



**УНИВЕРЗИТЕТ “Св.Кирил и Методиј”-Скопје  
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ “Јустинијан Први”-Скопје**



**м-р Бесиана Талат Џафери-Беќири**

**СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО  
МАКЕДОНСКОТО И СПОРЕДБЕНОТО ПРАВО**

**(анг. Acquisition of the right of ownership in the macedonian and comparative law)**

**Докторска дисертација**

**Скопје, 2024 година**

Кандидат:

м-р БЕСИАНА ТАЛАТ ЦАФЕРИ-БЕКИРИ

Тема: “СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО МАКЕДОНСКОТО И СПОРЕДБЕНОТО ПРАВО“

Ментор:

Проф.д-р. АНГЕЛ РИСТОВ

редовен професор на Правниот факултет “Јустинијан Први“ при Универзитет “Св.Кирил и Методиј“- Скопје

Комисија за одбрана:

- Проф.д-р. ВЛАДО БУЧКОВСКИ, редовен професор на Правниот факултет “Јустинијан Први“ при Универзитет “Св.Кирил и Методиј“- Скопје;
- Проф.д-р. ДЕЈАН МИЦКОВИЌ, редовен професор на Правниот факултет “Јустинијан Први“ при Универзитет “Св.Кирил и Методиј“- Скопје;
- Проф.д-р. НЕНАД ТЕШИЌ, редовен професор на Правниот факултет при Универзитетот во Белград;
- Проф.д-р. НЕНАД ГАВРИЛОВИЌ, редовен професор на Правниот факултет “Јустинијан Први“ при Универзитет “Св.Кирил и Методиј“- Скопје;
- Проф.д-р. АНГЕЛ РИСТОВ, редовен професор на Правниот факултет “Јустинијан Први“ при Универзитет “Св.Кирил и Методиј“- Скопје (ментор).

Научна област:

Граѓанско право

Датум на одбрана

---

Изјавувам дека докторскиот труд го изработив самостојно, дека уредно ги цитирам сите користени извори и литература и дека трудот не е користен во рамките на други универзитетски студии или за стекнување на друго звање.

---

м-р Бесиана Џафери-Беќири

Изјавувам дека електронската верзија на докторскиот труд е идентична со отпечатената верзија на докторската дисертација.

---

м-р Бесиана Џафери Беќири

*Посветено на моите родители, Талат и Мереме,  
на кои ќе им бидам вечно благодарна,  
и кои се најзаслужни за постигнување на сите мои успеси,  
а особено на овој мој следен успех.*

м-р Бесиана Џафери Беќири

## СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО МАКЕДОНСКОТО И СПОРЕДБЕНОТО ПРАВО

**-Апстракт-**

Во оваа докторска дисертација се анализира институтот сопственост како од домашен така и од споредбен аспект. Целта на трудот е, освен поимното определување на поимот право на сопственост и начините на стекнување на правото на сопственост како основен институт на стварното право, исто така, да се проучи законската уреденост на овој институт. Во почетокот на трудот се проучуваат поимните определувања на правото на сопственост како од научен така и од законодавен аспект, со осврт на компаративна анализа на различни законодавни решенија како и меѓународни документи. Дисертацијата дава приказ на различни научни стојалишта во поглед на генералните прашања поврзани со институтот сопственост. Понатаму во трудот се проучува историскиот развој на овој важен институт, меѓународните документи кои го гарантираат и заштитуваат правото на сопственост како основно човеково право, како и домашното законодавство, со цел согледување на недостатоците и потребните реформи во нашето граѓанско право. Преку компаративната анализа на повеќе законодавни решенија, се овозможи добивање слика во кој поглед нашето законодавство се разликува од европските земји и од земјите од регионот во поглед на уредување на правото на сопственост.

На крајот од трудот се утврди дека поставената хипотеза дека „на нашето законодавство од областа на граѓанското општо, па и стварното право особено, потребни и се коренити реформи со цел подобрување на правната рамка и обезбедување правна сигурност меѓу луѓето“. Преку судската пракса се доби увид во усогласеноста на нашата судска пракса со меѓународните стандарди, и принципите кои ги следи при одлучување. Статистичкото истражување ни овозможи поблиско согледување на проблемите што се појавуваат во практичната примена на правните прописи, и како последица на тие истражувања дојдовме до заклучниот дел во кој се дадени предлози и препораки со кои нашата законодавна рамка може да се зајакне и да обезбеди подобра заштита на стварноправните односи меѓу луѓето. Клучни зборови: *стварно право, право на сопственост, начини на стекнување на правото на сопственост, компаративна анализа, неопходни реформи на правната рамка.*

## **ACQUISITION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP IN THE MACEDONIAN AND COMPARATIVE LAW**

### **-Abstract-**

In this doctoral dissertation, the institute of ownership is analyzed both from a domestic and a comparative perspective. The purpose of the paper is, apart from the conceptual definition of the term right of ownership (property right) and the ways of acquiring the right of ownership as a basic institute of property law, also to study the legal arrangement of this institute. At the beginning of the paper, the conceptual determinations of the right to property are studied both from a scientific and legislative point of view, with reference to a comparative analysis of various legislative solutions as well as international documents. The dissertation gives an account of different scientific positions regarding the general issues related to the institute of ownership. Furthermore, the paper studies the historical development of this important institute, the international documents that guarantee and protect the right to ownership as a basic human right, as well as the domestic legislation, in order to perceive the shortcomings and necessary reforms in our civil law. Through the comparative analysis of several legislative solutions, it was possible to obtain a picture in which respect our legislation differs from the European countries and from the countries of the region in terms of regulating property rights.

At the end of the paper, the hypothesis that "our legislation in the field of civil law in general, and real law in particular, needs radical reforms in order to improve the legal framework and ensure legal security among people" was established.

Through the judicial practice, an insight was gained into the compliance of our judicial practice with international standards, and the principles it follows when making decisions. The statistical research allowed us a closer understanding of the problems that appear in the practical application of legal regulations, and as a result of those researches we came to the final part in which suggestions and recommendations are given with which our legislative framework can be strengthened and provide better protection of real legal relations between people.

Keywords: *real right, property right, ways of acquiring the right to property, comparative analysis, necessary reforms of the legal framework.*

## СОДРЖИНА

<b>ПРЕДГОВОР</b> .....	11
<b>ВОВЕД</b> .....	13
<b>I ДЕЛ</b>	
<b>ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ</b> .....	18
<b>1.Поим на правото на сопственост</b> .....	18
1.1 Поимно определување на правото на сопственост во науката .....	21
1.2 Поимно определување на правото на сопственост во законодавството на земјите од Балканскиот полуостров .....	32
1.3 Поимно определување на правото на сопственост во земјите од Европа .....	42
<b>2.Разграничување на правото на сопственост од поимите присвојување, сопственост и имот</b> .....	52
<b>3.Содржина на правото на сопственост</b> .....	62
<b>4.Ограничување на правото на сопственост</b> .....	76
<b>5.Карактеристики на правото на сопственост</b> .....	85
5.1 Карактеристики на стварните права .....	86
5.1.1 Стварноправност .....	86
5.1.2 Апсолутност .....	87
5.1.3 Законска определеност .....	88
5.1.4 Други карактеристики на стварното право .....	90
5.2 Карактеристики на правото на сопственост .....	93
5.2.1 Реалност (Стварноправност) .....	93
5.2.2 Потполност .....	95
5.2.3 Рекадентност (еластичност) .....	96
5.2.4 Ексклузивност (исклучивост) .....	96
5.2.5 Трајност (незастарливост) .....	97
5.2.6 Независност .....	98
<b>6.Видови на правото на сопственост</b> .....	100
6.1 Колективна и приватна сопственост .....	102
6.2 Облици на правото на сопственост во позитивното право на Република Северна Македонија .....	104
<b>7.Подоблици на правото на сопственост</b> .....	107
7.1 Сосопственост .....	108
7.2 Заедничка сопственост .....	114
7.3 Етажна сопственост .....	119
<b>II ДЕЛ</b>	
<b>ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО МЕЃУНАРОДНОТО ПРАВО</b> .....	128
1.Општа декларација за правата на човекот на ООН .....	128
2.Европска конвенција за човековите права и слободи .....	133
3.Праксата на Европскиот суд за човекови права по однос на правото на сопственост .....	141

### III ДЕЛ

#### ИСТОРИСКИ РАЗВОЈ НА СТЕКНУВАЊЕТО НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ... 148

<b>1. Стар век</b> .....	148
1.1. Античка Грција .....	150
1.2. Рим .....	152
<b>2. Среден век</b> .....	154
2.1. Отоманскиот граѓански законик (т.н. Мецела/ <i>Mecelle</i> ) .....	156
<b>3. Нов век</b> .....	158
3.1. Граѓанските кодификации од новиот век .....	160
- Францускиот граѓански законик .....	160
- Австрискиот граѓански законик .....	162
- Српскиот граѓански законик .....	163
- Општиот имотен законик на Црна гора .....	164
- Италијанскиот граѓански законик .....	164
- Германскиот граѓански законик .....	165
- Швајцарскиот граѓански законик .....	166
- Канунот на Лек Дукаѓини .....	166
3.2. Правото на сопственост во Македонија (до донесувањето на ЗСДСП) .....	168
3.3. Актуелен статус на кодификацијата на граѓанското право во поранешните Југословенски републики и земјите од регионот .....	178
- Хрватска .....	178
- Словенија .....	178
- Босна и Херцеговина .....	178
- Србија .....	179
- Црна Гора .....	179
- Бугарија .....	179
- Косово .....	179
- Грција .....	180
- Албанија .....	180

### IV ДЕЛ

#### СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО ЕВРОПСКИТЕ ДРЖАВИ ..... 181

- Франција .....	185
- Германија .....	188
- Австрија .....	189

### V ДЕЛ

#### СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО ЗЕМЈИТЕ ОД РЕГИОНОТ ..... 191

- Србија .....	191
- Хрватска .....	192
- Црна Гора .....	193
- Словенија .....	193
- Косово .....	193



- Албанија .....	195
- Бугарија .....	196

## VI ДЕЛ

### СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО МАКЕДОНСКОТО СТВАРНО ПРАВО DE LEGE LATA .....

Општо за Законот за сопственост и други стварни права .....	197
<b>1. Стекнување на правото на сопственост врз основа на закон/ ex lege.....</b>	<b>199</b>
1.1 Создавање на нова ствар ( <i>specificatio</i> ) .....	200
1.2 Мешање и спојување ( <i>Confusio, Comixtio</i> ) .....	203
1.3 Градење на земјиште ( <i>inaedificatio</i> ) .....	205
1.4 Градење на сопствено или туѓо земјиште со согласност на сопственикот на земјиштето .....	210
1.4.1 Градење на сопствено земјиште .....	210
1.4.2 Градење на туѓо земјиште .....	214
1.5 Градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот (совесен градител, а сопственикот знаел за градбата) .....	215
1.5.1 Совесен градител, а сопственикот знаел за градбата .....	216
1.5.2 Несовесен градител и совесен сопственик на земјиштето .....	217
1.5.3 Совесен градител, а сопственикот на земјиштето не знаел за градбата .....	219
1.6 Градење на земјиште врз основа на туѓо право на градење .....	221
1.7 Градење без одобрение за градба .....	222
1.8 Доградба и надградба .....	224
1.9 Пречекорување на меѓа при градење .....	232
1.10 Стекнување на право на сопственост со одржувачка ( <i>usucapio</i> ) .....	233
1.11 Стекнување на право на сопственост со сеење и садење на растенија ( <i>plantatio et satio</i> ) .....	245
1.12 Стекнување на право на сопственост со одвојување на плодовите .....	248
1.13 Стекнување на право на сопственост врз плодовите на животните .....	250
1.14 Стекнување на право на сопственост со припојување и таложеење .....	252
1.15 Промена на корито на водотек .....	253
1.16 Создавање на остров .....	254
1.17 Стекнување на право на сопственост со присвојување на подвижни ствари (окупација) .....	255
1.18 Стекнување на право на сопственост на напуштени ствари ( <i>res derelictae</i> ) ....	258
1.19 Стекнување на правото на сопственост врз изгубена ствар и положба на наоѓачот .....	259
1.20 Стекнување на правото на сопственост на скриено богатство и културно добро.....	262
<b>2.Стекнување на правото на сопственост врз основа на правно дело .....</b>	<b>265</b>
А) Договор за продажба .....	265
Б) Договор за размена .....	266
В) Договор за заем .....	266
Г) Договор за дар .....	267
Д) Договор за отстапување на имот за време на живот .....	267
Ѓ) Договор за доживотна издршка .....	268

2.1 Стекнување на право на сопственост на подвижна ствар .....	270
- Стекнување на право на сопственост од несопственик .....	272
2.2 Стекнување на право на сопственост врз недвижна ствар .....	274
<b>3.Стекнување на право на сопственост со наследување .....</b>	<b>279</b>
<b>4.Стекнување на право на сопственост со одлука на државен орган .....</b>	<b>283</b>

## **VII ДЕЛ**

<b>АКТУЕЛНИ ПРОБЛЕМИ ВО ПРАКТИКАТА ПОВРЗАНИ СО СТЕКНУВАЊЕТО НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ .....</b>	<b>290</b>
---	------------

## **VIII ДЕЛ**

<b>СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ DE LEGE FERENDA (Предлози за подобрување на законската регулатива) .....</b>	<b>303</b>
--	------------

## **IX ДЕЛ**

<b>СЛУЧАИ ОД СУДСКАТА ПРАКСА ПОВРЗАНИ СО СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ .....</b>	<b>311</b>
---	------------

Стекнување на право на сопственост врз основа на закон (со судска одлука) .....	314
1. Мешање и спојување .....	314
2. Градење на земјиште .....	315
3. Доградби и надградби .....	316
4. Стекнување на право на сопственост со одржувачка .....	317
5. Сеење и садење растенија .....	319

## **X ДЕЛ**

<b>СТАТИСТИЧКО ИСТРАЖУВАЊЕ ПОВРЗАНО СО СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО РС МАКЕДОНИЈА .....</b>	<b>320</b>
--	------------

1. Статистичко истражување поврзано со стекнување на правото на сопственост со правно дело .....	320
2. Статистичко истражување поврзано со стекнување на правото на сопственост со наследување .....	325
3. Статистичко истражување поврзано со стекнување на правото на сопственост врз основа на одлука на државен орган .....	334

<b>ЗАКЛУЧОЦИ .....</b>	<b>337</b>
------------------------	------------

<b>КОРИСТЕНА ЛИТЕРАТУРА .....</b>	<b>345</b>
-----------------------------------	------------

## ПРЕДГОВОР

Докторската дисертација се темели врз интересот за потемелно проучување на институтот сопственост, со посебен осврт на начините на стекнување на правото на сопственост во македонското и во споредбеното право. Целта на оваа компаративна анализа/ споредба, е да се утврдат сличностите и разликите во уредувањето на овој граѓанско-правен институт во различни правни поредоци и во различни временски интервали. Исто така, целта за проучување на оваа прашање беше во лоцирањето на проблемите и правните празнини што се појавуваат најчесто во праксата, поради недоследностите и неусогласеноста на правните прописи. Се ова со цел да се овозможи сеопфатен труд кој во иднина би бил од значење не само за правната наука, туку и за правните практичари и пошироката јавност во насока на унапредување и подобрување на законската регулатива.

Основната мисла водилка при истражувачката работа беше да се даде придонес во разјаснување на воочените недоречености на законската регулатива во РС Македонија. Но, и да се понудат можни решенија за надминување на дилемите и проблемите кои се појавуваат при практична примена на правните прописи од сферата на стварното право.

Оправдано може да се постави прашањето: Во што е значењето и придонесот на оваа дисертација? Од увидот и анализата на домашната и странската литература и нормативните акти, констатиравме дека понатамошната елаборација и истражување на овој институт на граѓанското право ќе ни овозможи да дадеме одговор на многу неодговорени прашања од правната наука. Токму во тоа се состои и предизвикот за авторката за нов научен придонес во оваа област. За очекување е дека резултатите од ова темелно истражување ќе придонесат во продлабочена анализа на институтот сопственост во нашата држава, со осврт и на начините на стекнување на правото на сопственост. Меѓу другото, веруваме дека ова истражување ќе служи и на пошироката јавност за разрешување на можните дилеми и полесно толкување на проблематиките поврзани со сопственоста и стекнувањето на правото на сопственост во нашата држава и во споредбеното право.

Имајќи го во предвид наведеното, ми претставува особена чест да искажам огромна благодарност на мојот ментор Проф.д-р. Ангел Ристов. Неговата неисцрпна енергија, знаење, посветеност и несебична помош и поддршка, беа од непроценливо значење за мене, во сите фази на изработката на оваа докторска дисертација. Му благодарам што веруваше во моите способности, и овозможи научно-истражувачката работа да биде задоволство.

Посебна благодарност на членовите на комисијата за оцена и одбрана на докторската дисертација: Проф.д-р.Владо Бучковски, Проф.д-р.Дејан Мицковиќ, Проф.д-р.Ненад Тешиќ, Проф.д-р.Ненад Гавриловиќ, кои со своите корисни совети и сугестии допринесоа во финализирањето на оваа дисертација.

Голема благодарност на сопругот, кој ме бодреше и ме поттикнуваше во целиот процес на изработка на дисертацијата, и во ниту еден момент не се двоумеше во моите способности.

Од срце му благодарам, и воедно му се извинувам, за вниманието што во одредени моменти не бев во можност да му го посветам, на мојот прекрасен син Фрашер, кој, иако мал, на свој начин ме поддржуваше, и овозможи сета ова пожртвуваност да вреди уште повеќе во моите очи.

Последно, но не помалку важно, би сакала да им искажам неизмерна благодарност на моите извонредни родители, кои отсекогаш биле рамото на кое сум се потпрела, при секоја препрека и предизвик во животот. Без нивната несебична лубов, поддршка и поттик во текот на мојот живот, а особено во текот на моите докторски студии, не би била каде што сум денес. Затоа, недвосмислено тврдам дека, се што некогаш сум била, се што актуелно сум, и се што се стремам да станам во иднина, им го должам на моите сакани родители, со чија поддршка стигнав до остварување на многу цели во животот.

Скопје

2024

**м-р Бесиана Џафери-Беќири**

## ВОВЕД

Правото на сопственост како основен институт на граѓанското право, отсекогаш бил предмет на интерес и истражување од различни автори, филозофи, научни истражувачи итн. Иако сопственоста како институт ја истражувале и за неа пишувале повеќе автори, овој институт е толку широк, што никогаш не може да се тврди дека неговата суштина е исцрпена и дека нема што повеќе да се напише на таа тема.

Така, сметаме дека, се додека живееме, се додека работиме и твориме, со цел да создадеме нешто наше (сопствено), секогаш ќе има што да се напише за овој институт.

Во правната теорија често се укажува дека со промена на општествените околности, доаѓа и до промена на правото и правните прописи. Затоа, поради континуираниот развој на граѓанско-правните односи, неизбежно доаѓа и до промени во институтите на граѓанското право. Како последица на тоа, неопходно е да се изучува и статиката и динамиката на општествените односи и правните институти, за да се прилагодат истите на новонастанатите потреби на правниот живот.

На промените предизвикани од променетите општествени околности, не може да им избегне ниту овој институт. Затоа, неопходно е, во континуитет да се следат и проучат настанатите промени, за да може доследно да се рedefинира овој правен институт. Поради тоа, во дисертацијата ќе бидат анализирани современите научни и теоретски тенденции, како и можните насоки за развој и подобрување на институтот сопственост.

Основна хипотеза на оваа докторска дисертација е потребата од реформи во уредувањето на правото на сопственост, вклучително и одредени начини на стекнување на правото на сопственост. Ова од причина што ЗСДСП нема претрпено позначајни промени повеќе од 23 години. Потребата е неопходна имајќи во предвид дека во практиката застарените решенија создаваат колизија со посебните прописи и проблеми кои ја доведуваат во прашање правната сигурност.

Од насловот на оваа докторска дисертација “*Стекнување на правото на сопственост во македонското и споредбеното право*“ може да се воочи дека основна хипотеза, т.е предмет на истражување на оваа дисертација е уредувањето на стекнувањето на правото на сопственост во македонското и споредбеното право. Поточно, позитивно правните решенија (*de lege lata*) во врска со стекнувањето на правото на сопственост во нашето и во споредбеното право и потребите од нејзина реформа.

Како дополнителна хипотеза на дисертацијата е и општата анализа на поимното определување на институтот сопственост и нејзини други аспекти, како од теоретски така и од законодавен аспект; анализа на историскиот развој на овој институт; решенијата од споредбеното право во однос на уредување на овој правен институт; како и предлозите *de lege ferenda* за подобрување на домашната законска регулатива, изразени во правната наука.

При изработка на оваа дисертација, со цел изработка на поставените хипотези во дисертацијата, се служевме со следните методи на истражување: теоретскиот, историскиот, компаративниот и аналитичкиот метод на истражување, а со посебен осврт на позитивноправниот режим, како во споредбено ниво, така и на правото на сопственост во рамките на македонското право и праксата, проследено со предлози за подобрување на нашата законодавна рамка во областа на стварното право.

Резултатите од истражуваната материја се изложени во десет поглавја, кои ја сочинуваат системската целина. Излагањето на материјата што е предмет на нашето истражување го опфаќа следното:

Првото поглавје, *Право на сопственост*, е посветено на општи прашања кои се однесуваат на поимното определување на правото на сопственост, разграничувањето на правото на сопственост од поимите присвојување, сопственост и имот, содржината, ограничувањето, карактеристиките, како и видовите на правото на сопственост и подоблиците на правото на сопственост. Во ова поглавје станува збор за општиот пристап, кој има посебно значење за разбирање на тоа што претставува основен предмет на нашето истражување. Притоа, изложени се и анализирани поимните определувања на овој важен институт на стварното право, како во правната теорија, така и во законодавствата на референтните држави. Истражувањата откриваат бројни разлики во пристапот на поимно определување, кои ја оправдуваат потребата од појаснување на основните поими.

Второто поглавје *Правото на сопственост во меѓународното право*, е посветено на анализата на уредувањето на овој правен институт во најважните меѓународни документи, како што се: Општата декларација за правата на човекот, Европската конвенција за човековите права и слободи, со посебен осврт и на праксата на ЕСЧП по однос на заштита на правото на сопственост.

Третото поглавје *Историски развој на стекнувањето на правото на сопственост*, поаѓајќи од историскиот метод на истражување, ни овозможува анализа на историскиот

развиток на правото на сопственост, како и уредувањето на начините на стекнување на ова право низ историјата, во различни фази од општествениот развиток.

Четвртото поглавје е насловено *Стекнување на правото на сопственост во европските земји*. Тоа претставува компаративен осврт на законодавството на европските земји во поглед на стекнувањето на правото на сопственост, како и согледување на неколку клучни аспекти во поглед на стекнувањето на правото на сопственост во различни земји. Ова особено се однесува на Европските држави кои биле основоположници на кодификацијата на граѓанското право, како и нивното влијание врз законодавните решенија на други држави во Европа, во делот на стекнување на правото на сопственост.

Петтото поглавје, *Стекнување на правото на сопственост во земјите од регионот*, содржи понатамошна споредбена анализа од регионален карактер. Имено, тоа ја опфаќа законската уреденост на начините на стекнување на правото на сопственост во земјите со кои имаме заедничко минато и заедничка правна историја во рамките на поранешниот правен поредок на СФРЈ, но, и другите земји од регионот, кои во суштина содржат слични решенија, со по некои особености, кои биле инкорпорирани согласно нивните внатрешни општествени односи.

Шестото поглавје, *Стекнување на правото на сопственост во македонското стварно право de lege lata*, всушност го претставува и централниот дел на оваа дисертација, односно централниот предмет на истражување. Во оваа поглавје се изложени и анализирани начините на стекнување на правото на сопственост во нашето право *de lege lata*, врз што е и поставена основната хипотеза на трудот. Поточно, ова поглавје содржи подробна анализа на нашите позитивно правни решенија содржани во ЗСДСП и некои посебни закони, во поглед на начините на стекнување на правото на сопственост наведени во законот, со сите особености што ги содржат, вклучувајќи ги и проблемите што се појавуваат во праксата во врска со истите.

Седмото поглавје е со наслов *Актуелни проблеми во практиката поврзани со стекнувањето на правото на сопственост*. Во него се прави анализа на утврдените недостатоци и недоследности на нашите законодавни решенија, кои предизвикуваат правна несигурност, неизвесност како и меѓусебни недоразбирања помеѓу правните субјекти, кои ја отежнуваат работата на правните практичари при нивната примена.

Осмото поглавје, *Стекнување на правото на сопственост de lege ferenda (предлози*

за подобрување на законската регулатива), содржи сумирање на нашите предлози во поглед на подобрувањето на законската регулатива во врска со стекнувањето на правото на сопственост. Но, не само тоа прашање. Изложените мислења и предлози во ова поглавје се наведени како последица на заклученото во претходните поглавја, по извршената анализа и констатираните недостатоци, правни празнини и недоречености на нашата законска регулатива. Целта на овие мислења и предлози е, при идните реформи на нашето законодавство, да се земаат во предвид истите, за да се исправат постојните недостатоци, и да се избегнат проблемите со кои се соочуваат не само правните практичари, научната заедница, туку и обичните граѓани. Поточно, да се ефектуираат и да се разрешат постојните дилеми околу утврдените проблеми во праксата. Имено, основна цел што сакаме да ја постигнеме со овие наши предлози е подобрување на законската регулатива. Потоа, олеснување на меѓусебните односи на граѓаните, и секако ефикасно остварување на сите права кои им припаѓаат на луѓето врз основа на овие правни прописи.

Деветтото поглавје, *Случаи на судската пракса поврзани со стекнување на правото на сопственост*, претставува анализа на судски одлуки донесени од судовите на РС Македонија, со цел да се анализира нашата судска пракса во уредување на начините на стекнување на правото на сопственост, и на стварноправните односи воопшто.

Десеттото поглавје, *Статистичко истражување поврзано со стекнување на правото на сопственост во Република Северна Македонија*, содржи статистичко истражување во врска со стекнување на правото на сопственост со правно дело, со наследување и врз основа на одлука на суд и на други државни органи. При што, преку обезбедените податоци добиени од Агенција за катастар на недвижности, за бројот на склучени правни дела врз основа на кои се стекнува правото на сопственост, за периодот 2015-2020г; и обезбедените податоци добиени од Нотарската комора на РСМ, за бројот на примени и правосилно решени оставински предмети за периодот 2017-2023г, како и податоците добиени од Регистарот на тестаменти за бројот на составени тестаменти, во период од 2019-2024г, може да се дојде до заклучок кои се проблемите и пропустите и во одредени начини на стекнување на правото на сопственост.

Во последниот дел, *Заклучоци*, се изложени најзначајните резултати од направеното истражување и анализа. Исто така, даден е и завршен осврт на материјалот и поставените хипотези, за да се извлечат и научно-теоретски и практични заклучоци.



Заклучоците од направеното истражување се од значење во процесот на дефинирање на предлозите за промена и унапредување на постојната законска регулатива. Во овој дел од дисертацијата ги сумираме заклучоците кои природно се надоврзуваат на се претходно наведено во него, а дадени се и предлози *de lege ferenda* со кои може да се корегираат и подобрат законските решенија кои ја уредуваат стварноправната материја во македонското законодавство.

# І ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ

## 1. Поим на правото на сопственост

Правото на сопственост претставува едно од основните субјективни стварни права и воедно основна категорија на стварното право. Гледано од субјективен аспект, секој човек, како правен субјект се стреми во својот живот да создаде нешто свое, да има нешто свое, т.е да поседува нешто, коешто може од една страна да му го среди егзистенцијалното прашање, а од друга страна да му пружи емоционална сатисфакција. Така, Gams тврди дека “сопственоста е она општествена установа која има задача да ги задоволи нашите потреби, почнувајќи од неопходните биолошко-физиолошки потреби па до културните потреби условени од нашето општествено битие.”<sup>1</sup>

Сопственоста претставува основна категорија на интерес не само во правото, туку и во економијата и политиката. Низ историјата, сопственоста, исто така, била предмет на интерес и на политичката и правната филозофија, при што низа од значајните филозофи како што

---

<sup>1</sup> A.Gams, *Svojina*, Centar za filozofiju I društvenu teoriju, Beograd, 1987, стр.12.

се: Платон,<sup>2</sup> Аристотел,<sup>3</sup> Русо,<sup>4</sup> Лок,<sup>5</sup> Кант,<sup>6</sup> Хегел,<sup>7</sup> <sup>8</sup> Бентам,<sup>9</sup> пишуваале за сопственоста, потеклото, содржината и нејзината функција, при тоа секогаш надоврзувајќи ја сопственоста со човековите потреби на кои таа треба да одговара.<sup>10</sup>

Правото на сопственост, како нужно право во сите облици на општествени уредувања, било загарантирано уште од создавањето на првите држави и правни поредоци, менувајќи

---

<sup>2</sup> Кај Платон, сопственоста е извор на опасност, особено за општествениот слој на “чувари“, бидејќи сопственоста е нешто што ги дели луѓето и ги одвојува еден од друг. Види: Platon, *Drzava*, стр.420б.

<sup>3</sup> Аристотел го критикува сфаќањето на Платон за заедничка сопственост, поради неефикасност, при што смета дека; “...тешко им е на луѓето да живеат заедно и сите ствари да им бидат заеднички,... сопственоста треба да биде приватна.“ Види поопширно: Aristotel, *Politika*, стр.1263а).

<sup>4</sup> Русо е противник на приватната сопственост, бидејќи, според него, до општествена нееднаквост дошло бидејќи некои поединци злоупотребувајќи ги нивните природни предности и сила ги измамиле другите и присвоиле одредени природни добра. Па, според него, правото на приватна сопственост е една од основите на општествената нееднаквост. За гледиштето на Ж.Ж.Русо во однос на сопственоста да се види подетално кај: Г.Вукадинович *Природно стање човека- основ и оквир природноправноф схватања Жан-Жак Русо*, Анали правног факултета, 1978, стр.152. Исто така во: Ž.Ž. Ruso, *Društveni ugovor, O poreklu i osnovama nejednakosti među ljudima*, Rasprava o naukama i umetnosti, Filip Višnjić, Beograd, 1993, стр.161. Во своето дело *Ранправа за потеклото и основите на нееднаквоста меѓу луѓето (Discours sur l'origine et les fondements de l'inegalite parmi les hommes)*, Русо го поврзува настанувањето на сопственоста како општествена институција со првобитното присвојување на земјишта и одредени природни добра.

<sup>5</sup> “Дон Лок сопственоста ја користи во пошироко и во потесно значење. Во поширока смисла, според него, сопственоста освен материјалните добра, ги опфаќа, како интегрален поим, и животот и слободата, т.е тој корпус на права кои денес се сметаат за најважни човекови права. Во потесна смисла, пак, сопственоста значи само сопственост над материјалните добра. Исто така, според него, правото на сопственост е природно право“. За ова види подетално кај: Dzon Lok, *Dve rasprave o vladi*, Utopija, Beograd, 2002, §87, 278.

<sup>6</sup> Кант го дефинирал граѓанското право како систем на правни односи а не систем на субјективни права, па затоа, според него бесмислено е мислењето дека сопственоста претставува правен однос меѓу човекот и стварта, бидејќи, кога правото на сопственост би било правен однос, би постоеле извесни права на сопственикот кон стварта, а и стварта би имала извесни права према сопственикот. Во однос на одредувањето на поимот сопственост, Кант не влегува во содржината на ова право, туку ја дефинира како *право на користење, кое сопственикот го добива врз основа на волјата на заедницата во која живее, сметајќи дека во неа е волјата која потполно обврзува*. Види подетално за Кантовите сфаќања за граѓанското право и сопственоста кај: М.Вукович, *Кантово учење о граѓанском праву*, Анали правног факултета, 1965, стр.20.

<sup>7</sup> “Хегел сопственоста не ја сфаќа како правна или правно заштитена фактичка власт над надворешни ствари. Според него, сопственоста е -слобода на човекот која се отуѓува од него и во отуѓен облик се осамостојува“. Hegel, *Grundlinien der Philosophie des Rechts*, herausgegeben Vo-1 Georg Lasson, Leipzig, 1930, стр.52

<sup>8</sup> Хегел ја образложува сопственоста како облик на слободата на човекот, т.е ја изедначува сопственоста со слободата. Тоа го прави на следен начин, преку следната дефиниција: “ Сопственоста е материјал за пројавување на човековата индивидуалност. Сите ствари можат да станат човекова сопственост и секој има право својата волја да ја претвори во ствар или стварите во своја волја што со други зборови означува да ги укине стварите и да ги претвори во свои... Секој поединец мора да ја има надворешната сфера во која се манифестира како слободна личност, а тоа е во сопственоста.“ Види подетално кај: G.W.F. Hegel, *Основне црте филозофије права*, Сарајево, 1989, стр.94

<sup>9</sup> Ц.Бентам има различно мислење од горенаведените филозофи. Тој смета дека сопственоста и правото се родени и умираат заедно, и дека не постоела сопственост пред создавањето на правото. Меѓутоа, ова стојалиште не е точно, бидејќи треба да се прави разлика меѓу сопственоста како општествена и како правна категорија. Сопственоста доби обележја на правна категорија кога чинот на присвојувањето почна да се уредува со правото, меѓутоа несомнено сопственоста постоела и многу порано. Подетално за ова види: J.Bentham, *Theory of Legislation, second edition*, London, 1871, стр.113.

<sup>10</sup> A.Grbic, *Svojina u Lokovoj i Hegelovoj teoriji*, стр.1

се само по облик, зависно од менувањето на општествените односи. Така, професорот Групче смета дека несомнено е дека сопственоста е историска и променлива категорија, која се појавува во определени услови и се менува зависно од нив, за во еден историски момент и да исчезне од сцената на општествениот живот.<sup>11</sup> Сепак, се до денес тој момент сеуште не е дојден, а според наше мислење до него нема ни да дојде. Ова од причина што сопственоста е поврзана за човекот и неговото постоење. Без неа би бил доведен во прашање и животот на човекот и самото негово постоење. Кратко речено, без сопственост нема живот.

Низ времето, во правниот живот, биле дадени различни дефиниции за сопственоста во повеќе граѓански законици, учебници, научни трудови итн. Во шаренилото на дефинициите на сопственоста, преовладуваат три значења на правото на сопственост: правото на сопственост како правна власт, како субјективно право и како социјална функција.<sup>12</sup> Во рамките на оваа докторска дисертација ќе бидат подетално анализирани различните дефиниции и значења на поимот на правото на сопственост.

Од насловот на оваа докторска дисертација “*Стекнување на правото на сопственост во македонското и споредбеното право*“ може да се воочи дека предмет на интерес е позитивно-правниот режим на сопственоста во македонското право, како и анализа на историскиот и компаративниот аспект на уредување на овој правен институт. Во рамките на оваа докторска дисертација ќе бидат истражувани правните аспекти на сопственоста, особено: поимот, видовите, содржината, карактеристиките на правото на сопственост, како и начините на стекнување на правото на сопственост од историски и компаративен аспект, со посебен осврт на позитивно-правниот режим на правото на сопственост во рамките на македонското право и праксата.

Во „панорамата“ на правниот режим на уредување и поимното определување на сопственоста како “најзначаен институт“ на граѓанското право и едно од најважните субјективни стварни права, може да се согледаат низа научно-теоретски и законодавни определувања, кои ќе бидат наведени подолу.

---

<sup>11</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.38.

<sup>12</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, стварно право, обvezно i nasljedno право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.226.

## 1.1 Поимно определување на правото на сопственост во науката

Денес сеуште важи латинската максима “*Quod capita tot opinionis*“ (колку глави, толку мислења). За поимното определување на правото на сопственост, свој придонес дале повеќе научници, односно научни истражувачи, во различни етапи, од самото настанување на овој институт, па се до денес, преку нивните согледувања и научни стојалишта во однос на сопственоста.

Во однос на поимното определување на сопственоста, во правната теорија се застапени два концепти: индивидуалистичкиот и колективистичкиот концепт на определување на сопственоста. Притоа, колективистичкиот концепт води потекло од племенската сопственост, и е карактеристична за периодот на средниот век во Европа. Според овој концепт, стварта припаѓа на колективот, а поединецот од тој колектив има поединечни права кои само му даваат потесна, ограничена власт во поглед на таа ствар.<sup>13</sup> Од другата страна, индивидуалистичкиот концепт на правото на сопственост, кој владее во европскиот континентален систем во современото право, произлегува од римското право. Според овој концепт, пак, “правото на сопственост е субјективно право од кое произлегува најголемата правна и фактичка власт на стварта.“<sup>14</sup>

Во римското право, до класичниот период не постоело точно определување на поимот на правото на сопственост. Затоа се користеле присвојните придавки: *ager publicus*, *ager gentilicus*, и сл. Според римскиот правник Јаволенус (Javolenus) - секое дефинирање во граѓанското право е опасно, бидејќи не може, а да не биде оспорено на некој начин (*Omnis definitio in iure civili periculosa est: parum est enim, ut non subverti posset*)<sup>15</sup>. Затоа римјаните ги избегнувале дефинирањата на поимите, бидејќи ги сметале овие присвојни придавки за доволно јасни.

Во таа смисла, терминот што се користел во периодот на патријархалното семејство, *dominium*, не ги опфаќал само сопственичките овластувања на *pater familias*, туку и овластувањата од лична природа врз членовите на семејството. Поимот за сопственоста, *proprietas*, што бил создаден во класичното право, според сфаќањата на правниците од тоа

---

<sup>13</sup> N.Gavela et al., *Stvarno parvo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.344.

<sup>14</sup> I.Babić et al. *Građansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.89.

<sup>15</sup> Digest, 50.17.202.

време претставувало полна власт врз стварите т.е *plena in re potestas*.<sup>16</sup> Согласно сфаќањата на класичните правници, сопствениците на стварите, врз основа на полната власт, добиваат главно три групи на овластувања: *ius utendi* (право да ја употребуваат ствартата), *ius fruendi* (право да ги собираат граѓанските/природните плодови од ствартата), *ius abutendi* (право да ја уништат ствартата, да се одречат од неа или со неа правно да располагаат).<sup>17</sup>

Во овој дел од докторската дисертација се опфатени поимните определувања на правото на сопственост на поголем број истакнати професори по граѓанско право од регионот и пошироко. Така, според сфаќањата на професорите Klarić и Vedriš, за потесно дефинирање на правото на сопственост како субјективно стварно право може да се каже дека: “*правото на сопственост е збир на максимални овластувања кои припаѓаат на некој човек во поглед на некои ствари.*“<sup>18</sup> Ваквото поимно определување на правото на сопственост нагласува дека тие овластувања се најјаките и најшироките во однос на стварите, при што граница на нивното распространетост е почитувањето на туѓите права и законските ограничувања.

Правно гледано, според професорите Klarić и Vedriš, спорна и проблематична е конструкцијата според која правото на сопственост се гледа како своевидна синтеза на правата и обврските односно ограничувањата. Таквиот поим, денес би бил поблиску до веќе застарениот поим за имотот како целокупност на права и обврски. Освен тоа, ограничувањата се подложни на промени, временски и содржински, што значи дека со времето може да бидат проширени или потполно укинати.<sup>19</sup>

Свој осврт врз поимното определување на правото на сопственост даваат и српските професори Kovačević-Kuštrimović и Lazić, кои правото на сопственост го определуваат како “најширока правна власт на држење, користење и располагање со ствартата, која делува спрема сите (*erga omnes*)“.<sup>20</sup> Според нив, сопственоста како субјективно право, на својот титулар му овозможува непосредна и директна власт на ствартата. За разлика од горенаведените стојалишта, тие сметаат дека сопственоста ја сочинуваат два правни односи и тоа: “еден е правниот однос кој настанува помеѓу сопственикот и сите трети лица кои се

---

<sup>16</sup> И.Пухан, М.Поленак-Аќимовска, В.Бучковски, Г.Наумовски, *Римско право*, Скопје, 2014, стр.173-174.

<sup>17</sup> *Ibidem*.

<sup>18</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи дѳо, стварно право, обвезно и наслједно право, X издание*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр. 228.

<sup>19</sup> *Ibid*, стр.230.

<sup>20</sup> R.Kovačević- Kuštrimović, M. Lazić, *Стварно право*, Treće издание, Punta, Niš, 2009, стр. 59

должни да се воздржуваат од повредување на овластувањата на сопственост, а другиот е фактичкиот однос кој настанува помеѓу сопственикот и стварта и го материјализира правниот однос.<sup>21</sup> Исто така, различно од горенаведените излагања, професорите сметаат дека во определувањето на поимот на сопственоста не треба да се нагласи држењето (владението) на стварта, затоа што тоа не е услов за постоење на сопственоста која може да постои и во случаите кога друго лице ја владее таа ствар по некој друг правен однос, како на пр. закупот, хипотеката, плодоуживањето и сл.<sup>22</sup>

За разлика од горенаведеното определување на сопственоста, професорите Станковиќ и Орлиќ сопственоста ја определуваат како *“најшироко, во границите на законот, право на држење, користење и располагање со една ствар, која може да се истакне спрема сите трети лица“*, при што овластувањето за држење на стварта го сметаат како претпоставка за користење на стварта.<sup>23</sup>

Во определувањето на поимот на правото на сопственост свој придонес дал и професорот Раšović. Така, тој во поимното определување на сопственоста тргнува од нејзиното економско и правно значење. Според него, за поимот сопственост пред се е поврзан економскиот момент чија суштина е во присвојувањето на материјалните добра од некое лице, и како резултат на тоа присвојување се јавува припаѓањето на стварта.<sup>24</sup> Според него, *“правото на сопственост не е ништо друго освен израз на тоа присвојување и припаѓање.”*<sup>25</sup>

Ова негово стојалиште е слично на стојалиштето на професорот Gams кој во поглед на дефинирањето на поимот на правото на сопственост тргнува од институтот *“присвојување.”* При што, под присвојување на ствар подразбира *“вовлекување на стварта во сферата на интересите на оној кој неа ја присвојува, со цел да ги задоволи сопствените потреби.”*<sup>26</sup> Иако целта и мотивот на сопственоста, според Gams е да се користи стварта која се присвојува, тој подвлекува дека смислата на тоа користење не е да се потроши стварта, туку *“таа да се*

---

<sup>21</sup> *Ibidem.*

<sup>22</sup> *Ibidem.*

<sup>23</sup> О.Станковиќ, М.Орлиќ, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.56

<sup>24</sup> Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Sluzbeni list SCG, 2005, стр.84-85.

<sup>25</sup> *Ibidem.*

<sup>26</sup> A.Gams, *Svojina*, Centar za filozofiju I društvenu teoriju, Beograd, 1987, стр.14

внесе во кругот на сопствените интереси, со цел присвојувачот да ја користи кога тој сака, т.е. по негова волја.<sup>27</sup> Интересот пак, професорот Gams го определува како ”однос помеѓу потребите и свеста за можностите од задоволување на тие потреби.”<sup>28</sup> Присвојувањето, според Gams ги опфаќа користењето и располагањето со стварта кои ја сочинуваат содржината и суштината на сопственоста. Имајќи го предвид и нормирањето на присвојувањето во општеството, Gams зборува за два вида на поимно определување на сопственоста - економско и правно.

Економското определување на сопственоста, според него е примарно и се сведува на економската дејност наречена присвојување на стварта, т.е. на користењето и располагањето. Децидно, според Gams “*сопственоста во економска смисла постои кога се набљудува само од аспект на нејзината функција на присвојување на економски добра.*”<sup>29</sup> Што се однесува до сопственоста во правна смисла, Gams смета дека: “*таа постои кога ја набљудуваме низ правните норми кои ја уредуваат, имајќи ги притоа во предвид меѓусебните овластувања и должности на луѓето по повод и за време на присвојувањето на стварта во сопственост од страна на сопственикот.*”<sup>30</sup> Професорот Gams со право укажува дека помеѓу сопственоста во економска смисла и сопственоста во правна смисла “*треба да постои тесна врска, меѓусебна условеност и меѓусебно влијание.*”<sup>31</sup>

Неспорно е дека, како што тврди професорот Gams, доколку односот меѓу економското и правното значење на сопственоста се совпаѓа, тогаш секое општество ќе оди напред. Ова се однесува и денес на нашиот македонски правен поредок во кој, во услови на пристапување на Македонија како членка во Европската Унија, има значителни отстапувања помеѓу сопственоста во правна смисла во однос на сопственоста во економска смисла. Секако дека тие би се решиле кога генералниот Закон за сопственост и други стварни права и специјалните стварно правни закони би биле координирани и вистински одраз на потребите на македонското општество, но и услов за нејзин понатамошен развој.

---

<sup>27</sup> *Ibidem.*

<sup>28</sup> *Ibidem.*

<sup>29</sup> *Ibid*, стр. 17

<sup>30</sup> *Ibid*, стр.18

<sup>31</sup> *Ibidem.*



Од друга страна, според професорот Rašović, економскиот аспект на сопственоста го сочинуваат присвојувањето и припаѓањето на стварта на одредено лице, додека правниот аспект на сопственоста го сочинува власта на физичкото или правното лице врз стварта (правото на сопственост), призната и заштитена од правниот поредок.<sup>32</sup>

Во групата на автори кои го прифаќаат индивидуалистичкиот концепт за сопственоста се приклучува и професорот Бабић. Тој правото на сопственост го определува како субјективно стварно право од која произлегува најголемата правна и фактичка власт на стварта. Врз основа на тоа, титуларот на правото на сопственост има овластување стварта да ја држи, да ја користи и да располага со неа во границите одредени со законот.<sup>33</sup>

Во научното определување на поимот на сопственост од страна на бугарските професори се дава позитивно и негативно определување на правото на сопственост. Позитивното определување се врши на начин што се набројуваат овластувањата коишто влегуваат во содржината на правото на сопственост. Некои од нив ја истакнуваат само обврската на третите лица да се воздржат од дејствија кон стварта во сопственост на титуларот на тоа право.

Во поглед на поимното определување на правото на сопственост, професорот Боянов започнува со филозофско определување според кое: *“Сопственоста е неопходна основа на секое општество. Историјата на човештвото е и историја на сопственоста. Сопственоста е мерка на слободата.”*<sup>34</sup> Според него “сопственоста во својство на субјективно стварно право, на сопственикот му овозможува одредено влијание врз стварите и можност да се побара од другите правни субјекти да не извршуваат дејствија во однос на таа ствар.”<sup>35</sup> Така, тој смета дека сопственоста е тоа што сопственикот може да прави со својата ствар, и од таа гледна точка смета дека дефинирањето на правото на сопственост треба да се направи преку содржината на тоа право. Затоа, како дефиниција на правото на сопственост го предлага следното определување: “Правото на сопственост е правно

---

<sup>32</sup> Z. Rašović, *Стварно Право*, Белград, 2005, стр.85

<sup>33</sup> И.Бабић, *Увод у граѓанско право и стварно право, девето изменено допуњено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2, ЈП “Службени гласник”, Београд 2021, стр. 275.*

<sup>34</sup> Г.Боянов, *Вещно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софиа, 2004, стр.93.

<sup>35</sup> *Ibid.*стр.97

призната и гарантирана можност на едно лице да владее, да ја користи и да располага со стварта и да побара од другите лица да се воздржуваат од дејствија во однос на стварта.<sup>36</sup>

Од друга страна, професорот Венедиков, правото на сопственост го определува како: “право врз основа на коешто едно лице може да побара од сите останати лица да се воздржат од какви и да е дејствија врз една ствар.”<sup>37</sup> Според ова определување, може да се согледа апсолутистичкиот карактер на стварното право и сопственоста се сфаќа како однесување меѓу правните субјекти по повод една ствар. Ова е воедно и негативно определување на правото на сопственост.

По сеопфатна дефиниција на правото на сопственост дава професорот Таджер. Според него “правото на сопственост е можност на едно лице, признаена и гарантирана од законот, да има непосредна власт во однос на определена ствар, за задоволување на своите интереси и да побара од сите други лица да се воздржат од дејствија спрема стварта, доколку законот или правата на третите лица го допуштаат тоа.”<sup>38</sup> Иако ваквото определување е сеопфатно, и ги сумира сите обележја на правото на сопственост, сепак, според професорот Боянов, тоа го прави ваквото дефинирање апстрактно и теоретско, а целта на определувањата треба да биде да послужат на праксата, т.е да го олеснат спроведувањето на правните прописи.<sup>39</sup>

Според сфаќањето на професорот Таджер, определувањето на правото на сопственост се прави без да се вклучи и т.н тријада на овластувања на сопственоста, коишто ја претставуваат содржината на тоа право.<sup>40</sup> Слично стојалиште со професорот Таджер во бугарското право имаат и професорите Минчев, Петров, Стефанов и Димитров, кои на сличен начин го дефинираат правото на сопственост.<sup>41</sup> Врз основа на изложените становишта може да се констатира дека покрај непосредната и полна власт на стварта, бугарската доктрина се залага во поимното определување да се внесе и начелото на специјалност, т.е да стои на определена ствар.<sup>42</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibidem*.

<sup>37</sup> П.Венедиков, *Система на бугарското вещно право*, Ново издание, 1991, стр.86.

<sup>38</sup> В.Таджер, *Правото на државна социјалистическа сопственост*, Софија, 1975, стр.35.

<sup>39</sup> Г.Боянов, *Вешно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софија, 2004, стр.95.

<sup>40</sup> Н.Минчев et al., *Основи на правото на народна република Бугарија*, Свишов, 1988, стр.134.

<sup>41</sup> *Ibid*, стр.135-136.

<sup>42</sup> В.Петров, М.Марков, *Вешно Право*, издателството на серозните користи, 4 издание, Сиби, 2008, стр.59.

Слично на стојалиштето на бугарските професори е и стојалиштето на хрватскиот професор Gavella, кој правото на сопственост го смета за поимовно “неограничена и исклучиво сопственичка правна власт на некоја ствар.”<sup>43</sup> И тој исто така зборува за “позитивна“ и “негативна“ страна на сопственоста кои посебно ги определува.

Позитивната страна на сопственоста, т.е. безграничната сопственичка власт, според Gavella, е свртена кон “стварта која е објект на неговото право.”<sup>44</sup> Според него, таа безгранична правна власт подразбира дека “сопственикот може да прави со стварта се што не е противправно.”<sup>45</sup> Дури, професорот Gavella смета дека потполната власт на сопственикот спрема стварта произлегува од “правото на сопственост како субјективно право кое нема точно однапред определена содржина која би го овластувала нејзиниот носител на одредени точно определени овластувања.”<sup>46</sup> Професорот Gavella тврди дека “сопственикот е овластен со стварта и со користите од стварта да постапува по своја волја, доколку тоа постапување не е во спротивност со туѓите права и законските ограничувања.”<sup>47</sup>

Професорот Gavella, исто така, објаснува дека определувањето на правото на сопственост може да биде и со набројувањето на овластувањата кои произлегуваат од него (*usus, fructus u abusus*). Но сепак, според него, не треба да се прави вакво набројување<sup>48</sup> бидејќи тоа одговара на феудалното општество, а не на современиот капитализам.

Негативната страна на сопственоста, професорот смета дека треба да се нагласи во определувањето на поимот на сопственоста, односно децидно да се каже дека “сопственикот во вршење на својата правна власт може секог да исклучи.”<sup>49</sup>

И правната теорија на Словенија, по примерот на другите современи правни теории, зборува исто така за “позитивната” и за “негативната” страна на правото на сопственост. Позитивната страна на правото на сопственост словенечките автори ја определуваат на

---

<sup>43</sup> N.Gavella, I.Gliha,, V.Belaj, Z.Stipkovic, *Stvarno pravo*, Redaktor: N. Gavella, Narodne Novine d. d. svezak 1,Zagreb 2007,стр.373.

<sup>44</sup> *Ibid*, стр. 374.

<sup>45</sup> *Ibidem*.

<sup>46</sup> *Ibidem*.

<sup>47</sup> *Ibidem*.

<sup>48</sup> *Ibidem*.

<sup>49</sup> *Ibidem*.

начин што “сопственикот има право својата ствар да ја држи, и неа да ја употребува во согласност со своите интереси и желби, има право да оддели од себе или заложува, па дури и да ја уништи.”<sup>50</sup> Негативната страна на правото на сопственост пак, ја гледаат во “барањето на сопственикот да бара од секого да се воздржува од повреди на неговото право на сопственост.”<sup>51</sup> Поточно, таа се изразува, според нив, “во правото на правна заштита на сопственоста.”<sup>52</sup>

Во Косово, професорот Aliu правото на сопственост го определува како “стварно право кое на својот носител (сопственикот) му дава целосно овластување за секоја приватна правна власт, што правниот поредок ја дозволува и државата ја гарантира, што значи правото на сопственост е потполно право на една ствар.”<sup>53</sup> Професорот Aliu, покрај тоа што правото на сопственост со право го третира за субјективно право, стварноправен однос и за стварноправен институт, тој го истакнува и неговото значење како уставна категорија.<sup>54</sup> Ова обележје на сопственоста, според професорот Aliu произлегува од фактот што правото на сопственост како субјективно стварно право, е прокламирано и со уставот на секоја правна држава.<sup>55</sup>

Правната наука во Албанија, исто така, смета дека правото на сопственост е широк концепт од голема економска, правна, филозофска и социјална важност, која е тешко прецизно да се дефинира.<sup>56</sup> Согласно професорите Nuni и Hasneziri, сопственоста освен што е едно од основните човекови права, исто така, е општествен однос кој преку уредување од страна на правните норми, преминува во сопствено-правен однос. Согласно професорите Nuni и Hasneziri, правото на сопственост се состои од две важни елементи, и тоа: уживањето на стварта и располагањето со стварта. Ова право, освен како главно субјективно граѓанско право, претставува уставно и законски загарантирана категорија во правниот систем на Р.Албанија.

---

<sup>50</sup> M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, *Stvarno pravo*, GV Založba, Ljubljana 2007, стр. 206.

<sup>51</sup> *Ibid*, стр. 206-207.

<sup>52</sup> *Ibidem*.

<sup>53</sup> A. Aliu, *E drejta Sendore*, Prishtinë, 2014, стр.93.

<sup>54</sup> *Ibid*, стр.91.

<sup>55</sup> *Ibidem*.

<sup>56</sup> A. Nuni, L. Hasneziri, *E drejta Civile II (Pronësia)*, Тирана, 2010, стр 9-10.

Професорот Nathanaili, од друга страна, смета дека поимното определување на правото на сопственост може да се согледува од економскиот и од правниот аспект.<sup>57</sup> Следствено на тоа, од економски аспект, правото на сопственост претставува општествен облик на присвојување на материјалните добра од луѓето- индивидуата или колективот. Од правен аспект, пак, правото на сопственост претставува санкционирање на економските односи поврзани со сопственоста. Согласно гледиштето на професорот Nathanaili, тоа што ги разликува економските сопственосни-односи од другите односи, е фактот на присвојување на материјалните добра од човекот, кое што според него претставува основа на сопственоста.<sup>58</sup>

Професорот Shehu, смета дека поимното определување на правото на сопственост може да се даде врз основа на две теории што постојат во науката. Тие се: теоријата на овластувањата, т.е определување на поимот на правото на сопственост поаѓајќи од овластувањата што ова право му ги дава на носителот и теоријата на единството на власта на сопственикот, т.е непречено извршување на своето право, во границите предвидени со закон.<sup>59</sup>

Во македонската стварноправна теорија, свој придонес во определувањето на правото на сопственост дале повеќе професори. Притоа, професорот Групче смета дека обработката на сопственоста како стварноправна институција, мора да се изврши со анализа на сите нејзини општествени значења и видови.<sup>60</sup> Поаѓајќи од ваквото стојалиште, професорот Групче, сопственоста како економски и правен поим го дефинира како “од правото признаено целосно присвојување на стварите.”<sup>61</sup> Сопственоста како правен институт и како субјективно право го дефинира како “право на користење и располагање со одредена ствар“, без навлегување во поблиските облици на одделните овластувања како и во нејзиниот историски променлив карактер. Правото на држење се истакнува како трето овластување на ова право, односно како претпоставка за другите две овластувања.<sup>62</sup> Како

---

<sup>57</sup> A.Nathanaili, *E drejta e pronësisë e R.P.të Shqipërisë*, Тирана, 1968 година, стр.1.

<sup>58</sup> *Ibid*, стр.2

<sup>59</sup> Види повеќе кај: A.Shehu, *Pronësia*, Албин, Тирана, 2000 год, стр.2.

<sup>60</sup> А. Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.33.

<sup>61</sup> *Ibid*, стр.36.

<sup>62</sup> *Ibid*. Стр.41.

правен институт таа е “сложена т.е составена од множество норми што се однесуваат на суштината, односно на содржината на правото на сопственост, на нејзините бројни и разновидни ограничувања, на нејзините облици и подоблици, на начините на стекнувањето и губењето на правото, на заштитата.”<sup>63</sup>

Од друга страна, професорот Legradič смета дека „*сопственоста претставува монопол врз стварите признаен од правниот поредок,*”<sup>64</sup> чија содржина ја сочинуваат трите класични овластувања.

Професорот Николовски, исто така, смета дека сопственоста е комплексен поим, кој може да се изучува од економска и правна гледна точка.<sup>65</sup> Така, во економска смисла, сопственоста значи присвојување на економските предмети (добра), додека во правна смисла, сопственоста значи збир и систем на оние правила кои пропишуваат на кој начин се врши тоа присвојување.<sup>66</sup> Под терминот сопственост, професорот Николовски смета дека се подразбира “*потполно право на располагање на субјектите со една ствар. Тоа овластување е карактеризирано уште од римското право во следните: ius utendi, ius fructu et ius abutendi.*”<sup>67</sup>

Според сфаќањата на професорот Поп-Георгиев, правото на сопственост, кое во Југославија се јавува во три основни форми: како право на лична сопственост, право на приватна сопственост и право на сопственост на општествените организации и здруженија на граѓаните, како и посебното право на станбена сопственост на граѓаните. Тие ја имаат следната содржина: право на сопственост што и припаѓа на едната страна, од кое произлегуваат користењето и располагањето со објектот на таа сопственост, што по своја суштина се имотно-правни овластувања; и негативната обврска на другата страна да се воздржува од користење и располагање со објектот на таа сопственост спротивно на волјата на носителот на правото на сопственост и спротивно на законот.”<sup>68</sup>

---

<sup>63</sup> *Ibid.* Стр.43.

<sup>64</sup> R.Legradič, *Teorija stvarnog prava i stvarno pravo FNRJ*, Skoplje, 1957, стр.42.

<sup>65</sup> А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр.41.

<sup>66</sup> *Ibid.* стр.42-43.

<sup>67</sup> *Ibid.* стр.43

<sup>68</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.106-107.

Според стојалиштето на професорката Живковска, определувањето на сопственоста како стварно субјективно право треба да произлезе од нејзината правна природа. Поаѓајќи од фактот дека сопственоста има свој суштински и формално-правен аспект, професорката дава две определувања на правото на сопственост, според неа суштинскиот елемент на правото на сопственост е *“признатата директна власт на една ствар“*, а според второто определување *“стварното субјективно право е облик на владение “поседување“ на стварта, “признато од објективното стварно право.“*<sup>69</sup>

Власта, според професорката Живковска, ја изразува суштината на правото на сопственост. Меѓутоа, за разлика од горенаведените македонски автори, проф.Живковска го потенцира непосредниот карактер, односно директната власт на сопственоста како стварно право, или поточно карактеристиката на непосредност на правото на сопственост како стварно субјективно право.

Од направената анализа на странската и домашна граѓанскоправна теорија, можеме да заклучиме дека не постои усогласеност во правната наука во определувањето на поимот на правото на сопственост. Постојат разлики во зависност од прифатениот концепт и правната традиција.

Сепак, на мислење сме дека нема да погрешиме доколку правото на сопственост го дефинираме како најшироко и најсеопфатно стварно право – потполна власт врз стварта кое му овозможува на нејзиниот титулар по своја волја да ја држи стварта, да ја користи и да располага со неа во границите определени со законот, а сите трети лица се должни тоа да го почитуваат.

---

<sup>69</sup> Р.Живковска, *Стварно Право, Книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.19.

## 1.2 Поимно определување на правото на сопственост во законодавството на земјите од земјите од Балканскиот полуостров

Во овој дел од докторската дисертација е прикажано уредувањето на правото на сопственост како уставна и законска категорија во земјите кои беа анализирани од аспект на научното определување на правото на сопственост.

Во современите правни поредоци, прифатено е начелото на социјална поврзаност на сопственоста со субјектот на тоа право. При тоа, се смета дека со гарантирањето на правото на сопственост, се гарантира и слободното дејствување на правните субјекти во стварноправните односи.

Правните поредоци обезбедуваат гаранција и заштита на правото на сопственост како и на други човекови права и слободи во одредбите на највисоките правни акти - Уставите, граѓанските законици, законите за сопственост и други стварни права, со посебни закони кои уредуваат одредени аспекти на сопственоста, како и нормите содржани во билатералните и мултилатералните договори.

Зборувајќи за поимното определување на правото на сопственост во законодавството, првично ќе започнеме со анализа на уставната гаранција на правото на сопственост содржана во одредбите на балканските земји кои го прокламираат, гарантираат и штитат ова субјективно стварно право. Од теоретски-правен аспект, уставната гаранција на правото на сопственост подразбира двојна заштита: од една страна, со неа се означува гарантирањето на сопственоста како установа, а од друга страна, се означува гарантирањето на поединечното веќе стекнато право на сопственост.<sup>70</sup> Гледано како правна установа, гарантирањето на сопственоста подразбира обврска на законодавецот при нормирање на овој институт да не го загрози постоењето на сопственоста во правниот поредок. Ова значи дека законодавецот не е овластен при уредување на овој институт да ја лиши од нејзината содржина. Гледано, пак, како гарантирање на веќе стекнато право на сопственост, тоа означува дека сопственикот не може да биде произволно лишен од правото на сопственост, освен во случаите наведени во закон. Во таа смисла, преку уставната гаранција на правото на сопственост, се заштитува сопственоста како установа и сите нејзини облици, но и му се дава гаранција на сопственикот на ствари за заштита на неговото право.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Službeni list SCG, 2005, стр.98

<sup>71</sup> *Ibidem*.



Излагањето за уставна гаранција на правото на сопственост како социјално право ќе го започнеме со анализа на одредбите содржани во Уставот на Р.Црна Гора<sup>72</sup>, и тоа во членот 58, именуван како “Сопственост“ кој е во Оддел 4 и го носи името: “Економски, социјални и културни права и слободи.“ Во ставот 1 на членот 58 е пропишано: “Се гарантира правото на сопственост.” Ставот 2 на членот 58: “Никој не може да биде лишен или ограничен од правото на сопственост, освен кога тоа го бара јавниот интерес, и со правичен надомест.” Последниот став на членот 58, за разлика од другите Устави на Балканските земји, со уставна норма гарантираат некои од стварите во јавен интерес: “Природните богатства и добрата во општа употреба се во државна сопственост.”<sup>73</sup> Законското определување на поимот на правото на сопственост во црногорското законодавство е дадено во Законот за сопственичко правни односи.<sup>74</sup> Според овој Закон, “*сопственоста е најпотполна власт на стварта*“<sup>75</sup>, и ова законодавно определување поаѓа од власта на стварите како суштествен елемент на ова стварно право.

Во овие одредби може да се увиди дека црногорскиот законодавец ја нагласува неповредливоста и најпотполната власт на стварите, бидејќи истата ги опфаќа сите овластувања кои се појавуваат кај другите стварни права поединечно. Тука може, исто така, да се увиди влијанието на становиштето на класичните римски правници во ова определување, според кои сопственоста претставува полна власт врз стварите, т.е. “*proprietas est plena in re potestas*.”<sup>76</sup> Со намера да ја објасни потполната власт на стварта, црногорскиот законодавец дури во истиот член експлицитно пропишува дека “сопственикот има право својата ствар да ја држи, да ја користи, и со неа да располага во границите определени со закон.”<sup>77</sup>

Во бугарскиот правен поредок правото на сопственост е гарантирано со Уставот на Р.Бугарија од 1991 година.<sup>78</sup> Во рамките на овој Устав, поточно во членот 17 се содржани 5

---

<sup>72</sup> Ustav Crne Gore, "Sl.list CG", br. 1/2007 i 38/2013 - Amandmani I-XVI. Достапно на: <https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/ustav-crne-gore.html>.

<sup>73</sup> Чл.58, Ustav Crne Gore, "Sl. list CG", br. 1/2007 i 38/2013 - Amandmani I-XVI.

<sup>74</sup> Zakon o Svojinsko-Pravnim Odnosima, "Sl.list Crne Gore br.019/09, Достапно на: <https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-svojinsko-pravnim-odnosima.html>.

<sup>75</sup> Види чл.6 ст.1 од Zakon o Svojinsko-Pravnim Odnosima, "Sl.list Crne Gore br.019/09“.

<sup>76</sup> И.Пухан, М.Поленак-Аќимовска, В.Бучковски, Г.Наумовски, *Римско право*, Скопје, 2014, стр.173-174.

<sup>77</sup> Чл.6 ст.2 од Zakon o Svojinsko-Pravnim Odnosima, "Sl.list Crne Gore br.019/09“.

<sup>78</sup> Конституција на Република Бугарија, Обн., ДВ, бр. 56 от 13.07.1991 г., в сила от 13.07.1991 г., изм. и доп., бр. 85 от 26.09.2003 г., изм. и доп., бр.18 от 25.02.2005 г., изм. и доп., бр. 27 от 31.03.2006 г., бр.78 от 26.09.2006 г. - Решение № 7 на Конституционниот суд от 2006 г., изм. и доп. бр. 12 от 6.02.2007 г., изм. и доп. бр.100 от 18

става кои се однесуваат на правото на сопственост како социјално право. Ставот 1 на членот 17, меѓу другото, го гарантира правото на сопственост во Бугарија: “Правото на сопственост и на наследување е гарантирано и заштитено со закон.” Согласно ставот 2: “Сопственоста може да биде приватна и јавна.” Во ставот 3 на членот 17, Уставот на Р. Бугарија прогласува дека “Приватната сопственост е неповредлива (неприкосновена). Со ставот 4 на членот 17, Уставот ја дозволува и сопственоста на единиците на локалната самоуправа како законска сопственост: ”Режимот кој се однесува на различни единици на државната и општинската сопственост се уредува со закон.”

Правото на сопственост е уредено и со одредбите на бугарскиот Закон за сопственост.<sup>79</sup> Меѓутоа, во рамките на овој закон не е содржана дефиниција, т.е. определување на поимот сопственост. Наместо тоа, во членот 2 е наведено дека: “сопственоста припаѓа на државата, на општините, на задругите и на други правни лица и на граѓаните.“ По примерот на римските правници, бугарското законодавство не ја дефинира сопственоста.

Од бугарското законско определување на правото на сопственост, може да се види дека во нејзините одредби не се таксативно наброени овластувањата што ја сочинуваат нејзината содржина, како што е случајот во поимното определување содржано во македонското и во црногорското право, туку се содржани во одделни одредби што ја опишуваат содржината на правото на сопственост.<sup>80</sup> Во бугарското законско определување, не е содржана забраната за вршење на овластувањата спротивно на правата на другите лица, т.е. не е содржан институтот на забрана за злоупотреба на граѓанските субјективни права. Причина за ова е толкувањето дека сопственоста треба да се врши во границите определени со законот (што во себе ги опфаќа).

Во правниот поредок на Р.Србија правото на сопственост, исто така, претставува уставноправна категорија, која што е гарантирано со нејзиниот Устав од 2006 година.<sup>81</sup> Во рамките на Уставот на Р.Србија правото на сопственост е уредено во членот 58 именуван

---

.12.2015 г, изм. и доп. бр. 106 от 22.12.2023 г., бр.66 от 06.08.2024 г. - Решение № 13 на Конституционниот суд от 2024 г. Достапно на: <https://www.parliament.bg/bg/const>.

<sup>79</sup> Закон за сопственоста на Р.Бугарија, донесен во ноември 1951г, со последователни измени до март 2022г. Достапно на: <https://lex.bg/laws/ldoc/2122102787>.

<sup>80</sup> Во одредбите од чл.56 од бугарскиот Закон за сопственост е уредено користењето/употребата со стварта што е предмет на сопственост, одредби што поблиску го уредуваат институтот на сопственост и ја изразуваат содржината на тоа право.

<sup>81</sup> Устав Републике Србије, "Службени гласник РС" бр. 98/2006 и 115/2021. Достапно на: <https://www.ustavni.sud.rs/ustav-rs-i-propisi/ustav-republike-srbije>.

како “Право на имот“ кој е сместен во глава 2 “Човекови права и слободи.“ Согласно ставот 1 на членот 58 на Уставот “*Се гарантира мирното уживање на сопственоста и на другите имотни права стекнати врз основа на закон.*“ Согласно ставот 3 на Уставот на Р.Србија: “*Со закон може да се ограничи начинот на користење на правото на сопственост.*“ Не само што Уставот на Р.Србија ја пропишува можноста од ограничување на користењето на стварта од страна на нејзиниот титулар, Уставот на Р.Србија, исто така, ја пропишува и исклучителната законска можност за одземањето или ограничувањето на правото на сопственост заради неисполнување јавноправни давачки: “*Одземањето или ограничувањето на имотот заради наплата на данок и други давачки или казни е дозволено само согласно закон.*” За разлика од српското право, ваква одредба не е присутна во другите законодавства. Сметаме дека таа дава придонес во постигнувањето на поголема правна сигурност.

Во српското право поимното уредување на правото на сопственост е содржано и во одредбите на Законот за сопственичко-правните односи.<sup>82</sup> Во членот 3, ставот 1 на овој Закон е пропишано дека: “Сопственикот има право својата ствар да ја држи, да ја користи и со неа да располага, во границите пропишани со законите.” Од ова определување се гледа дека српскиот законодавец поаѓа од содржината на правото на сопственост, а тоа се овластувањата на држењето, користењето и располагањето, за разлика од бугарскиот законодавец кој не го содржи овластувањето за држење како едно од овластувањата во однос на сопственоста. Притоа, законодавецот во остварувањето на правото на сопственост го задолжува сопственикот да внимава на законските прописи, т.е. да не го врши правото на сопственост спротивно на законските одредби. Меѓутоа, законодавецот во ова определување не ја пропишува забраната на современото право - а тоа се правата на трети лица, која забрана, како што ќе видиме подолу, е присутна во членот 8 на македонскиот Закон за сопственост и други стварни права. Според наше мислење, ова се должи на подразбирањето дека правото на сопственост мора да се врши во границите на законот, што ја вклучува забраната за злоупотреба на правото на сопственост.

---

<sup>82</sup> Закон o osnovama svojinskopravnih odnosa, "Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96 i "Sl. glasnik RS", br. 115/2005 - dr. zakon. Достапно на: [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_osnovama\\_svojinskopravnih\\_odnosa.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_osnovama_svojinskopravnih_odnosa.html).

Во Хрватското законодавство, по осамостојувањето од поранешната СФРЈ, со донесувањето на Уставот на Р.Хрватска од 1990 година,<sup>83</sup> и Законот за сопственост и други стварни права од 1996 година,<sup>84</sup> започна нова ера на општествено уредување и на уставно загарантирано право на приватна сопственост. Така, со Уставот на Хрватска, правото на сопственост се прокламира како генерички поим. Уставот, во членот 48 од дел 3 “Економски, социјални и културни права“ содржи 3 става кои се однесуваат на правото на сопственост и 1 кој се однесува на правото на наследување. Согласно ставот 1: “*Се гарантира правото на сопственост.*” Ставот 2, за разлика од другите балкански уставни, ја нагласува обврзувачката функција на сопственоста, односно на носителот на правото на сопственост кој не треба само мирно да ја држи стварта, туку истата да ја врши во интерес на општеството. Така, во ставот 2 е наведено дека: “*Сопственоста обврзува. Носителите на правото на сопственост и нивните корисници се должни да придонесуваат во интерес на општеството добро.*” Од овој став ја нагласува социјалната функција на сопственоста, односно тоа нема да служи само за остварување на интересите на носителот на тоа право, туку ќе служи и на “*општеството добро.*“ Ставот 3 на членот 48 од Уставот на Хрватска се однесува на можноста странските лица во Р.Хрватска да се стекнуваат со право на сопственост: “*Странските лица можат да стекнуваат право на сопственост под услови определени со закон.*” Последниот став 4 на членот 48 се однесува на правото на наследување: “*Се гарантира правото на наследување.*” Од горенаведеното, може да се види широкото поимно определување и ставот кој го заземале хрватските уставотворци за прокламирање и гарантирање на ова право. Овие одредби претставуваат основа на стварноправното уредување во Хрватска, а првично на сопственоста како главно стварно право.

Од друга страна, законодавството на Хрватска правото на сопственост го определува во Законот за сопственост и други стварни права од 1996 година. Според овој Закон, во член.30, ставот 1, стои дека: “правото на сопственост е стварно право кое го овластува својот носител со таа ствар и со користите од неа да постапува (дејствува) по своја волја и

---

<sup>83</sup> Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14. Достапно на: <https://www.zakon.hr/z/94/Ustav-Republike-Hrvatske>.

<sup>84</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17. Достапно на: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>.

секого од тоа правење (чинење) да го исклучи, доколу тоа не е спротивно на туѓите права или на законските ограничувања.”<sup>85</sup>

Од анализата на ова поимно определување, може да се заклучи дека хрватскиот законодавец обврската на третите лица - дејството *erga omnes*, го внесува во истиот став во кој кажува и дека ова право е најшироко субјективно стварно право. За разлика од хрватското, како што ќе видиме подолу, македонското законодавство, како и повеќето стварноправни законици, во посебен став ги определуваат овластувањата на правото на сопственост, а во друг став ја регулираат должноста секој да се воздржува од спречување во вршењето на правото на сопственост на носителот на тоа право.<sup>86</sup>

Во словенечкото право, гарантирањето на правото на сопственост е содржано во членот 33 од Уставот на Словенија од 1991 година,<sup>87</sup> во кој е наведено дека: “*Се гарантира правото на приватна сопственост и на наследување.*” Врз основа на оваа определување и гарантирање на правото на сопственост, Стварноправниот законик на Р.Словенија од 2002 година<sup>88</sup> правото на сопственост го определува како: “*право стварта да се држи, да се користи и ужива на најширок начин и со неа да се располага. Границите на користењето, уживањето и располагањето ги определува само законот.*”<sup>89</sup> Од горенаведениот пристап кон определувањето на правото на сопственост може да се заклучи дека словенечкиот законодавец го прифатил класичното определување на правото на сопственост при што ги набројува овластувањата што ја сочинуваат содржината на оваа право.

За разлика од горенаведените одредби од позитивното право поранешните ЈУ региони, во одредбите на ЗОСПО, кој важел во времето на СФРЈ, не е прифатена тезата според која сопственоста претставува збир на максимални (најшироки) овластувања или максимален збир на овластувања кои припаѓаат на едно лице по повод стварите. Во овој поглед, ЗОСПО се определил за тезата која ги наведува само типичните (класичните) овластувања од содржината на правото на сопственост. Така, во членот 3, став 1 од ЗОСПО се пропишува

---

<sup>85</sup> Види: чл 30, ст.1, *Zakon o vlasnistvu i drugim stvarnim pravima*.

<sup>86</sup> Види: ст. 2, чл.8, *Zakon za сопственост и други стварни права*, "Службен весник на Република Македонија" бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10.

<sup>87</sup> *Ustava Republike Slovenije (URS)*, *Uradni list RS*, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a. Достапно на: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=USTA1>.

<sup>88</sup> *Stvarnopravni zakonik R.Slovenije*, *Uradni list RS*, št. 87/02, 91/13 in 23/20

<sup>89</sup> чл.37, ст.1, *Stvarnopravni zakonik R. Slovenije*, *Uradni list RS*, št. 87/02, 91/13 in 23/20. Достапно на: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO3242>.

дека: “сопственикот има право да ја држи стварта, да ја користи и да располага со неа во границите утврдени со закон.”<sup>90</sup>

Согласно одредбите на Уставот на Косово од 2008 година (со неговите Амандмани I-XXV)<sup>91</sup> правото на сопственост е прокламирано во членот 46 кој носи наслов: ”Заштита на правото на сопственост.” Овој член содржи 5 става од кои 4 се однесуваат на правото на сопственост, а 1 на интелектуалната сопственост. Во ставот 1 на членот 46, Косовскиот устав пропишува дека: “*Се гарантира правото на имот.*” Во ставот 2 на членот 46 Уставот повикува на законска регулација на правото на сопственост: “Користењето на имотот е регулирано со закон, во согласност со јавниот интерес.” Ставот 3 на членот 46 на Уставот на Косово, по примерот на сите балкански уставни пропишува дека само во случај на експропријација може Републиката и јавните власти да ја експроприраат личната сопственост: “Никој не може арбитрерно (произволно) да се лиши од личниот имот. Р.Косово или јавните власти на државата можат да извршат експропријација на имотот ако таа е во согласност со законот, ако е неопходна или адекватна за постигнување на јавни цели или заради остварување на јавен интерес, а за која пак се врши непосредна адекватна компензација на лицето или лицата чиј имот се експроприра.” Ставот 4 упатува на судска заштита во случаи на настанати спорови за експропријација: “За споровите причинети од некои правни дела на Р.Косово или на јавните институции на Р.Косово, а кои се третираат како експропријација, одлучува надлежниот суд.” Во последниот дел, во став 5 на членот 46, Уставот на Р.Косово ја прокламира заштитата на интелектуалната сопственост, што не е случај со горенаведените балкански уставни: Интелектуалното право се заштитува со закон.”

Поаѓајќи од уставното определување за гаранција и заштита на правото на сопственост, Законот за сопственост и други стварни права на Р.Косово<sup>92</sup> правото на сопственост го определува во неговиот став 1 на членот 18 како: “*потполно право на една ствар. Сопственикот може да располага со стварта по негова волја, особено да ја владее и користи и со неа да располага, и да ги исклучи другите од било какво нивно влијание, ако*

---

<sup>90</sup> Види чл.3, ст.1 од ZOSPO.

<sup>91</sup> Устав на Р.Косово (усвоен на 9 Април 2008 год) со Амандманите I-XXII (Сл.Весник на Р.Косово бр.25 од 7 Септември 2012 год.) Амандман XXIII (Сл.Весник на Р.Косово бр.6 од 26.Март 2013 год.), Амандман XXIV (Сл.Весник на Р.Косово бр.20 од 5 Август 2015 год.) и Амандман XXV (Сл. Весник на Р.Косово бр.9 од 11 Март 2016 год.) Достапна на: <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=3702>.

<sup>92</sup> Закон за сопственост и други стварни права на Р.Косово (*Ligji nr.03/L-154*), Службен весник на Р.Косово, Приштина, Год IV, бр.57/ 04 Август 2009. Достапно на: <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2643>.

тоа не е спротивно на закон или на правата на некој трет.” Од анализата на ова определување на Законот може да се заклучи дека тој, слично на хрватскиот Закон за сопственост и други стварни права дава широко определување на правото на сопственост. Имено, ја прокламира на прво место волјата на сопственикот да може стварта да ја користи и со неа да располага, што значи ја изразува позитивната страна на правото на сопственост, но истовремено во определувањето ја пропишува и негативната страна на правото на сопственост, а тоа е можноста да се исклучи било кое трето лице доколку го вознемирува носителот на правото на сопственост во вршење на неговото субјективно право.

Во одредбите на Уставот на Р.Албанија од 1998 година<sup>93</sup>, во делот на општите начела, во чл.11 е нагласено дека: *“Економскиот систем на Р.Албанија се засновува врз приватната и јавната сопственост, како и пазарната економија и слободата на економското дејствување. Приватната и јавната сопственост подеднакво се заштитуваат со закон.”*<sup>94</sup> Исто така, во чл.41 на Уставот на Р.Албанија се гарантира правото на приватна сопственост како една од основните човекови права и слободи, предвидувајќи дека: *“Правото на приватна сопственост е загарантирано.”*<sup>95</sup>

Во одредбите на Уставот на Р.Албанија, не само што се гарантира правото на сопственост, туку постојат и одредби кои предвидуваат заштита на правото на сопственост, како на пр. чл.42 ст.1 кој предвидува дека *“слободата, сопственоста и правата признаени од Уставот и законите, не може да се загрозат без редовен судски процес.”* Ова значи дека државата ја има обврската не само да го признае правото на сопственост, како едно од основните човекови права и слободи, туку и да обезбеди ефикасна заштита со редовен судски процес.

Поаѓајќи од уставните одредби за гарантирање и заштита на правото на сопственост, Граѓанскиот законик на Р.Албанија 1994 година<sup>96</sup> првично дава поимно определување на правото на сопственост во чл.149, според кој: *“Сопственоста е правото на уживање и*

---

<sup>93</sup> Устав на Р.Албанија (*Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë*), Изменето со зак.бр.9675, 13.1.2007; бр. 9904, 21.4.2008; бр. 88/2012; бр. 137/2015; пр. 76/2016; бр. 115/2020; бр. 16/2022, Достапно на: <https://qgz.gov.al/preview/635d44bd-96ee-4bc5-8d93-d928cf6f2abd>.

<sup>94</sup> Чл.11, ст.1 и 2 од Уставот на Р.Албанија (*Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë*).

<sup>95</sup> Ibid, чл.41.

<sup>96</sup> Граѓански законик на Р.Албанија (*Kodi civil i Republikës së Shqipërisë*): донесен со зак.бр 7850, од 29.7.1994, изменет со зак бр. 8536, од 18.10.1999, и бр. 8781, од 3.5.2001, бр.17/2012, бр.121/2013, бр.113/2016; Достапно на: <https://qgz.gov.al/preview/f010097e-d6c8-402f-8f10-d9b60af94744>.



слободно располагање со стварта, во рамките одредени со закон.“<sup>97</sup> Во овој дел може да се види дека слично на бугарскиот стварноправен закон, оваа одредба предвидува само две овластувања на правото на сопственост. Меѓутоа, во рамките на членовите 296, 302, 304 итн, се пропишува уште едно важно овластување на правото на сопственост, а тоа е држењето (поседувањето), кои воедно претставуваат и најважни овластувања на носителот на правото на сопственост.<sup>98</sup>

Исто како и повеќето современи законодавства, и во рамките на законодавството, поточно во Граѓанскиот законик на Р.Албанија, правото на сопственост иако претставува апсолутно право на носителот на тоа право, сепак се ограничува со законот, при постоење на јавен интерес како и со правата на трети лица.

Во правниот поредок на РС Македонија правото на сопственост за прв пат е прокламирано и гарантирано со Уставот на Р. Македонија од 1991 година.<sup>99</sup> Меѓутоа, Уставот не предвидува никакви ограничувања на сопственоста по обем, како што тоа беше во минатото.<sup>100</sup> Првично, во член 8, правната заштита на сопственоста е прокламирана како темелна вредност на уставниот поредок на Р.Македонија. Понатаму, во ставот 1 на членот 30 Уставот на Р. Македонија пропишува: “*Се гарантира правото на сопственост и правото на наследување.*” Оваа уставна одредба претставува гаранција за неограничено стекнување на правото на сопственост на физичките и правните лица, на државата и на единиците на локалната самоуправа, како носители на ова право.<sup>101</sup> Поаѓајќи од оваа одредба Законот за сопственост и други стварни права го уредува детално и стекнувањето, престанокот и заштитата на правото на сопственост.

---

<sup>97</sup> Чл.149 од Граѓански законик на Р.Албанија (Kodi civil i Republikës së Shqipërisë).

<sup>98</sup> Повеќе за ова види кај: А.Нунџи, Л.Наснезџири, Е drejta Civile II (Pronësia), Тирана, 2010, стр 11-12.

<sup>99</sup> Устав на Република Македонија, Сл. весник на Р Македонија, бр. 52/1991,1/1992, 1/1992, 31/1998, 31/1998, 91/2001, 91/2001, 84/2003, 84/2003, 107/2005, 1 07/2005, 3/2009, 3/2009, 13/2009, 49/2011, 49/2011, 6/2019 и Сл. весник на РС Македонија, бр. 6/2019. Достапен на: <https://www.sobranie.mk/content/Odluki%20USTAV/UstavSRSM.pdf>.

<sup>100</sup> Види кај: А.Групче, *Граѓанско право втор дел – Стварно право*, Култура Скопје, 1976, стр.125-149. Исто види и кај: Р. Живковска, *Стварно право, книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр. 55-62; и А.Групче, „Кон физиономијата на новиот Закон за сопственост и други стварни права“, *Зборник во чест на Асен Групче*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ Правен Факултет, Скопје, 2001; Исто така види кај: Ј.Дабовиќ Анастасовска, „*Правото на сопственост како гарантирано економски и социјално право на човекот и граѓанинот на Република Македонија*“, *Слободите и правата на човекот и граѓанинот во Република Македонија*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, Правен факултет – Скопје, Скопје, 1996.

<sup>101</sup> Повеќе за ова види: чл. 2, Закон за сопственост и други стварни права. "Службен весник на Република Македонија" бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10.



Според Уставот, „*никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон.*“ Во таа смисла, уставотворецот изрично предвидел дека: „*Во случај на експропријација на сопственоста или во случај на ограничување на сопственоста се гарантира праведен надомест кој не може да биде понизок од пазарната вредност.*“<sup>102</sup> Според горенаведеното, воочливо е дека Уставот ја предвидува само експропријацијата како законска мерка со која се одзема или ограничува сопственоста врз земјиштето, ако е тоа пречка за изградба на некој објект од општ интерес.<sup>103</sup>

Поимното определување на правото на сопственост во законодавството на РС Македонија е уредено во Законот за сопственост и други стварни права.<sup>104</sup> Определувањето за правото на сопственост истиот го дава во чл.8: „*сопственикот има право својата ствар да ја држи, целосно да ја користи и да располага со неа по своја волја, доколку тоа не е спротивно на закон или на некое право на друго лице.*“<sup>105</sup> Од ова определување произлегува дека македонскиот законодавец, слично на некои од горенаведените законодавства, правото на сопственост го определува преку неговата содржина, а тоа е држењето, целосното користење и располагање со стварта. Сметаме дека оваа дефиниција на македонскиот законодавец е поконкретна од црногорската дефиниција, затоа што во неа се нагласува дека овластувањата треба да се вршат по волја на носителот на правото, поточно се истакнува начелото на слободна иницијатива во вршењето на граѓанските субјективни права, како една од основните начела на граѓанските субјективни права.

Сепак, според наше мислење, ако го споредиме македонското законодавно определување на правото на сопственост со црногорското законодавно определување, може да заклучиме дека црногорското ја истакнува суштината на правото на сопственост како субјективно стварно право со тоа што вели дека тоа е најпотполна власт на стварта, што можеби е добро да се преземе и во македонското право, притоа вклучувајќи ги и типичните овластувања што ја сочинуваат содржината на тоа право.

---

<sup>102</sup> Чл. 30 ст. 4 од Уставот на Република Македонија.

<sup>103</sup> С.Шкарик, *Уставно право*, Осмо издание, Култура Скопје, 2015, стр. 508.

<sup>104</sup> Закон за сопственост и други стварни права. "Службен весник на Република Македонија" бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10.

<sup>105</sup> Чл.8.ст.1 од Закон за сопственост и други стварни права.

### 1.3 . Поимно определување на правото на сопственост во земјите од Европа

Правото на сопственост претставува централен и најзначаен институт на граѓанското право. Без него не може да се замислат имотноправните односи. Врз основа на тоа, проучувањето на развитокот на граѓанското право, правната теорија и законодавните решенија во Европа е од големо значење за утврдување на историскиот континуитет на римското право, кое било прифатено од Европските земји, па понатаму служело како основ врз кој биле изградени повеќето правни поредоци, вклучително и нашиот правен поредок.

Големите европски кодификации на граѓанското право од 19 век, во основа го преземаат римскиот индивидуалистички концепт на правото на сопственост кој одговарал на духот и идеите на либерализмот. Сепак, во голема мера овие кодификации внесуваат и нови елементи во поимното определување на правото на сопственост, кое првично се однесува на стремежите на законодавците во самата дефиниција на правото на сопственост да вградуваат граници до кои се простира власта, односно правото на сопственикот на стварта.<sup>106</sup>

Со цел да се утврдат новите елементи во дефинициите на правото на сопственост, како и другите карактеристики и меѓусебни разлики, во овој дел од дисертацијата ќе биде анализирано определувањето на сопственоста во европските законодавства (како Франција, Германија, Италија, Швајцарија, Грција и др) и нивната правна теорија.

Во француското право, според професорот Atias, за да постои стварно право, а со тоа и право на сопственост треба да има два елемента: првиот е личен и тоа е субјектот, а вториот е материјален, а тоа е стварта.<sup>107</sup> Според Atias, трет елемент “нема.” Така, субјектот кој е титулар на тоа субјективно стварно право, воспоставува власт на стварта. Бидејќи стварите може да бидат различни, Atias смета дека дефинирањето, т.е. определувањето ќе зависи од објектот - стварта во тој стварноправен однос. Според него, обемот на овластувањата на правото на сопственост не може однапред да се определи и да се даде точно определување.<sup>108</sup> Atias акцентот го става врз “власта” на субјектот на тоа право.<sup>109</sup> Од

---

<sup>106</sup> Види кај: P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, стварно право, обвезно и наследно право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.227.

<sup>107</sup> Види Ch.Atias, *Droit civil, Les biens*, 10e edition, 2009, стр.7.

<sup>108</sup> *Ibid*, стр.9.

<sup>109</sup> *Ibidem*.

становиштата на Atias произлегува заклучокот дека правото на сопственост не треба да се дефинира од овластувањата на неговата содржина, туку од аспект на власта која ја претставува суштината на стварното право.<sup>110</sup> За разлика од него, Карбоние смета дека “сопственоста е право да се ужива и да се располага со стварите на најапсолутен начин.”<sup>111</sup>

Од аспект на законодавството, несомнено е дека и во Р.Франција, како “лулка“ на демократијата и човековите слободи и права, правото на сопственост претставува уставна категорија. Тоа може да се воочи одредбите на Уставот на Р.Франција од 1958 година<sup>112</sup> кој што правото на сопственост го гарантира во членовите 2 и 17 кои се всушност составен дел на Декларацијата за човекови и граѓански права од 26 август 1789 година.<sup>113</sup>

Согласно членот 2 на Декларацијата “цел на секое политичко здружување е зачувување на природните и непропишани права на човекот. Овие права се слобода, сопственост, безбедност и отпор на угнетување.” Од овој член може да се види дека Уставот правото на сопственост го третира за едно од основните човекови права.

Понатаму, Уставот на Р.Франција во членот 17 пропишува дека: ”бидејќи правото на сопственост е неповредливо и свето, никому не смее да му се одземе, освен ако тоа очигледно го налага јавна нужност, законски утврдена, а претходно е исплатен праведен надомест.”<sup>114</sup> Правото на сопственост во Р.Франција е и законска категорија уредено со Францускиот граѓански законик од 1804 година.<sup>115</sup> Определувањето на правото на сопственост е содржано во членот 544 на Законикот, каде што е пропишано дека: ”Сопственоста е право на уживање и располагање со стварите на најапсолутен можен начин, под услов да не се прави тоа што е забрането со закон или со други одредби.”<sup>116</sup> Од оваа одредба на Законикот се гледа дека во рамките на ГЗ, не се врши набројување на овластувањата кои ја сочинуваат содржината на правото на сопственост. Од законодавните документи како и од правната наука во Р.Франција може да се види дека во однос на

---

<sup>110</sup> *Ibid*, стр.11.

<sup>111</sup> Ж.Карбоние, *Граѓанско право*, Добра, Обврски, Т.2, Арс Ламина, 2014, стр.1640.

<sup>112</sup> Устав на Р.Франција (Constitution du 4 octobre 1958, France), Достапен на: <https://www.conseil-constitutionnel.fr/le-bloc-de-constitutionnalite/texte-integral-de-la-constitution-du-4-octobre-1958-en-vigueur>.

<sup>113</sup> Декларација за човекови и граѓански права 1789, Archives nationales (France), 30 septembre 1789, AE/II/1129, Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Достапно на: <https://www.elysee.fr/en/french-presidency/the-declaration-of-the-rights-of-man-and-of-the-citizen>.

<sup>114</sup> Член 17 од Уставот на Р.Франција.

<sup>115</sup> Француски граѓански законик (Code Civil). Достапен на: <https://www.fd.ulisboa.pt/wpcontent/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Francia-French-Civil-Code-english-version.pdf>.

<sup>116</sup> Чл.544 од Францускиот ГЗ.

поимното определување на сопственоста тие поаѓаат од становиштето дека правото на сопственост е широко право кое во себе опфаќа многу овластувања, но под услов тие да не се забранети со прописи.

Слични дефиниции за сопственоста содржи и Австрискиот граѓански законик од 1811 година.<sup>117</sup> Тој во чл.354 ја содржи следната дефиниција:“ Сопственоста како право, е можноста да се дејствува по своја волја со стварта и придобивките од неа, и да исклучат сите други од неа“ Исто така, АГЗ во чл.362 одредува дека: “Сопственикот на стварта може, со својата ствар да се служи или да не се служи, може да ја напушти, да ја пренесе на било кого или на странско лице, или да се одрече од неа безусловно, т.е да ја остави.”<sup>118</sup>

Определување на поимот на Правото на сопственост е содржано и во законодавството на СР Германија, поточно во Уставот на Сојузна Р.Германија.<sup>119</sup> Правото на сопственост го гарантира во неговиот член 14, поделен на 3 става. Според ставот 1: “Се гарантира правото на сопственост и наследување. Нивната содржина и граници се дефинираат со закон.”<sup>120</sup> Од оваа одредба може да се утврди дека законското определување на содржината на правото на сопственост, односно на овластувањата кои треба да ја определат таа содржина се оставени подробно да бидат уредени во законот.

Согласно ставот 2 на членот 14: ”сопственоста повлекува обврски. Неговата употреба ќе му служи и на општото/јавното добро.” Во овој став може да се воочи социјалната функција на сопственоста, кој го сочинуваат сите субјективни граѓански имотни права, а кои треба да се не само во интерес на поединецот, туку и во интерес на општеството.

Подетално определување на правото на сопственост во Сојузна Р.Германија е содржано во одредбите на Германскиот граѓански законик од 1896 (*Bürgerliches Gesetzbuch, BGB*)<sup>121</sup>. Според членот 903 од истиот: “Сопственикот на една ствар може, ако тоа не е спротивно на законот и правата на другите, со стварта да се однесува како

---

<sup>117</sup>Австриски граѓански законик (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)). Достапен на: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>.

<sup>118</sup> Чл.362 од Австриски ГЗ.

<sup>119</sup> Устав на Сојузна Република Германија (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). Достапен на: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_gg/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gg/).

<sup>120</sup> Чл.14 ст.1 од Уставот СР Германија.

<sup>121</sup>Устав на Сојузна Република Германија (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). Достапен на: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_gg/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gg/).

*што сака и притоа да ги исклучи сите трети лица од било какво дејствие на стварта.*<sup>122</sup> Од одредбата се гледа дека германскиот законодавец во определувањето на сопственоста, пред се, ја истакнува апсолутноста како нејзина основна карактеристика. Но, ова не било секогаш така, бидејќи пред донесувањето на ГЗ, согласно старото германско право, не постоела значителна разлика меѓу сопственоста и другите стварни права, туку се сметало дека меѓусебно се разликуваат само по обемот на правна власт и нивното траење.<sup>123</sup>

Познатиот германски теоретичар Ото фон Гирке (*Otto Friedrich von Gierke*) уште во 19 век рекол дека *“правото на сопственост не може да биде секогаш исто, независно од предметот на кој е конституиран, па така, сопственоста над земјиште мора да биде значително ограничена во однос на сопственоста на движни ствари.*<sup>124</sup>

Во рамките на Европските законодавства, важно за разгледување е и поимното определување на правото на сопственост содржано во законодавството на Швајцарија. Во овој правен поредок, правото на сопственост е првично уреден во одредбите на Уставот на Швајцарија од 18 април 1999 година (со Амандманите од 2002 година)<sup>125</sup>, поточно во членот 26 именуван “Гарантирање на сопственоста“, и истиот содржи два става кои се однесуваат на сопственоста. Ставот 1 ја прокламира сопственоста и пропишува: “Се гарантира правото на сопственост.” Ставот 2 се однесува на експропријацијата, односно на ограничувањето или одземањето на правото на сопственост кое секогаш мора да биде надоместено. Трендот на прокламирање на експропријацијата е пракса востановена во скоро сите Устави на Европските земји и на земјите од нашиот регион.<sup>126</sup>

Правото на сопственост во швајцарското законодавство е детално уредено со Швајцарскиот граѓански законик од 1907 година<sup>127</sup>. Според Законикот, поточно членот 641: *”Кој е сопственик на една ствар, може да располага со таа ствар по негова волја, во границите на правната власт. Тој има право да бара од секого што незаконски ја има стварта во владение да не му дозволи било какво незаконско дејствие на стварта.”*<sup>128</sup> Овој

<sup>122</sup> Види: Чл.903, Наслов 1, дел 3- Сопственост, Старно право, книга 3 од Германскиот ГЗ.

<sup>123</sup> Види подетално кај: О.в.Gierke, *Deutsches privatrecht*, II, Sachenrecht, стр.355.

<sup>124</sup> О.в.Gierke, *Die soziale Aufgabe des Privatrechts*, Verlag von Julius Springer, Berlin, 1889, стр.21.

<sup>125</sup> Устав на Швајцарската Конфедерација (Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft). Достапен на: [https://www.constituteproject.org/constitution/Switzerland\\_2002](https://www.constituteproject.org/constitution/Switzerland_2002).

<sup>126</sup> Слични одредби кои ја регулираат експропријацијата се содржани во Уставот на Р.Франција, СР Германија, Р.Италија и др.

<sup>127</sup> Швајцарски граѓански законик (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)). Достапен на: [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en).

<sup>128</sup> Види : Чл. 641, од Швајцарскиот ГЗ.

член покажува дека и швајцарското право во определувањето на правото на сопственост поаѓа од волјата (слободната диспозиција) на носителот на правото на сопственост и дека притоа се прифаќа модерната концепција за ненабројување на сите сопственички овластувања кои ја сочинуваат содржината на правото на сопственост. Швајцарскиот законодавец го вметнува и правото на сопственикот да ја заштити стварта од било кое трето лице кое го вознемирува во располагањето со стварта.

Ако ги споредиме дефинициите наведени во горенаведените кодификации, може да се издвојат одредени заеднички елементи во нив, како на пр: за сопственоста се говори како за власт и како субјективно право, при што двете поими се користат како синоними: дека власта е најширока, односно дека правото на сопственикот е апсолутно и исклучиво; дека границите на таа власт, односно тоа право се законот и правата на трети лица; дека објект на власта на сопственикот се стварите. По исклучок, може да се појават и некои други добра и права како објект на правото на сопственост; дека содржината на власта односно правото се однесува на поседувањето, уживањето, користењето и располагањето со стварта; дека правото на сопственост е правен однос на сопственикот спрема третите лица.<sup>129</sup>

Во Уставот на Р.Италија<sup>130</sup> правото на сопственост е прокламирано во членот 42 каде што е пропишано дека: ”Сопственоста може да биде јавна или приватна. Економските средства може да припаѓаат на државата, на јавни лица или на приватни лица. Приватната сопственост е признаена и гарантирана со закон, кој ги пропишува начините на стекнување, уживање и нејзините ограничувања за да се обезбеди нејзината општествена функција и да биде достапна за сите.“<sup>131</sup> Овој став ги гарантира видовите на сопственост во Р.Италија. Притоа, италијанскиот законодавец ја изразува и социјалната функција на правото на сопственост кое треба да служи не само на поединците, туку и на општеството. Ставот 2 на Уставот на Р.Италија, слично на другите уставни во Европа ја прокламира експропријацијата.

Според наше мислење, во идната реформа, нашето право, покрај другите промени што треба да ги претрпи, сметаме дека треба да ги инкорпорира јавната и приватната сопственост како облици на сопственост во нашиот Закон за сопственост. Таква пракса, веќе

---

<sup>129</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Gradansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.228.

<sup>130</sup> Устав на Република Италија (Costituzione della Repubblica Italiana). Достапен на: [https://www.governo.it/sites/governo.it/files/Cost\\_art117.pdf](https://www.governo.it/sites/governo.it/files/Cost_art117.pdf).

<sup>131</sup> Чл.41, ст.1 од Уставот на Р.Италија.

е воспоставена во некои законодавства. Како пример може да се наведат: чл.152 од ГЗ на Албанија во кој е пропишано: “Стварите им припаѓаат на физичките, правните лица и на државата. Видовите на јавна сопственост се уредуваат со закон.”<sup>132</sup>. Исто така, во одредбата од чл.6 на ЗС на Бугарија е пропишано: “Сопственоста на државата и на општините е јавна и приватна.“ Во Бугарија, истото е и уставна категорија, содржана во чл.17, ст.2 од Уставот. Иста одредба содржи и Уставот на Италија, во чл.42.

Правото на сопственост во италијанското право по темелно е уредено со Италијанскиот граѓански законик (*Codice Civile Italiano*).<sup>133</sup> Овој Граѓански законик, правото на сопственост го определува преку неговата содржина, и пропишува дека: “Сопственикот има право да ужива и располага со стварите на целосен и ексклузивен начин, но и во границите и во согласност со обврските утврдени во законот.”<sup>134</sup> Во тој поглед, италијанскиот законодавец во определувањето на правото на сопственост ги пропишува овластувањата на уживање и располагање со стварта во сопственост, но воедно укажува и на почитување на обврските на сопственикот, кои му ги пропишува законот.

Поимот на правото на сопственост е определено и во одредбите на Јапонскиот Граѓански законик од 1896 година<sup>135</sup> кој сопственоста ја уредува во дел 3, чл.206 во кој е пропишано содржината на правото на сопственост. Поточно, е пропишано дека: “Сопственикот има право, во границите на законите и прописите, стварта слободно да ја користи, да ја зема добивката и да располага со стварта што е во негова сопственост.”

Понатаму, во член 207-Простирање на правото на сопственост е пропишано: “Во границите на законите и прописите, правото на сопственост се простира над и под површината.”<sup>136</sup> Овој граѓански законик се смета за потомок на римско-германскиот граѓанскоправен поредок, бидејќи во голема мера се засновал на BGB (Германскиот граѓански законик). Во овој граѓански законик може да се воочи дека не се дава класичната дефиниција како во погоре споменатите законици, туку акцентот се става на автономијата на волјата на носителот на правото на сопственост со стварта да постапува по сопствено

---

<sup>132</sup> Види чл.152, ст.1 и 2 од ГЗ на Р.Албанија.

<sup>133</sup> Италијански граѓански законик (*Codice Civile Italiano*). Достапен на: [https://www.translex.org/601300/\\_italian-codice-civile/](https://www.translex.org/601300/_italian-codice-civile/).

<sup>134</sup> Види: чл. 832, Поглавје 1, Della proprietà, Италијански ГЗ.

<sup>135</sup> Граѓански законик на Јапонија- 民法 Minpō, Civil Code (Act No. 89 of 1896, со Амандманите од 1901 до 1996 година. Достапен на: <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en>.

<sup>136</sup> Види чл.206 и 207 од Јапонскиот ГЗ.

наоѓање. Исто така, различно од другите законици е одредбата за простирање на правото на сопственост, што не е случај во другите законици.

Од позначајните граѓански законици од минатиот век, од значење е поимното определување на правото на сопственост содржано во Грчкиот граѓански законик од 1946 година.<sup>137</sup> Тој правото на сопственост го уредува во дел 3, Општо за сопственоста и нејзините атрибути, поточно во член 1000, Атрибути на правото на сопственост, кој пропишува: *“Сопственикот на стварта може до степен до кој не ги повредува законите или правата на трети лица да располага со стварта по волја и да исклучи секакво дејствие врз него од страна на друг.“*

Оттука, може да се забележи пристапот на грчкиот граѓански законик во дефинирањето на правото на сопственост од аспект на располагањето по своја волја, при што, не се вклучува познатата римска тријада на овластувања, туку се истакнува овластувањето за располагање со стварта по своја волја. Се дава предимство на автономијата на волјата на титуларот, при што му се наложува неговите дејствија да бидат во согласност со законот и правата на трети лица (како ограничувачки фактор на неговото субјективно право).

Во Шпанскиот Граѓански законик<sup>138</sup>, во чл. 348 е уредено правото на сопственост, во која е пропишано: *“Сопственоста е право на употреба и располагање на една ствар, без поголеми ограничувања од тие предвидени со закон. Сопственикот има право на тужба против држателот и владетелот на стварта.“*

Широко определување на правото на сопственост пропишува и Латвискиот Граѓански законик<sup>139</sup>, кој во одредбата од чл. 927, сопственоста ја дефинира како: *“Полно право на контрола над стварта, т.е правото на држење, користење, уживање на сите придобивки од тоа, слободно располагање со стварта, во согласност со пропишаните процедури, како и сопственичка тужба за нејзин поврат против сите трети лица.“*

---

<sup>137</sup> Грчки граѓански законик, 1946, со Амандманите, (Civil Code of Greece, 1946).

<sup>138</sup> Шпански граѓански законик од 1889, (Código civil Español). Достапен на: [https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/DocumentacionPublicaciones/Documents/Spanish\\_Civil\\_Code\\_\(Codigo\\_Civil\\_Espanol\).PDF](https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/DocumentacionPublicaciones/Documents/Spanish_Civil_Code_(Codigo_Civil_Espanol).PDF).

<sup>139</sup> Latvijas Republikas Civillikums (The Civil Code of Latvia), 1997. Достапно на: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/225418-civil-law>.



Интересен пристап кон поимното определување на правото на сопственост нуди Украинскиот Граѓански законик,<sup>140</sup> кој во чл.316, ст.1 пропишува дефиниција на поимот право на сопственост, според кој: “Правото на сопственост е правото на индивидуата на стварите (имотот) кое тој/таа ќе го ужива во согласност со важечкото законодавство по негова/нејзина волја независно од волјата на третите лица.“ Понатаму во чл.317 ја дефинира содржината на правото на сопственост, според кој член: “сопственикот има право на поседување, користење и располагање со неговата сопственост. Содржината на правото на сопственост не треба да биде влијаено од местото на живеалиште на сопственикот и местото каде што се наоѓа имотот.“

Во поблиското минато во нашата територија, правото на сопственост првично била уредена со Српскиот граѓански законик од 1884 година<sup>141</sup>, кој во членот 216 пропишува: “Кој е господар (сопственик) на било која ствар, тој има право да ја употреби и да ја користи, и да извлече секоја корист од неа; а и по своја волја да не ја користи, не ужива, целосно или од чест на друг да му ја пренесе.....“ Определувањето од овој законик предвидува и други овластувања, освен класичните.

Разлика во поимното определување на сопственоста и структурата на правото на сопственост постои помеѓу двете различни правни системи, односно континенталниот и *common law* системот. Правните теоретичари се согласуваат дека обичајните и континенталните правила за правото на сопственост се разликуваат меѓу себе од два аспекта. Прво, континенталното право препознава ограничен број на интереси во сопственоста - односно *numerus clausus*, на одбројување - додека *common law* дава поголема слобода на интересите што може да ги имаат носителите на правото врз стварите. Второ, континенталното право ја препознава сопственоста или „апсолутната сопственост“, додека *common law* не прави разлика помеѓу сопственоста и владението.<sup>142</sup>

Разликата меѓу концептот за “сопственост“ на континенталниот и англосаксонскиот систем обично се илустрира или со спомнување на поседите или со идентификување на

---

<sup>140</sup> Украинскиот граѓански законик од 2003г. (Цивилниот кодекс на Украина). Достапен на: <https://cislegislation.com/document.fwx?rgn=8896> .

<sup>141</sup> Граѓански законик на Република Србија, 1844г. ( Српски Граѓански законик). Достапен на: [https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski\\_gradjanski\\_zakonik\\_1844.pdf](https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf).

<sup>142</sup> Џејмс Гордлеј, “Основи на приватно право“, *Иницијатива, Деликти, Договори, Стекнување без основ*, превод на македонски јазик, Просветно Дело- Скопје, 2009, стр.49.

сопственоста и владението. Во *common law*, владението не е сопственост, туку интереси што некој може да ги има на земјата, додека системите на *civil law* ги препознаваат интересите како право на продолжување што не е толку опсежно како правото на сопственост.

Од компаративен аспект, неопходно е да се анализира и поимното определување на правото на сопственост во англосаксонскиот систем, како систем што е различен од континентално-правниот систем во кој што припаѓа нашиот граѓанскоправен систем.

Англосаксонското право не го презема институтот сопственост од римското право. Во тоа право сопственоста припаѓа само на Круната, а сите други лица се држатели (*tenures*).<sup>143</sup><sup>144</sup> Подоцна, во англосаксонското право се појавува поимот “*estate*”, кој го изразува односот помеѓу Круната и останатите граѓани, поим кој што не означува потполна власт врз стварите, но овозможува користење на земјиштето и правна заштита. Со овој поим повеќе се истакнувал интересот на поединецот да ја користи недвижноста, отколку власта, владеењето над објектот.<sup>145</sup> *Estate* претставува еден вид на закуп кој не може да се изедначи со закупот во континенталниот европски систем, бидејќи во англосаксонското право титуларот на *estate* има над себе супериорен сопственик, и следствено неговото право е од понизок ред од сопственоста.<sup>146</sup>

Во англосаксонското право, често се употребува и поимот *property* и овој термин го има во предвид институтот кој одговара на поимот на стварното право во континенталното право. Сепак, овој поим често опфаќа и права на индустриска сопственост, облигациони права, како на пр. право од патент, од акции и тн<sup>147</sup>, што значи дека повеќе се поистоветува со поимот што кај нас се познава како имот, отколку со сопственоста како најпотполна власт на стварите.

Како поим што е поблизок до континенталниот поим за сопственоста е поимот *ownership*, кој ја означува потполната интегрална сопственост. Меѓутоа со него се означува

---

<sup>143</sup> I.Babić et al. *Građansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.98.

<sup>144</sup> За поимот сопственост во англосаксонското право и подетално за *tenures* да се види кај: R.Kovačević-Kuštrimovic, M. Lazić, *Stvarno pravo*, Treće izdanje, Punta, Niš, 2009, стр.68. Според нив: Овој концепт се користел за доделување земјиште како награда за служење во војска, и е сличен на процесот на настанување на приватната сопственост во римското право, каде што дел од освоените земјишта *ager publicus* биле доделени во владение на поединци со одредена надомес. Тие луѓе имале одредени овластувања да располагаат со стварта, а нивното право било третирано како *possessio, ususfructus* или *in bonis esse*.

<sup>145</sup> R.Kovačević- Kuštrimovic, M. Lazić, *Stvarno pravo*, Treće izdanje, Punta, Niš, 2009, стр.68.

<sup>146</sup> I.Babić, et al. *Građansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.98.

<sup>147</sup> *Ibidem*.

и постоењето на интереси (*estate*) врз стварите.<sup>148</sup> Понатаму, во англосаксонското право се познати и поимите: *single ownership*- (индивидуална) самостојна сопственост на едно лице; *Joint tenancy*- право на сопственост на повеќе титулари; *Tenancy by entirety*- заедничка сопственост на брачните другари.<sup>149</sup>

Во поново време, поимот сопственост во англосаксонското право следи еден тренд на проширување, кој постои и во другите европски права. Овој нов тренд на проширување на објектот на правото на сопственост е логична последица на фактот што се прошируваат и објектите на правото на сопственост кои имаат имотна вредност, иако не се материјални (телесни) ствари, како на пр. правото на лов и риболов, право на експлоатација на нафта, право на вадење песок итн.<sup>150</sup>

---

<sup>148</sup> *Ibidem*.

<sup>149</sup> *Ibidem*.

<sup>150</sup> R.Kovačević- Kuštrimovic, M. Lazić, *Stvarno pravo*, Treće izdanje, Punta, Niš, 2009, стр.68.

## 2. Разграничување на поимите присвојување, сопственост и имот

Погоре беше спомнат фактот дека сопственоста како едно од најважните стварни субјективни права, била и е предмет на анализа и обработка од правен, економски, политички, филозофски, религиски, социолошки, историски аспект итн. Таа како база на сите општествено-економски и политички односи во севкупната човекова историја, во овој дел од дисертацијата во прв план се разгледува низ призма на правото, иако на определени места се неопходни и други разгледувања, бидејќи истите придонесуваат за добивање на потполна слика за предметот на истражувањето во оваа докторска дисертација.

Со право тврдат професорите Klarić и Vedriš дека “меѓу институтите на граѓанското право воопшто, а меѓу институтите на стварното право посебно, централно место зазема институтот на правото на сопственост. Тоа е институт во кој правно се одржуваат и во рамките на кој правно се уредуваат темелните и основните општествено-економски односи.”<sup>151</sup> Логично е дека промените во тие односи ќе се одразуваат и во сопственичките односи. А како последица на промени во сопственичките односи, се јавуваат промени и во сите други односи.

Од теоретски аспект, се прави разлика меѓу правниот и економскиот поим на сопственоста. Економскиот поим на сопственоста ја изразува динамичната страна на општествените односи, односно политичката економија ги проучува тие општествени односи што се во движење, во динамика. Од друга страна, со правниот поим на сопственоста, се опишува статичната страна на општествените односи, преку правните норми кои ги одразуваат тие односи.<sup>152</sup>

Освен погоренаведеното дефинирање, сметаме дека потребно е да се направи разграничување помеѓу правото на сопственост и економскиот поим на припаѓање и присвојување. Од економски аспект, “сопственик,, е секој кој присвојува било кое својство на некоја ствар, така да економскиот резултат на таа ствар му припаѓа нему.”<sup>153</sup>

Голем број правни теоретичари се обидуваат поблиску да го одредат поимот на сопственоста и присвојувањето. Така, Gams определува дека: “Сопственоста е таа

---

<sup>151</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, стварно право, обvezно i nasljedno право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.225.

<sup>152</sup> *Ibidem*.

<sup>153</sup> *Ibidem*.

општествена установа која има задача да ги задоволи нашите потреби, почнувајќи од неопходните биолошко-физиолошки па до културните потреби, и потребите условени од нашето општествено битие.<sup>154</sup> Својството на сопственоста што служи како инструмент за задоволување на нашите потреби, ја претставува сопственоста како врска меѓу човекот како биолошко битие и човекот како општествено битие.

Во суштина, тоа претставува продолжеток на нашиот инстинкт на самоодржување кој се јавува кај сите живи битија, билките, животните, кои мораат да земаат од надворешната природа нејзини делови за да би преживеале (на пр. билките земаат разни минерали и хемиски состојки, животните земаат храна, птиците собираат гранки за градење гнездо итн.)

Според професорот Групче, за задоволувањето на своите потреби човек присвојува природни добра, било земајќи ги непосредно од неа (екстрактивна индустрија, лов, риболов) било со преработка на материи што се наоѓаат во природата. Според тоа, секое производство е присвојување на природата.<sup>155</sup> Во овој поглед е позната Марксовата мисла дека “*секое производство е присвојување на природата од страна на оделните лица во рамките на некој утврден општествен облик и со негово посредство.*”<sup>156</sup>

Меѓутоа, за разлика од животните кои присвојувањето на тие ствари го прават инстинктивно, луѓето го прават тоа врз основа на одредени општествени правила кои го дозволуваат или забрануваат истото.<sup>157</sup> Од ова може да се види дека присвојувањето претставува суштински елемент на сопственоста. Присвојувањето како поим означува - вовлекување на одреден предмет во сферата на интерес на тој што го присвојува предметот, со цел задоволување на неговите потреби.<sup>158</sup> Во поимот на присвојување влегува и самото користење на тие средства, меѓутоа за самиот поим на присвојување не е неопходно тој што присвојува да ги користи предметите, важно е да ги внесе во сферата на својот интерес и да ги користи или потроши по свое наоѓање.

Професорот Групче ја поставува дилемата дали секое присвојување на стварите означува сопственост, т.е сопственичко присвојување?<sup>159</sup> Во науката преовладуваат сфаќањата дека

---

<sup>154</sup> A.Gams, *Svojina*, Centar za filozofiju I društvenu teoriju, Beograd, 1987, стр.12.

<sup>155</sup> А. Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.34.

<sup>156</sup> К.Маркс, *Увод кон критиката на политичката економија*, Култура, Белград 1949, Избрани дела, т.1, стр.20.

<sup>157</sup> Види повеќе кај: А.Gams, *Svojina*, Centar za filozofiju I društvenu teoriju, Beograd, 1987, стр.13.

<sup>158</sup> *Ibidem*.

<sup>159</sup> Подетално за сопственоста и присвојувањето види кај: А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.34-35.

секоје присвојување не е сопственичко присвојување, т.е не е сопственост, бидејќи за сопственост се зборува кога субјектот ја присвојува стварта потполно, односно кога од присвојувањето се исклучуваат другите лица, или како што тврдеше проф. Legradič, кога тие имаат целосен монопол врз стварта.<sup>160</sup>

Во оваа насока, се анализира дали може да се поистоветуваат сопственоста во економска и сопственоста во правна смисла, односно дали содржински се поклопуваат? Во основа, правото на сопственост е економско присвојување на стварите признато од правото, меѓутоа меѓусебно содржински се разликуваат. Постојат видови на економска сопственост, на економско користење на ствари што не се покриваат со правното присвојување (на пр. закупецот, плодотрошителот не се сопственици на стварта во правна смисла, иако ја користат стварта). Од ова може да дојдеме до заклучокот дека ограниченото/делумно присвојување не е сопственичко присвојување.

Понатаму, професорот Групче ја поставува тезата за содржината на присвојувањето, т.е како се изразува истото? Така, според неговото становиште, “присвојувањето се изразува на два начини - како користење и располагање со стварта или како едно од нив.”<sup>161</sup>

Користењето на стварта како првенствен израз на присвојувањето го означува остварувањето на нејзините физички својства за задоволување на сопствените производствени или потрошни потреби, додека во економска смисла означува остварување на употребната вредност на стварта. Од друга страна, располагањето значи пренесување на стварите врз други субјекти при добивање парична вредност како надомест, односно остварување на прометната вредност на стварта. Ова становиште извира од становиштето на професорот Gams, кој тврди дека: “Во суштина, присвојувањето е реализација на вредноста на некое економско добро, а во крајна линија е реализација на употребната вредност на некое економско добро од страна на некое лице. Оделото го присвојувам кога го носам, колата кога се возам со нејзе, храната кога ја трошам, без разлика како правото го регулира тоа присвојување.”<sup>162</sup>

Според професорот Николовски, засновајќи се на класиците на марксизмот-ленинизмот, може да се види дека економскиот поим за сопственоста бил примарен, додека правниот

---

<sup>160</sup> R.Legradič, *Teorija stvarnog prava i stvarno pravo FNRJ*, Skoplje, 1957, стр.42.

<sup>161</sup> *Ibidem*.

<sup>162</sup> A.Gams, *Osnovi stvarnog prava*, VII izdanje, Beograd, 1974, стр.100.

поим како “однос на волјата“ се јавува подоцна. Историски гледано, сопственоста првично имала економски белег, подоцна, со преминување на средствата за производство во сопственост на поединци, морало присвојувањето да биде правно регулирано со правни норми, и правото на сопственост да стане правна категорија. Од друга страна, од правен аспект, институцијата сопственост значи збир и систем на оние правила кои се пропишуваат на кој начин се врши тоа присвојување.<sup>163</sup>

Потребно е да се разграничат исто така и поимите сопственост и имот. Спрема највообичаеното/најопшто прифатеното сфаќање, имотот претставува збир на имотни права и имотни обврски кои припаѓаат на едно лице. Тука влегуваат: сите стварни права; другите апсолутни права како личните “неимотни“ права како на пр: авторското право и правото на пронаоѓачот ако можат да се изразат во пари како и правата на побарување и обврските.<sup>164</sup> Ова значи дека во економска смисла, присвојувањето се врши не само преку сопственоста како право, туку и преку други правни односи, како на пр побарувањата, авторското право итн. Според Gams, “сопственоста значи непосредно присвојување на поединечни материјални ствари, додека имотот го опфаќа збирот не само на сопственоста туку и на побарувањата на едно лице.”<sup>165</sup> Професорот Legradič, исто така, е на ставот дека имотот, вообичаено, се определува како збир на права и обврски кои припаѓаат на еден правен субјект.<sup>166</sup>

Според професорот Поп-Георгиев, збирот на имотните субјективни права го сочинува оној дел од имотот што се нарекува актива, а збирот на обврските го сочинува оној дел што се нарекува пасива на имотот.<sup>167</sup> Со други зборови имотот се состои од имотни права и обврски.

За разлика од становиштето на Gams за составот на имотот, бугарскиот професор Василев смета дека “правото на име, правото на авторска чест и другите чисто лични права не влегуваат во состав на имотот, односно севкупноста на правата на едно лице е поширока од неговиот имот.”<sup>168</sup>

---

<sup>163</sup> А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр.42.

<sup>164</sup> А.Gams, *Стварно право*, Научна книга, Београд, 1949, стр.26.

<sup>165</sup> А.Gams, *Основи стварног права*, Научна книга, Београд, 1966, стр.38.

<sup>166</sup> R.Legradič, *Теорија стварног права i стварно право FNRJ*, Скопје, 1957, стр.122.

<sup>167</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.78.

<sup>168</sup> Л.Василев, *Българско вещно право*, Универзитетско издателство “Св.Климент Охридски“, София, 1995, стр.21.

Професорот Бабић го дефинира имотот на следниот начин: “*Имотот е збир (целина) на сите субјективни граѓански права на едно лице.*”<sup>169</sup> Тој исто така смета дека поимот имот се разликува од поимот сопственост бидејќи е поширок поим од сопственоста и ги опфаќа и другите имотни права освен сопственоста, како на пр: стварните права, интелектуалните граѓански права (авторските права и правата на интелектуална сопственост), облигационите права (освен оние кои не можат да се изразат во имотен облик). Ваквото становиште произлегува од учењето на француските професори од XIX век, Обри и Ро според кои обврските се товар на имотот.

Имотот и нејзината заштита е регулирана и во меѓународни рамки, поточно во член 1 Протокол 1 од Европската конвенција за заштита на човековите права и слободи од 1950 година, кој пропишува: “*секое физичко и правно лице има право на непречено уживање на својот имот. Никој не може да биде лишен од својот имот, освен во јавен интерес и под услови предвидени во законот и општите начела на меѓународното право.*”<sup>170</sup> Европскиот суд за човекови права, во низа предмети покренати пред него разјаснило дека со наведениот член 1 од Протоколот 1 се штити непреченото уживање на имотот и дека лишувањето од имотот може да настане само во јавен интерес врз основа на закон.<sup>171</sup>

Интересно е да се разреши дилемата, што се смета за имот во смисла на членот 1 од Протоколот 1 на ЕКЧП. Наведената дилема е од големо значење, за да може понатаму да се примени наведениот член. Судот, од почетокот на својата судска пракса се занимава со ова дилема, во однос на различните формулации и значења на изразот имот што се користеле во различни правни системи. Заложбите на Судот за изнаоѓање на една формулација која би била широко прифатена може да се воочи во предметот *Marckx vs. Belgium*<sup>172</sup>, каде што Судот се потрудил да даде формулација што поточно се смета за имот во смисла на овој член

---

<sup>169</sup> И.Бабић, Р.Јогановић, *Граѓанско право, књига 1, Увод у граѓанско право, прво издање*, Ј П”Службени гласник Републике Српске”, Бања Лука, 2018, стр.193.

<sup>170</sup> Чл.1 од Протокол 1, Конвенцијата за заштита на човековите права и основните слободи (Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms), Рим, 4 ноември 1950 година. Достапна на: [https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention\\_eng](https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_eng).

<sup>171</sup> Подетално може да се види во предметите: *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, бр.7151/75 и 7152/75, 23. септември 1982. Да се види и: *Agosi v. United Kingdom*, 24. октомври 1986; *Gasus Dosier-und Fördertechnik GmbH v. The Netherlands*, 23. февруари 1995; *Air Canada v. United Kingdom*, 5. мај 1995; *Immobiliare Saffi v. Italy*, 28. јули 1999.; *Iatridis v. Greece*, 25. Септември 1999; *The Former King of Greece v. Greece*, [G.C.] 23. ноември 2000.

<sup>172</sup> Пресуда од 13 јуни 1979, Serija A, бр. 31, ст. 63-64.



од Протоколот.<sup>173</sup> Меѓутоа, сепак, дошол до заклучок за кеирање на инструментот *автономен концепт*<sup>174</sup>, за да нема забуни, и овој инструмент овозможил ефикасна примена на членот 1 од Протоколот 1, и од овој поим можело да се заклучи дека според Конвенцијата: “имотот“ е поширок поим од “сопственоста.“

Во домашната правна наука, професорката Живковска, имотот го определува како една од најдискутабилните категории, која како поим е познато уште од римското право, во Законот на XII таблици (“на расипниците им се забранува да управуваат со својот имот“), од каде се согледува дека римјаните под “имот“ подразбирале богатство или материјални добра потребни за одржување на римското семејство. Во денешни услови на современото објективно граѓанско право, институтот имот се определува како збир на правни правила со кои тој сеопфатно се уредува. Професорката Живковска, понатаму ја истакнува потребата од разликување на значењето на терминот “*property*” кој е содржан во членот 1 од Протоколот 1 на ЕКЧП, а официјално на македонски јазик се преведува како “сопственост“, меѓутоа во англиското говорно подрачје тој поим го опфаќа не само правото на сопственост, туку и другите субјективни права изразливи во пари.<sup>175</sup>

Освен горенаведените определувања од теоретски аспект, свои становишта во однос на прашањата поврзани со имотот како институт даваат и други цивилисти. Така професорите Ковачевиќ–Куштримиќ,<sup>176</sup> и Станковиќ,<sup>177</sup> стојат зад мислењето дека имотот претставува посебен граѓанскоправен институт и го обработуваат во делот за објектите на граѓанскоправните односи. Ова становиште го делат и професорот Групче<sup>178</sup>, професорите Klarić и Vedriš, како и словенечките професори, Plavšak, Juhart, Vrenčur кои сметаат дека

---

<sup>173</sup> Подетално за ова да се види кај: L.Bianku, P.Trifunovič, S.Aras Kramar, I.Martinovič, „3M Макарије, *Pravo na imovinu u kontekstu člana 1 Protokola 1 uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima*, , Подгорица, јуни 2021, стр.8.

<sup>174</sup> Во Пресудите по предметите: *Gasus Dossier- und Fördertechnik GmbH v. the Netherlands...* Повторено и во *Iatridis v. Greece ;Beyeler v. Italy; Parrillo v. Italy; Bélané Nagy v. Hungary* итн, Судот го навел следното: “терминот „имот“ (француски: „biens“) во член 1 од Протоколот 1 (П1-1) има автономно значење што секако не е ограничено на сопственоста на физички добра: одредени други права и интереси кои претставуваат имот, исто така, може се сметаат за ‘имотни права’, а со тоа и ‘сопственост’ за целите на оваа одредба.“

<sup>175</sup> Подетално за поимот Имот и определувањето на имотот како правна категорија, како правен институт и како финансиско-сметководствена категорија и другите обележја на имотот да се види кај: Р.Живковска, Т.Пржеска, *Граѓанско право, Општ дел*, Европа 92, Скопје, 2021, стр.243.

<sup>176</sup> R.Kovačević Kuštrimović, *Građansko pravo opšti deo*, Institut za pravna i društvena istraživanja Pranog fakulteta, Niš, 1997, стр.127-134.

<sup>177</sup> О.Станковиќ, В.В.Водинелиќ, *Објекти граѓанских права*, стр.163-169

<sup>178</sup> А.Групче, *Имотно (граѓанско) Право, Општ дел*, Скопје, 1976, стр.178-185.

имотот е еден од објектите на граѓанскоправните односи, покрај стварите, човековите дејствија и нематеријалните (неимотни) добра.<sup>179</sup>

Определувања на поимот имот се содржани и во одредбите на низа правни поредоци, при што како примери може да ги наведеме следните: во бугарското право поимот имот се сретнува во чл.18 од Законот за сопственоста, кој ги уредува договорите за стекнување и располагање со имот во државна и општинска сопственост. Во членот 29 зборува за недвижен имот; понатаму, во законодавството од Европските земји, конкретно во Швајцарското право поимот имот се сретнува во Швајцарскиот граѓански законик како: брачен имот, имот на оставителот, недвижен имот како и поделбата на имотот како посебна глава.<sup>180</sup> Во словенечкото законодавство, овој институт е уреден во одредбите на стварноправниот законик на Р.Словенија, во рамките на членот 119- имот на етажните сопственици.<sup>181</sup> Француското право институтот имот го уредува во Граѓанскиот законик, како: имот на исчезнато лице, имот на брачни другари, посебен имот на брачни другари, имот на малолетно дете, јавен имот, подвижен и недвижен имот, имот при новација итн.<sup>182</sup> Институтот имот свое место наоѓа и во Германскиот граѓански законик, во повеќе одредби за: недвижен имот, имот на правно лице, имот на брачни другари, имот како оставина, закупен имот и др.<sup>183</sup>

Нашиот правен систем, исто така, ја следи праксата на европските земји и земјите од регионот, и го вклучува институтот имот во низа законски текстови. Така, поимот имот во македонското законодавство може да се сретне во одредбите на Законот за сопственост, како: имот во брачна заедница, имот во вонбрачна заедница, заеднички имот во брачна и вонбрачна заедница, имот на лица што живееле со оставителот, имот на дете до 15 години и имот стекнат со наследување,<sup>184</sup> во одредбите на Законот за облигациони односи, како: враќање на надомест во случај на поништување договор со деловно неспособно лице, определување на поимот штета, намалување на надоместот за причинета штета, стекнување

---

<sup>179</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.94, Исто и: N.Plavšak, M.Juhart, R.Vrenčur, *Obligacijsko pravo, splošni del*, GV Založba, Ljubljana, 2009, стр.68.

<sup>180</sup> Види чл.118, чл.458, чл.812, и чл.602-648 од Швајцарскиот ГЗ.

<sup>181</sup> Чл.119 од Stvarnopravni zakonik R.Slovenije.

<sup>182</sup> Подетално да се видат членовите 113, 193, 262, 285-1, 382, 516, 517, 527, 542, 792, 1279 и 1386-2 од Францускиот ГЗ.

<sup>183</sup> Подетално да се видат членовите 1003, 1059, 1361-9, 1967, 543 од Германскиот ГЗ.

<sup>184</sup> Види чл. 66, 81, ст.1 и 2, 66, 67, 91, ст.1, 153, ст.1 од Законот за сопственост и други стварни права.

без основ и др,<sup>185</sup> како и во одредбите на Законот за наследување, како: располагање со тестамент, намалување на делот на брачниот другар, имот што се издвојува од оставината, определување на наследници итн.<sup>186</sup>

Поимот имот често се поистоветува и со поимот оставина и наследство. За разлика од поимот имот кој се користи кога неговиот титулар е жив, поимот оставина се користи кога титуларот на имотот ќе умре. Во таа смисла, професорот Gavella со право истакнува дека „за својот живот никој нема оставина, таа во тоа време сеуште не постои. Оставината настанува во моментот кога престанува правниот субјективитет на некое физичко лице, значи во моментот на неговата смрт. Тогаш оставината настанува како остаток од онаа положба во правните односи (правна положба) која оставителот ја имал во моментот на смртта.“<sup>187</sup>

По својата суштина, оставината се состои од имотните права и имотните обврски кои оставителот ги остава на своите наследници по силата на законот, и кои се подобни за наследување во моментот на смртта на оставителот. Сепак, не може се што припаѓало на оставителот да премине на наследниците. Односно, како што се знае, личните права и обврски, семејните права и сл, не можат да преминат од оставителот на наследниците.

Во оваа смисла, во теоријата е застапено становиштето согласно кое: „За да може одреден правен ентитет да биде дел од оставината, треба да бидат исполнети неколку претпоставки: а) да му припаѓа на оставителот во моментот на неговата смрт; б) да е наследлив; и в) да е слободен за наследување.“<sup>188</sup>

За разлика од минатите времиња на XIX век кога се воделе жестоки расправи за поимот имот, оставина, и нејзината содржина, денес ова прашање е надминато во правната наука. Во правната теорија, веќе е надмината дискусијата по повод ова прашање. Ова од причина што иако за еден дел теоретичари е неспорно дека имотот се состои од имотни права и имотни обврски,<sup>189</sup> според поновата правна теорија, под поимот оставина се подразбираат

---

<sup>185</sup>Види подетално чл. 106, 142, 180, 199, 214, 269-а, 440, 564, 667, 670, 1022 и 1029 од Законот за облигационите односи, Сл. весник на РМ, бр. 18/01, 78/2001, 4/2002, 59/2002, 5/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009, 23/2013, 123/2013, и Сл. весник на РС Македонија, бр. 215/2021, 154/2023, и 220/2023.

<sup>186</sup> Види подетално чл. 9, 15, 37, 74, 96, 38, 104, 133, 137, 138 од Законот за наследување, Сл. весник на Р. Македонија, бр. 47/96 и 18/2001.

<sup>187</sup> N. Gavella, *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1986, стр. 60.

<sup>188</sup> Така В.Ђ.Ђорђевиќ, *Наследно право*, Правни факултет Ниш, 1997, стр.55; N.Gavella, *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1986, стр.60.

<sup>189</sup> Така: М.Хаџивасилев, *Наследно право*, Култура, Скопје, 1983, стр.32-33; N.Gavella, *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1986, стр.65-66 и др.

стварите и правата на оставителот кои се пренесуваат на наследниците.<sup>190</sup> Обврските претставуваат товар на оставината што служи за намирање на овие обврски.

Во таа смисла, доколку се прифати дека се наследуваат и обврските, тогаш би морало да се дозволи оставината да се состои само од обврски.<sup>191</sup> Поради тоа, професорот Марковиќ истакнува дека во поимот оставина спаѓаат само имотните права, додека обврските се товар на имотот.<sup>192</sup>

Во нашето законодавство, поточно во одредбите на ЗН од 1996 година, исто како и во претходните наследноправни прописи, е прифатена поновата концепција за поимот имот, според која обврските не се составен дел на предметот на наследување, туку нејзин товар. Во таа смисла, законодавецот во рамките на одредбата за предметот на наследувањето, изречно пропишува дека: „Да се наследуваат можат предмети и права што им припаѓаат на поединци.“<sup>193</sup>

Ваквата дефиниција не е прецизна и точна од неколку аспекти. Поради тоа, вака конципирана, создава дилеми и проблеми во праксата. Како *прво*, општопознато е дека не сите ствари и права кои што им припаѓаат на поединци (физички лица) можат да се наследуваат (исклучени од можноста да се наследуваат се: личните права, родителските права, правата на издршка и сл.). Според тоа, произлегува дека, можат да се наследуваат само имотните права на оставителот. Како *второ*, не се наследуваат само правата на оставителот, туку и неговите имотни обврски кои ја сочинуваат пасивата на оставината. На крај, како *трето*, во законската одредба неправилно се говори за наследување на предмети (ствари), затоа што тие се предмет на стварните права. Да се наследуваат можат само стварни права (сопственост, залог, долготраен закуп на градежно земјиште и др.).<sup>194 195</sup>

---

<sup>190</sup> *Ibidem*.

<sup>191</sup> S.Marković, *Nasledno pravo*, Novinska – izdavačka ustanova Službeni list SFRJ, OOUR „Knijge“, Beograd 1981. стр. 43.

<sup>192</sup> *Ibidem*.

<sup>193</sup> Чл. 2 од Законот за наследувањето.

<sup>194</sup> „Предмет на правото на сопственост се сите ствари, коишто можат да припаѓаат на физички и правни лица, освен оние што според својата природа или врз основа на закон не можат да бидат предмет на ова право. Ствар, во смисла на овој закон, е дел од материјалната природа што може да биде во власт на човекот и што може да се индивидуализира.“ Чл. 12, ст. 1 и 2 од ЗСДСП.

<sup>195</sup> Подетално за поимот имот, оставина и наследство, како и содржината на оставината да се види кај: Љ.Спировиќ Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, „*Современите тенденции во наследното право*“ Зборник на Правниот факултет „Јустинијан Први“ во Скопје во чест на проф. Никола Матовски, Правен факултет „Јустинијан Први“ во Скопје, 2010.

Претставата за имотот и имотната состојба на оставителот не може да биде комплетна и целосна, доколку при утврдувањето на вредноста не бидат земени во предвид и долговите, кои се сметаат како имотни обврски. Во таа насока се и одредбите за одговорност на наследниците за долговите на оставителот од членот 83 на Законот за сопственост и други стварни права. Според овие одредби, наследникот одговара за долговите на оставителот до висината на вредноста на наследениот имот. Според професорите Мицковиќ и Ристов, законодавецот неосновано ги пренесе одредбите за долговите од ЗН во ЗС, со што придонесе да се зголеми заблудата на граѓаните дека долговите на оставителот не се наследуваат.<sup>196</sup> Од теоретски аспект, според нашите автори, оставината ја сочинуваат сите добра, права и обврски подобни за наследување кои во моментот на смртта му припаѓале на оставителот.<sup>197</sup>

На крај, сепак, произлегува дека поимот имот е многу поширок од правото на сопственост, како најшироко, сеопфатно стварно право затоа што во својата содржина ги вклучува, другите стварни права, имотните права, наследните права, авторските и сродните права, правата од интелектуална сопственост, и на крајот во содржината на имотот влегуваат и нејзините обврски, како нејзин товар.<sup>198</sup>

---

<sup>196</sup> За потребата од реинтеграција на одредбите со кои се уредува наследувањето во македонското законодавство повеќе види кај: Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформата на наследното право во Република Македонија*, Стобитрејд, Скопје, 2016, стр. 203-212.

<sup>197</sup> Л.Спировиќ-Трпеновска, *Наследно право*, Скопје, 2009, стр.39.

<sup>198</sup> Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформата на наследното право во Република Македонија*, Стобитрејд, Скопје, 2016, стр. 203-212.

### 3. Содржина на правото на сопственост

Правото на сопственост е субјективно стварно право кое на носителот му овозможува непосредна правна власт на стварта. Носителот на тоа право ги остварува своите овластувања врз основа на законот. И покрај тоа што модерните современи кодификации даваат примат на римското сфаќање за апсолутна власт на носителот на правото на сопственост врз стварта, т.е *plena in re potestas*, денес сме сведоци дека полека се ублажува концептот за индивидуализам.

Во повеќето современи законици и законски акти, се повеќе правото на сопственост се поврзува со нејзината општествена функција и за приоритетните права на економскиот систем (т.е продуктивистичка солидарност).<sup>199</sup> Така, правото на сопственост се преобразува од едно право настанато од себичните сфаќања на човекот да признае самиот на себе исклучива власт на стварите, во општествено контролиран и функционален феномен. Со ваквото истакнување на општествената функција на правото на сопственост не се загрозува природата на правото на сопственост како субјективно право, кое е гарантирано и признато во интерес на сопственикот. По тој правец одат и повеќето современи уставни: така на пр. Шпанскиот Устав од 1978 година, во кој се прогласува дека сите ресурси на земјата, на било кого и да припаѓаат, подлежат на јавниот интерес.<sup>200</sup>

Со донесувањето на Вајмарскиот устав, за прв пат во историјата се пропишува дека сопственоста создава права, но и обврски. Според тие одредби, сопственоста служи за доброто на поединецот, но и за доброто на заедницата. Подоцна, голем број на европски законодавства ќе го следат овој пример во уредувањето на сопственоста.

Во многу одредби на современите законици и законски акти се води сметка сопственоста да не постои исклучиво во интерес на индивидуата, туку да извршува и т.н социјална функција чија цел е задоволување на општите потреби и општествени интереси. Па така, покрај тоа што правото на сопственост на носителот на тоа право му овозможува низа овластувања, за носителот на тоа право произлегуваат и низа обврски, како што се содржани на пр. во чл.8 и чл.9 од ЗСДСП: “*обврската вршењето на тоа право да е во границите на законот, да не е спротивно на правото на некое друго лице, да се извршува согласно*

<sup>199</sup> Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Sluzbeni list SCG, 2005, стр.102.

<sup>200</sup> *Ibidem*.

природата и намената на стварта и општиот интерес утврден со закон, како и вршење на правото спротивно на моралот на општеството.”<sup>201</sup> Слични одредби содржат голем број современи закони и законици во Европа и регионот, кои ќе бидат наведени подолу.

Горенаведените законици, идејата за општествената (социјална) функција на правото на сопственост ја црпеле од теоријата на субјективните права како социјална функција од францускиот правник *Leon Duguit* (Леон Диги) според која теорија се смета дека вршењето на субјективните права треба да служи на поединечниот интерес на поединецот и задоволување на неговите потреби, но исто така тоа вршење треба да биде во согласност со општествените интереси.<sup>202</sup>

Правото на сопственост претставува сложено право, чие основно обележје се нејзините типични овластувања, кои воедно ја сочинуваат и содржината на ова потполно право врз стварите. Во дефинирањето на правото на сопственост, често се набројуваат неколку овластувања, кои според правната наука ја сочинуваат содржината на правото на сопственост.

Кога збориме за правната природа на правото на сопственост, постојат две нејзини компоненти: позитивна и негативна. *Позитивната* компонента се однесува на овластувањата што му припаѓаат на носителот врз стварите (овластувањето на користење, прибирање плодови и располагање со стварта). *Негативната* компонента се изразува преку правото на сопственикот да ги исклучи третите лица од влијание врз неговата сопственост, која соодветствува со обврската на третите лица да се воздржат од вознемирување на сопственикот во вршење на своите права бидејќи правото на сопственост има дејство спрема сите - *erga omnes*. Така, професорот Gavella смета дека содржината на правото на сопственост е поимно безгранична и исклучива правна власт на сопственикот која има две неразделни страни, позитивната и негативната страна. При што, позитивната страна е насочена спрема стварта која е предмет на правото на сопственост, додека негативната, спрема сите трети лица.<sup>203</sup>

Според него, позитивната страна на сопственоста се изразува во фактот што сопственикот е овластен со својата ствар да направи се што не е противправно, а следствено

---

<sup>201</sup> Види Чл.8 и Чл.9 од ЗСДСП на РС Македонија.

<sup>202</sup> L. Duguit, *Les transformations generals du droit prive depuis le Code Napoleon*, Paris, 1920, стр.21.

<sup>203</sup> N.Gavella, I.Gliha,V. Belaj, Z.Stipkovic, *Stvarno pravo*, Redaktor: N.Gavella, Narodne Novine d.d.svezak 1, Zagreb 2007, стр.374.

на тоа, овластен е и да не направи ништо со стварта, секако, доколку тоа не е спротивно на правата на третите лица и на законските ограничувања.<sup>204</sup> Ова сфаќање води потекло од либералистичко-индивидуалистичкото сфаќање на сопственоста. Како едно од човековите права, преку која се остварува слободата на секој човек во областа на имотното право, која дошло до израз првично во Декларацијата за правата на човекот и граѓанинот од 1789, и подоцна е преточено во одредбите на поголемите граѓански законици низ Европа.

Професорот Gavella смета дека методот на дефинирање на сопственоста преку набројување на максималните овластувања на сопственикот (т.н сопственички права) дава погрешна слика во однос на реалната содржина на правата на сопственикот, бидејќи не успева да ги набројува сите овластувања што ги има сопственикот, како на пр. овластувањето со својата ствар ништо да не направи, иако по правило сопственикот го има тоа право по повод неговата ствар.<sup>205</sup>

Согласно римското право, сопственоста (*proprietas, dominium*) на својот носител му дава потполна фактичка власт на стварите. Во римското право, содржината на сопственоста ја сочинувале таканаречени “субјективни права“, но, во современото право се користи терминот “сопственички овластувања.“ Во однос на власта на носителот на правото на сопственост на стварите, во римското право, по настанувањето на државата, тој однос бил правно уреден и добил правна заштита, и се состоел од три овластувања - право на употреба (*ius utendi*), право на плодокористење (*ius fruendi*) и право на располагање (*ius abutendi*)<sup>206</sup>. Со тоа, сопственоста, од фактички однос станала право на сопственост како потполна правна власт на титуларот на тоа право врз стварите.

Гореспоменатите овластувања се сметаат како *типични* овластувања кои ја сочинуваат содржината на ова право. Иако повеќето автори во правната историја, па и голем број на законодавства се согласуваат дека горенаведените овластувања кои потекнуваат од римското право се најтипични и најкарактеристични, факт е дека овие овластувања не се единствени овластувања што му припаѓаат на носителот на правото на сопственост.

---

<sup>204</sup> *Ibidem*.

<sup>205</sup> *Ibidem*.

<sup>206</sup> Повеќе за сопственоста во римското право види кај: И.Пухан, М.Поленак-Аќимовска, В.Бучковски, Г.Наумовски, *Римско право*, Скопје, 2014, стр.173-174.



Останати овластувања кои што ја сочинуваат содржината на правото на сопственост се и: правото на делба, правото на управување со стварите итн.<sup>207</sup> На стојалиштето на професорот Gavella дека содржината на правото на сопственост ја сочинуваат и нетипични овластувања кои беа спомнати погоре, се приклучува и професорката Живковска која, исто така, смета дека освен типичните овластувања за користење и располагање со стварта, содржината на правото на сопственост ја сочинуваат и нетипични овластувања.<sup>208</sup>

Професорите Klarić и Vedriš сметаат дека во содржината на правото на сопственост мора да дојде до израз општествениот и фактичкиот однос, при што под општествен однос во правото на сопственост се подразбира односот на сопственикот на стварта према сите други лица во однос на стварта, односот настапува со исклучувањето. При што, се определува колку, како и кога сопственикот може да ги исклучи другите лица од влијание врз објектот на сопственост, додека под фактички однос се подразбира односот на сопственикот спрема стварите, кој се изразува со помош на овластувањата кои припаѓаат на субјектот над одреден објект.<sup>209</sup>

Некои автори сметаат дека содржината на правото на сопственост ја сочинуваат овластувањето на држење (*ius possidendi*), користење (*ius utendi* и *ius fruendi*) и располагање (*ius disponendi*)<sup>210</sup>. Дел од авторите овластувањето за држење на стварта го третираат како битен елемент на правото на сопственост и како такво го третираат посебно.<sup>211</sup>

Во групата на автори кои овластувањето за држење на стварта го сметаат за претпоставка на другите овластувања е и професорот Групче, кој е на ставот дека за да може да се оствари користењето и располагањето, а особено користењето, стварта треба да биде во владение, т.е. „во рацете“ на носителот на тоа право.<sup>212</sup>

Професорот Бабић овластувањето за држење на стварта (*ius possidendi*) го дефинира како овластување што “му овозможува на сопственикот да има фактичка власт на стварта - владение, која исто така може да се заштити. Ова овластување може да го има и лицето што

---

<sup>207</sup> Повеќе да се види кај N.Gavella, I.Gliha, T.Josipovic, Z.Stipkovic, *Odbrane teme iz stvarnog prava*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1992, стр.26-27.

<sup>208</sup> Р.Живковска, *Стварно право, Книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.21.

<sup>209</sup> Р.Klarić, М.Vedriš, *Граѓанско право, Опći dio, stvarno право, obvezno i nasljedno право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.231.

<sup>210</sup> Ова поделба е прифатена од О.Станковић, М.Орлић, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.56.

<sup>211</sup> Л.Марковић, *Граѓанско право. Књига I, Општи део и стварно право*, Банка Славија, Београд, 1912, стр.332.

<sup>212</sup> Види повеќе кај А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, Втор дел, Стварно Право*, Култура 1985, Скопје, стр.41.

не е сопственик.<sup>213</sup> Бугарскиот професор Боянов, смета дека преку држењето се манифестира сопственоста, тоа е нејзина надворешна појавна форма, и исто така е претпоставка за вршење на другите овластувања.<sup>214</sup>

Слично стојалиште со професорот Групче и професорот Боянов имаат и професорите Kovačević-Kuštrimović и Lazić, според кои, често овластувањето на држење на стварта се смета како претпоставка за вршење на другите сопственички овластувања, па како таква не се третира посебно. Следствено на тоа, како сопственички овластувања се наведуваат: овластувањето на користење на стварта, на собирање на плодовите и на располагање со стварта, базирано на т.н класична трилогија на романистите.<sup>215</sup>

За да можеме во целост да ја сфатиме суштината на овластувањата на правото на сопственост, потребно е да се објасни што опфаќа секоја од нив. Така, овластувањето за користење или употреба на стварта се состои од преземање на материјални дејствија со цел користење на стварта - на пр. живеење во куќата, возење на автомобилот и сл.<sup>216</sup> Ова овластување може да се ограничи во општ интерес, или во интерес на соседските односи, со што носителот на правото не може да го врши своето право на начин што на другите ќе им причини штета, или спротивно на целта за кое му е дадено правото. Од економски аспект, нема разлика помеѓу користењето и употребата, бидејќи и едното и другото во најширока смисла на зборот означуваат економско искористување на стварите. Сепак, во правото се прави разлика меѓу употребата и користењето и тоа во однос на прашањето дали стварта е плодносна или неплодносна. Според тоа, неплодносната ствар се употребува, а плодносната ствар се користи.<sup>217</sup>

Бугарскиот професор Боянов дава поинакво дефинирање на овластувањето за користење/употреба на стварта, при што тој смета дека начинот на кој ќе се користи стварта зависи и од самата ствар. Некои ствари се користат/употребуваат кога се консумираат, како на пр: храна, напитки, гориво. Други, се користат/употребуваат- преку продолжена употреба.<sup>218</sup>

---

<sup>213</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Књига 2, Стварно право*, Ванја лука, Универзитет у Ванјој luci, 2020, стр.103.

<sup>214</sup> Г.Боянов, *Вещно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софиа, 2004, стр.98.

<sup>215</sup> R.Kovačević- Kuštrimovic, M.Lazić, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.60

<sup>216</sup> *Ibidem*.

<sup>217</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опчи dio, стварно право, обvezно i nasljedno право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.232.

<sup>218</sup> Г.Боянов, *Вещно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софиа, 2004, стр.99.

Овластувањето за прибирање на плодовите и приходите, исто така, претставува вид на користење на стварта кој се манифестира различно, зависно од видот на стварта. Па така, плодовите и приходите носителот на ова право може да ги стекне со непосредно користење на стварта, врз основа на правен однос со трети лица (цивилни плодови, како на пр. заем, закуп и сл), со самото владение на стварта (природни плодови кои настануваат спонтано), а за некои е потребно да се вложи човеков труд, како на пр. плодови од земјиштето.<sup>219</sup>

Најважно од сите овластувања се смета овластувањето за располагање со стварта, со кое фактички се реализира припадноста на стварта на сопственикот.<sup>220</sup> Овластувањето за располагање со стварта го одредува односот на сопственикот спрема третите лица и претставува основ за разликување на правото на сопственост од другите стварни права.

Овластувањето за располагање со стварта може да биде ограничено или исклучено. Причините кои доведуваат до ова се различни. Некои се наоѓаат во потребата за заштита на општите интереси, на пр. безбедноста, а другите се од приватно-правна природа, на пр. располагање со заедничка сопственост, нужен дел и сл.<sup>221</sup> Може да разликуваме два вида на располагање: фактичко и правно располагање.<sup>222</sup> Првиот вид означува располагање односно преземање на материјални дејствија кои влијаат на суштината на стварта, така што по повод стварите нема да се заснова некој однос како на пр: поправка на стварите за исправно функционирање, преправка-реконструкција, промена на намена на стварта (преуредување на стан во деловен простор итн) или уништување на стварта, кое може да се ограничи или укине во општ интерес. Вториот вид означува преземање на низа правни акти, односно склучување на правни работи по повод стварите, како на пр. пренесување на некои од своите овластувања на други (пр. делумно користење на стварта кај службеноста, или потполно користење на стварта кај дог.за закуп, послуга итн), отуѓување на стварите преку купопродажба итн.<sup>223</sup>

Носителот на правото на сопственост има можност со својата ствар да располага и за време на животот (*inter vivos*) или по смртта (*mortis causa*). Ова овластување може да се

---

<sup>219</sup> R.Kovačević- Kuštrimovic, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.60.

<sup>220</sup> *Ibidem*.

<sup>221</sup> *Ibidem*.

<sup>222</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.232.

<sup>223</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.103.

ограничи или во општ интерес (од безбедносни причини) или од причини од приватно-правен карактер (при располагање со заедничка сопственост, нужен дел и сл.).

По сфаќањата на професорот Rašović, овластувањето за располагање на стварта се состои од низа можности, па следствено на тоа тешко е овој поим да се сведе на еден концепт.<sup>224</sup> Тој, исто така, смета дека не е можно таксативно набројување на сите овластувања на сопственикот од причина што нему начелно му е дозволено се што не е забрането со закон.<sup>225</sup>

Начелно, во нашите законски акти се укажува на типичните правни овластувања: држење, користење и располагање. Нашиот Закон за сопственост и други стварни права, како и поголем број на други закони во своите рамки ја содржат и обврската на третите лица од воздржување од повреда на правото на сопственост. Во таа смисла, на сопственикот му припаѓа и овластувањето *ius excludendi tertii* (правото на исклучување на третите лица).<sup>226</sup>

Во поново време, во правната теорија има нов пристап според кој содржината на правото на сопственост се изразува и треба да се изразува преку истакнување на фактот дека тоа претставува потполна и најширока власт на стварта-*plena in re potestas*, наместо преку набројување на сопственичките овластувања, за да се избегнат можни спорови во однос на правата кои произлегуваат од сопственоста. Па така, ако сопственоста се сфати како точен број на овластувања, пренесувањето на некоја од нив на друго лице би го довело во прашање постоењето на правото на сопственост како такво.<sup>227</sup>

И двете сфаќања за определување на правото на сопственост се точни, со тоа што разликата е во пристапот- традиционален или нов (индуктивен).<sup>228</sup> Во граѓанските законици е прифатен традиционалниот пристап, при што правото на сопственост се дефинира преку набројување на сопственичките овластувања, со некои ограничувања на правото на сопственост. Такви примери наоѓаме во одредбите на Германскиот граѓански законик, Францускиот граѓански законик и низа закони, како и во одредбите на Италијанскиот ГЗ (чл.832) кој го релативизира ова апсолутно право не само со правни ограничувања, туку и

---

<sup>224</sup> Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Sluzbeni list SCG, 2005, стр.88.

<sup>225</sup> *Ibid*, стр.89.

<sup>226</sup> *Ibidem*.

<sup>227</sup> Види повеќе кај R.Kovačević- Kuštrimović, M. Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.62.

<sup>228</sup> *Ibidem*.

со обврските на носителот кој ги има по повод вршењето на правото: тој што има право на сопственост презема и обврски.<sup>229</sup>

Според сфаќањата на авторите од нашата земја (професорите Групче, Живковска и др.) се прифаќа традиционалниот пристап на дефинирање при што сопственоста треба да се дефинира така што ќе се прикаже нејзината полна содржина (користење, располагање), без навлегување во поблиските облици на тие овластувања, како и во историски променливиот карактер. Бидејќи се подразбираат квалификативите дека сопственоста е најпотполно право на користење и располагање, неговата законска уреденост и апсолутниот карактер како најважна карактеристика, сметаме дека во поимното определување на ова право не се неопходни како конститутивни елементи.

Според професорите Ковачевиќ-Куштримиќ и Лaziќ, проширено е сфаќањето според кое сопственоста ја сочинуваат и негативни компоненти. Така, како овластување на сопственикот се смета и овластувањето за исклучување на сите трети лица од сопственоста, односно забраната за смеќавање во вршење на сопственичките овластувања.<sup>230</sup>

Според професорот Бабиќ, овластувањето на држење (*ius possidendi*) му овозможува на сопственикот да има фактичка власт на стварите- владение, кое исто така може да се заштити. Ова овластување може да го има и лице кое не е сопственик.<sup>231</sup> Во однос на овластувањето на користење (*ius fruendi*), професорот Бабиќ смета дека ова овластување на носителот му овозможува да ги собира плодовите од стварта (цивилни, индустриски и природни плодови). Меѓутоа, некои ствари се користат на таков начин што од нив не извираат плодови, туку обврски за нивните носители. Па како последица на тоа, се прави дистинкцијата кога станува збор за неплодоносни ствари, порационално е користење на изразот употреба, додека кога станува збор за плодоносни ствари, се употребува изразот користење на стварта.<sup>232</sup>

Според сфаќањата на албанските професори Нуни и Хаснезири, овластувањето за располагање со стварта е најзначајното овластување кое носителот на правото на сопственост ја има врз стварта. Тоа е овластување што му припаѓа само нему и не може да

---

<sup>229</sup> Чл. 832, Италијански ГЗ.

<sup>230</sup> Види повеќе кај Р.Ковачевиќ-Куштримиќ, М. Лaziќ, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.62.

<sup>231</sup> Види И.Бабиќ, *Увод у граѓанско право и стварно право, девето измењено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2*, ЈП "Службени гласник", Београд 2021, стр.277.

<sup>232</sup> *Ibidem*.

се пренесе на други, т.е ова овластување претставува право на носителот на правото на сопственост да ја одреди правната судбина на стварта.<sup>233</sup> Според нивното стојалиште, иако во одредбите на Албанскиот ГЗ (чл.149) во дефиницијата на правото на сопственост како овластувања се наведени користењето (употребата) и располагањето на стварта, правото на сопственост не треба да се ограничи само на овие две овластувања. Напротив, сопственикот има неограничен број на овластувања врз стварта, кои го вклучуваат правото на сопственикот да се однесува со стварите на начин како што тој сака, под услов со таквото однесување да не им наштети на третите лица, и таквото однесување да биде во рамките на границите утврдени со закон.<sup>234</sup>

Освен теоретското определување на правото на сопственост и нејзината содржина, важно е да се напоменат и законите и законците во чии рамки се утврдува правото на сопственост и овластувањата што ја сочинуваат нејзината содржина. Иако законите и законците донекаде слично го дефинираат правото на сопственост и нејзината содржина, потребно е да се наведат некои од нив. Така, во одредбите на Швајцарскиот граѓански законик, поточно чл.641 стои дека: „Сопственикот на стварта е слободен да располага со него како што смета дека е соодветно, во границите на законот. Сопственикот има право да побара враќање на стварта од било кој кај кој што се наоѓа стварта и да ја заштити од сите недозволени влијанија.“<sup>235</sup> Од оваа формулација може да се утврди дека во рамките на овој ГЗ, како овластување на носителот на правото на сопственост се смета правото на слободно располагање со таа ствар.

Францускиот Граѓански законик, од друга страна во чл.544 пропишува дека: „Правото на сопственост е правото на користење и располагање со стварите на нај апсолутен начин, под услов да не се направи тоа што е спротивно на закон или други одреби.“<sup>236</sup> Sprema оваа одредба, сопственоста е право на уживање и располагање со стварите, на најапсолутен начин. Во таа смисла, се потенцира апсолутната слобода во остварувањето на тие овластувања, под услов да не се користат на начин забранет со закон и уредби. За да укаже на неповредливоста на правото на сопственост, францускиот законодавец се определува за суперлативот „најапсолутен“ кој би требало да укажува на тоа дека сопственикот не

---

<sup>233</sup> Види кај А.Nuni, L.Hasneziri, *E drejta Civile II (Pronësia)*, Тирана, 2010, стр.11.

<sup>234</sup> *Ibidem*.

<sup>235</sup> Чл.641 ст.1 и 2 од Швајцарскиот ГЗ.

<sup>236</sup> Чл.544 од Француски граѓански законик.

подлежи на ограничувања во вршење на своето право. Но, според некои француски теоретичари, тој “апсолутизам“ на сопственоста е релативен и претставува една илузија и претераност, имајќи во предвид дека ограничувањата на ова право биле пропишани уште од 1804 година, и од тогаш нивниот број само се зголемил.<sup>237</sup>

Дефиницијата за правото на сопственост содржана во Германскиот граѓански законик во чл.903 се разликува по нејзината апсолутност, односно постои тенденција за одбегнување на подробното прикажување на формите на користење и располагање со стварта, па така, во нејзините одредби е наведено дека: “Сопственикот на стварта може, доколку тоа не му се противи на законот или на правото на трето лице, да располага со стварта по своја волја и да ги отстрани другите од секое влијание врз неа.“<sup>238</sup>

Оваа одредба ја одредува содржината на правото на сопственост како апсолутно неповредливо право: во позитивна смисла како можност сопственикот да може да се однесува спрема стварта по сопствена волја, а во негативна смисла да може да го исклучи влијанието на третите лица на стварта.<sup>239</sup> Во истата одредба може да се воочи и релативниот карактер на апсолутноста на правото на сопственост, т.е фактот дека правото на сопственост може да се врши на начин што не е спротивен на законот и на правата на трети лица. Во иста насока со законодавецот се и гледиштата на коментаторите на Германскиот граѓански законик, кои како ограничување на правото на сопственост ги сметаат законот и правата на третите лица.<sup>240</sup>

Од сите наведени примери, потребно е да се издвојат Францускиот и Унгарскиот граѓански законик<sup>241</sup>, кои иако во поимното определување на правото на сопственост се слични со повеќето граѓански законици, тоа што ги издвојува од сите е фактот што во однос на ограничувањето на правото на сопственост се покажале по флексибилни, па така, и Францускиот и Унгарскиот граѓански законик пропишале дека правото на сопственост може

---

<sup>237</sup> J.L.Bergel, M.Bruschi, S.Cimamonti. 2010. *Traité de droit civil, Les Biens. Sous la direction de Jacques Ghestin*. Paris: L.G.D.J, стр.107.

<sup>238</sup> Чл.903 од Германскиот граѓански законик.

<sup>239</sup> Види: К. Dolović-Bojić\* *Pravne garancije prava svojine, Anali PFB/Poseban broj u čast profesora Mihaila Konstantinovića /2022*, стр.316-317.

<sup>240</sup> C.Meller Hannich, 2020. German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch, *Article by Article Commentary*, ed.Gerhard Dannemann, Reiner Schulze. München: C. H. Beck and Nomos, стр.1757.

<sup>241</sup> Унгарскиот граѓански законик, Civil Code (Act IV of 1959) Достапно на: [https://gss.unicreditgroup.eu/sites/default/files/markets/documents/Civil%20Code%20\\_effective%20on%2024%20July%202012\\_.pdf](https://gss.unicreditgroup.eu/sites/default/files/markets/documents/Civil%20Code%20_effective%20on%2024%20July%202012_.pdf).

да се ограничи со “правни прописи“, кои може да бидат закони, а може да бидат и подзаконски акти.<sup>242</sup>

Слични дефиниции содржат и други граѓански законици.<sup>243</sup> Во СГЗ, кој во голема мера се заснова на Австрискиот граѓански законик, правото на сопственост се дефинира како: „Кој е господар (сопственик) на било која ствар, тој има право да ја употреби и да ја користи, и да извлече секоја корист од неа; а и по своја волја да не ја користи, не ужива, целосно или од чест на друг да му ја пренесе.“<sup>244</sup> Во овој законик може да се воочи едно пошироко определување на правото на сопственост и содржината на тоа право.

Слична терминологија користи и Албанскиот граѓански законик, кој во чл.149 вели: “Правото на сопственост е правото на уживање и слободно располагање со стварите, во рамките утврдени со закон.“<sup>245</sup> Овој концепт е конзистентен со концепцијата за апсолутноста на приватната сопственост во римското право, гледиште кое се врати во модерните времиња по Француската револуција. Согласно модерниот концепт за правото на сопственост во современите законици, сопственоста е најпотполно и ексклузивно право врз стварта која ги вклучува овластувањата наведени погоре. Следствено на ова гледиште, сопственикот има спектар на права т.е овластувања во однос на стварта, кои вклучуваат *ius utendi*, *ius fruendi* и *ius abutendi-disponendi*.

Во одредбите на ОИЗ ЦГ од 1888 година, во чл.831 сопственоста е определена како: “... по својата содржина право на најширока власт што законот ја признава врз некоја ствар.“<sup>246</sup>

Во одредбите на ЗОСПО од 1980 година, кој важел во просториите на бившата СФР Југославија, и во рамките на РС Македонија се до донесување на ЗСДСП, поточно во чл.3 сопственоста е определена како “право на сопственикот својата ствар да ја држи, со неа да

---

<sup>242</sup> За ова повеќе да се види кај: D.Nikolič, *Apsolutnost svojine u francuskom pravu*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu; 4/2014, стр.87 и H.Dragor, *Svojina u tranziciji- reprivatizacija i povratak nacelu nepovredivosti prava svojine*. Beograd; Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, 1998.стр.31.

<sup>243</sup> Види повеќе кај: *Codigo Civil, Edicion preparada por Francisco Javier Fernandez Urzanqui, Edicion Septiembre 2001*, Шпанија, 2001, стр.153, пар.348.; Чл.832 од ГЗ на Италија, кај Francesco Galgano, *E drejta Private*, Luarasi, Tiranë 1999, стр.116.; и чл.362 од Австрискиот Граѓански законик од 1811 година. (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)).

<sup>244</sup> Чл.216 од Српскиот ГЗ.

<sup>245</sup> Чл.149 од Албанскиот ГЗ.

<sup>246</sup> Чл. 831 од *Opšti imovinski zakonik za Knjaževinu Crnu Goru od 1888g, Општиот имотен законик на ЦГ*. Достапен на: [https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/crna-gora/Opsti\\_imovinski\\_zakonik\\_CG.pdf](https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/crna-gora/Opsti_imovinski_zakonik_CG.pdf).



се користи и да располага во границите определени со закон.<sup>247</sup> Слична дефиниција на правото на сопственост се наоѓа и во одредбите на ЗОСПО на Р.Црна Гора, каде што во чл.6 стои дека: “Сопственоста е најпотполна власт на стварите. Сопственикот има право својата ствар да ја држи, да ја користи и со неа да располага во границите одредени со закон.”<sup>248</sup>

Законот за сопственост и други стварни права од Р.Хрватска во чл.30, ст.1 и ст.2 е наведено дека: “Правото на сопственост е стварно право на одредена ствар која го овластува својот носител со таа ствар и со користите од неа да направи што сака и другите да ги исклучи од тоа, ако тоа не е спротивно на туѓите права и законските ограничувања. Во границите од ст.1 од овој член сопственикот има, меѓу останатото, право на владение (поседување), употреба, користење и располагање со својата ствар.”<sup>249</sup>

Од оваа дефиниција може да се види дека ЗС на Р.Хрватска освен типичните овластувања што ги содржат другите законици и закони, го предвидува и правото на владение (поседување). Сличен наратив е содржан и во одредбите на ЗСДСП на Р.Косово, каде што во рамките на чл.18, правата на носителот на правото на сопственост може да се дефинираат како што следи: “Правото на сопственост е најпотполно право на некоја ствар. Сопственикот може, освен ако тоа не е во спротивност со законот или правата на трети лица, да располага со таа ствар по сопствено наоѓање, што особено означува држење и употреба на таа ствар, па и нејзино отуѓување, во што ниедно трето лице не може да му смета.”<sup>250</sup> Оваа законска одредба става акцент на дефинирањето на сопственоста како најпотполно право врз стварта вклучувајќи ги сите типични овластувања.

Во рамките на ЗСДСП, правото на сопственост не се определува преку власта брз стварта, како суштина на тоа право (како што тоа го прават низа закони и законици на Европа), туку преку типичните овластувања кои ја сочинуваат содржината на ова право.<sup>251</sup> Оваа определба на нашиот Закон за сопственост е изразена во чл.8, ст.1 на Законот: „Сопственикот има право својата ствар да ја држи, целосно да ја користи и да располага со

---

<sup>247</sup> Чл.3 од *Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa-ZOSPO* ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96), Достапен на: [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_osnovama\\_svojinskopravnih\\_odnosa.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_osnovama_svojinskopravnih_odnosa.html).

<sup>248</sup> Чл.6, ст.1 и 2 од *Zakon o svojinsko-prvnim odnosima Crne Gore* ("Sl. list CG", br. 19/2009). Достапен на: <https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-svojinsko-pravnim-odnosima.html>.

<sup>249</sup> Чл.30 од *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, на Р.Хрватска.

<sup>250</sup> Чл.18 од *Ligji nr.03/L-154*, ЗСДСП на Р.Косово.

<sup>251</sup> Р.Живковска, *Стварно Право*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.107.

неа по своја волја, доколку тоа не е спротивно на закон или на некое право на друго лице. Секој е должен да се воздржува од повреди на правото на сопственост на друго лице.<sup>252</sup>

Слично на одредбите содржани во ЗОСПО од 1980 година, во овој член на нашиот Закон содржината на правото на сопственост е определена на класичен начин, при што неа ја сочинуваат правно заштитените овластувања на сопственикот својата ствар да ја држи, да ја користи и да располага со неа. Определувајќи ја содржината на правото на сопственост, Законот не можеше на носителот на тоа право целосно да му препушти да располага со објектот на правото по сопствена волја, туку мораше да запази на уставното начело според кое титуларите на правото на сопственост треба тоа право да го остваруваат во согласност со природата и намената на објектот на тоа право, чии услови се утврдуваат со закон (чл.9).

Иако и во уставните одредби од чл.30 и одредбите од ЗСДСП се воочува фактот дека правото на сопственост е најшироко стварно право во денешно време, сепак, тоа право не може да постои како неприкосновено право, бидејќи правниот поредок предвидел услови и механизми под кои тоа право може да се ограничи, пред се поради постоење на јавен интерес утврден со закон (чл.10), но и поради постоење на некое право на друго лице (чл.8)(на пр.правото на првенствено купување, моралот на општеството итн.).

Од одредбите на горенаведените закони (ЗС на Р.Хрватска, ЗС на Р.Косово и ЗС на РС Македонија) може да се види дека дефинирањето на правото на сопственост во овие законски акти е под влијание на Германскиот граѓански законик. Иако формулацијата е различна, суштината е скоро иста. Па така, согласно овие закони и Германскиот граѓански законик, сопственикот на стварта има широк спектар на сопственички права/овластувања, а истиот може да се ограничува само врз основа на закон (секогаш поради постоење на јавен интерес) и правата на третите лица.

За разлика од горенаведените примери, во одредбите на бугарскиот Закон за сопственост, не постои класичната дефиниција што е содржана во горенаведените закони и законици, туку овластувањата на сопственикот за држење и располагање со неговата ствар се уредени во посебни членови од Законот (чл.56 го уредува овластувањето за користење/употреба на стварта, додека располагањето со стварта што е предмет на сопственост е уредено во

---

<sup>252</sup> Чл.8, ст.1 од ЗСДСП.

одредбите на низа закони како на пр: чл.100 и 101 од ЗС, чл.24 од Закон за задолженијата и договорите<sup>253</sup>, чл.13 од Законот за наследување<sup>254</sup>).

Според професорот Боянов, овластувањата познати уште од римското право (*usus, fructus, abusus*), како составни делови на правото на сопственост, не се одделни субјективни права, туку елементи на содржината на единственото субјективно право на сопственост. Тие произлегуваат од неа и се признати од законот, како правни можности на сопственикот.<sup>255</sup> Тој смета дека иако држењето, користењето и располагањето се елементи на содржината на правото на сопственост, сепак од сопственикот зависи кога, како и дали ќе ги искористи.<sup>256</sup>

---

<sup>253</sup> Закон за задлженијата и договорите на Р.Бугарија, 1999. Достапно на: <https://lex.bg/laws/ldoc/2121934337>. Види чл. 24: “Во договорите за пренос на сопственост и за засновање или пренос на друго стварно право врз одредена ствар, преносот или основањето се врши врз основа на самиот договор, без потреба од предавање на стварта.

Во договорите за пренос на сопственоста на стварите определени по нивниот вид, сопственоста се пренесува веднаш штом работите се утврдат со договор на странките, а во отсуство на такво, кога се предаваат.“

<sup>254</sup> Закон за наследството на Р.Бугарија, Достапно на: <https://justice.government.bg/home/normdoc/2121542657>. Чл.13: “Секое лице кое наполнило 18 години и кое не е ставено под целосна забрана поради ментална ретардација и е способно да постапува разумно, може да располага со својот имот по неговата смрт со тестамент.“

<sup>255</sup> Г.Боянов, *Вещно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софиа, 2004, стр.97.

<sup>256</sup> *Ibidem*.

#### 4. Ограничување на правото на сопственост

Одамна е минато времето кога сопственоста се сметаше за “свето и неприкосновено право.“ Иако во повеќе наврати било истакнато дека правото на сопственост е најголема, апсолутна правна и фактичка власт над стварите, сепак, тоа право не е неограничено.<sup>257</sup>

Субјективното граѓанско право претставува збир на овластувања кои на субјектот во еден граѓанско-правен однос му ги признава објективното право заради задоволување на одредени интереси.<sup>258</sup> Врз основа на тоа, суштината, *raison d'être*, на постоење на граѓанските субјективни права<sup>259</sup>, е истите да се вршат и остваруваат.<sup>260</sup> Со тоа се остварува нивната содржина и целта заради која тие се правно признати и заштитени.<sup>261</sup>

Општопознато е дека во граѓанското право субјективните права се вршат по слободно диспозиција (автономија на волјата) од страна на нивните титулари во согласност со начелото на совесност и чесност.<sup>262</sup> Но, сепак, тие не треба да се злоупотребуваат.<sup>263</sup>

Правото на сопственост му овозможува на сопственикот вршење на потполната правна власт во поглед на одредени ствари. Во римското право важел принципот за неограниченост на правото на сопственост (*libertas pro dominio*). Меѓутоа, во современото право таа власт не е неограничена, туку претставува само најголема правна власт која може да постои на одредена ствар.<sup>264</sup> Ограничувањето во поширока смисла ги означува сите граници кои објективното право и ги поставува на правото на сопственост, како и сите нејзини

<sup>257</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.73.

<sup>258</sup> Види повеќе кај: M.Vedriš, P.Klarić, *Građansko pravo, opći deo, stvarno, obvezno i nasljedno pravo*, Drugo izmenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne Novine, Zagreb, 1996, стр. 63.

<sup>259</sup> За поимот и суштината на субјективното право да се види поопширно кај: А. Групче, *Имотно (Граѓанско) право*, Општ дел, Второ и изменето издание, Култура, Скопје, 1983, стр. 271-273; Види и: M.Vedriš, P.Klarić, *Građansko pravo, opći deo, stvarno, obvezno i nasljedno pravo*, Drugo izmenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne Novine, Zagreb, 1996, стр.62-63.

<sup>260</sup> Повеќе за вршењето на правата да се види кај: А. Гамс, *Увод у граѓанско право*, III допуњено издање, Научна књига, Београд, 1959, стр. 232-233; А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право*, Општ дел, Второ и изменето издание, Култура, Скопје, 1983, стр. 271-273.

<sup>261</sup> За субјективното граѓанско право види повеќе кај: Д.Николић, *Увод у систем граѓанског права*, Универзитет у Новом Саду, Нови Сад, 2004, стр. 218-219.

<sup>262</sup> Повеќе за автономијата на волјата види кај: Г.Галев, *Потекло на слободата на договорите*, *Зборник во чест на Александар Христов*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ Правен факултет, Скопје, 1996; Г.Галев, *Слободата на договорање и нејзините општи граници*, *Развитокот на политичкиот и правниот систем на Република Македонија*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ Скопје, 2000.

<sup>263</sup> За начелото на забрана за злоупотреба на правото во облигационото право повеќе види кај: Д.Поп Георгиев, *Облигационо право*, Универзитет Кирил и Методиј, Скопје, 1990, стр. 23.

<sup>264</sup> Z. Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Sluzbeni list SCG, 2005, стр.108.

оптеретувања од страна на правата на третите лица кои го ограничуваат вршењето на сопственичките овластувања од страна на сопственикот.<sup>265</sup>

Меѓутоа, ограничувањата на правото на сопственост не ја намалуваат нејзината содржина и не ги отповикуваат сопственичките овластувања, туку ја ограничуваат можноста на полн дофат на тоа право т.е поимот на сопственост не е ограничен, туку е ограничен обемот на овластувањата на сопственикот (за држење, користење/употреба, и располагање).<sup>266</sup>

Правнополитичката основа на ограничувањето на правото на сопственост се наоѓа во потребата од уредување на цивилизираниот соживот во една човечка заедница на одредена територија. Бројни се причините кои наложуваат ограничување на сопственоста-економски, еколошки, здравствени, културни итн. Ограничувањата делуваат како противтежа на можното, но социјално неприфатлива апсолутизација на правото на сопственост.<sup>267</sup>

Ограничувањата на правото на сопственост може да бидат општи (го ограничуваат секое лице во вршење на правото на сопственост) или посебни (предвидени за одредени ствари или поединечни правни ситуации).<sup>268</sup> Според професорот Gavella, ограничувањата може да се состојат во должноста на сопственикот да трпи нешто во поглед на стварите или нешто да пропушта (негативно ограничување) или да даде или да стори нешто (позитивно ограничување) што инаку не би бил должен да го даде или стори.<sup>269</sup>

Ограничувањата на правото на сопственост може да настанат врз основа на закон (законски ограничувања), врз основа на одлука на државен орган (суд или друг орган) или врз основа на правно дело, а сите може да се однесуваат на субјектот или обемот и содржината на правото на сопственост.<sup>270</sup>

Ограничувањето на правото на сопственост постоело уште од римското право, па така, според професорот Malenica, тогаш постоеле два вида: кој се однесувал на општиот и на

---

<sup>265</sup> *Ibidem.*

<sup>266</sup> D.Medič, *Stvarno pravo Republike Srpske*. Banja Luka: Fakultet pravnih nauka, Panevropski univerzitet "Apeiron" i Udruženje pravnika Republike Srpske, стр.124.

<sup>267</sup> N.Gavella, *Ograničenja prava vlasništva*, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, br.2/1988.

<sup>268</sup> И.Бабић, *Увод у граѓанско право и стварно право, девето измењеноми дипуњено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2*, ЈП "Службени гласник", Београд 2021, стр.280.

<sup>269</sup> N.Gavella, T.Josipović, I.Gliha, V.Belaj, Z.Stipković: *Stvarno pravo, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Narodne novine, Zagreb, 2007, svezak 1. i 2. стр.301.

<sup>270</sup> И.Бабић, *Увод у граѓанско право и стварно право, девето измењеноми дипуњено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2*, ЈП "Службени гласник", Београд 2021, стр.280.

поединечниот интерес на поединецот. Ограничувањата на правото на сопственост се сретнуваат уште во Законот на XII таблици кој предвидел дека сопственикот на земјата треба да остави две и пол стапки необработена земја на меѓата. Сопственикот на земјиштето, исто така, требало да трпи гранките на дрвото на соседот да се накриват во неговото земјиште ако се повисоки од 15 стапки. Морал да му дозволи на соседот влез во парцелата заради собирање плодови кои паднале од неговото дрво итн.<sup>271</sup>

Како што беше наведено погоре во трудот, правото на сопственост претставува уставна и законска категорија во сите модерни законодавства низ Европа и светот. Во одредбите на тие правни акти, правото на сопственост е прокламирано и гарантирано како едно од човековите права. Таква положба и се гарантира и во одредбите на ЕКЧП, но сепак, во националните законодавства ова право подлежи на низа ограничувања. Така, под влијание на новите сфаќања за правото на сопственост дошло и до промена во уставните одредби кои претставуваат основа на граѓанските кодификации, како на пр: Вајмарскиот устав (1919)<sup>272</sup> кој прогласува дека сопственоста обврзува и дека мора да се користи во општ интерес (член 153, став 3). Слична одредба содржи и Бонскиот устав (1949).<sup>273</sup>

Овие уставни одредби биле доволна основа за подоцна усвоените законици да воведат низа ограничувања во вршењето на правото на сопственост. Овие ограничувања се движеле од забрана на сопственикот да преземе одредени активности, па до позитивни, кои на сопственикот му налагаат преземање на низа активности.

Во однос на неприкосновеноста и гарантирањето на правото на сопственост во одредбите на ЕКЧП, Европскиот суд за човекови права низ својата пракса го изградил т.н “тест на пропорционалност“, чие значење е во тоа што во секој конкретен случај ограничувањето на правото на сопственост мора да се оправдува со рамнотежата помеѓу правата на поединците и општиот интерес кој државата сака да го оствари.<sup>274</sup>

Нашата држава, определбата за гарантирање и заштита на правото на сопственост ја прифатила и во рамките на бившата СФРЈ, како што била уредена во тогашните важечки

---

<sup>271</sup> A.Malenica, *Rimsko pravo*, Novi Sad, Pravni fakultet u Novom Sadu, 1995, стр.190.

<sup>272</sup> The Constitution of the German Empire of August 11, 1919 (Weimar Constitution), Достапно на: [https://germanhistorydocs.ghi-dc.org/pdf/eng/ghi\\_wr\\_weimarconstitution\\_eng.pdf](https://germanhistorydocs.ghi-dc.org/pdf/eng/ghi_wr_weimarconstitution_eng.pdf).

<sup>273</sup> Basic Law for the Federal Republic of Germany of 1949, Достапно на: <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80201000.pdf>.

<sup>274</sup> Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Sluzbeni list SCG, 2005, стр.108.

правни прописи, така и по осамостојувањето, првично во Уставот, па понатаму и во Законот за сопственост.

Иако Уставот на РМ прокламира неповредливост, гаранција и заштита на правото на сопственост, тоа не значи дека сопственоста не може да се ограничи или одзема. Во таа смисла, членот 30, во став 3 пропишува: *“Никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон”*<sup>275</sup>, што укажува дека тоа право не може произволно да му се одземе или ограничи на сопственикот, туку само врз основа на закон, за да се заштитат: слободите и правата на другите лица, правниот поредок, моралот и здравјето.

Од оваа одредба може да се утврди дека сите ограничувања мора да бидат востановени со закон. Посебни закони врз основа на кои може да се ограничува правото на сопственост се: Законот за земјоделското земјиште од 1998 година<sup>276</sup>; Законот за шумите од 1997 година<sup>277</sup>; Законот за водите од 1998 година<sup>278</sup> и др.

За целите на овој труд, во продолжение ќе ги изложиме најважните случаи на ограничување на правото на сопственост врз основа на закон. Согласно нашиот Закон за сопственост, тие ограничувања може да бидат општи и посебни.

Засновајќи се на уставната одредба од чл.30, Законот за сопственост во членот 3 пропишува: *“Сопственоста создава права и обврски и треба да служи за добро на сопственикот и на заедницата”*<sup>279</sup>. Законот за сопственост на носителот на тоа право, исто така, му наложува дека, при вршење на своето право е должен да се воздржува од повреди на правото на сопственост на друго лице (чл.8 ст.2) и своето право да го остварува во согласност со природата и намената на стварта, како и со општиот интерес утврден со закон (чл.9, ст.1).

Исто така, забрането е вршење на правото на сопственост спротивно на целта заради која е со закон признато и установени, или спротивно на моралот на општеството (чл.9, ст.2).

---

<sup>275</sup> Чл.30 од Уставот на Р.Македонија.

<sup>276</sup> Закон за земјоделско земјиште, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 135/07, 17/08, 18/11, 42/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 7/16, 39/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 161/19, 178/21 и 91/23.“

<sup>277</sup> Закон за шумите, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 64/09, 24/11, 53/11, 25/13, 79/13, 147/13, 43/14, 160/14, 33/15, 44/15, 147/15, 7/16 и 39/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.274/22“.

<sup>278</sup> Закон за водите, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 87/08, 6/09, 161/09, 83/10, 51/11, 44/12, 23/13, 163/13, 180/14, 146/15 и 52/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 151/21.“

<sup>279</sup> Чл.3 од ЗСДСП.

Тоа право не смее да се врши со цел на друг да му се причини штета или тој да се спречи во остварувањето на неговото право (чл.9,ст.3).

За разлика од нашиот ЗС, во одредбите на ЗОСПО од 1980 година<sup>280</sup>, поточно во член 4, обврската за вршење на правото на сопственост во согласност со природата и намената на стварта, како и забраната за вршење на правото на сопственост спротивно на целта за која е со закон установено или признато, е издигнато на ниво на основно законско начело. Во одредбите на ЗОСПО (чл.3, ст.2) е исто така содржана пасивна универзална обврска *erga omnes*, каде што е пропишано: “..секој е обврзан да се воздржува од повреда на правото на сопственост на другите.”<sup>281</sup>

Од горенаведените примери, се доаѓа до заклучокот дека правото на сопственост не може да се врши со намера на друг да му се причини штета (*abusus cum animo nocendi*), но и кога е во спротивност со објективизираната цел за која правото на сопственост е со закон установено.<sup>282</sup> Општа граница во вршењето на правата е забраната за злоупотреба на правата. Така, доколку „субјективните права се вршат несовесно, а тоа значи заради остварување други цели, а не оние за чие остварување тие права им се признаени на нивните носители, па со таквото несоодветно вршење им се попречува или оневозможува на другите носители да ги вршат своите субјективни права заради остварување на целите за чие остварување тие права им се признати, тогаш се работи за злоупотреба на субјективните права.”<sup>283</sup>

Идејата за начелото за забрана на злоупотреба на правата преку учењето и теориите на граѓанско-правната наука се појавува во времето на капитализмот.<sup>284</sup> Но, сепак, овој феномен бил познат уште од времето на римското право, кога е создадена максимата според која злонамерното, злобното вршење на правото не е дозволено (*malitius non est indulgendum*).<sup>285</sup> Од крајот на 19 тиот век, па до денес, речиси и да не постои граѓанско право кое не ја познава и уредува забраната за злоупотреба на правото.

---

<sup>280</sup> Чл. 4 од ЗОСПО.

<sup>281</sup> Чл.3, ст.2 од ЗОСПО.

<sup>282</sup> В.В.Водинелић, *Такозвана злоупотреба права*, Номос, Белград, 1997, стр.58.

<sup>283</sup> Д.Поп Георгиев, *Облигационо право*, Универзитет Кирил и Методиј, Скопје, 1990, стр.23.

<sup>284</sup> Така А. Групче, *Имотно (Граѓанско) право*, Општ дел, Второ и изменето издание, Култура, Скопје, 1983, стр.275.

<sup>285</sup> Повеќе за ова види кај Г.Галев, Ј.Дабовиќ Анастасовска, *Облигационо право*, Скопје, 2008, стр. 56-58.



Со текот на времето, ова учење продира и е прифатено и во другите области од правото (казнено, административно и др.). Ова се должи на фактот што идејата за забрана на злоупотребата на правото не е само правна и законска, туку морална и етичка обврска на секое лице: на друг да не му се нанесува штета.<sup>286</sup> Таа е стара и произлегува од основните постулати на науката за граѓанското право кој ги востановил познатиот римски правник Улпинијан, а тоа се: чесно да се живее, на друг да не му се причинува штета и секој да си го добие заслуженото (*Iuris praecepta sunt haec: honeste viver, alterum non laedere, suum quique tribuere* – *Dig. I, 1, 10, 1*).

Од римското право до појавата на првите теории за злоупотреба на правото било потребно да помине многу време. Поради тоа, злоупотребата на правото како принцип не била предвидена во првите граѓански кодификации како што е на пример, Францускиот *Code civil* од 1804 година и Српскиот граѓански законик од 1844 година. Причина за ова е фактот што во правото тогаш сеуште доминирал традиционалниот принцип според кој правото кое се врши не можело да се злоупотребува.<sup>287</sup> Затоа во француското право забраната за злоупотреба на правата произлегува од становиштата на науката и на судската пракса која ја надополнила оваа правна празнина во *Code civil*.<sup>288</sup>

Според најистакнатиот поборник на теоријата за злоупотреба на правото – Жосеран, битна е волјата на вршителот на субјективното право или мотивот поради кој се врши правото.<sup>289</sup> Доколку тоа се прави со цел на друг да му се причини штета, а не да се оствари одреден имотен интерес, таквото вршење на правото се преобразува во злоупотреба и ја губи својата правна заштита.<sup>290</sup> Станува збор за субјективното становиште за злоупотреба на правата, за кое карактеристичен бил познатиот Колмарски случај кога соседот изградил лажен оцак само за да ја попречи светлоста и видливоста на соседот, како и голем број на други случаи на шиканозно вршење на правото.

Во Српскиот граѓански законик од 1844 година, било предвидено дека: „Кој на друг со тоа што би го уживал своето право, само ако границите не ги пречекори, ќе му нанесе штета,

---

<sup>286</sup> *Ibidem*.

<sup>287</sup> А.Лазаревиќ, *Судскиот систем на СФРЈ со осврт на некои основни начела и установи на граѓанската судска постапка*, Постдипломски студии по граѓанско право, Универзитет „Кирил и Методиј“ во Скопје, Правен факултет, Скопје, 1970, стр. 16.

<sup>288</sup> Види кај Гале Галев, Јадранка Дабовиќ Анастасовска, *op. cit.*, стр. 56.

<sup>289</sup> *Ibidem*.

<sup>290</sup> *Ibidem*.

не е должен да одговара ниту да му ја надомести штетата. (§806)“ Ваквиот став на законодавецот произлегувал од ставот на старата цивилистичка концепција на школата за природното право која се засновала на идејата за слободно и неограничено вршење на субјективните имотни права.

Подоцнежните граѓански кодификации, за разлика од претходните, во своите одредби изречно го прифаќаат субјективното становиште на злоупотреба на правата. Но, во судската пракса, повикувајќи се на начелото на совесност и чесност, се приклонуваат кон второто објективно становиште за постоење на злоупотреба на правото. Ваквиот концепт на злоупотреба на правото е прифатен во Општиот имотен законик на Црна Гора од 1888 година (чл. 1000), Германскиот граѓански законик од 1896 година,<sup>291</sup> Швајцарскиот граѓански законик од 1912 година (чл.2)<sup>292</sup> Грчкиот граѓански законик<sup>293</sup> и др. Врз основа на становиштата на судската пракса, според која: *„важно е правото да се врши ненормално, без каков бил законит интерес, антисоцијално и штетно за другиот“*; и *„каква е неговата намера не е битно“* и др., објективното становиште за злоупотребата на правата преку повредата на начелото на совесност и чесност станува поприфатено и во правната наука и законодавствата.<sup>294</sup>

И покрај наведеното, треба, сепак, да се истакне дека во поново време, првите никулци на теоријата на злоупотреба на правата во Европа ги среќаваме во одредбите од Општиот имотен законик на Црна Гора од 1888 година, во кој е предвидено: *„Се додека на друг штета не му нанесуваш, користи што можеш и колку можеш.“* (чл. 998); *„И што није забрањено, може да не биде чесно“*(чл. 999). Најпосле, злоупотребата на правото е дефинирана со народен разбирлив јазик, со зборовите: *„Ни со своето право да се служиш неможеш, на штета или непријатност на друг“* (чл. 1000).<sup>295</sup> Тоа е првиот законик кој ја прифаќа објективната концепција за забрана на злоупотребата на правото која била недопуштена и забранета.

---

<sup>291</sup> „Вршењето на правата не е допуштено ако единствено има за цел на друг да му се нанесе штета.“ § 226 од BGB.

<sup>292</sup> „Секој е должен во вршењето на своите права и исполнувањето на своите обврски да постапува совесно и чесно.“ чл. 2 ст. 1. Швајцарски ГЗ.

<sup>293</sup> „Забрането е вршењето на правото доколку таквото вршење очигледно е во спротивност со начелото на совесност и чесност, моралот и социјалната и економската цел на правото.“ чл. 281, Грчки ГЗ.

<sup>294</sup> Така: Г. Галев, Ј.Дабовиќ Анастасовска, *op. cit.*, стр.56.

<sup>295</sup> Види: Чл. 998, 999, 1000, Општ имотен законик на Црна Гора.

Со текот на времето учењето за забрана за злоупотреба на правото од рамките на материјалното граѓанско право - сопственоста и соседското право е прифатена и во граѓанското процесно право, позната како бесно парничење или процесно малтретирање, со цел одолговлекување на спорот и причинување на штета на другата страна.<sup>296</sup> Во практиката, странките многу често ги злоупотребуваат процесните права, што доведува до голем број на одложени рочишта и на судења во неразумен рок. Сепак, ретки се пресудите на судот со кои се утврдува злоупотреба на процесните права и дејствија! Учењето за злоупотреба на правото во современите права наоѓа свое место речиси во сите правни дисциплини, но и пошироко во правото воопшто.

Во македонското законодавство забраната на злоупотреба на правата има долга правна традиција која произлегува уште од поранешното социјалистичко законодавство.<sup>297</sup> По осамостојувањето, и покрај тоа што беа донесени нови прописи со кои се уредуваат граѓанскоправните односи, сепак и во поглед на забраната за злоупотреба на правата останала истите законски решенија од поранешното законодавство. Македонското граѓанско право, за разлика од голем број на други законодавства, сеуште не е кодифицирано и покрај тоа што формално правно сеуште не е отфрлена идејата и Проектот за изготвување на граѓанскиот законик од 2011 година.<sup>298</sup>

Забраната за вршење на злоупотреба на правото во ЗСДСП е предвидена во делот во кој се уредени општите ограничувања на правото на сопственост. Така, согласно одредбите на чл. 9 ст. 2 е предвидено дека: „Забрането е вршењето на правото на сопственост *спротивно на целта* заради која е со закон признато и установено или спротивно на моралот на општеството.“ Од оваа одредба се гледа дека законодавецот го прифаќа објективното становиште за злоупотреба на правото, без притоа да бара постоење на одредена намера за причинување на штета.

Сепак, во рамките на одредбата од чл. 9 ст. 3 со која се пропишува дека: „Правото на сопственост *не смее да се врши со цел на друг да му се причини штета или тој да се спречи*

---

<sup>296</sup> А.Лазаревиќ, *Судскиот систем на СФРЈ со осврт на некои основни начела и установи на граѓанската судска постапка*, Постдипломски студии по граѓанско право, Универзитет „Кирил и Методиј“ во Скопје, Правен факултет, Скопје, 1970, стр. 17-18.

<sup>297</sup> За ова види повеќе во делата на професорите: А.Групче, Д.Поп Георгиев, М.Хаџивасилев Вардарски, С. Георгиевски и др.

<sup>298</sup> Востановена формално со Одлука на Владата на Република Македонија „Службен весник на Република Македонија“ бр. 4/2011.

во остварувањето на неговото право“ законодавецот го предвидел и субјективното гледиште за злоупотреба на правото, за кое е потребно постоење на намера.

Освен во овие одредби, забраната за злоупотреба на правото, законодавецот ја предвидува и во рамките на посебните ограничувања на правото на сопственост поврзани со две соседни недвижности – соседското право. Во таа смисла во чл 11 од ЗСДСП е пропишано дека: „Сопственикот на недвижност е должен при користење на недвижноста да се воздржува од дејствија и да ги отстранува причините што потекнуваат од неговата недвижност, со кои се отежнува користењето на други недвижности (пренесување на чад, непријатни миризби, топлина, саѓи, потрес, бучава, истекување на отпадни води и слично), над мерката што е вообичаена со оглед на природата и намената на недвижноста и на месните прилики или со кои се причинува позначителна штета, ако со закон поинаку не е определено.“

Во конкретната одредба станува збор за т.н. имисии, недозволени штетни влијанија кои произлегуваат од една недвижност и го отежнуваат вршењето правата на друга соседна недвижност или го попречуваат неговиот титулар да го врши своето право. Забраната за злоупотреба на правото ја среќаваме и во одредбите со кои се уредува соседското право како „заемно и обзирно вршење“ на правото на сопственост (чл. 17), должноста за одржување на оградата во добра состојба (чл. 20 ст.3), поткопување на своето земјиште (чл. 26), забрана да се менува природен водотек (чл. 29), начелото на рестрикција на стварната службеност (чл. 197 ст. 2).

## 5. Карактеристики на правото на сопственост

Во правната теорија постојат низа поимни определувања на правото на сопственост како субјективно стварно право (*Quot capita, tot sensus*<sup>299</sup>, односно, *Колку глави, толку мислења*). Се разликуваат поимни определувања кои во дефинирањето на ова право тргнуваат од типичните овластувања кои ја сочинуваат содржината на ова право (таа определба е изразена во рамките на Законот за сопственост на РС Македонија во чл.8 ст.1 и низа други закони) и поимни определувања кои ова право го дефинираат преку власта што носителот го има по повод стварта. Едно такво поимно определување е следното “правото на сопственост е апсолутно, исклучиво (ексклузивно) и трајно право.”<sup>300</sup>

Во тој поглед, професорот Gavella смета дека дефинирањето на правото на сопственост преку типичните овластувања на тоа право дава погрешна слика во поглед на вистинската содржина на правата на сопственикот. Ова од причина што со тоа не успеваат да се набројуваат сите овластувања кои ги има сопственикот, како на пример. не се набројува овластувањето на сопственикот со својата ствар ништо да не стори, иако сопственикот го има и тоа овластување.<sup>301</sup> Поради тоа, професорот Gavella смета дека треба да се отстапи од таксативно набројување на сите овластувања на сопственикот, туку да се наведат само типичните, со тоа што тоа наведување на типичните овластувања не исклучува дека сопственикот може да направи и нешто друго по повод своите ствари.<sup>302</sup>

Пред да започнеме со елаборација на карактеристиките на правото на сопственост, сметаме дека е неопходно првично да се наведат карактеристиките на стварните права воопшто, за да се добие појасна слика во понатамошната обработка на овој дел од дисертацијата.

Стварните субјективни права имаат неколку карактеристики кои се иманентни на нив и по овие карактеристики се разликуваат од останатите граѓански права.<sup>303</sup> Основни карактеристики на стварните субјективни права се: стварноправноста (непосредноста),

---

<sup>299</sup> [https://sr.wikipedia.org/sr/Quot\\_capita\\_tot\\_sensus](https://sr.wikipedia.org/sr/Quot_capita_tot_sensus).

<sup>300</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, *Podela građanskih prava na stvarna i obligaciona*, Anali, 1-2/1988.

<sup>301</sup> N.Gavella, I.Gliha, V.Belaj, Z.Štipković, *Stvarno pravo*, Redaktor: Види и: N.Gavella, Narodne Novine d. d. svezak 1, Zagreb 2007, стр.374.

<sup>302</sup> *Ibid*, стр.375.

<sup>303</sup> Повеќе за ова види кај А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право, Втор дел, Стварно право*, Култура, Скопје, 1985, стр.12.

апсолутноста и законската определеност. Покрај нив, како карактеристики на стварните субјективни права се јавуваат и: специјалноста, јавноста, трајноста и правото на првенство.

Пред да ги обработиме понатаму, потребно е да напомниме дека сите тие карактеристики произлегуваат од правната природа на стварното право, т.е од постоењето на стварта како претпоставка за настанување на стварноправниот однос.

## 5.1 Карактеристики на стварните права

### 5.1.1 Стварноправност/ непосредност

*Стварноправноста (непосредноста)* како карактеристика на стварните права означува постоење на директен - непосреден однос помеѓу титуларот на стварното право и стварта, која на стварните права им го дава обележјето на стварноправност.<sup>304</sup> Директната власт во овој случај не се простира “врз стварта“ туку “по повод стварта“ или во врска со стварта.<sup>305</sup> Станува збор за непосреден, фактички однос на човекот со стварта. Поради тоа, доволно е да постои човек-субјект кој има власт врз стварта и ствар која е подобна за заносвање на стварноправен однос.

Според професорката Живковска, стварноправноста како појавна манифестација на односот меѓу титуларот на субјективното стварно право и стварта ја изразува позитивната страна на субјективното стварно право. Во нашето право, позитивната страна на сопственоста како стварно стварно право е наведено во чл.8 ст.1 од ЗСДСП, кој вели: „Сопственикот има право својата ствар да ја држи, целосно да ја користи и да располага со неа по своја волја, доколку тоа не е спротивно на закон или на некое право на друго лице.“<sup>306</sup>

Гледано од аспект на третите лица, субјективното стварно право ја изразува негативната страна на ова право т.е должноста секој да го почитува стварното право, односно да се воздржува од повреда на тоа право. Негативната страна на сопственоста како

---

<sup>304</sup> Тргувајќи од оваа карактеристика на стварните права, модерната цивилистика стварните права ги определува како директна власт на едно лице на една ствар признаена од правото. Види: Ch.Atias, *Droit Civil, Les biens, quatrieme edition*, Litec, Paris,1999, стр.54. Исто и N.Gavella- I.Gliha, *Uvod u stvarno pravo*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1991, стр.39.

<sup>305</sup> Види кај: Р.Живковска, Т.Пржеска, *Стварно право, книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.24.

<sup>306</sup> *Ibidem*.

стварно право е изразена во ст.2 од чл.8 на ЗСДСП: „Секој е должен да се воздржува од повреда на правото на сопственост на друго лице.“ Со право се тврди во правната теорија, бидејќи носителот на тоа право сам го остварува субјективното стварно право, „стварта е ставена во служба на нејзиниот носител со едноставна елиминација на секој друг конкурент, на секој друг посредник.“<sup>307</sup>

### 5.1.2 Апсолутност

*Апсолутноста на стварните права* како карактеристика се остварува на начин што сите трети лица треба да ги почитуваат овластувањата што произлегуваат од правото на сопственост на носителот на тоа право. Со други зборови, сите треба да се воздржуваат од дејствија што значат попречување на тие овластувања. Оваа карактеристика означува дека правната власт на носителот на стварното право делува спрема секого (*erga omnes, contra partes*).

Врз основа на горенаведеното, може да констатираме дека секое стварно право има апсолутен карактер. Меѓутоа, не секое апсолутно право има стварноправен карактер (како на пр. правото на првенствено купување е облигационо право со апсолутно дејство, правото на име и др.)

Од апсолутноста како карактеристика произлегува и едно специјално право, во правната наука наречено *право на следење (droit de suivre)*. Тоа означува право на носителот на стварното право да ја следи својата ствар за да ја бара и да ја земе назад, без разлика во чии раце таа преминала.<sup>308</sup> (*Res clamat ad dominium*)- стварта ја следи сопственоста.

Во науката, исто така, важи тврдењето дека „стварните права се поврзуваат со стварите кои им се објект па ги следат во просторот и времето без оглед на тоа каде се тие и каде се наоѓаат.“<sup>309</sup>

Имајќи во предвид дека правната власт на стварното право има дејство *erga omnes*, секој претставува потенцијален повредувач на стварното право. Со чинот на повреда на

<sup>307</sup> Види кај: Ch.Atias, *Droit Civil, Les biens, quatrieme edition*, Litec, Paris,1999, стр.59.

<sup>308</sup> Р.Живковска, Т.Пржеска, *Стварно право, книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.26.

<sup>309</sup> Види: N.Gavella- I.Gliha, *Uvod u stvarno pravo*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1991, стр. 43.

правото, стварноправниот однос се релативизира, и носителот на стварното право своето тужбено барање го упатува кон лицето кое го повредило стварното право.

Во однос на стварноправното барање (тужбата), во науката се појавуваат дилеми во однос на тоа дали тоа претставува елемент на субјективното стварно право или не? Согласно преовладувачкото становиште кон кое се приклучуваат и нашите професори (Групче и Живковска), стварноправното барање не е елемент на субјективното стварно право бидејќи барањето настанува во моментот на повредата на правото, упатено е кон судот, и поради фактот што може да застари.<sup>310</sup>

Според другото гледиште, стварноправното тужбено барање произлегува од стварното право и е насочено кон воспоставување на правниот статус кој одговара на тоа право. Имено, тоа не е самостојно спрема стварното право, туку е трајно врзано за неговото постоење и не може да биде одземено од него.<sup>311</sup>

### 5.1.3 Законска определеност

Друга карактеристика на стварните субјективни права се смета *законската определеност на стварните права* (или начелото *numerus clausus*). Оваа карактеристика на стварните права подразбира: 1) законско определување (ограничување) на бројот на стварни права во одреден поредок, и 2) законско определување (ограничување) на содржината на тие права. За разлика од облигационите односи во кои се применува начелото на слободно уредување на облигационите односи, во стварноправните односи субјектите не можат да создаваат некое ново стварно право, надвор од предвидените со закон. Ниту пак можат да ја менуваат нивната содржина. Во облигационите односи страните имаат поголема слобода во уредувањето на облигационите односи.

Апсолутноста, односно дејството *erga omnes* би создало несигурност во правниот поредок доколку не би се знаеле видовите на стварни права и не би се знаела нивната содржина. Преку оваа карактеристика воедно се обезбедува правна сигурност како за носителот на стварните права, така и за третите лица.

<sup>310</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, Општ дел*, Скопје, 1985, стр.110-112.

<sup>311</sup> Така: В.Šajovic, *Osnove civilnega prava. Stvarno pravo I*, Uradni list Republike Slovenije, 1994, стр.22-23.



Преку законското определување на бројот на стварните права, во правниот поредок постојат само тие стварни права кои се законски определени (*numerus clausus*). Врз основа на тоа никој не може да создаде или створи стварно право кое не е определено со закон.

Ова начело се сфаќа на два начина: а) стварни права се само оние кои се законски наведени како стварни, становиште кое го прифаќаат и професорите Групче, Поп Георгиев, Георгиевски како и професорката Живковска.<sup>312</sup> и б) стварни права се оние кои се предвидени со закон, но притоа не мора изрично да биде наведено дека правото е стварно, тоа ќе се открие преку содржината на правото која определува дали тоа право е стварно или не.<sup>313</sup>

Во правниот систем на РС Македонија е прифатено првото становиште, при што во чл.4 од Законот за сопственост и други стварни права се наведуваат видовите на стварни права, кој број однапред не се затвара. Во таа смисла законодавецот пропишува дека: “На ствар на која постои право на сопственост можат да се засноваат ограничени стварни права како што се правото на службеност, правото на залог, правото на реален товар, и други стварни права.”<sup>314</sup> Како друго стварно право се смета правото на долготраен закуп на градежно земјиште, чиј режим е уреден во рамките на Законот за градежно земјиште од 2001 година.<sup>315</sup> Во споредбеното право, како на пример во Италија, Германија, Хрватска и др., овој вид на стварно право го носи називот “право на градење.”<sup>316</sup> Според тоа, сметаме дека законодавецот треба да го преиспита употребувањето на овој термин во законските одредби.

Во однос на ограничувањето на содржината на стварните права, правниот поредок покрај нивниот број (видовите на стварни права), ја определува и нивната содржина, за да не се остави место за модификација на содржината на стварните права. Во овие услови,

---

<sup>312</sup> Така според проф.Р.Живковска: Законот мора децидно да наведе дека одредено право е стварно. На ова становиште се и: В.Стојнов, *Вещно право*, Институт за правни науки, Софија, 2004, стр.12, т.4). Исто така, француската правна мисла го оправдува лимитираното набројување на стварните права во чл.543 на Code Civile каде се наброени главните стварни права. Види: Henri et Leon Mazeaud, Francois Chabas, *Lecons de droit civil, Biens, Droit de propriete et ses demembrements, tome II/deuxieme volume*, Montchrestien, Paris, 1994, стр.3-7, Ch.Atias, *Droit Civil, Les biens, quatrieme edition*, Litec, Paris,1999, т.46, стр.61-63.

<sup>313</sup> На ова становиште се и N.Gavella- I.Gliha, кои сметаат дека видовите на стварни права не мора децидно да бидат определени како стварни од страна на законот, затоа што стварното право се распознава од содржината на правото. Види N.Gavella- I.Gliha, *Uvod u stvarno pravo*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1991, стр.45.

<sup>314</sup> Види чл.4 од ЗСДСП.

<sup>315</sup> Види чл.21 од Закон за градежно земјиште, „Сл.весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 275/19“.

<sup>316</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.15.

волјата на странките, т.е начелото на слободна иницијатива на страните, значи дека од волјата на носителите на стварните права зависи само дали ќе дојде до настанување, стекнување и заштита на стварните права, додека условите и начинот на тоа настанување, стекнување и заштита, ги определува Законот.<sup>317</sup>

#### 5.1.4 Други карактеристики на стварното право

Во групата на други карактеристики на стварните права влегуваат специјалноста, трајноста, јавноста и правото на првенство.

**Специјалноста** како карактеристика, значи дека, стварта како објект на стварното право треба да постои, т.е да е под власт на човекот и да е индивидуално определена. Ваквото стојалиште е застапено и во Законот за сопственост во чл.12, ст.2: “Ствар во смисла на овој закон, е дел од материјалната природа, што може да биде во власт на човекот и што може да се индивидуализира.“ Исклучок од ова правило, претставува екстензивноста на правото на залогот (рачен залог- хипотека), ова од причина што сите подобрувања, припадоци и прирастоци ја следат судбината на заложената ствар.

**Трајноста** како карактеристика означува дека стварните права постојат и траат се додека постои стварта. Во рамките на нашиот Закон за сопственост, децидно е пропишано во кои случаи престануваат стварните права: „Правото на сопственост престанува со пропаѓање на стварта. Врз остатоците од стварта сопственикот го задржува правото на сопственост“(чл.164); Стварната службеност престанува со... пропаѓање на привилегираната, односно послужната ствар“ (чл.206, ст.3); Правото на плодоуживање престанува.... со пропаѓање на послужната ствар“ (чл.219, ст.1 чл.5). За разлика од стварните права, облигационите права траат многу кратко време, до моментот на исполнување на согласноста за суштествените елементи на правното дело. Тоа се однесува и на наследните права кои се привремени и траат од моментот на отварањето на наследството се до моментот на правосилноста на решението за распоредување на оставината.<sup>318</sup>

---

<sup>317</sup> Види чл.7 од ЗСДСП:“Стекнувањето, заштитата и престанокот на правото на сопственост и на другите стварни права се уредуваат со закон.“

<sup>318</sup> За наследните права повеќе види кај: М.Хаџивасилев, *Наследно право*, Култура, Скопје, 1983; како и Д.Мицковиќ, А.Ристов *Наследно право*, Скопје, 2020.

Како карактеристика на стварните права се набројува и *јавноста*, која означува јавно манифестирање на припаѓањето на стварите на одреден субјект. Ова карактеристика различно се согледува зависно од видот на стварите над кои е востановено стварното право.<sup>319</sup> Така, кај движните ствари, публицитетот (јавноста) се огледа во владението како фактичка власт врз стварите, а кај недвижните во запишувањето во јавните книги за запишување на правата на недвижностите.<sup>320</sup> Оваа карактеристика има три функции: 1) траење на правото, 2) претпоставка за правото на сопственост и за некои други стварни права и 3) е основа за заштита на совесниот владетел. Од наведените функции, како основна се смета претпоставката за стекнување на стварното право по јавен пат, т.е со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. Во нашето законодавство, публицитетот како претпоставка за преносот на недвижноста и како претпоставка за стекнување на правото на сопственост може да се согледува во чл.148, ст.1 од ЗС, во кој е наведено дека: “Право на недвижност врз основа на правно дело, се стекнува со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижностите или на друг соодветен начин определен со закон.”<sup>321</sup>

За разлика од нашето право, француското право и законодавство го предвидува правото на првенство како карактеристика на стварното право.<sup>322</sup> Ова карактеристика произлегува од правната природа на стварното право како директна призната власт на едно лице на една ствар. Оваа директна власт му дава на носителот право да претендира и да има првенство пред останатите лица кои се носители на одредени имотни права. Така, ако повеќе лица истовремено претендираат дека имаат дел во вредноста на една ствар, односно двајца тврдат дека се нејзини сопственици: трет тврди дека е носител на право на плодуживање; четврт тврди дека е доверител што сака да ја заплени- носителот на првото стварно право што е пренесено и објавено има првенство пред сите други. Во овој случај тој има првенство пред неговите конкуренти, бидејќи тој пред сите други ги исполнил сите неопходни формалности за остварување на своето право. Ова право е изразено и во нашиот Закон за

---

<sup>319</sup> Повеќе за ова види кај А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право, Втор дел, Стварно право*, Култура, Скопје, 1985, стр.12.

<sup>320</sup> Види: Р.Живковска, *Стварно право, Книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.32.

<sup>321</sup> *Ibid*, стр. 32-33.

<sup>322</sup> Така, Ch.Аtiас, *Droit Civil, Les biens, quatrieme edition*, Litec, Paris,1999, т.46, стр.56. Имајќи го во предвид ова обележје на стварните права, францускиот ГЗ во чл.2095 востановува и едно посебно-помошно стварно право именувано како право на привилегија.

сопственост: “Кога повеќе лица склучиле посебни правни дела заради стекнување на сопственост на иста подвижна ствар што е индивидуално определено, тоа право го стекнува лицето на кое прво му е предадена стварта, ако се исполнети и сите други претпоставки за стекнување на сопственост“ (чл.146, ст.1).<sup>323</sup>

Од горенаведеното, а поаѓајќи од споредбената анализа на начелата, односно карактеристиките на стварните права, сметаме дека потребно е нашиот Закон за сопственост и други стварни права да претрпи одредени измени, при што е потребно да се вметнат нови општи одредби со кои ќе се прокламираат начелата содржани и во прописите на европските земји (правото на првенство и начелата на специјалност, начелото *superficies solo cedit*, начелото на совесност и др). Сите измени кои би требало да ги претрпи нашиот Закон за сопственост, се во насока на подобрување на законската регулатива и проширување на обемот на уредување на стварноправните односи, како и обезбедување на поголема правна сигурност во правните односи.

---

<sup>323</sup> Исто и во чл.152, ст.1 и чл.198, ст.3 од ЗСДСП.

## 5.2 Карактеристики на правото на сопственост

Во правната теорија, како основни карактеристики на правото на сопственост се набројуваат: а) реалноста (стварноправноста), б) потполноста, в) еластичноста (рекадентноста, г) ексклузивноста/апсолутност(исклучивооста), д) трајноста (незастарливооста) и е) независноста.<sup>324</sup> Проф.Gavella и др. сметаат дека освен карактеристиките што им се заеднички на сите стварни права (стварноправноста, апсолутноста итн.), правото на сопственост го има и следните специфични карактеристики: а) дава потполна власт на стварите, б) единствено право и в) едновидно право.<sup>325</sup> Во понатамошниот текст ќе бидат елаборирани карактеристиките на правото на сопственост, и како различни автори ги определуваат истите.

### 5.2.1 Реалност (Стварноправност)

Сопственоста е стварно право во најапсолутна смисла, додека другите стварни права се сметаат за ограничени стварни права. Реалноста на правото на сопственост ги подразбира следните елементи: непосредност, апсолутност, припадност (инхерентност) и материјалност на предметот.<sup>326</sup> Непосредноста се подразбира во фактот што сопственикот го врши правото на сопственост непосредно, без посредство на други луѓе. Апсолутноста означува дека носителот на правото на сопственост ужива правна заштита во однос на третите лица на кои се однесуваат неговите дејствија, бидејќи во него е концентрирана правната власт. Апсолутноста, исто така, означува дека ова право делува *erga omnes*, па врз основа на тоа сопственикот е овластен од било кое трето лице, кое стварта ја држи без правен основ да може да бара да му ја врати стварта.<sup>327</sup> Припадноста ја означува правото на сопственикот да го спротивстави своето право на сите трети лица кои ја поседуваат стварта, како и на оние кои имаат правни претензии спрема стварта. Додека, суштината на

---

<sup>324</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.89.

<sup>325</sup> N.Gavella, I.Gliha,V.Belaj, Z.Stipkovič, *Stvarno pravo*,Redaktor: N.Gavella, Narodne Novine d.d. svezak 1,Zagreb 2007,стр 373.

<sup>326</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.91.

<sup>327</sup> Види: И. Бабић, *Увод у граѓанско право и стварно право, девето изменено допуњено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2, ЈП"Службени гласник", Београд 2021, стр.278.*

материјалноста е во тоа да се нагласи дека објект/предмет на правото на сопственост се телесните ствари.

Според Римјаните, сопственоста била дефинирана како апсолутно право, до таа мера што сопственикот на стварта можело стварта да ја користи или да не ја користи, односно да ја користи како што сака. Ако стварта е недвижност, има право да го користи земјиштето под недвижноста, се до утробата на земјата (*ad inferos*), а воздухот над земјиштето неограничено високо (*ad coelis*, до небото).<sup>328</sup>

Според професорот Aliu, во апсолутноста како карактеристика на правото на сопственост е вклучено слободното располагање со стварта, што му овозможува на носителот да ја земе својата ствар кога му е бесправно одземено.<sup>329</sup>

Според професорите Kovačević-Kuštrimović и Lazič, со апсолутноста во научната доктрина се изразуваат две работи. Прво, со неа се изразува својството на сопственоста како потполна или најширока власт на стварите. На ова укажува и дел од чл.544 на Францускиот граѓански законик според кој сопственикот има право стварта да ја користи и со неа да располага на најапсолутен начин (*...de la maniere la plus absolue...*). Исто така, оваа карактеристика има и политичко-правна конотација; со неа се изразува спротивноста на феудалната поделба на сопственоста.<sup>330</sup> Иако апсолутноста како карактеристика на носителот на правото на сопственост му дава најапсолутно, најпотполно право врз стварта, сепак, од самото настанување на сопственоста, тоа било ограничено право, бидејќи не смее да се врши спротивно на законските одредби. Според сфаќањата на проф. Станковић и Орлић, сопственоста е апсолутно право во два различни смисла. Пред се, во смисла што делува спрема сите (*erga omnes*): сопственикот има право на следење на стварта, врз основа на кое може да бара поврат на стварта ако е бесправно одземено, како и правото со негативна тужба да се спротиви на секакво смеќавање на правото на сопственост. Понатаму, сопственоста е апсолутно право во смисла дека во неа е концентрирана целата правна власт

---

<sup>328</sup> А. Групче, *Имотно (Граѓанско право), втор дел, Стварно право*, Култура, Скопје, 1985, стр.43-44.

<sup>329</sup> Види: А. Aliu, *E drejta Sendore*, Prishtinë, 2014, стр.99.

<sup>330</sup> R.Kovačević Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, СIP Punta, Niš, 2004, стр.63.

која може да се има врз стварта.<sup>331</sup> Таа ги опфаќа сите овластувања кои правниот поредок ги признава по повод власта врз стварите.

Дефинирањето на правото на сопственост како неограничено право на сопственикот (право со својата ствар да направи што сака, ако тоа не е спротивно на туѓите права и законските ограничувања), ги има своите корени во либералистичко-индивидуалните сфаќања кои сопственоста ја сфаќаат како едно од човековите права, со кои се остварува слободата на секој човек во поглед на имотната состојба, право кое е ограничено само со правата на другите и со законските одредби, и во јавен интерес.<sup>332</sup>

### 5.2.2 Потполност

Оваа карактеристика на правото на сопственост претставува карактеристика по која се разликува правото на сопственост како основно стварно право од другите стварни права. Сликочит пример за потполноста-сеопфатноста како карактеристика е одредбата содржана во ОИЗ на Црна Гора, чл.1015 кој вели: “Ако кажеш за било која ствар моја е, тоа е највеќе што можеш да кажеш.”<sup>333</sup> Ова правило на сеопфатност на власта на носителот на правото на сопственост врз стварта претставува карактеристика на правото на сопственост и во модерните права.

Според ова сфаќање, сопственоста претставува најапсолутно право врз стварта, а овластувањата кои ја сочинуваат нејзината содржина, претставуваат манифестација на таа потполност.<sup>334</sup> Иако сопственоста се сфаќа како апсолутно право на носителот на ова право врз стварта, сепак постојат низа ограничувања, во јавен интерес и во интерес на трети лица. Но, сепак овие ограничувања не ја доведуваат во прашање потполноста-сеопфатноста на правото на сопственост, бидејќи тие само ја стеснуваат сферата на правото која е сепак одредена на општ начин.<sup>335</sup>

---

<sup>331</sup> О.Станковиќ, М.Орлић, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.57.

<sup>332</sup> Ова сфаќање на сопственоста како еманација на човековите права дошла до израз во одредбите на Декларацијата за човековите права од 1789. Понатаму, ова сфаќање е преточено во одредбите на Францускиот ГЗ (чл.544), и низа Европски граѓански законици (Австрискиот ГЗ (чл.354); Германскиот ГЗ (чл.903); Швајцарскиот ГЗ (чл.641) итн.

<sup>333</sup> Чл.1015 од ОИЗ на Црна Гора.

<sup>334</sup> Windscheid, *Diritto delle Pandette* (прев.Fadda e Bensa) I, 2, Torino, 1925, стр.100.

<sup>335</sup> M.Bianca, *Diritto civile, VI, La proprietà*, Milano, 1999, стр.152

### 5.2.3 Рекадентност (еластичност)

Ова карактеристика на правото на сопственост означува дека за време на траење на оваа карактеристика се допушта некои овластувања што ја сочинуваат содржината на правото на сопственост, по волјата на носителот или по друга основа (закон, судска одлука), одредено време да бидат одвоени од носителот и да му припаднат на друг субјект. Суштината на оваа карактеристика е во тоа што со престанување на ограничувањата кои на некој начин ги стеснуваат овластувањата на носителот на правото на сопственост, ова право се воспоставува во полн обем, или во обем во кој постоел пред ограничувањето.<sup>336</sup> На пример, стварта се дава во закуп или на послуга; се установува право на службеност, итн. Иако во овие случаи доаѓа со ограничување на обемот на овластувањата на носителот на правото на сопственост, сепак тоа право не згаснува. Со престанување на овие ограничувања, правото на сопственост му се враќа на носителот во полн обем, со сите овластувања. (*Res clamat ad dominium*).

### 5.2.4 Ексклузивност (исклучивост)

Оваа карактеристика ја изразува апсолутноста на дејството на правото на сопственост, нејзината исклучивост. Според тоа, сопственикот може да го исклучи секого од повреда на своето право.<sup>337</sup> Во потесна смисла на зборот, оваа карактеристика го вклучува правото на сопственикот да ги исклучи другите лица од уживањето на стварите (*ius excludendi tertii*), на пр. со заградување на своето земјиште за да спречи пристапување на третите лица во неговото земјиште. Во поширока смисла, исклучивоста подразбира дека третите лица не смеат да го нарушат уживањето на стварта од страна на сопственикот на таа ствар. Од оваа карактеристика произлегува и правилото дека не можат врз една ствар да постојат две права на сопственост.<sup>338</sup>

---

<sup>336</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, стварно право, обvezно i nasljedно право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.231.

<sup>337</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско право), Втор дел, Стварно право*, Култура, Скопје, 1985, стр.44.

<sup>338</sup> Оваа карактеристика се однесува на индивидуална/приватна сопственост, а не и на колективните облици на сопственост.



### 5.2.5 Трајност (незастарливост)

Трајноста како карактеристика означува дека правото на сопственост постои се додека постои самата ствар на која се однесува тоа право, независно од просторот во кој се наоѓа. Во временска смисла ова право е неограничено, бидејќи не може да се изгуби како последица на застареност. Тоа значи дека правото на сопственост не може да застарува без разлика на тоа што сопственикот не ги врши своите овластувања. Имено, застаруваат облигационите права, а не стварните права.<sup>339</sup>

Незастаривоста на правото на сопственост се објаснува преку незастареноста на реивиндикационата тужба (*rei vindicatio*). На сопственикот на стварта му припаѓа правото на барање на поврат на стварта во било кое време, т.е. не може да престане правото на сопственост поради некористење, т.е. невршење на ова право.

Оваа карактеристика на правото на сопственост произлегува и од нејзината содржина, бидејќи правото на сопственикот да ги извршува сопственичките овластувања го вклучува и неговото право да не ја користи стварта.

Само по себе, фактот на невршење на правото на сопственост на ствар која се наоѓа кај друг не значи губење на ова право, колку и да трае таа состојба; за да дојде до престанок на правото на сопственост потребно е невршењето на правото да биде квалификувано со неколку факти на страната на третото лице; врз основа на кои тој може да стане сопственик на стварта со одржувачка или по правилата за стекнување на правото на сопственост од несопственик.<sup>340</sup>

Карактеристиките на исклучивост и трајност се залагаат за спречување на мешање на државата во приватната сопственост надвор од причините кои се однапред определени во законот. Во спротивно, државата би се однесувала како господар на сите ствари, што претставува карактеристика на феудалното уредување на правото на сопственост.<sup>341</sup>

---

<sup>339</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.105.

<sup>340</sup> О.Станковић, М.Орлић, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023,стр.59.

<sup>341</sup> R.Kovačević Kuštrimović, M.Lazić, *Stvarno Pravo*, СIP Punta, Niš, 2004, стр.64.

## 5.2.6 Независност

Независноста како карактеристика на правото на сопственост означува дека ова право не подразбира постоење и на други права на стварите.

Професорот Бабић смета дека основни обележја на правото на сопственост се: тоа е апсолутно (диспозитивно), единствено, едновидно, рекадентно, независно и незастарливо право.<sup>342</sup> Апсолутноста како карактеристика, му дава на носителот на правото на сопственост овластување за полноважно располагање со стварите и во текот на животот (*inter vivos*) и по повод смртта (*mortis causa*). Некои теоретичари сметаат дека оваа карактеристика повеќе треба да се именува како максимална диспозитивност, т.е слобода на располагање со стварта, отколку апсолутност, бидејќи таквиот назив ги исклучува ограничувањата кои се неминовни.<sup>343</sup> Карактеристиката на единственост, означува дека правото на сопственост е поврзано за еден субјект.

Во однос на оваа карактеристика, проф.Групче е на мислење дека изразите единственост или неделивост, претставуваат исто својство иако во науката често се наведуваат како паралелни обележја на правото на сопственост.<sup>344</sup> И во случаите кога врз една ствар имаат право на сопственост повеќе лица (сосопственост или заедничка сопственост), сите сосопственици или заедничари се сметаат како едно лице бидејќи сите имаат едно исто право на сопственост, и меѓу нив правото на сопственост не се дели по содржина, бидејќи таа содржина е единствена, иста за сите.

Правото на сопственост е едновидна бидејќи во однос на овластувањата не може да се дели помеѓу различни субјекти, како што било случај во феудализмот (*dominium divisum*).<sup>345</sup>

Рекадентноста (еластичноста) на правото на сопственост подразбира дека по престанување на ограничувањата на правото на сопственост (стварта е дадена на закуп, во послуга, на неа е востановено плодуюживање итн.) тогаш сопственоста го добива својот

---

<sup>342</sup> Види: И.Бабић, *Увод у граѓанско право и стварно право, девето измењеноми допуњено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2, Ј П*“Службени гласник”, Београд 2021, стр.278.

<sup>343</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, стварно право, обвезно и наследно право, X издание*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.230.

<sup>344</sup> А. Групче, *Имотно (Граѓанско право), втор дел, Стварно право*, Култура, Скопје, 1985, стр.44.

<sup>345</sup> N.Gavella, I.Gliha, T.Josipovič, Z.Stipkovič, *Odbrane teme iz stvarnog prava*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1992, стр.287.

полн обем. Независноста како карактеристика означува дека сопственикот самостојно ги остварува своите овластувања, кои како содржина на ова право се уредени во законот. Незастарливоста на правото на сопственост означува дека ова право не може да застарува поради невршење на овластувањата на ова право од носителот на правото на сопственост. По исклучок, правото на сопственост може да престане поради невршење на тоа право, под претпоставка да се исполнети условите наведени во законот за стекнување на правото на сопственост по пат на одржувачка.

## 6. Видови на правото на сопственост

Овој дел од дисертацијата е посветен на анализа на облиците на правото на сопственост кои постоеле од настанокот на овој институт па до денес, во нашето позитивно право. Од особено значење е и анализата на ова право во споредбеното право. Во оваа смисла, професорот Групче, смета дека: “Правото на сопственост, како нужно право во сите облици на општествени уредувања, било загарантирано од создавањето на првите држави и правни поредоци, менувајќи се само по облик, зависно од менувањето на општествените односи.”<sup>346</sup> Така, од ова тврдење може да се види дека сопственоста е историска и променлива категорија, која се појавува во определени услови и се менува зависно од нив, т.е зависно од промените во општественото уредување, се менуваат и облиците на правото на сопственост.

Според Gams, сопственоста и работата се корелативен поим на сопственоста од економско гледиште, кои постојат во секое друштво, и се основни фактори на економскиот живот на друштвото. Така, според него, може да се направат различни класификации на современите и историските облици на сопственост. Но, сепак, како најзначајни и суштински најдлабоки од сите облици на сопственост се истакнуваат: колективната и приватната сопственост.<sup>347</sup> Ваквата поделба може да се воочи и во делата на Маркс и Енгелс, иако не е изричито нагласена, но во суштината на нивните мислења во однос на производствениот процес, присвојувањето и општеството, може да се воочи дека се прифаќа стојалиштето дека сопственоста претставува претпоставка за производството, и дека не може да постои општество без сопственост.<sup>348</sup> За индивидуална сопственост станува збор кога носител на правото на сопственост е само еден субјект,<sup>349</sup> додека колективната сопственост означува дека како носители на правото на сопственост се појавуваат повеќе субјекти.

Сопственоста како економски однос не е еднакво во сите видови на човековото општество, туку е прилагодена и му одговара на степенот на развој на производните сили на даденото општество. Покрај основната форма на сопственост во дадено општество,

---

<sup>346</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.38.

<sup>347</sup> А.Gams, *Svojina*, Centar za filozofiju i društvenu teoriju, Beograd, 1987, стр.24.

<sup>348</sup> Подетално да се види во: К.Маркс, *Увод кон критиката на политичката економија*, Култура, Белград 1949, Избрани дела, т.1, стр.20, Исто и во Комунистичкиот манифест од Маркс и Енгелс.

<sup>349</sup> Р.Кlarić, М.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, stvarno право, obvezno i nasljedno право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.247.

постојат и други облици на сопственост, кои се остатоци од претходни општества или се условени од постоењето на основниот облик на сопственост во тоа општество.<sup>350</sup> Така, во родовското општество основен облик на сопственоста е колективната сопственост на родот (племето) врз средствата за производство и потрошувачка. Во робовладетелското општество - сопственоста на робовладетелите врз средствата за производство и потрошувачка, како и врз робовите како непосредни производители. Во феудалното општество - сопственоста на феудалците врз средствата за производство (пред се земјиштето) и потрошувачката. Во капиталистичкото општество - сопственоста на капиталистите врз средствата за производство и потрошувачка. И во социјалистичкото општество - социјалистичката сопственост врз средствата за производство и потрошувачка. Освен овие основни облици, во сите горенаведени општества постоеле и други облици на сопственост, како на пример личната сопственост, врз средствата за лична употреба и сопственоста на ситните стоковни производители врз средствата и производите на ситното стоковно производство.<sup>351</sup>

Иако не е можно да се повлече сосема остра граница помеѓу приватната и колективната сопственост, сепак, професорот Gams набројува низа особености (карактеристики) по кои овие две облици на сопственост може да се разграничат од теоретски аспект. Така, карактеристиките на колективната сопственост се: а) основа на сопственоста е непосредното општествено производство; б) тоа значи производство за непосредно задоволување на потребите на членовите на општеството; в) така оваа производство однапред се планира (се произведува колку што е потребно); г) потребите се исто така одредени со нормативниот систем на општеството, религиските норми, традицијата, моралот, па подоцна и со правните норми, и др. Од друга страна, карактеристики на приватната сопственост се: а) носител на производствениот процес не е општествената заедница (потесна или поширока) туку поединецот; б) целта на производството не е задоволување на сопствените потреби, туку за размена со другите произведувачи; в) се претпоставува техничка и општествена поделба на работите; г) обемот на производство не е однапред даден/планиран; итн.<sup>352</sup>

---

<sup>350</sup> Д. Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.93.

<sup>351</sup> *Ibidem*.

<sup>352</sup> Подетално за облиците на правото на сопственост и карактеристиките на овие облици види кај: А. Gams, *Svojina*, Centar za filozofiju i društvenu teoriju, Beograd, 1987, стр.24-27.

Од историски аспект, може да се види дека примитивните и неразвиени производни сили во првобитните друштва ја условиле колективната сопственост. Меѓутоа, со развитокот на производствените сили, нужно се доаѓа до истакнување на приватната сопственост, која понатаму ќе ја развие производствената сила. Така, настојувањето за усовршување на производствената сила во современото општество наметнува нови облици на колективна сопственост. Во досегашниот развиток на општествата, не може да се најде исклучиво постоење само на колективна или само на приватна сопственост, туку доминација на едниот или другиот облик во преодни облици.<sup>353</sup>

### 6.1 Колективна и приватна сопственост

Од историска гледна точка, може да се набројат следните облици на колективна сопственост: родовската (племенска) сопственост со своите разновидни облици и феудалната сопственост.<sup>354</sup> Под племенска сопственост се опфатени сите облици на колективна сопственост кои се базираат на затворено, самоволно стопанисување од племенска врска, почнувајќи од преисториската племенска сопственост (на ловците и примитивните земјоделци) до разните облици кои се појавуваат подоцна како сопственоста на сточарите, сопственоста на поголемите земјоделски семејства, подоцна и на земјоделските населби (општини), итн.<sup>355</sup> Во римското право, зависно од промените во општеството, се сретнуваат различни облици на правото на сопственост.

На почетокот, општеството било поделено на племиња-gens, при што еден дел од земјата припаѓал на секој генс, а учесниците на генсот имале право тие имоти да ги користат. Териториите во кои живееле gentili-те, се нарекувале *ager gentilicus*. Гледано вака, тоа претставува облик на општествена сопственост, бидејќи припаѓа на членовите на генсот.<sup>356</sup> Подоцна, со напуштање на тој начин на живеење и организирање на општеството, *ager gentilicus* се трансформира во јавна сопственост-*ager publicus*.<sup>357</sup>

---

<sup>353</sup> A.Gams, *Основи стварног права*, Научна книга, Београд, 1966, стр.40.

<sup>354</sup> *Ibidem*.

<sup>355</sup> *Ibidem*.

<sup>356</sup> A.Malenica, *Rimsko pravo*, Novi Sad, Pravni fakultet u Novom Sadu; 1995, стр.184

<sup>357</sup> M.Milošević, *Rimsko pravo*, Beograd, Nomos, 2005, стр.221.

Паралелно со јавната/државна сопственост, настанала и приватната сопственост, која на почетокот настанала само на движните ствари, а подоцна и на недвижни ствари.<sup>358</sup> Според стојалиштето на проф.Simonetti, со приватната сопственост се гарантира максимална исклучивост како и слобода на користење и располагање со стварите.<sup>359</sup>

Ако гледаме од споредбен аспект, може да видиме кои видови на право на сопственост ги прокламираат и гарантираат различни законодавства. Како прв пример може да се земе бугарското право. Така, согласно Уставот на Р.Бугарија, сопственоста може да биде *приватна и јавна*.<sup>360</sup> Од друга страна, Законот за сопственост на Р.Бугарија, во членот 2 пропишува дека: “сопственоста и припаѓа на државата, на општините, на кооперациите и на други правни лица и граѓани.”<sup>361</sup> Според стојалиштето на бугарскиот професор Боянов, од стварноправна гледна точка, разграничувањето на видовите на право на сопственост треба да се направи со оглед на титуларот-носителот на правото на сопственост.<sup>362</sup> Според него, неточно е да се тврди дека “секој правен субјект” може да биде носител на приватна сопственост, бидејќи има субјекти на јавното право кои иако се правни субјекти, не можат да бидат носители во ова својство на правото на приватна сопственост (на пр.министри, областен управител и др.)<sup>363</sup> Освен разграничувањето со оглед на титуларот на правото, треба да се разграничи и во однос на интересот, за чие задоволување е признато тоа право. Така, согласно уставните и законските одредби за државна и општинска сопственост, може да се види дека јавната сопственост се карактеризира со тоа што служи за задоволување на *јавни, општествени интереси*, додека приватната сопственост се карактеризира со тоа што служи за *задоволување на интересите на нејзините носители*, за задоволување на нивните лични потреби или за развивање на стопанската дејност.<sup>364</sup> Според наше мислење, во идните заложби на нашите законодавци за промена и хармонизација на нашето законодавство со правото на Европска унија, сметаме дека треба да се земе во предвид и ова стојалиште и да се инкорпорира соодветно во нашето право.

---

<sup>358</sup> N.Stefanović, *Koncept svojine u rimskom pravu*, Pravo- teorija I praksa, Broj 4-6/2018, стр.19.

<sup>359</sup> P. Simonetti, *Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske*, Zbornik Pravnog fakulteta, Rijeka (1991) v. 31, br. 1, стр.339.

<sup>360</sup> Види чл.17, ст.2 од Уставот на Р.Бугарија.

<sup>361</sup> Види чл.2 од Законот за сопственост на Р.Бугарија.

<sup>362</sup> Г.Боянов, *Вечно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софија, 2004, стр.108.

<sup>363</sup> *Ibidem*.

<sup>364</sup> *Ibidem*.

## 6.2 Облици на правото на сопственост во позитивното право на Република Северна Македонија

Правото на сопственост во нашата земја, било уредено во рамките на важечките прописи на бившата СФРЈ во чиј состав била, како и во одредбите на ЗОСПО, кој продолжил да се применува во РСМ се до донесувањето на Законот за сопственост во 2001 година. Овие прописи се применуваат согласно Уставниот закон за спроведување на Уставот во кој беше предвиден рок за нивно заменување. Рокот за донесување на овие закони беше неколку пати пробиен. За државата беа поважни други закони, отколку промените со кои се уредуваат граѓанскоправните односи.

Во рамките на СФРЈ, вклучувајќи ја и нашата држава, преовладувало колективистичкото сфаќање за сопственоста, при што во тој правен поредок постоеле два облика на сопственост: индивидуална и колективна сопственост. Индивидуалното се однесувало на граѓанската приватна сопственост (лична и на граѓанските организации) односно на поединецот како единствен сопственик, а колективната сопственост ја означувала општествената сопственост.

Во периодот после втората светска војна, во териториите на бившата СФРЈ, со уставите од 1963 и 1974 година било загарантирано правото на сопственост на граѓаните и граѓанските правни лица над одредени ствари и во одреден обем. Но сепак доминантен облик на сопственоста и основен облик на сопственост претставувал државната и општествената сопственост.<sup>365</sup> Врз основа на тоа, извесни ствари биле исклучиво во општествена сопственост, а други ствари можеле да бидат предмет на правото на сопственост, но некои од нив само во границите на законски определениот максимум.<sup>366</sup>

Со прокламирање на т.н плурализам на сопственичките односи, кон крајот на 90тите години од минатиот век, со уставните измени се укинаа сите дотогашни ограничувања на приватната сопственост, и сите облици на право на сопственост уживаа еднаква заштита.

---

<sup>365</sup> О.Станковиќ, М.Орлиќ, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.60.

<sup>366</sup> *Ibidem*.



Така, со Амандманот 59 на Уставот на СРМ, кој беше прогласен на 20.09.1990 г. е пропишано дека во СРМ се гарантираат сите форми на сопственост и дека сите форми на сопственост се рамноправни. Од друга страна со Уставот на Република Македонија кој беше прогласен на ден 17.11.1991 година, општествената сопственост како таква воопшто не се споменува, туку се предвидува постоење само право на сопственост. Фактички, македонското законодавство ја прогласи општествената сопственост за државна сопственост.

И во одредбите на ЗОСПО од 1980 година, воспоставена е рамноправност меѓу разните облици на сопственост и како последица на тоа, отпаднале порано важечките максимуми за приватна сопственост (освен на шумите и шумското земјиште), а останало само ограничувањето на содржината на правото на сопственост (кои се среќаваат и во низа современи законодавства), како и ограничувањата за странските физички и правни лица.

Во нашиот правен поредок, во одредбите на Уставот не се изрично прокламирани облиците на правото на сопственост, бидејќи согласно наведеното во членот 30 од Уставот, се утврдува дека индивидуалната сопственост има основно место во нашиот правен поредок. Но, сепак, Уставот во членот 56 ја изразува и сопственоста на државата како и сопственоста на единиците на локалната самоуправа (во членовите 114 и 117). Според професорот Групче, нашиот Устав останал недопрен и непрецизен во уредувањето на правото на сопственост. Со пропишаното во чл.30 може да се утврди дека на piedestal ја става приватната сопственост, бидејќи само таа може да се наследува.

Во одредбите на ЗДСП, слично на стојалиштето на професорот Боянов, разграничувањето на основните облици на правото на сопственост се прави преку именување на носителите на правото на сопственост, каде што во членот 2 е пропишано: “Право на сопственост можат да стекнуваат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучувајќи ја државата и единиците на локалната самоуправа, под услови и на начин предвидени во овој и друг закон.”<sup>367</sup> Во оваа одредба се согледува сопствениот плурализам прифатен од нашиот закон и правен поредок, при што се доаѓа до заклучок дека во нашата држава постојат три облика на правото на сопственост: а) приватна-индивидуална и групна (на физичките и правните лица); б) државна и в) сопственост на

---

<sup>367</sup> Чл.2 од ЗДСП.

единиците на локалната самоуправа. Со горенаведената поделба не се согласува професорот Групче, кој смета дека “сопственоста на државата“, како облик на правото на сопственост, ја опфаќа во себе и сопственоста на Републиката и сопственоста на единиците на локалната самоуправа, како два подвида на државната сопственост.<sup>368</sup> Меѓутоа, сметаме дека овие облици можат да бидат опфатени во сферата на *јавната сопственост*, имајќи во предвид дека и државната и општинската сопственост заштитуваат и остваруваат *одредени јавни интереси*.

Оваа поделба на јавна сопственост чии титулари се субјекти кои остваруваат јавни интереси (државата и општините) не е предвидено во постојното законодавство. Затоа, сметаме дека во идните измени и таа треба да си го најде оправдано своето место во законодавството.

---

<sup>368</sup> А.Групче, *За републиката и општината како два сегмента на државната власт и за нивната сопственост*, Годишник на Правен Факултет Скопје, том.39, книга I/II, 2001, стр.219-231, исто и: А.Групче, *Сопственоста според новиот Устав и законодавството со краток осврт и на уставно-судската практика*, Зборник во чест на Евгени Димитров, Скопје, 1999, Правен факултет.

## 7. Подоблици на правото на сопственост

Поимот “право на сопственост“ законите го употребуваат за случаите кога постои еден титулар на правото на сопственост врз една или повеќе ствари, односно кога се работи за индивидуална сопственост (кога како носител на тоа право се јавува физичко лице, правно лице, држава или единица на локална самоуправа). Монополистичкиот карактер на правото на сопственост е нужно поврзан со исклучувањето на тоа лице од власта врз стварта. Тоа значи дека на иста ствар во исто време не можат двајца или повеќе субјекти да имаат потполна сопственост. Меѓутоа, во животот, сепак, не се случува секогаш една иста ствар да припадне само на еден субјект како сопственик.<sup>369</sup> Овој проблем, кој животот нужно го донел со себе, правото го решил преку институтите сосопственост, заедничка сопственост и етажна сопственост. Како што вели професорот Боянов: “сосопственоста се провлекува низ целата човечка историја.”<sup>370</sup>

Според римското право, сопственоста се базирала врз принципот на неподеленост и исклучивост, кои барале едно право да припадне на едно лице како целина. Но, во феудалното право било можно правото на сопственост врз еден ист објект (земја) да биде поделен меѓу повеќе лица, така што различни сопственички овластувања можеле да припаѓаат на различни луѓе.

Ова била причината за создавање на институтите сосопственост (*condominium*) и заедничка сопственост како сопственички облици во кои постојат повеќе носители на правото на сопственост врз еден ист објект.<sup>371</sup> Решенијата од римското право, подоцна во периодот на неговата рецепција (XI-XIII век), влијаеле и на граѓанските законици на континентална Европа.

На почетокот, римските правници сметале дека не може повеќе лица да бидат истовремено сопственици на една ствар. Во таа насока, Целсус зборел за максимата на Улпијанус; “...

---

<sup>369</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи дѳо, стварно право, обвезно и наслједно право, X издание*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.248, Исто и кај: N.Gavella, I.Gliha, V.Belaj, Z.Stipkovič, *Stvarno право*, Redaktor: N. Gavella, Narodne Novine d. d. svezak 1, Zagreb 2007, стр.398.

<sup>370</sup> Г.Боянов, *Вещно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софиа, 2004, стр.174.

<sup>371</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.155, исто и кај: V.Vizner, *Граѓанско право, Друго, прерадено и дополнено издание, Књига треќа, Стварна Права*, Rijeka, 1969, стр.127.

*duorum quidem in solidum dominium vel possessionem esse non posse*<sup>372</sup> ( една ствар не може да биде во сопственост на две лица истовремено). Римските правници, случаите на настаната сосопственост ги објаснувале така што секој од сосопствениците имал право на еден дел од стварта, меѓутоа, не материјален дел од стварта, туку удел, апстрактен, идеален дел (*sed totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere*).<sup>373</sup> Во таа смисла, професорот Минчев ја дефинира сосопственоста како сложен правен однос, кој претставува алтернатива на единствената форма на поседување на стварните права.<sup>374</sup>

## 7.1 Сосопственост

**Сосопственоста** претставува облик на сопственост кај која повеќе лица имаат право врз една ствар. Сопственоста на овие лица е изразена врз еден идеален дел, во еден сразмер од целината на стварта (која може да биде на пр. 50:50%, 40:60% итн.) Меѓутоа, треба да се истакне дека сосопствениците ги имаат сите сопственички овластувања во однос на стварта, во сразмерот во кој им припаѓа стварта. Од гледна точка на материјалната природа, заедничката ствар, во целост припаѓа на сите сосопственици.<sup>375</sup> Во однос на третите лица, исто така, сосопствениците заедно имаат толку права колку би имал еден исклучив сопственик на таа ствар.<sup>376</sup> Оттука, правото на секој поединечен сосопственик е нужно помала од правото на сопственикот бидејќи е ограничено со правата кои ги имаат другите сосопственици.<sup>377</sup>

Сосопственоста означува учество на повеќе лица во остварувањето на правото на сопственост врз еден објект не според неговите физички делови, туку според неговите идеални делови, физички неподелени. Доколку стварта може да се подели, сосопствениците ќе ја користат стварта во одреден дел, а не како целина.<sup>378</sup>

Низ историјата, постоеле повеќе теории за природата, односно, суштината на сосопственоста. Дилемата се однесувала на тоа дали кај сосопственоста се работи за

---

<sup>372</sup> Digesta, 13,6,5,15. Исто и кај: О.Станковиќ, М.Орлић, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.144.

<sup>373</sup> *Ibidem*.

<sup>374</sup> Н.Минчев et al., *Основи на правото на народна република Бџлгария*, Свишов, 1988, стр.175.

<sup>375</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.222.

<sup>376</sup> О.Станковиќ, М.Орлић, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.143.

<sup>377</sup> *Ibidem*.

<sup>378</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.156.

поделба на самото право или за поделба на неговото извршување.<sup>379</sup> Постоеле автори кои што биле приврзаници на теоријата дека сосопственоста означува поделба на извршувањето на правото, како на пр. професорот Gams<sup>380</sup> и други автори, а од друга страна има и автори кои што сметаат дека се работи за поделба на правото.<sup>381</sup>

Според професорот Групче, поделбата на правото меѓу сосопствениците не се врши според содржината, односно според овластувањата, туку според сразмерот во остварувањето на правото.<sup>382</sup> Според професорот Поп-Георгиев, сосопственоста е форма на сопственост што се појавува како модификација на една или повеќе од основните форми на сопственост, и таа модификација се однесува на носителите и на содржината на тие форми на сопственост.<sup>383</sup>

Фактички, професорот Поп-Георгиев ја прифаќа идејата дека разликата кај сосопственоста е во однос на вршењето на тоа право.<sup>384</sup> Според сфаќањето на професорот Legradič, иако сопственичкиот монопол е единствен, спрема надвор, сепак, таа единственост на монополот спрема надвор не ја исклучува неговата поделба одвнатре, на повеќе субјекти, помеѓу сосопствениците. Според него, бидејќи сопственоста е монопол врз ствартата, внатрешната поделба помеѓу сосопствениците може да се врши така што нема да се нарушува единственоста на сопственоста спрема надвор. Тоа е можно само во облик на аликувтни делови на целината на сопственоста, односно во идеални делови.<sup>385</sup>

Професорите Klarić и Vedriš, исто така, ја прифаќаат теоријата дека правото меѓу сосопствениците е поделена по обем а не по содржина. Според нив, кога сопственоста помеѓу сосопствениците би била поделена по содржина (така што на едниот би припаднало користењето, на другиот располагањето итн.) тогаш не би имале сосопственост туку

---

<sup>379</sup> *Ibid*, стр.159.

<sup>380</sup> A.Gams, *Osnovi stvarnog prava*, VII izdanje, Beograd, 1974, стр.86, исто и В.Спаич, *Граѓанско право, Сарајево, 1967, стр.385*.

<sup>381</sup> Во групата автори што ја прифаќаат теоријата дека кај сосопственоста се работи за поделба на правото на сопственост а не на ствартата спаѓаат: Ѓ.Рајаќиќ, *Стварно право*, скрипта, Загреб, 1956, стр.45; L.Markovič, *Граѓанско право*, Београд, 1927, стр.348; M.Planiol, *Traite elementaire de droit civil*, т.1, 4e ed Paris, 1906, стр.793, п.2497; H.Koziol-Rudolf Welsler, *Grundriss des burgerlichen Rechts*, Band II, Wien, 1975, стр.39; H. Dernburg, *Pandekten*, Band I, Berlin, 1902, стр.456.

<sup>382</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.155.

<sup>383</sup> Д.Поп-Георгиев, *Граѓанско право*, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966, стр.329.

<sup>384</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.122.

<sup>385</sup> R.Legradič, *Teorija stvarnog prava i stvarno pravo FNRJ*, Skoplje, 1957, стр.117.

поделена сопственост, која што, од друга страна, претставува типичен облик на сопственост во феудализмот.<sup>386</sup>

Професорот Gavella, смета дека поделбата на власта кај сосопственоста се однесува на обемот на правото на сопственост, а не на содржината. Тој смета дека не е можна поделба на содржината, бидејќи тогаш ниту еден од тие лица не би имало потполна власт на стварите, а тоа би било спротивно на начелата на единственост, како и еднообразноста на правото на сопственост.<sup>387</sup>

Професорите Kovačević-Kuštrimović и Lazić, во однос на прашањето што се дели кај сосопственоста: стварта, правото на сопственост, вредноста на стварите или вршењето на правото на сопственост, сметаат дека кај сосопственоста е поделено вршењето на правото на сопственост. Всушност, се работи за квантитативна, а не квалитативна поделба (како што е случајот кај сопственоста и плодоуживањето); сите сосопственици имаат право на сопственост намалено по обем за збирот на аликвотните делови на останатите сосопственици.<sup>388</sup>

Историски гледано, причините за настанок на сосопственоста се различни. Така, тие може да се сведат на две основни групи: а) волева или договорна сосопственост, која се создава со волјата на сосопствениците, и б) случајна сосопственост (*communio incidens*), која настанува независно од волјата на сосопствениците, поради некој настан или поради волјата или активностите на трето лице.<sup>389</sup>

Професорите Петров и Марков сметаат дека постојат три причини за настанување на сосопственоста, и тоа: 1) принудна- чиј основ е во законот, 2) доброволна- врз основа на правно дело и 3) случајна- при наследување.<sup>390</sup>

Согласно нашето законодавство, сосопственоста може да настане врз основа на: правно дело, закон или наследување. Со правно дело, сосопственоста настанува кога на пр. врз основа на договор повеќе субјекти се договараат и купуваат некоја ствар заеднички како

---

<sup>386</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опći dio, стварно право, обвезно и наследно право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.249.

<sup>387</sup> Види повеќе кај: N.Gavella, I.Gliha,V.Belaj, Z.Stipković, *Stvarno право*,Redaktor: N.Gavella, Narodne Novine d. d. svezak 1,Zagreb 2007,стр.398.

<sup>388</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazić, *Stvarno Pravo*,Punta, Niš, 2009, стр.149-150.

<sup>389</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.160.

<sup>390</sup> В.Петров, М.Марков, *Вещно право, помагало, трето преработено и дополнено издание*,Сиби, 2007, стр.87.

сосопственици или ако договорно основаат т.н ортаклак. Под случајна сосопственост се подразбираат случаите кога повеќе лица заеднички наоѓаат некоја ствар, кога стварите при преработка се мешаат така да повеќе не може да се поделат и да се вратат во поранешна состојба, итн.<sup>391</sup>

Сосопственоста создава сложени односи меѓу сосопствениците, па така, овие односи можат да се огледаат низ одделните овластувања на правото.<sup>392</sup> Во таа смисла позната е римската максима: *communio mater rixarum est*- сосопственоста е мајка на сите спорови/несогласности.<sup>393</sup> Во однос на тоа, на сосопствениците им стојат на располагање различни права во поглед на вршењето на тоа право, за да излезат од заедница, да се заштитат, и да ги решат своите спорови (една од тие права е правото на делба на стварта што е во сосопственост).

Според професорите Станковиќ и Орлиќ, кај сосопственоста можеме да разликуваме два типа на права на сосопствениците: а) правото на сосопствениците на уделот, и б) правото на сосопствениците на самата ствар. Во тоа се гледа и сложеноста на овој подоблик на правото на сопственост. Од една страна, сосопственикот има индивидуално право на свој удел, а од друга страна, истовремено постои сосопственичка заедница на стварта, така да никој од нив не може да превземе материјални акти или правни работи во однос на стварта без согласност на останатите сосопственици.<sup>394</sup>

Што се однесува на одделните овластувања по повод стварта, што им припаѓаат на сосопствениците, почнувајќи од овластувањето за користењето на стварта, може да се утврди дека секој сосопственик има сразмерно право на користење на стварта. Професорот Gams истакнува дека; “на објектот на сосопственоста постои (покрај овластувањето за држење), само едно овластување за користење и располагање, но само вршењето на овластувањата е поделено..... по одредени квоти.”<sup>395</sup> Меѓутоа, уделите/квотите не означуваат делови во правото на сопственост, туку делови со кои сосопственикот учествува во остварувањето на правото на сопственост.<sup>396</sup> Бугарскиот професор Венедиков, од друга

---

<sup>391</sup> Види повеќе чл. 115 од ЗСДСП.

<sup>392</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.157.

<sup>393</sup> D.Stojčević, *Римско приватно право*, Београд, 1966, стр.91.

<sup>394</sup> О.Станковиќ, М.Орлиќ, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.145.

<sup>395</sup> A.Gams, *Osnovi stvarnog prava*, Beograd, Nolit, 1955, стр.57.

<sup>396</sup> D.Stojanović, *Stvarno Pravo*, Beograd, 1991, стр.112.

страна смета дека “секој сопственик има одделно право на сопственост во однос на целата ствар, но остварувањето на тоа право е ограничено од конкуренцијата на другите сосопственици на истата ствар. Така, како што по повод една ствар може да постојат истовремено неколку различни стварни права - на сосопственост и плодуюживање, сопственост и суперфиција, така и во однос на една ствар може да има две или повеќе права на сопственост.”<sup>397</sup>

Во одредбите на ЗОСПО, овој однос е формулиран на следниот начин: “Сосопственикот има право да ја држи стварта и со неа да се користи заедно со другите сопственици сразмерно на својот дел, не повредувајќи ги правата на останатите сосопственици (чл.14,ст.1)<sup>398</sup> Сосопствениците, исто така, имаат право на сразмерно учество во управувањето со стварта, која ги опфаќа грижата за одржувањето на стварта, давањето на користење на други лица, собирањето на плодовите итн. Овој однос го означува организирањето на вршењето на сосопственичките права врз стварта.<sup>399</sup> Во поглед на овластувањето за располагање, секој сопственик слободно располага со својот аликвотен дел, без согласност на другите сосопственици.<sup>400</sup> Меѓутоа, во одредени случаи, согласно одредбите на ЗСДСП: “во случај на продажба на сосопственички дел, другите сосопственици имаат право на првенствено купување.” (чл.32,ст.4). Правото на првенствено купување, како ограничување на располагањето во корист на сосопствениците било пропишано и во одредбите на ЗОСПО (чл.14), каде е предвидено тоа ограничување да се пропишува со посебни закони. Така, тоа ограничување било пропишано со: Законот за промет со земјишта и згради (чл.27-29), Законот за бракот во корист на брачниот другар (чл.38) како и Законот за наследување во корист на сонаследниците (чл.148).

Одредби за правото на првенствено купување содржи и Српскиот ГЗ, додека, Австрискиот граѓански законик не познава такво правило.<sup>401</sup> Овој концепт денес е содржан и во модерните граѓански законици. Тоа што е важно кај сопственоста, е фактот што кај овој подоблик на правото на сопственост не постои самостојно право на сопственост на

---

<sup>397</sup> П.Венедиков, *Система на българското вещно право*, Ново издание, 1991, стр.112 и П.Венедиков, *Ново вещно право*, 1996, стр.89.

<sup>398</sup> Види чл.14,ст.1 од ЗОСПО.

<sup>399</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.157.

<sup>400</sup> *Ibid.*, стр.158.

<sup>401</sup> *Ibidem.*



поединечен сосопственик, дури ни на најмал физички дел на стварта, туку тоа право се простира на целата ствар.<sup>402</sup>

Нашиот Закон за сопственост, случаите кога на една или повеќе ствари има повеќе носители на правото на сопственост ги именува како Подоблици на правото на сопственост, кои се манифестираат како сосопственост (чл.31-58), заедничка сопственост (чл.59-94) и етажна сопственост (95-111). Во одредбите на ЗСДСП се пропишани поимот, начинот на настанување и престанок на сосопственоста, правата што им припаѓаат на сосопствениците (право на управување, право на делба, на користење и располагање со стварта што е во сосопственост) итн.

Сосопственоста треба да се разграничува и од колективната сопственост. Колективната сопственост има повеќе титулари со различни овластувања и обврски. Колективната сопственост припаѓа на колективот, на овластеното лице, кое има ограничени права по повод стварта.<sup>403</sup>

---

<sup>402</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.223.

<sup>403</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.201.

## 7.2 Заедничка сопственост

*Заедничката сопственост* е право на сопственост на две или повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се одредливи, но не се аликвотно/идеално однапред одредени.<sup>404</sup> Заедничарите, како последица на тоа што нивниот дел во неподелената ствар не е одреден по обем ни реално, ни по идеален дел, не можат самостојно да располагаат со своето право, туку само заеднички можат да располагаат (на пр. да ја продадат стварта, да воспостават залог, службеност на стварта и др.)<sup>405</sup> Кај овој подоблик на правото на сопственост, уделите на поединечните субјекти не се однапред одредени, и тоа значи дека сопственоста не е поделено, ни по содржина, ниту пак по обемот, како што е случај кај сосопственоста. Но, сепак, иако уделите на поединечните субјекти не се одредени, тие се сепак *одредливи*.<sup>406</sup>

Претпоставка за настанување на заедничката сопственост е постоењето на лично-правна врска меѓу најмалку две лица (брачна заедница, вонбрачна заедница, семејна заедница, наследничка заедница).<sup>407</sup> Според мислењето на професорот Bosiljčić, на заедничката сопственост не и претходела заедницата на лица поврзани со лично-правна врска, туку и претходела потребата од колективна употреба на добрата. Како аргумент за ова може да се наведат селската сопственост и сличните заедници шумите итн, како и заедничката сопственост на членовите на домаќинството, односно семејните задруги.<sup>408</sup>

Сепак, според наше мислење, сметаме дека заедничката сопственост не може да настане без заедница на најмалку две лица кои се во некаква личноправна врска, бидејќи, во заедничката сопственост учествуваат само нејзините членови (брачните другари, вонбрачните другари, членови на семејството итн) а не и трети лица. Во таа смисла, без заедница нема заедничка сопственост.

---

<sup>404</sup> *Ibidem*.

<sup>405</sup> *Ibidem*.

<sup>406</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опћи dio, стварно право, обvezно i nasljedno право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.256-257.

<sup>407</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno право*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.224.

<sup>408</sup> M.Bosiljčić, *Zajednička svojina*, odrednica u EIP, Tom III, Beograd: Službeni list SFRJ, 1978, стр.831.

Историски гледано, заедничката сопственост, како модалитет на правото на сопственост не бил познат во римското право. Во таа линија се движи и француското право, кое освен сосопственоста, не признава други облици на сопственост кај кои е можно да постојат повеќе сопственици на една ствар. После буржоаските револуции, земјите од континентална Европа извршија рецепција на римското право, и по нејзин пример, во одредбите на нивните законици не го регулираа овој подоблик на сопственост (како на пр. ФГЗ, АГЗ, и ИГЗ). Подоцна, таа беше вметната во одредбите на горенаведените законици. Но, додека сосопственоста е регулирано како правило, заедничката сопственост претставува исклучок.<sup>409</sup>

За разлика од постарите граѓански законици, заедничката сопственост како облик на правото на сопственост многу рано бил познат и признаен во германското право, како “*Gesamteigentum*”, кој облик, заедно со сосопственоста, навлегол во одредбите на ГГЗ.<sup>410</sup> Иако некои облици на заедничка сопственост (заедничка сопственост на пашњаци, шуми итн.) се среќаваат и во некои од Граѓанските законици од регионот (СГЗ, ОИГЗ), сепак, поради општествените промени станале непотребни, додека настанале некои нови облици кои се среќаваат во скоро сите правни системи.<sup>411</sup>

На стварите на кои е заснована заедничка сопственост, стварта е практично извлечена од правниот промет. Затоа некои од теоретичарите овој вид на сопственост го именуваат како сопственост “на мртви раце“ или “заеднички раце.“<sup>412</sup> Така, и професорот Поп-Георгиев смета дека разликата помеѓу сосопственоста и заедничката сопственост се состои во тоа што кај заедничката сопственост, уделите на заедничките сопственици не се однапред утврдени и што правото на заедничка сопственост тие го вршат заеднички.<sup>413</sup>

Според професорот Gams, сосопственоста во својата суштина е една од формите на приватната сопственост, додека заедничката сопственост понекогаш претставува остаток од некогашната племенска заедничка сопственост.<sup>414</sup> Професорот Vizner, заедничката

---

<sup>409</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.225.

<sup>410</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazić, *Stvarno Pravo*,Punta, Niš, 2009, стр.156-157.

<sup>411</sup> *Ibidem*.

<sup>412</sup> *Ibidem*.

<sup>413</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.123.

<sup>414</sup> A.Gams, *Stvarno Pravo*, Naučna Kniga, Beograd, 1949, стр.75.

сопственост ја дефинира како “облик на приватна сопственост каде правото на сопственост на еден објект или еден имот припаѓа заеднички на одредена животна заедница на физички лица или на одредено правно лице како такво, а не на поединечни нејзини членови, кои во овој имот немаат одредени удели/квоти.”<sup>415</sup> Според него, основни карактеристики на заедничката сопственост се: а) единственоста на правото на сопственост; б) единство на објектот; в) правото на сопственост на заедничка ствар или заеднички имот припаѓа на животна заедница на физички лица или правно лице како такво, како посебен правен субјект, а не на поединечните членови.<sup>416</sup> Во друг наврат, професорот Gams смета дека “карактеристична црта на заедничката сопственост не е неодреденоста на деловите на заедничкото вршење на правото на сопственост. Според него, тие можат да бидат и определени, па сепак да постои заедничка сопственост. Така, според него, за заедничката сопственост е карактеристично својството на титуларите на таа сопственост”<sup>417</sup> Со ова стојалиште на Gams, не се согласува професорот Групче, кој вели дека: “кај заедничката сопственост не се знае колку кому му припаѓа од едно право.... кога деловите се определени не може да се зборува за заедничка сопственост.” Затоа, тој предлага неодреденоста на деловите да се земе како основна ознака на заедничката сопственост.<sup>418</sup>

Сметаме дека мислењето на професорот Групче по однос на ова прашање за дистинкција е потполно исправно. Во таа линија е и одредбата на Законот за сопственост, кој во чл.59, ст.1 пропишува: “Заедничката сопственост е сопственост на повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се определени, но не се однапред определени.”<sup>419</sup>

За разлика од сосопственоста која може да настане и врз основа на договор односно волја на страните, заедничката сопственост секогаш е резултат на законско предвидување. Во нашето право, уредени се неколку случаи на заедничка сопственост: заедничка сопственост во брачна (чл.70, ст.1) и вонбрачна заедница (чл.81), заедничка сопственост во наследничка заедница (чл.82), заедничка сопственост во семејна заедница (чл.92-94) и во други случаи определени со закон. За разлика од Законот за сопственост, во поранешниот важечки

---

<sup>415</sup> B.Vizner, *Gradansko pravo, Drugo, preradeno i dopunjeno izdanje, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969, стр.139

<sup>416</sup> *Ibidem*.

<sup>417</sup> A.Gams, *Основи стварног права*, Научна книга, Београд, 1966, стр.91.

<sup>418</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.161.

<sup>419</sup> Види чл.59, ст.1 од ЗСДСП.

ЗОСПО, бил одреден само поимот на заедничка сопственост (чл.18, ст.2), но не и облиците и содржината на заедничката сопственост. Тоа било препуштено на понатамошно уредување со различни закони. Овој подоблик на правото на сопственост не е единствен институт како сопственоста и сосопственоста. Заедничката сопственост има повеќе облици со различна содржина, и заради тоа, со еден закон се уредени нејзините основни и заеднички обележја, додека, со посебни закони се уредени поединечните односи, својствени за одредениот облик на заедничка сопственост. Поради тоа, во минатото, до донесувањето на ЗСДСП, заедничката сопственост на брачните и вонбрачните другари е уредена со Законот за семејството, а заедничката сопственост во наследничка заедница е уредена со Законот за наследување. И покрај тоа што во ЗСДСП првично законодавецот говори за уредување на заедничката сопственост, повеќето од одредбите се однесуваат за имотот. Поради ова, на мислење сме дека законодавецот при идната реформа треба да води сметка во разграничувањето на овие поими. Оваа од причина што имотот е поширок поим од сопственоста и заедничката сопственост.

За разлика од нашето право, бугарското право ја следела праксата на римското право, па така, до 1968 година познаваше само една заедница на права: сосопственоста. Во 1968 година, со воведувањето на новиот Семеен кодекс, бил прифатен германскиот концепт за овој облик на право на сопственост, и бил воведен нов вид на имотна заедница: *брачна имотна заедница*, во однос на стварите стекнати пред бракот.<sup>420</sup> Според ова решение, брачната имотна заедница се однесува само на тоа што е стекнато пред бракот, со “заеднички допринос“ на брачните другари. Се што е стекнато без придонес на другиот брачен другар, претставува негов личен имот.<sup>421</sup>

Во однос на правата кои им припаѓаат на “заедничарите“, треба да се истакне следното:

- 1) секој заедничар има право стварта да ја користи и да учествува во нејзиното управување;
- 2) трошоците за користење, управување, одржување и чување на стварите и товарите кои се однесуваат на целата ствар заедничарите ги сносат во еднакви делови;
- 3) за располагање и оптеретување на стварите во заедничка сопственост потребна е согласност на сите заедничари; и исто така имаат
- 4) право да бараат утврдување на нивниот удел во заедничката

---

<sup>420</sup> П.Венедиков, *Ново вещно право*, 1999, стр.114-115.

<sup>421</sup> *Ibidem*.

сопственост.<sup>422</sup> Така, додека кај сосопственоста, сосопственикот може да располага со својот сосопственички дел, кај заедничката сопственост заедничарот може да располага со заедничката ствар само заедно со заедничарите, и со нивна согласност.<sup>423</sup>

Заедничката сопственост се разликува од етажната сопственост по тоа што етажната сопственост претставува сопственост на посебен дел од зграда. Таа е секогаш поврзана со соодветен сопственички дел на недвижноста на која е востановена,<sup>424</sup> односно со комплекс на права и обврски кои се поврзани со посебниот дел од зградите и заедничките делови и земјиштето.

---

<sup>422</sup> Подетално за карактеристиките на заедничката сопственост и правата кои им припаѓаат на заедничарите види кај: Z.P.Rašović, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.243-244.

<sup>423</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Gradansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.257.

<sup>424</sup> I.Babić et al. *Gradansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.227.

### 7.3 Етажна сопственост

*Етажната сопственост* претставува специфичен модалитет на правото на сопственост. Овој облик претставува сопственост врз стан или врз деловна просторија како посебни делови од зграда.<sup>425</sup> Таа е таква форма на сопственост, што во минатото можеше да се појавува како модификација на една или повеќе форми на индивидуална сопственост, а и како комбинација на една или повеќе форми на индивидуалната сопственост и на општествената сопственост.<sup>426</sup>

Станот како објект на етажната сопственост, претставува вкупност на простории, наменети за живеење, што претставуваат една градежна целина и по правило имаат одделен влез. Деловна просторија, од друга страна, е една или повеќе простории наменети за вршење на деловна дејност на еден корисник, што по правило претставуваат една градежна целина и имаат одделен главен влез.<sup>427</sup>

Професорите Kovačević Kuštrimović и M.Lazič сметаат дека етажната сопственост е сложено право во кое некои елементи имаат карактер на исклучива сопственост, а некои други на заедничка сопственост или сосопственост.<sup>428</sup> Според нив, ова право претставува право на сопственост на стан, деловна просторија или гаража како посебни делови на зграда со кои се опфаќа и споредното право на заедничките делови на зградата и земјиштето на кое е подигната зградата.<sup>429</sup>

Во правната наука како и во нашето право се користи изразот “етажна сопственост“ кој потекнува од француските зборови *etage*- спрат (сопственост над спрат), иако етажната сопственост ретко има за свој објект спрат.<sup>430</sup> Професорот Rašović смета дека кај етажната сопственост треба да се истакне еден клучен и едноставен факт: кога не би постоеле

---

<sup>425</sup> Д.Поп-Георгиев,Граѓанско право, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966,стр.332.

<sup>426</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.123.

<sup>427</sup> *Ibid.*, стр.124.

<sup>428</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.160.

<sup>429</sup> *Ibidem.*

<sup>430</sup> Во француското право се користи називот сосопственост на спрат, додека во германското право се користи називот сопственост на спрат или спратна сопственост. Види повеќе кај: Z.Rašović, M.Ivošević, Z.Žižić, *Etažna svojina, Komentar Zakona o etažnoj svojini Crne Gore*, Nomos, Beograd, 1995.

заедничките делови, сите норми кои ја регулираат етажната сопственост би биле бескорисни, што значи дека надвор од границите за зачувување на заедничките делови на поединечни спратови (станови) ја следат својата индивидуална и автономна судбина. Всушност, кај етажната сопственост се работи за комплекс на норми со кои се регулира создавањето на волјата на групата спрема надвор и начинот на вршење на ова право, а спрема внатре, се регулираат односите на поединците по повод заедничките ствари.<sup>431</sup>

Според францускиот правник Симлер, етажната сопственост „сосопственост на зграда поделена на лотови“, претставува оригинална комбинација на приватна сопственост и сосопственост. Според него, секој сосопственик (на зградата) е исклучив сопственик на својот лот-удел во зградата и сосопственик на заедничките неделиви делови од недвижноста.<sup>432</sup>

Од друга страна, Анри, Леон и Мазо сосопственоста на станови ја определуваат “двојно, како право на приватна сопственост на станот и право на присилна и неделива сосопственост на заедничките делови.”<sup>433</sup> Истата насока на определување ја следи и познатиот француски автор, Карбоније, според кој, во сосопственоста на недвижности поделени на спратови или апартмани “секој сосопственик има два вида на стварни права, нераздвоиво поврзани, сопственост и сосопственост, како нејзин акцесориум, која е принудна и трајна.”<sup>434</sup>

Во италијанското право, сосопственоста на згради, според авторите Трабучи и Галгано се смета за еден специфичен вид на “заедница“, на чии односи супсидијарно се применуваат правните правила кои се однесуваат на заедницата воопшто.<sup>435</sup> Во бугарската правна теорија, етажната сопственост се определува како “комбинација на исклучива сопственост врз самостојните објекти во една зграда и сосопственост врз заедничките делови од неа.”<sup>436</sup> Од друга страна, според академик Василев, етажната сопственост претставува “комплекс од правни односи на сопственост врз одделните станови и од сосопственост врз заедничките

---

<sup>431</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.261.

<sup>432</sup> P.Simler, *Les biens, Presses Universitaires de Grenoble*, Grenoble 1996, стр.140.

<sup>433</sup> H.et L.Mazeaud, J.Mazeaud, *Lecons de droit civil, tome deuxieme*, Editions Montchrestien, Paris, 1962, стр.1083.

<sup>434</sup> J.Carbonnier, *Droit civil, Tome Second, Les biens et les Obligations, Deuxieme Edition*, Presses Universitaires de France, Paris, 1959, стр.198.

<sup>435</sup> Повеќе за ова види кај: A.Trabucchi, *Institutioni di diritto civiile*, Padova, 1968, стр.441; F.F.Galgano, *Dirito civile e commerciale I*, 1993.; G.Terzago, *Il condominio*, 1993.

<sup>436</sup> Г.Боянов, *Вечно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софиa, 2004, стр.200.



делови од една зграда.“ На исто становиште е и определувањето на П.Венедиков за кого етажната сопственост е комбинација на исклучива сопственост врз посебните делови и сосопственост врз така наречените заеднички делови.<sup>437</sup> Од овие определувања во бугарската наука, неспорно е дека етажната сопственост не претставува ниту нов вид на сопственост, ниту пак стварно право на туѓа ствар, туку една модификација на правото на сопственост, комбинација (збир) на индивидуалната сопственост на одделните делови од зградата и сосопственост на заедничките делови од зградата.

Во словенечкото право, според Јухарт етажната сопственост се дефинира врз основа на законската концепција како „сопственост на посебните делови од зградата и сосопственост на заедничките делови.“<sup>438</sup> Становиштето според кое етажната сопственост се определува како едно ново стварно право, право *sui generis* го прифаќаат низа автори, со оглед на фактот дека нејзините две компоненти- сопственост и сосопственост се неразделиво сврзани.<sup>439</sup> Во таа насока, Planojevič вели дека „етажната сопственост е посебно стварно право, само слично, во одредени сегменти, со сопственоста и сосопственоста, кое заслужува специјален назив, по можност од интернационален карактер.“<sup>440</sup>

Во македонската правна наука, етажната сопственост се дефинира под влијание на поранешниот систем во чиј состав бил и нашата држава и научните стојалишта од тој период. Така, според професорот Групче за “етажна сопственост станува збор кога една станбена или деловна зграда содржи повеќе одделни станови, односно деловни простории или и едни и други што претставуваат посебни објекти на правото.“<sup>441</sup> Други автори во нашата правна теорија, етажната сопственост ја дефинираат според содржината на односите.

Според професорот Поп Георгиев “етажната сопственост е сопственост врз стан или деловна просторија како посебни делови од зградата.“<sup>442</sup> Понатаму, своја дефиниција дава и професорката Живковска, според која етажната сопственост е “посебен облик на правото на

---

<sup>437</sup> Л.Василев, *Българско вещно право*, Универзитетско издателство “Св.Климент Охридски“, София, 1995, стр.108, како и кај: П.Венедиков, *Система на българското вещно право*, Ново издание, 1991, стр.116.

<sup>438</sup> M.Juhart, *Stvarnopravni zakonik, Uvodna pojasnila*, GV Založba, Ljubljana, 2002, стр.48-49.

<sup>439</sup> Така: J.Barmann, J.Weisman, A.Ionasko, Nina Planojevič, K.Muller, J.V.Gierke, S.Krmeta и др.

<sup>440</sup> N.Planojevič, *Etazna Svojina*, Kragujevac, 1997, стр.38.

<sup>441</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.165.

<sup>442</sup> Д.Поп-Георгиев, *Граѓанско право*, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966, стр.332.

сопственост, а не вид на заедничка сопственост затоа што таа во себе опфаќа неколку вида односи: на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на тие делови, на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на заедничките делови од зградата и на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на земјиштето на кое се наоѓа зградата.<sup>443</sup>

Во иста насока е и стојалиштето на професорката Дабовиќ-Анастасовска според која “етажната сопственост не е, како сопственоста според учењето на пандектистите една единствена и едночлена, туку комплексен поим што во себе опфаќа три вида на права и обврски, во однос на станот или деловната просторија, заедничките делови од зградата и земјиштето на кое се наоѓа зградата.”<sup>444</sup>

Кон двете горенаведени автори со свое гледиште се приклучува и професорот Ристов, кој смета дека е оправдано стојалиштето дека “етажната сопственост е посебен облик на сопственост“, од причина што за да еден стварно-правен однос има карактер на стварно право потребно е законодавецот изрично како таков да го предвиди, согласно начелото на законска определеност на стварните права, т.е *numerus clausus*.<sup>445</sup>

Содржината на ова право го сочинуваат: правото на користење, правото на располагање и правото на управување. Кај овој облик на правото на сопственост, исто така доаѓа до засновување на одредени взаемни односи меѓу етажните сопственици.<sup>446</sup> Така, во содржината на ова право влегуваат исто така, права и обврски во врска со заедничките делови на зградата, во врска со земјиштето врз кое е подигната зградата, како и во врска со заемните односи на етажните сопственици.<sup>447</sup> Содржината на ова право, освен горенаведените права, ја сочинуваат и одредени обврски кои припаѓаат на етажните сопственици, како на пример: обврската за пропуштање на одредени активности во својот стан или деловна просторија со кои би се нанела штета на преостанатиот дел на зградата, односно етажни сопственици, обврската за одржување и поправка на својот реален дел на

---

<sup>443</sup> Р.Живковска, Стварно право, Европа 92, Скопје, 2005, стр.165.

<sup>444</sup> Види повеќе кај: Ј.Дабовиќ-Анастасовска, *Етажна сопственост*, Зборник во чест на Асен Групче, Универзитет “Св.Кирил и Методиј“, Правен факултет-Скопје, 2001, стр.208.

<sup>445</sup> А.Ристов, *Етажна сопственост, Сопственост на посебни делови од зграда*, Скопје, 2020, стр.30.

<sup>446</sup> Д.Поп-Георгиев, Граѓанско право, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966, стр.334.

<sup>447</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.123-124.

зградата, како и посебната обврска на етажните сопственици за право на првенствено купување.<sup>448</sup>

Историски гледано, етажната сопственост настанала од напорите на луѓето, со сопствен трошок да изградат зграда на која ќе имаат поделено или неподелено право на сопственост. Се смета дека ова право настанало уште во Вавилон и дека се сретнува во сите стари правни поредоци. Така, римското право овозможило хоризонтална поделба на правото на сопственост со помош на институтот *superficies*, кој извршил поделба на сопственоста на земјиштето од сопственоста над зградата. Во средниот век, етажната сопственост се јавува претежно по утврдените градови и е регулирана со обичајното право. Таа се карактеризирала со големата поделба на зградите и не се задржувала на поделбата по спратови или станови, туку по поединечни соби.<sup>449</sup> Иако земјиштето со зградата сочинуваат една физичка неподелена целина, сепак поединечни делови на зградата, како на пр. становите и деловните простории претставуваат самостојни употребни целини. Поради тоа, постои потреба за нивна правна самостојност која во помала или поголема мера се признава од сите современи законодавства.<sup>450</sup>

Постарите граѓански законици во Европа немале многу разбирање за овој облик на сопственост. До афирмација на етажната сопственост доаѓа во XX век под влијание на станбената криза, и тоа воглавно преку донесување на посебни прописи а не во рамките на граѓанските кодификации.<sup>451</sup> Така, ФГЗ содржи само еден член кој ја регулира етажната сопственост (чл.664). Подоцна, кога овој облик на сопственост станал неопходност, во Франција биле донесени посебни закони за етажна сопственост. Во денешно време, овој облик е детално регулиран во законодавството на повеќето земји, дури и во земјите од англо-саксонското право.

Во територијата на поранешна Југославија, правото на сопственост врз станбени згради и нивните делови не било еднакво уредено. Во тој период се фаворизирал колективниот, а не индивидуалниот облик на сопственост. Во пред-военото време, овој облик на

---

<sup>448</sup> B.Vizner, *Граѓанско право, Друго, прерадено и дополнено издание, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969, стр.155.

<sup>449</sup> N.Planojevič, *Etažna svojina*, Kragujevac, 1997, стр.7.

<sup>450</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.264.

<sup>451</sup> N.Gavela et al. *Stvarno parvo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.736-737.

сопственост бил исклучок. Етажната сопственост се појавила во некои од градовите на земјите од поранешна Југославија, и била заснована врз локалните правни обичаи, а правните прописи кои се применувале во овие земји (СГЗ, АГЗ) не содржале одредби за етажната сопственост. Законот за земјишните книги од 1930 година, случаевите на етажна сопственост ги третираше како исклучок. После втората светска војна, со указ на Президиумот на Сојузното собрание од 1947 година, етажната сопственост беше забранета.<sup>452</sup> Понатаму, со Уредбата за изградба на станбени згради за работниците, од 1951 година, етажната сопственост беше озаконета, иако со потесно подрачје.

Конечно, во 1954 година, со Законот за промет со земјишта и згради на општ план беше дозволен промет со физички делови од згради, а со тоа се признава и одделно право на сопственост врз становите во поголемите згради. Праксата го толкуваше овој пропис така што е дозволен промет на физичките делови од зградата во приватна сопственост. Но уписот во земјишните книги не беше можен се додека не бидат донесени посебните републички закони.<sup>453</sup>

Во рамките на пренесување на нормативните надлежности од федерацијата врз републиките, во 1974 година, беше донесен републички закон за сопственост врз делови од згради (Сл.Весник на СРМ, бр.20/74).<sup>454</sup>

Конечното усвојување на можноста за постоење и стекнување на етажна сопственост била нужна последица на се поголемиот раст на градското население и се поголемите цени на семејните куќи од една страна, како и се поголемите стремежи на поединците да створат нешто свое во кое ќе најдат мир и удобност, од другата страна.<sup>455</sup> За да се остваруваат ваквите стремежи на поединците, било дозволено поединечни станбени згради да се поделат во хоризонтален правец во вид на посебни приватни станови или деловни простории и тие посебни единици да можат да бидат во приватна етажна сопственост на поединците.<sup>456</sup>

---

<sup>452</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.166.

<sup>453</sup> А.Финжгар, *Коментар Закона о својини на деловима зграда*, Белград, 1960, стр.219.

<sup>454</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.166.

<sup>455</sup> В.Визнер, *Граѓанско право, Друго, прераѓено и допунјено издание,Књига треќа, Стварна Права*, Ријека, 1969, стр.154.

<sup>456</sup> *Ibidem*.

Етажната сопственост како облик на правото на сопственост била уредена и во одредбите на ЗОСПО, според кој тоа било вид на заедничка сопственост.

Во периодот пред стапување во сила на ЗСДСП од 2001 година, тоа што е карактеристично за етажната сопственост, е напуштањето на начелото *superficies solo cedit*. Ова особено дошло во израз кога етажната сопственост се нашла во рамките на општествената сопственост. Но, со напуштање и укинување на општествената сопственост (со уставите на земјите од поранешна Југославија), се отворила можноста за повторна афирмација на начелото *superficies solo cedit* и начелото на единственост на недвижноста. Таа можност нашето право го користи во член 10, став.1 од Законот за градежно земјиште<sup>457</sup> кој го прокламира ова начело во неговите одредби. Согласно споменатото начело на *superficies solo cedit*, се што е трајно поврзано со земјиштето во една целина, ја следи правната судбина на земјиштето.<sup>458</sup>

Според наше мислење, сметаме дека во идните измени на Законот за сопственост, потребно е да се инкорпорира и начелото на *superficies solo cedit*, низ целата содржина на овој Закон, како што е инкорпорирано во Стварноправниот законик на Р.Словенија, во чл.8, каде што овој принцип се прокламира како Основно начело. Сепак, по однос на етажната сопственост, која претставува исклучок од ова начело, сметаме дека со оглед на долгогодишната правна традиција и комплексноста на овој институт, потребно е темелно да се уреди имајќи во предвид дека во праксата постојните решенија создаваат проблеми. Ова особено се однесува на правата на заедничките делови и земјиштето кои се споредни права и несамостојни и ја пратат судбината на посебниот дел од зградата.

Врз основа на тоа што погоре беше кажано, може да се утврди дека законодавците во етажната сопственост гледаат коегзистенција на повеќе права, и тоа: едно право кое припаѓа на колективитетот на субјекти кои го вршат правото на сопственост на целата ствар и еден комплекс на права кои припаѓаат на секој од нив да учествуваат во управувањето со сложената заедница.<sup>459</sup> Во вршењето на своето право секој етажен сопственик е ограничен со правата на заедницата како целина. Сопствениците кај етажната сопственост се

---

<sup>457</sup> Закон за градежно земјиште (чл.10, ст.1)

<sup>458</sup> P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опći dio, стварно право, обvezно i nasljedно право, X izdanje*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.264.

<sup>459</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.261.

организирани како колектив, кој е само збир/колектив на интереси, во кој субјектите ги задржуваат својот персоналитет и автономија. Во вршењето на индивидуалните права на сопственост, субјектите мора да трпат ограничувања кои произлегуваат од специјалната ситуација во која се наоѓаат “различните“ сопствености, кои, во својата комплексност, ја сочинуваат единственоста на зградата.<sup>460</sup>

Во нашето право, етажната сопственост се смета за облик на сопственост кој го карактеризира поголем број на сопственици на една ствар, додека во споредбеното право различно се дефинира. Спорното термилошко одредување на етажната сопственост, која произлегува од нејзината специфична и комплексна структура, го отежнува и дефинирањето на правната природа на овој институт. Постојат неколку теории во врска со правната природа на етажната сопственост.<sup>461</sup>

Во нашето право е прифатено решението според кое етажната сопственост се сфаќа како комплекс на три познати права: 1) права и должности на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на тие делови; 2) права и должности на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на заедничките делови на зградата како целина и 3) права и должности на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на земјиштето.

Врз основа на тоа, кај етажната сопственост битни се три “состојки“ без кои не може да постои: 1) посебниот дел од недвижноста; 2) заеднички делови на недвижноста; и 3) земјиштето.<sup>462</sup> Во рамките на ЗСДСП, овој облик на сопственост е определен врз основа на нејзиниот предмет и носителите, во рамките на членовите 95-111. Со оваа определба на нашиот законодавец не се согласува професорот Ристов, кој смета дека ваквата определба не е добра, и дека нејаснотиите и непрецизноста на законските одредби создаваат големи проблеми во праксата.<sup>463</sup> Според него, и покрај дуалистичкиот концепт прифатен од македонското право, недостасува одредба со која би се прецизирало дека правото на посебниот дел, како самостоен правен објект, се смета за главно право, со кое нераскинливо

---

<sup>460</sup> U.Guidi, *Il condominio nel nuovo codice civile*, Milano, 1942, стр.3.

<sup>461</sup> Тие теории се: 1 сфаќања кои ја негираат етажната сопственост како институт; 2-унитарните теории; 3-дуалистичките теории; 4- модерна теорија, која етажната сопственост ја сфаќа како *sui generis*; 5- теорија заснована на англосаксонските решенија; итн. Види повеќе за ова кај: N.Planojevič, *Etažna svojina*, Kragujevac, 1997, стр.154-169.

<sup>462</sup> N.Gavela et al. *Stvarno parvo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.740, како и I.Babič, *Etažna svojina I konverzija prava korišćenja u pravo svojine*. *Pravo i privreda* 7-9, 2012, стр.55.

<sup>463</sup> А.Ристов, *Етажна сопственост, Сопственост на посебни делови од зграда*, Скопје, 2020, стр.28.

и присилно, по силата на законот, поврзани правата на заедничките делови и од зградата и земјиштето. Тие се од несамостоен и акцесорен карактер и ја следат правната судбина на посебниот објект.<sup>464</sup>

Во врска со горенаведеното, се приклучуваме на групата автори кои етажната сопственост ја сметаат за посебен облик на сопственост и ја дефинираат врз основа на нејзината содржина, од правата кои произлегуваат од посебниот и заедничките делови на зградата и земјиштето кои ја пратат судбината на посебниот дел и се нераскинливо поврзани со него.

Од погоре изложеното, може да се утврди дека етажната сопственост претставува комплексен институт, за кој во правната теорија се дадени голем број на дефиниции. За крај, сметаме дека е потребно да се наведе во што се разграничува етажната сопственост од другите блиски институти. Така, етажната сопственост со правото на сопственост се разликува во фактот што етажната сопственост е покомплексен и посложен стварноправен институт од правото на сопственост. Таа се разликува од правото на сопственост и во други аспекти, како на пр. времето на настанување на институтот, множината на субјектите кои може да бидат носители на тоа право итн.

Понатаму, и покрај фактот што етажната сопственост и сосопственоста претставува облик на правото на сопственост кога две или повеќе лица имаат право на сопственост врз една иста ствар, сепак меѓусебно се разликуваат, особено во поглед на содржината на правото, во однос на овластувањата за користење и располагање со стварта (кај сосопственоста има пошироки овластувања за користење), како и во однос на слободното располагање со стварта.

На крај, етажната сопственост се разграничува и од заедничката сопственост, бидејќи заедничката сопственост во рамките на етажната сопственост се разликува од класичниот поим за заедничка сопственост (заедничката сопственост кај етажната сопственост е неделива, за разлика од класичниот институт на заедничка сопственост, каде заедничарите имаат право на утврдување на делот и правото на делба на заедничката ствар.<sup>465</sup>

---

<sup>464</sup> *Ibid*, стр.29.

<sup>465</sup> Подетално за разграничување на институтот етажна сопственост од другите блиски институти види кај: А.Ристов, *Етажна сопственост, Сопственост на посебни делови од зграда*, Скопје, 2020, стр.43-50.

## II ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО МЕЃУНАРОДНОТО ПРАВО

Правото на сопственост е предмет на уредување во сите правни поредоци. Освен уредувањето на правото на сопственост во внатрешното право на државите, овој институт е уреден и во меѓународното право, преку одредбите на меѓународните документи, кои важат за сите држави кои ги потпишуваат/ратификуваат овие документи. Со тоа овие правни акти стануваат дополнителни извори на правото во тие држави.

Во овој дел ќе биде анализирано уредувањето на правото на сопственост во одредбите на Универзалната декларација за човековите слободи и права, понатаму Европската конвенција за човекови права и нејзиниот Протокол бр.1, со осврт и на судската пракса на Европскиот суд за човекови права, во однос на гарантирање и заштита на правото на сопственост.

### 1. Општа декларација за човековите слободи и права на ООН

Иако правото на сопственост во современите правни поредоци е изграден врз римскиот поим за правото на сопственост, како потполна, исклучива и непосредна власт на стварите, во граѓанските законици од XIX-тиот и почетокот на XX-тиот век почнало да доаѓа до израз сфаќањето за значењето и улогата што правото на сопственост го има во општеството.

Идејата за човековите права не може да се подведе под еден историски, еволутивен и разумлив развоен тек.<sup>466</sup> Но, со сигурност можеме да тврдиме дека најстарите трагови кои упатуваат на постоење на мисли за правата на човекот и правдата, водат повеќе од 37 века наназад до вавилонскиот владетел Hammurabi<sup>467</sup>, кој бил преокупиран со идејата за благосостојбата на луѓето и со желбата да владее правдата на земјата.<sup>468</sup> За човекот и неговата личност свои стојалишта имаат и филозофите на древната Кина, како на пр. мислењето на Meng Ce<sup>469</sup> кој тврдел дека “поединецот е неизмерно важен, а личноста на

---

<sup>466</sup> J. Mourgeon, *Ljudska prava*, Beograd, 1996, стр.23.

<sup>467</sup> Hammurabi (Hammu-gari) бил владетел на првото вавилонско царство, и според најчестата хронологија, владеел од 1792-1750 год п.н.е

<sup>468</sup> Види повеќе кај: *Хамурабијев законик, Пролог 1* (1 27-49).

<sup>469</sup> Meng Ce, кинески филозоф, 372-289 год. п.н.е.



владетелот е тоа што е помалку важно.<sup>470</sup>

Во текот на средниот век, не се развила некоја значајна мисла за човековите права, но во некои документи донесени во државите од тоа време се наоѓаат одредби за кои денес може да се каже дека содржат идеи за човековите права. Меѓу нив, како основен документ кој содржи одредби за човековите права се смета Големата повелба за слободите (*Magna carta libertatum*) од 1215 година,<sup>471</sup> која е донесена во Англија. Иако првичната цел на оваа повелба не е да се признаваат човековите права на поединецот, сепак овој документ служи како основ врз кој ќе се темелат другите документи за прокламирање на човековите слободи и права.

Идејата за сопственоста како основно човеково право се појавила во Англија во 17 век како потврда на правото на личност и негова заштита во цивилното општество.<sup>472</sup> Революционерните настани во Европа, што го означуваат крајот на феудалниот период и го трасираат патот кон ново општество, го отворија патот за донесување низа кодекси во коишто сопственоста доби целосна афирмација и затоа, со право тие се признати како кодекси на приватната сопственост.<sup>473</sup>

Буржоаската револуција меѓу нејзините најголеми цели ја прокламирала слободата на поединецот, либерализмот на економските односи, приватната сопственост како економска основа на слободата и правата на човекот итн.<sup>474</sup> Во документите од овој период приватната сопственост била издигната на највисоко ниво, именувана како носител на прогресот. Меѓутоа, промените во општествените односи, големите војни и зајакнувањето на работничките движења го урнале тој мит. Така почнало да созрева сфаќањето дека материјалните добра мора да се користат како во интерес на сопственикот, така и во јавен интерес.<sup>475</sup>

Во однос на правото на сопственост, Француската буржоаска револуција го отвори патот за нормирање на правото на сопственост, како свето и неповредливо право, а буржоазијата правото на сопственост го прогласи за “природно право.”

---

<sup>470</sup> J.Mourgeon, *Ibid.* стр.27.

<sup>471</sup> Magna carta libertatum, 1215. Достапно на: <https://www.clarkart.edu/getmedia/61618166-5a18-4d59-b65a-9a02a6ccb3ce/Magna-Carta.pdf>.

<sup>472</sup> Buckle, *Natural Law and the Theory of property. Grotius to Hume*, Oxford, 1991, стр.16.

<sup>473</sup> Види: О.Стојанович, *Стварно Право*, 1977, Београд, стр.47.

<sup>474</sup> Види повеќе: Декларација за човекови и граѓански права 1789.

<sup>475</sup> Види повеќе кај М.Константиновиќ, *Pitanje Svojine, Anali posvećeni autoru*, br.3-4/1982.

Идејата за сопственоста востановена уште од одредбите на Универзалната декларација за правата на човекот и граѓанинот од 1789 година<sup>476</sup> во рамките на која декларација, правото на сопственост е одредено како “*inviolable et sacre*” (неповредливо и свето). Поточно: “*Во врска со сопственоста, како неповредливо и свето право, никој не може да биде лишен од приватно користење, ако тоа не е кога очигледно тоа го бара јавната неопходност, законски забележана, а под услов на праведен и претходен надомест*“<sup>477</sup>. Била прифатена и во буржоаската револуција а подоцна нашла израз во уставните одредби на повеќето европски земји.

Декларацијата за правата на човекот и граѓанинот ги истакнува слободата и еднаквоста меѓу луѓето во правата, а основни права на човекот се сметаат: слободата, сопственоста, безбедноста, спротивставувањето на присилувањето и друго.<sup>478</sup>

Од содржаното во Декларацијата, не може да се каже дека не се укажува на идејата дека неограниченоста, неповредливоста и светоста на правото на сопственост сепак не се апсолутни. Односно, со Декларацијата се дозволува правото на сопственост сепак некаде и под одредени услови да биде ограничено.<sup>479</sup>

Целта на авторите на Декларацијата е јасна. Општествената заедница, односно, државата во начело го признава и гарантира правото на сопственост на граѓаните. Отстапување од ова правило е можно само во јавен интерес и под услови утврдени со закон. Од наведеното во Декларацијата, очигледно е дека нејзините творци го поставиле широко правото на сопственост, но сепак ја земале во предвид и потребата со неговото ограничување да се обезбеди заштита на интересите на другите поединци во друштвото како целина. При тоа, воделе сметка и за правна сигурност на граѓаните.<sup>480</sup>

Францускиот граѓански законик, како прв буржоаски законик ја содржи идејата за човековите природни права и за сопственоста како природно право. Во таа смисла, еден од коментаторите на овој законик, Порталис (Jean-Étienne-Marie Portalis) рекол дека “*сопственоста е средство за одржување на животот и таа е толку драгоценост право колку*

---

<sup>476</sup> Универзална декларација за правата на човекот и граѓанинот од 1789 година (француски: La Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789), е усвоена од Националното конститутивно собрание на Франција во 1789 година и претставува документ за човековите граѓански права кој извира од Француската револуција.

<sup>477</sup> Види чл.17 од Универзална декларација за правата на човекот и граѓанинот од 1789 година.

<sup>478</sup> Види повеќе : Универзална декларација за правата на човекот и граѓанинот од 1789 година.

<sup>479</sup> К. Dolovič-Vojič, *Pravne garancije prava svojine*, Anali PFBU, 22MK11A, 2022, стр.305.

<sup>480</sup> Д.Николич, *Апсолутност својине у француском праву*, Правни факултет у новом саду, научни рад, стр.91.

и самиот живот.“<sup>481</sup>

Според теоријата на природното право, основата на приватната сопственост се наоѓа во самото човеково битие, односно во природата на човекот е онаа движечка сила што го тера да ги ужива материјалните добра на индивидуалистички начин. Во прилог на оваа теорија вреди да се истакнат некои од филозофските мислења, кои дале своевиден придонес на правната наука и на законодавството од 19 век.

Така, Русо вели дека човекот има природно право на се што му е потребно и да стане сопственик на тие добра,<sup>482</sup> Хегел од друга страна истакнува дека луѓето имаат апсолутно право да ги присвојуваат сите предмети.<sup>483</sup>

Според приврзаниците на оваа теорија, на сите би требало да им се признае и да им се осигура правото на присвојување, па и на сопственост. Така, до реализација на ова индивидуално право би се дошло, доколку би се признало дека правото е “анатомија на човековото битие.“<sup>484</sup>

Од друга страна, Лок ја користи сопственоста во пошироко и потесно значење. Во поширока смисла, сопственоста, освен сопственоста врз материјалните добра, го опфаќа како интегрален поим и животот и слободата т.е оној корпус на права кои денес се сметаат за најважни човекови права односно прва генерација. Во потесна смисла, сопственоста означува само сопственост над материјалните добра.<sup>485</sup> Правото на сопственост се појавува како основно човеково право и во модерната правна наука; правото на сопственост е основно човеково право затоа што претставува важен услов за изразување на човековата слобода.<sup>486</sup>

Во однос на уредувањето на правото на сопственост во меѓународното право, важен акт со големо историско значење за одбележување на човековите права и слободи, а меѓу нив и правото на сопственост како едно од основните човекови права, претставува и Универзалната декларација за човекови права, усвоена од Генералното Собрание на ОН, на 10 декември 1948.

Овој документ, е усвоен во периодот после Втората светска војна, кога се дојде до

---

<sup>481</sup> Цит. Сп. Стојанович, *Право својине, Енциклопедија имовинског права*, стр.47.

<sup>482</sup> Russo, *Social contract*, стр.186

<sup>483</sup> Hegel, *Osnovne crte Filozofije prava*, Sarajevo 1964, стр.56.

<sup>484</sup> Константинович, *Путање својине, генерација пред стварањем*, Београд, 1921, стр.8.

<sup>485</sup> J. Lock, *Dve rasprave o vladi*, Utopija, Beograd, 2002, \$87, 278. ( стр.8)

<sup>486</sup> Dieze, *In defense of property*, Baltimore, 1963, стр.48.

заклучок дека Повелбата<sup>487</sup> не ги дефинира доволно правата на коишто се однесува, и затоа беше потребно донесување на Универзална декларација којашто ќе ги прецизира правата на поединците за да станат валидни одредбите за човековите права од Повелбата. Оваа Декларација воедно означува прво глобално изразување на основните права на сите човечки суштества. Со нејзиното усвојување, се воспоставува одбележувањето на човековите права на глобално ниво, почнувајќи од содржаното во член 1, каде што е пропишано: *“Сите луѓе се раѓаат слободни и еднакви по достоинство и права.”*<sup>488</sup> Во одредбите на Декларацијата, освен другите слободи и права, како: правото на слобода на движење, правото на државјанство, слободата на мисла итн, во чл.17 се гарантира и *правото на сопственост*, каде што е наведено: *“Секој човек има право на сопственост, како самостојно, така и заедно со други. Никој нема да биде произволно лишен од неговата сопственост.”*<sup>489</sup> Од овде може да се утврди дека со овој документ, се врши гарантирање на правото на сопственост на глобално ниво, и ова право се прокламира како неприкосновено право.

---

<sup>487</sup> Повелбата на Обединетите Нации е основачкиот договор за формирање на Обединетите Нации. Таа беше потпишана во зградата на Воениот Меморијален Центар и Центарот за Сценска Уметност, во Сан Франциско, САД, на 26 јуни 1945 година.

<sup>488</sup> Чл.1 од Универзалната декларација на правата на човекот, Universal Declaration of Human Rights, 1948. Достапно на: <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>.

<sup>489</sup> *Ibid*, чл.17.

## 2.Европска конвенција за човековите права и слободи

Европската конвенција за заштита на човековите права и основните слободи (во натамошниот текст: Конвенцијата) е најзначаен правен акт во меѓународното право. Таа е творба на Советот на Европа (СЕ), како една од првите асоцијации во Европа. Основана е на 5 мај 1949 година. Првите држави членки, Конвенцијата ја потпишаа на 4 ноември 1950 година во Рим, на француски и англиски јазик. Истата стапи во сила на 3 септември 1953 година. Составен дел на Конвенција се и 14-те дополнителни протоколи.<sup>490</sup>

Основната цел за донесувањето на Конвенцијата е обезбедување заштита и почитување на човековите права и основни слободи. Но, исто така, и да се востановат механизми на контрола, на кои ќе може и поединците да се повикуваат наспроти државите. Услов, меѓу другото, за прием на државите во членството на СЕ е и ратификување на Конвенцијата.<sup>491</sup>

Конвенцијата ги обврзува државите потписнички да обезбедат ефикасни правни лекови во домашните права (чл.13). Покрај ова, државите потписнички се обврзани на сите лица да им овозможат и непречен пристап пред Европскиот Суд за човекови права. Ова особено во случаи кога лицата сметаат дека нивните слободи и права се повредени од страна на државата или нејзини органи.<sup>492</sup> Големата важност на Конвенцијата се согледува во фактот што за повредите на човековите права и слободи од страна на државата, одлучува независен меѓународен суд. Ова придонесува до тоа во европските држави да се зголеми степенот на заштита и почитување на човековите права и слободи.

Република Македонија Европската конвенција за човековите права ја потпиша на 11 ноември 1995 година. Истата ја ратификуваше во февруари 1997 година. Така, одредбите од Конвенцијата станаа дел од внатрешниот правен поредок.

Конвенцијата е значајна за нашиот сопственосен правен систем поради тоа што, меѓу другото, предвидува и заштита на правото на сопственост. Согласно монистичката доктрина, таа е директно применлива и има директен ефект. Директната применливост на

---

<sup>490</sup> Види кај: А.Ристов, *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје, стр.3

<sup>491</sup> *Ibidem.*

<sup>492</sup> *Ibidem.*

меѓународните договори пред националните судови и предноста на меѓународните договори во случај на конфликт со одредби на законите е предвидена со член 118 од Уставот на Република Северна Македонија. Според него „меѓународните договори кои се ратификувани во согласност со Уставот, се дел од внатрешниот поредок и не може да се менуваат со закон.“<sup>493</sup> Според професорот Георгиевски, “актуелниот статус на меѓународното право во една земја не зависи исклучително од нејзините уставни одредби, туку и од спремноста на судовите да го применуваат во практиката.”<sup>494</sup> Сепак, во пракса ретки се судиите кои во пресудите се повикуваат на Конвенцијата како извор на правото.

Трасираниот пат од Универзалната декларација за човекови слободи и права од 1948, за меѓународно признавање, гарантирање и заштита на основните човекови слободи и права, меѓу кои се вбројува и правото на сопственост, ја следи и Конвенцијата, поточно Протоколот 1 од истата. Односно, заштитата на правото на сопственост, освен во националните законодавства, е предвидена и во меѓународните документи. За Конвенцијата, карактеристично е тоа што предвидува и механизми за нејзина заштита.<sup>495</sup>

Имено, во членот 1 од Протоколот 1 на Европската конвенција за човекови права е пропишано дека: „Секое физичко или правно лице има право на мирно уживање на својот имот. Никој не може да биде лишен од својот имот, освен во јавен интерес и под услови предвидени со закон и со општите принципи на меѓународното право.“ Од наведеното во овој Протокол, може да се утврди дека гаранцијата за правна заштита содржана во овој меѓународен документ опфаќа широк спектар на права од стварноправна природа кои им припаѓаат на физичките и правните лица, а кои можат да бидат предмет на заштита пред Европскиот суд.

Анализирајќи ја одредбата од членот 1 на Протокол 1, може да се забележи дека заштитата на сопственоста во Конвенцијата е опфатена со поимот “имот“, како поширока категорија.<sup>496</sup> Според професорите Kovačević-Kuštrimović и Lazič, “содржината на имотот

---

<sup>493</sup> Ј.Ристиќ, *Структура и функционирање на европскиот суд за човекови права (со посебен осврт на критериумите за допуштеност)*, Фондација “Фридрих Еберт, 2018, стр.9.

<sup>494</sup> С.Георгиевски, *Примената на меѓународното право во уставниот поредок на Република Македонија*, Зборник во чест на Евгени Димитров, Споредбено уставно право, Универзитет Св.Кирил и Методиј, Правен факултет-Скопје, Скопје, 2001, стр.481.

<sup>495</sup> Види кај: А.Ристов, *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје, стр.1.

<sup>496</sup> Во англиската верзија на Конвенцијата, имотот се означува со терминот *possessions*, додека во француската верзија со терминот *les biens* (добра).

стана толку хомогена што може да претставува самостојно право, како што е случај со останатите граѓански субјективни права, на пр. правото на службеност, залог, па дури и правото на сопственост кое има поголем број на овластувања, кои дотолку повеќе, како такви можат да се пренесуваат на друг.,<sup>497</sup>

Заштитата што им се нуди на поединците, носители на правото на сопственост, во членот 1 од Протоколот 1 од ЕКЧП, е во однос на арбитражното мешање на државата во нивната сопственост. Оваа одредба го признава и правото на државата, под определени услови наведени во истата одредба, да го ограничи или дури и одземе правото на сопственост на поединците или правните лица. Сепак, за да се задржи пропорционалноста помеѓу колективниот и поединечниот интерес, вмешувањето на државата треба да се изведе на начин што не е арбитражен (произволен) и да е во согласност со законот.<sup>498</sup>

Концептот за “имот“ во рамките на Конвенцијата има автономно значење, кое е независно од формалната класификација во домашните права и не е ограничено со сопственоста врз физичките/материјалните ствари. Подеталната анализа на судската пракса на Европскиот суд за човекови права покажува дека судот под поимот „имот“ не ги подразбира само правото на сопственост и другите стварни права кои може да се востановат на стварите како делови од материјалниот свет, туку и други имотни права кои не претставуваат власт на стварите, но му припаѓаат на определено лице кое е овластено тие права ексклузивно да ги врши и со тоа вршење да остварува свои имотни интереси.<sup>499</sup> Врз основа на горенаведеното, во рамките на овој поим не влегува само сопственоста, туку и други имотни права. Така, според Судот, во имотот “влегуваат правата врз подвижните и недвижните ствари (*ius in rem*), правата *in personam* и правата врз бестелесните ствари, или т.н права од интелектуална сопственост.”<sup>500</sup>

---

<sup>497</sup> Види: R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Zaštita imovine prema Evropskoj konvenciji o ljudskim pravima, Pravni život*, br. 10/2005, стр.416.

<sup>498</sup> A.Grgič, Z. Mataga, M. Longar, A. Vilfan, *A guide to the implementation of the European Convention on Human rights and its protocols*, Council of Europe, 2007, стр.5.

<sup>499</sup> *Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights, Protection of Property*, Council of Europe/European Court of Human Rights, 2023, стр. 7-8. Види и кај: E. A. Martin, *Oxford Dictionary of Law*, Fifth Edition, Oxford University Press, Oxford New York, 2003, стр. 389. Исто и: R. D. Ebel, J. E.Petersen, *The Oxford Handbook of State and Local Government Finance*, Oxford University Press, New York 2012, стр. 280.

<sup>500</sup> Види. Г.Галев, *Правото на европската унија и граѓанското право на Република Македонија*, Евроинтеграција на правниот, политичкиот и општествениот систем на Република Македонија, Универзитет „Св.Кирил и Методиј“, Правен факултет “Јустинијан Први,-Скопје, Скопје, 2002, стр.120.

Поаѓајќи од ваквото широко поимање, може да се утврди дека Европскиот суд врз основа на Протоколот 1 обезбедува правна заштита, не само на стварните права, туку и на побарувања од имотна природа, права од интелектуална сопственост, права од издадени лиценци и сл.<sup>501</sup> Исто така, може да се заклучи дека ова широко интерпретирање е условено од користењето на терминот “*biens*” (добра) во Францускиот текст на овој Протокол, имајќи во предвид дека во француската правна терминологија тој термин се однесува на сите имотни права.

Другите меѓународни инструменти за човекови права, како Универзалната Декларација за човекови права, исто така го признаваат правото на сопственост. Но, ниту Меѓународниот пакт за граѓански и политички права<sup>502</sup> ниту Меѓународниот пакт за економски, социјални и културолошки права<sup>503</sup> кои придонесоа Универзалната декларација да стекне обврзувачка сила, не содржат во себе одредби за заштита на сопственоста.<sup>504</sup>

ЕКЧП не содржи насоки и правила во однос на начинот на толкување на нејзините одредби од страна на ЕСЧП. Сепак, имајќи предвид дека ЕКЧП претставува мултилатерален меѓународен договор, истата треба да се толкува според правилата на меѓународното право за толкување на договорите. Во оваа смисла, Конвенцијата треба да се толкува во согласност со Виенската конвенција за договорно право („Виенска конвенција“) од 1969 година, како дел од обичајното меѓународно право.<sup>505</sup> Имено, иако одлуките на ЕСЧП во голема мера зависат од определени карактеристики на ЕКЧП, сепак „пристапот на Судот кон толкувањето се заснова врз Виенската конвенција.“<sup>506</sup>

---

<sup>501</sup> A.Grgič, Z.Mataga, M.Longar, A.Vilfan, *A guide to the implementation of the European Convention on Human rights and its protocols*, Council of Europe, 2007, стр.7. Види исто кај: R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Стварно Право*, Ниш, 2006, стр.194.

<sup>502</sup> Меѓународен пакт за политички права, *International Covenant on Civil and Political Rights*, Достапен на мк.јазик на: <https://www.coe.int/mk/web/compass/the-international-covenant-on-civil-and-political-rights>.

<sup>503</sup> Меѓународен пакт за економски, социјални и културолошки права, *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. Достапен на мк.јазик на: <https://www.coe.int/mk/web/compass/international-covenant-on-economic-social-and-cultural-rights>.

<sup>504</sup> A.Grgič, Z.Mataga, M.Longar, A.Vilfan, *A guide to the implementation of the European Convention on Human rights and its protocols*, Council of Europe, 2007, стр.5.

<sup>505</sup> Харис, Дејвид Ј., О’Бојл, Мајкл, Бејтс, Ед П., Бакли, Карла М., *Право на Европската конвенција за човекови права*/ Харис, О’Бојл & Варбрик [превод: Билјана Ванковска], Второ издание, Просветно дело, Скопје, 2009, стр. 5; Marochini, Masha, *The Interpretation of the European Convention on Human Rights*, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 51, 1/2014, 2014, стр. 66.

<sup>506</sup> Merrills, J.G., *The Development of International Law by the European Court of Human Rights*, Manchester University Press, 1990, стр. 69.



Според практиката на Судот категоријата „мирно уживање на имотот (добра) е идентичен со категоријата „стекнати права“, во смисла на подвижни и недвижни ствари, договорни права, патенти и други имотни права востановени со судска одлука. Затоа, предмет на заштита, покрај постоен имот може да биде и иден имот. Но, само доколку апликантот докаже дека имал „легитимно очекување“ да се стекне со одредено имотно право (*Пине Валеу Девелопментс в. Иреланд*).<sup>507</sup>

Понатаму, задолжително треба да се истакне дека правната заштита на правото на сопственост загарантирана со Протоколот 1 на Европската конвенција за човекови права од една страна опфаќа заштита на стекнато право на сопственост. Од друга страна, тоа ја опфаќа и заштитата од неосновано лишување од можноста да се стекне со право на сопственост. Од ова произлегува дека овој член на Протоколот не го гарантира правото на стекнување на сопственост.

Притоа, *заштитата на стекнатото право на сопственост* се остварува во однос на секакви форми на повреда на правото на сопственост кои опфаќаат незаконито одземање на правото на сопственост или вознемирување на сопственикот во остварувањето на сопственичките овластувања.<sup>508</sup> Клучно за остварување на правото на заштита во овој поглед е докажувањето дека чинот на одземање или вознемирувањето на правото на сопственост е незаконит. Па така, нема да се смета за незаконито одземањето или ограничувањето на правото на сопственост заради остварување на јавниот интерес (експропријација), ако тоа било спроведено на начин и во постапка пропишана со закон.<sup>509</sup>

Државата може, исто така, да презема и други мерки заради остварување на своите функции и надлежности (како на пр. наплата на даноци, конфискација и сл.), а со кои се засега во правото на сопственост на физичките и правните лица, па така, истите, нема да се сметаат за незаконито одземање или вознемирување на правото на сопственост, доколку се спроведени согласно законските прописи.<sup>510</sup>

---

<sup>507</sup> Види кај: А.Ристов, *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје, стр.5.

<sup>508</sup> *Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, цит. дело, стр. 19. Исто и: L. Sermet, *The European Convention on Human Rights and property rights*, Council of Europe Publishing, 1999, стр. 23.

<sup>509</sup> *Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, op.cit, стр.23. Исто и: L. Sermet, *The European Convention on Human Rights and property rights*, op.cit, стр. 25.

<sup>510</sup> L. Sermet, *The European Convention on Human Rights and property rights*, op.cit, стр. 26.

Понатаму, *заштита од неосновано лишување од можноста да се стекне со право на сопственост* подразбира заштита на правото на сопственост кога лицето било оневозможено да го стекне, иако имало „оправдано очекување“ (*legitimate expectation*) да се стекне со тоа право<sup>511</sup>. Критериумот „оправдано очекување“ од кој се раководи Европскиот суд за човекови права кога обезбедува заштита на правото на сопственост, бара, освен надежта за стекнување на правото на сопственост, да постои очекување од поконкретна природа дека тоа право ќе биде стекнато.

Во таа насока, потребно е да постои одредба од закон или друг правен акт, или на одлука од суд или друг надлежен државен орган врз основа на која лицето го засновало своето барање да се стекне со правото на сопственост.<sup>512</sup> За да постои „оправдано очекување“ од одредбата на законот, другиот правен акт или одлука на надлежен државен орган треба од истите јасно да произлегува дека лицето по таа основа ги исполнило условите и можело да се стекне со правото на сопственост. „Оправдано очекување“ не постои ако е спорно дали лицето ги исполнило законските услови да се стекне со определено право, или ако е спорно дали актот на надлежниот државен орган претставува основ за стекнување право на сопственост во корист на определено лице. Ова значи дека Судот не може да постапува и да се заснова на претпоставени очекувања.

Во правната теорија се тврди дека Членот 1 на Протоколот 1 содржи три различни правила. Ваквата анализа за прв пат била истакната во случајот *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*<sup>513</sup>, кој претставува еден од најважните судски пресуди во врска со овој член на Конвенцијата. Според тоа, правилата беа дефинирани на следниот начин: *првото* правило, кое е од општа природа, го истакнува начелото на мирно уживање на сопственоста; *второто* правило го покрива лишувањето од сопственоста и го условува со некои услови; *третото* правило го истакнува правото на Државата, меѓу другото, да го контролираат и ограничуваат правото на сопственост во согласност со јавниот интерес, преку донесување на закони што ги сметаат потребни за таа цел.<sup>514</sup> Во наведениот случај, со одредени ограничувања од

---

<sup>511</sup> *Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, цит. дело, стр. 9. Исто и: L. Sermet, *The European Convention on Human Rights and property rights*, op.cit, стр. 11-17.

<sup>512</sup> A.Grgič, Z.Mataga, M.Longar, A.Vilfan, *A guide to the implementation of the European Convention on Human rights and its protocols*, Council of Europe, 2007, стр.7, исто и: *Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, op.cit, стр. 9.

<sup>513</sup> *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, бр. 7151/75 и 7152/75.

<sup>514</sup> A.Grgič, Z.Mataga, M.Longar, A.Vilfan, *A guide to the implementation of the European Convention on Human rights and its protocols*, Council of Europe, 2007, стр.10.

страна на властите страните навеле дека е повредено нивното право на мирно уживање на имотот. Ова особено, поради долгиот период на постапката за експропријација и забраната за градење. Судот утврдил дека настапила де факто експропријација, иако сопственоста не била одземена. Така, овластувањата на сопствениците биле ограничени со што било повредено правото на мирно уживање на имотот. Судот истакнал дека Конвенција бара да воспостави рамнотежа помеѓу општиот интерес и основните права на човекот.

Судот ја утврдил и де факто експропријацијата, кога сопственоста не е одземена, но е ограничена кога сопственикот не може да ја користи и да располага со неа (*Paraticholapoulos v. Greece (A.260/1993)*). Барателот бил сопственик на земјиште со плажа, за кое во 1963 година добил одобрение за градење на хотелски комплекс. Кога воената хунта ја презела власта, воената морнарица го презела земјиштето. Барателот не може да ја оствари ефикасно правната заштита на сопственоста пред домашните судови. Поради тоа се обратил до ЕСЧП во Стразбур кој утврдил дека земјиштето е дефакто одземено, а сопственикот не можел ниту да го користи ниту да располага со него. Со тоа било нарушено неговото право на мирно уживање на имотот за што му било досуден надомест.<sup>515</sup>

Како што е веќе наведено, правото на правна заштита на сопственоста, дури и во одредбите на Протокол 1 од ЕКЧП, не е апсолутна. Тоа право подлежи на ограничувањата изрично наведени во членот 1 од Протоколот, од каде што произлегува дека попречување на правото на мирно уживање на сопственоста може да се дозволи само ако: е пропишано со законски одредби, таквото попречување е во јавен интерес и таквото попречување е потребно во едно демократско општество.<sup>516</sup>

Други случаи на ограничување, односно попречување на правото на мирно уживање на правото на сопственост се предвидени во членот 15 од Конвенцијата, каде што е пропишано дека во состојба на војна или други јавни вонредни состојби, државата може да преземе мерки кои отстапуваат од неговата обврска за почитување на правото на мирно уживање на сопственоста. Исто така, прва претпоставка што треба да се исполни за да може попречувањето да биде законито е барањето за законитост (*legality*). Ваквата обврска е изрично наведена во вториот дел од членот 1 на Протоколот (“предмет на условите наведени

---

<sup>515</sup> Види кај: А.Ристов, *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје, стр.7.

<sup>516</sup> А. Grgič, Z.Mataga, M.Longar, A.Vilfan, *A guide to the implementation of the European Convention on Human rights and its protocols*, Council of Europe, 2007, стр.12.

во законите“).<sup>517</sup> Друга претпоставка за законито попречување на правото на мирно уживање на сопственоста е постоењето на јавен интерес, кој што претставува поширок поим.<sup>518</sup>

Во однос на можноста за допуштеност и искористување на овој вид на правна заштита, и согласно правилата на меѓународното право (цитирани во член 35 од Конвенцијата), потребно е да се каже дека за да може Европскиот Суд за човекови права да постапува, потребно е, претходно да биле исцрпени сите домашни правни лекови. Освен овој предуслов, Конвенцијата ги прифатила и следните предуслови за допуштеност на правната заштита, поточно: *ratione temporis* (при што, нема да се земаат во предвид апликациите за претпоставените прекршувања што настанале пред стапување во сила на Конвенцијата, во однос на дадената Држава против која е покрената постапката, на пр. *Vlečić v Croatia*); *ratione materiae* (при што, Судот може да работи само по жалби во однос на правата покриени со Конвенцијата и нејзините Протоколи) ; *ratione loci* (при што, Судот нема да постапува по жалби за настани кои настанале во територија надвор од Договорната држава и нема точка на поврзување помеѓу тие настани и авторитетот и јурисдикцијата на Договорната држава).<sup>519</sup>

Правата коишто се загарантирани со Конвенцијата претставуваат минимален стандард. Тоа значи дека државите-потписнички на Конвенцијата не смеат да дозволат да не обезбедат минимално ниво на заштита на човековите права, во согласност со нивото коешто го наложува ЕКЧП. Од друга страна, државите се слободни да обезбедат и повисоко ниво на заштита од нивото кое го наложува Конвенцијата како минимален стандард. Во таа смисла, согласно наведеното во членот 53 од Конвенцијата, во случај кога нивото на заштита на човековите права, коешто го овозможува држава-членка на Конвенцијата, е повисоко од нивото на заштита предвидено со ЕКЧП, Конвенцијата не смее да се толкува како ограничување на било кои од правата вградени во домашната правна рамка на државата-членка.<sup>520</sup>

---

<sup>517</sup> *Ibidem*.

<sup>518</sup> *Ibid*, стр.13.

<sup>519</sup> *Ibid*, стр.,26, 31

<sup>520</sup> Liisberg, Jonas Bering, *Does the EU Charter of Fundamental Rights Threaten the Supremacy of Community Law? Article 53 of the Charter: a fountain of law or just an inkblot?*, The Jean Monnet Program, Jean Monnet Working Paper 4/01, 2001, стр. 28; Lorenz, Nina-Louisa Arold, Groussot, Xavier, Petursson, Gunar Thor, *The European Human Rights Culture - A Paradox of Human Rights Protection in Europe?* Martinus Nijhoff Publishers, Leiden, Boston, 2013, стр. 210-212.

Врз основа на горенаведеното за содржината на Универзалната декларација и ЕКЧП, по наше мислење, поединецот, за да ужива одредени права и слободи, треба да се одрече од некои други. Во насока на остварување на оваа идеја, правото на сопственост, колку и да се ужива во природна форма како природно право на човекот, бара и заштита и гаранција во организираното општество.

### 3.Праксата на Европскиот суд за човекови права по однос на правото на сопственост

Конвенцијата за заштита на човековите права и основни слободи, или попозната како Европска конвенција за човекови права („ЕКЧП” или „Конвенцијата”), е прв меѓународен договор со кој државите-потписнички се обврзуваат дека ќе им обезбедат одредени права на лицата кои се наоѓаат во рамки на нивната надлежност. Во оваа смисла, на лицата коишто сметаат дека државата ги повредила нивните права заштитени со Конвенцијата и коишто ги исцпиле домашните правни лекови, Конвенцијата им гарантира можност да се обратат до Европскиот суд за човекови права („ЕСЧП” или „Судот”), како судска инстанца воспоставена со Конвенцијата, и да бараат заштита на нивните права. Истовремено, Конвенцијата дава можност до Судот да бидат поднесени жалби и од страна на држави-потписнички на ЕКЧП против други држави-потписнички, заради повреда на одредби на Конвенцијата.<sup>521</sup>

Европскиот суд за човекови права е меѓународен суд воспоставен во рамки на Советот на Европа. Негова најзначајна карактеристика е надлежноста да разгледува жалби поднесени од страна на поединци, во врска со наводни повреди на правата заштитени со Европската конвенција за човекови права и нејзините протоколи, предизвикани од страна на држави коишто се членки на Конвенцијата.<sup>522</sup> Тој е прв меѓународен трибунал воспоставен за да решава спорови меѓу поединци и држави.<sup>523</sup>

---

<sup>521</sup> Ј.Ристиќ, *Структура и функционирање на европскиот суд за човекови права (со посебен осврт на критериумите за допуштеност)*, Фондација “Фридрих Еберт, 2018, стр.13.

<sup>522</sup> *European Court of Human Rights, Annual Report 2011 of the European Court of Human Rights, Council of Europe, Strasbourg, 2012, p. 1, 17*; Харис, Дејвид Ј., О’Бојл, Мајкл, Бејтс, Ед П., Бакли, Карла М., *Право на Европската конвенција за човекови права/ Харис, О’Бојл & Варбрик*, [превод: Билјана Ванковска], Второ издание, Просветно дело, Скопје, 2009, стр. 819.

<sup>523</sup> Costa, Jean-Paul, *The European Court of Human Rights and Its Recent Case Law*, Texas International Law Journal, Vol. 38, 2003, стр. 455.

Европскиот суд за човекови права е востановен да обезбеди почитување на обврските од Конвенцијата и нејзините протоколи. Тој функционира на постојана основа: Седиштето на судот е во Стразбур. Судот е составен од 45 судии. Секоја држава потписничка на Конвенцијата има по еден судија кои се избираат од Парламентарното собрание на Советот на Европа. Судот своите надлежности ги остварува преку општа (пленарна) седница, голем совет, секција (оддел), совет и комитет.<sup>524</sup>

Формирањето на суд, чија основна задача се состои во тоа да ги штити поединците од повреди на човековите права, претставува иновативна карактеристика за една меѓународна конвенција за човекови права, поради тоа што му дава на поединецот активна улога на меѓународната сцена. Имено, традиционално, само државите и меѓународните организации се сметаат за актери на меѓународната сцена, односно во меѓународното право.<sup>525</sup>

Европскиот суд за човекови права е воспоставен како механизам за судска контрола, кој е одговорен да обезбеди почитување на обврските преземени од страна на Високите договорни страни на Европската конвенција за човекови права и нејзините протоколи. Системот за заштита на основните права и слободи утврдени со Конвенцијата се заснова врз *принципот на супсидијарност*. Овој принцип означува дека задачата да се обезбеди примена на Конвенцијата првенствено им припаѓа на државите-членки на Конвенцијата, додека Судот треба да интервенира само кога државите не успеале да ги исполнат своите обврски.

Според Конвенцијата до Судот можат да се обратат физички и правни лица, како субјекти на правото. Лицата на кои им е повредено правото на мирно уживање на сопственоста, треба да докажат дека претрпеле директно или индиректно материјална или нематеријална штета како резултат на дејствија или пропуштања на државата и нејзиниот апарат.

За да може да одлучува Судот по поднесената жалба, таа треба да биде допуштена, односно прифатена. Според првиот услов е да бидат исцрпени сите домашни правни лекови

---

<sup>524</sup> Види кај: А.Ристов, *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје, стр.9-10.

<sup>525</sup> Л.Д.Фрчкоски, В.Тупурковски, В.Ортаковски, *Меѓународно јавно право*, Табернакул, Скопје, 1995, стр. 51; Sardaro, Pietro, *The Right of Individual Petition to the European Court, in Protocol 14 and the Reform of the European Court of Human Rights* (Paul Lemmens and Wouter Vandenhole Eds.), Intersentia, Antwerpen - Oxford, 2005, стр.47.

во државата, и да биде испочитуван рокот за поднесување на жалбата. Овој рок не може да биде подолг од шест месеци од донесувањето на конечната одлука (чл.35, ст.1). Во спротивно, жалбата ќе биде одбиена.<sup>526</sup>

Европскиот суд за човекови права има централна улога во европскиот систем за заштита на основните права и слободи. Во оваа смисла, тој има важна улога во заштитата на основните слободи и права на граѓаните на Република Северна Македонија, при што Европската конвенција за човекови права стана неопходен инструмент за заштита на човековите права во нашата држава.

Имено, во македонскиот правен систем со ратификувањето на Конвенцијата, настана обврската за непосредна примена на нејзините од страна на домашните судови. Покрај ова, нашите граѓани и домашните правни лица се стекнаа со правото да поднесат индивидуални жалби до ЕСЧП, кога нивните права и слободи се повредени од страна на државата. Според тоа, правото да се поднесе индивидуална жалба до Судот, со право се смета за најкарактеристичен белег и најголемо достигнување на Европскиот суд за човекови права.<sup>527</sup>

И покрај тоа што Конвенцијата е составен дел од нашиот правен поредок, во пракса странките и судот многу ретко се повикуваат на неа. Сепак, со текот на времето и со растењето на правничката култура и знаење, од година во година се повеќе и повеќе лица ја користат ваквата можност.

Досегашното искуство покажува тенденција на зголемување на бројот на жалби. Овој број се повеќе се зголемува од година во година. Познавањето на овој наднационален механизам за заштита, и недостигот на уставна тужба се причина за големиот број на поднесени апликации пред ЕСЧП.

Предмет на тие жалби се различни причини. Меѓутоа, голем е бројот на отфрлени жалби поради незадоволување на критериумите за допуштеност на жалбите, без да бидат разгледани понатаму.

Така, според последната анализа на статистиката на Европскиот суд за човекови права за 2017 година, Судот постапил по 296 жалби во однос на Република Северна

---

<sup>526</sup> А.Ристов, *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје, стр.12-13.

<sup>527</sup> Подетално за прашања поврзани со функционирањето, надлежноста и работата на ЕСЧП, види кај: Ј.Ристиќ, *Структура и функционирање на европскиот суд за човекови права (со посебен осврт на критериумите за допуштеност)*, Фондација “Фридрих Еберт, 2018, стр, 9.

Македонија, од кои 286 биле прогласени за недопуштени или симнати од листата на случаи на Судот. Судот мериторно одлучил со пресуда само во однос на 10 жалби. Статистиката не е многу подобра ниту во однос на претходните години. Така, во 2016 година Судот постапил по 337 жалби во однос на Република Северна Македонија, од кои 321 биле прогласени за недопуштени или симнати од листата на случаи на Судот. Притоа, Судот донел пресуда само во однос на 16 жалби. Во 2015 година, Судот разгледал 340 жалби во однос на Република Северна Македонија, од кои 328 биле прогласени за недопуштени или симнати од листата на случаи на Судот. Тој донел пресуда само во однос на 12 жалби.<sup>528</sup>

Согласно податоците од Бирото за застапување на РСМ пред ЕСЧП, наведени во Стратешкиот план за 2023-2025 година,<sup>529</sup> за 2021 година, ЕСЧП постапувал по вкупно 368 апликации во однос на РСМ, од кои дури 362 биле прогласени за недопуштени или тргнати од листата на предмети. На одговор до државата биле доставени 39 апликации. Во овој период биле донесени вкупно 6 пресуди против државата, 32 одлуки од кои, во 13 одлуки Судот навлезе во мериторно испитување на случајот. Во текот на 2022 година, ЕСЧП постапувал по вкупно 314 апликации во однос на РСМ, од кои дури 302 биле прогласени за недопуштени или тргнати од листата на предмети. На одговор до државата биле доставени 24 апликации. Во овој период биле донесени вкупно 6 пресуди против државата, 15 одлуки од кои, во 2 одлуки Судот навлезе во мериторно испитување на случајот. Во текот на 2023 година, заклучно со јуни 2023г, ЕСЧП достави за одговор 41 апликација, а донесе вкупно 6 пресуди, кои се однесуваа на 7 апликации, и 9 одлуки кои се однесуваа на 43 апликации.<sup>530</sup>

Од горенаведената анализа, може да се утврди дека во нашата држава недостасува доволно знаење во однос на правилното применување на критериумите за допуштеност и судската практика на Европскиот суд за човекови права, воопшто.

Може ли нешто да се направи за да се промени ова? По наше мислење, прво, од суштинско значење е да се осигура дека државите ги гарантираат човековите права на национално ниво и дека развиваат соодветен механизам за отстранување на какво било

---

<sup>528</sup> *Ibid*, стр.10

<sup>529</sup> Види повеќе кај: *Стратешки План 2023-2025 година*, од 01.09.2023г, бр.0102-166/1, Биро за застапување на Република Северна Македонија пред Европскиот суд за човекови права, стр.6-7, достапно на веб страната: <https://biroescp.gov.mk/wp-content/uploads/2024/08/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%88%D0%BA%D0%B8-%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD-2023-2025.pdf>.

<sup>530</sup> *Ibidem*.



прекршување. Понатаму, во исто време, мора да се стави притисок врз државите да се посветат на оние механизми и да развиваат процедури за спроведување на тие права.

Исто така, сметаме дека е потребно од научен-теоретски аспект потемелно да се истражува и анализира целокупното функционирање на Европскиот суд за човекови права, особено во поглед на процедуралните прашања поврзани со надлежноста на Судот за постапување по жалбите, толкувањето и примената на Европската конвенција за човекови права. Со овие мерки, би се олеснила работата на адвокатите, судиите, обвинителите и останатите правници, и сите оние кои на некаков начин се вклучени во активности за заштита на човековите слободи и права.

Бидејќи во овој дел од докторската дисертација, предмет на анализа е судската пракса на Европскиот суд за човекови права, во продолжение ќе бидат наведени некои од постапките покренати пред ЕСЧП против РСМ, а кои се однесуваат на повреда на членот 1 од Протоколот бр.1 од Конвенцијата. Така, некои од тие постапки се: *Еуромак Метал ДОО v. Република Македонија*, *Андоноски v. Република Македонија*, *Арсовски v. Република Македонија*, *Јанкуловски v. Република Македонија*, *Стојановски и други v. Република Македонија*.<sup>531532</sup> Овие наведени постапки што се покренати пред ЕСЧП, се постапки што биле усвоени и во кои, од страна на Судот била утврдена повреда на членот 1 од Протоколот бр.1 на Конвенцијата. Меѓутоа, следните постапки покренати пред ЕСЧП, поточно: *Сулејмани v. Република Македонија* и *Викентијевиќ v. Република Македонија*, *Спиридоновска и Поповски v. Република Македонија*, *Толески v. Република Македонија*<sup>533</sup>, претставуваат едни од пресудите на Судот со кои се утврдува дека иако овие жалби биле

---

<sup>531</sup> Подетални податоци за горенаведените случаи против Република Северна Македонија може да се најдат на следната веб страница на ЕСЧП, која содржи регистар на покренати и решени постапки пред судот: [https://hudoc.echr.coe.int/#?%22languageisocode%22:\[%22ALB%22,%22MAC%22,%22MNE%22\],%22responden\[%22:\[%22MKD%22\],%22documentcollectionid%22:\[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22\],%22viation%22:\[%22P1-1%22,%22P1-1-1%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/#?%22languageisocode%22:[%22ALB%22,%22MAC%22,%22MNE%22],%22responden[%22:[%22MKD%22],%22documentcollectionid%22:[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22],%22viation%22:[%22P1-1%22,%22P1-1-1%22]})

<sup>532</sup> *Euromak Metal DOO v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 68039/14, Judgment, 14 june 2018; *Andonoski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 16225/08, Judgment, 17 september 2015; *Arsovski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 30206/06, Judgment, 15 january 2013; *Jankulovski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no.... 6906/03) Judgment, 3 july 2008; *Stojanovski and others v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no.14174/09, Judgment, 23 october 2014.

<sup>533</sup> *Sulejmani v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no.74681/11, Judgment, 28 April 2016, Final, 28.07.2016; *Vikentijevik v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 50179/07, Judgment, 6 February 2014, Final, 02.06.2014; *Spiridonovska and Popovski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 40676/11, Judgment, 19 october 2017; *Toleski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 17800/10, Judgment, 15 june 2017.

основани и допуштени, во нив не била утврдена повреда на членот 1 од Протоколот бр.1 на Конвенцијата. Во судската пракса на ЕСЧП, во однос на нашата држава, имало и случаи на одбивање/отфрлање на жалбата/апликацијата како недопуштена (на пр. *Трпески в. Република Македонија и Танева и други в.Република Македонија*),<sup>534</sup> како и отфрлање на жалбата од својата листа на предмети согласно чл.37 став 1 (в) од Конвенцијата, како што е случајот: *Митевски в. Република Македонија*.<sup>535</sup>

Понатаму, во однос на заштита на правото на сопственост во досегашната пракса на Судот се присутни и следните случаи против РСМ. Така, во случајот *Веселински против Република Македонија*<sup>536</sup>, подносителот тврдел дека е повредено неговото право на сопственост согласно членот 1 од Протоколот бр. 1 на Конвенцијата, од страна на актите на Министерството за одбрана и на Врховниот суд кои го попречиле неговото право, како поранешно воено лице да купи стан по пониска цена. Подносителот, тврдел дека бил дискриминиран во споредба со другите воени лица кои ги купиле станите по пониска цена.

Во пресудата Судот констатирал дека во меѓувреме жалителот станал сопственик на станот, со што сопственоста на апликантот, во случајот не била загрознена. Според ставот на Владата, кој се темелел на Одлуката на Врховниот суд од 16 октомври 1997 година, жалителот немал право да го купи станот по пониска цена. Во диспозитивот на пресудата, Судот едногласно утврдил дека во конкретниот случај имало повреда на членот 1 од Протоколот бр.1 и дека не е неопходно да се разгледа дали имало повреда на членот 14 од Конвенцијата во врска со членот 1 од Протоколот бр.1. Судот утврдил дека самото констатирање на повредата претставува само по себе доволна правична сатисфакција за било која штета претрпена од апликантот. Затоа го отфрлил останатиот дел од барањето за правична сатисфакција.<sup>537</sup> Сличен е и случајот *Хидровски против Република Македонија*, со оглед на тоа дека предмет се заменети станови од поранешната ЈНА со станови во општествена сопственост. Во таа смисла наводите, оценката на Судот и пресудата која е

---

<sup>534</sup> *Trpeski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no.11114/04, Decision regarding admissibility, 4 May 2010; *Taneva and others v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 11363/03, Decision regarding admissibility, 10 November 2009.

<sup>535</sup> *Mitevski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no.52840/09, Decision, 23 June 2015.

<sup>536</sup> *Veselinski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*, Application no. 45658/99, Decision, 30 March 2000.

<sup>537</sup> Подетално да се види кај: А.Ристов, *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје, стр.15.

донесена, е иста како и во случајот Веселиновски против Република Македонија.<sup>538</sup>

За разлика од правото на судење во разумен рок, во однос на заштитата на правото на сопственост, малиот број на случаи кои се повикуваат на повреда на сопственоста од страна на нашата држава, потврдува дека домашното законодавство е усогласено со Конвенцијата. Покрај ова, тоа укажува и за степенот на почитување и заштита на човековите права од страна на домашните судови.

---

<sup>538</sup> *Ibid*, стр.20.

### III ИСТОРИСКИ РАЗВОЈ НА СТЕКНУВАЊЕТО НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Во денешно време, но и историски гледано, човековото општество не може да се замисли без постоењето на сопственоста. Во современото право, сопственоста претставува општопризнато и загарантирано право, која е исто така основен стварноправен институт во сите современи правни системи. Иако постојат одредени општи карактеристики на правото на сопственост, низ историјата, се менувале видовите на сопственоста, зависно од економските, општествените, социјалните и културолошките услови на дадените земји и народи. Така, во науката се развивале различни дефиниции за поимното определување на овој институт, за објектот, нејзината содржина и карактеристиките на ова право. Поради тоа, со право може да се тврди дека сопственоста како институт поминала низ неколку развојни фази во текот на нејзиниот развој. Така, со оглед на општествено-економските формации на општествата, во историскиот развој се јавија четири вида сопственост: робовладетелска, феудална, буржоаска и социјалистичка (државна и друга сопственост). Додека, со оглед на субјектите, сопственоста била поделена на: индивидуална и колективна сопственост. Овие и другите особености на правото на сопственост ќе бидат подетално прикажани подолу.

#### 1. Стар век

Кога се говори за сопственоста во првобитната заедница, се мисли на постоењето и карактерот на определени овластувања над стварите, регулирани со обичајните и моралните норми.<sup>539</sup> Така, може да се тврди дека во таа првобитна заедница, правото на сопственост не постоело, туку тоа настанало со настанувањето на државата и правото. Иако свеста за сопственоста во првобитната заедница не била сеуште формулирана, сепак, во тој период, сопственоста и фактичкото поседување на стварите биле исти, стварта се сметало дека му припаѓа некому, со самиот факт што тој ја поседува.<sup>540</sup>

Во овој период, правото на сопственост била означена преку изразите “*мое е*“ (*meum esse*) и “*твое е*“ (*tuum est*). Терминот за сопственоста бил плод на подоцнежните времиња,

---

<sup>539</sup> Б.Поповска, *Историја на правото*, I Дел, Скопје, 2005, стр.14.

<sup>540</sup> *Ibidem*.

по преминот од предисторијата во цивилизацијата.

Во раниот период на развото на човековото општество, сопственоста била ограничена во поголема мера на стварите за лична употреба.<sup>541</sup> Поголемиот дел од примитивните друштва сметале дека земјата е во сопственост на заедницата и не може да се продава.<sup>542</sup> Ловците и сточарите немале потреба за приватна сопственост над земјиштето. Меѓутоа, кога човекот преминал од ловот во обработката на земјата, племенската сопственост станала семејна сопственост. Таа припаѓала на племето кое било населено во таа територија, и племето смеело тоа земјиште да го даде на користење на други племиња, но не и во сопственост.<sup>543</sup>

Во овој период, најважен пропис со кој се уредува правото на сопственост, претставува Хамурабиевиот законик донесен околу 1680 г.пр.н.е, како најпознато правно дело од подрачјето на Стара Месопотамија. Овој документ претставува една релативно примитивна законодавна техника која се карактеризира со казуистичност, односно отсуство на општи правни поими и со регулирање на конкретни правни случаи.<sup>544</sup>

Понатаму, потребно е да се наведе и уредувањето на правото на сопственост во Вавилон, при што, според старите верувања, целокупната државна територија била во потполна сопственост на богот - заштитник на градот-држава. Од ова може да се утврди дека во тој период постоела државна сопственост, како и општинска сопственост над земјата на селските заедници.

Но, со развој на Месопотамија, се јавила и приватната сопственост над земјиштето.<sup>545</sup> Согласно египетското право, целата земја му припаѓала на фараонот, односно на државата. Но, постоеле и општинска, приватна, еден вид на семејна сопственост, кои овозможувале власт над стварта под одредени услови. Во египетското право се јавиле и првите државни регистри, како предци на денешните земјишни книги, во кои се бележеле сопственост и другите стварни права во врска со земјиштето.<sup>546</sup>

---

<sup>541</sup> V.Đurant, *Istočne civilizacije, Knjiga 1*, Vojnoizdavački zavod-Narodna knjiga, Beograd, 2004, стр.26.

<sup>542</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.90.

<sup>543</sup> A.Gams, *Svojina*, , Научна knjiga, Beograd, 1991 стр.44.

<sup>544</sup> Б.Поповска, *Историја на правото*, I Дел, Скопје, 2005, стр.43.

<sup>545</sup> *Ibid*, стр.45.

<sup>546</sup> *Ibid*, стр.61.

## 1.1. Античка Грција

Во овој период, концептот и правилата што ја уредувале сопственоста се разликувале од концептот што постои во современото право. Според Харисон “постои исклучително флуиден концепт за сопственоста во грчката правна мисла.”<sup>547</sup> Несомнено е дека институтот сопственост во стара Грција во голема мера се разликувала од правниот концепт за сопственоста во современото право, особено во однос на ограничувањето на ова право во поглед на располагањето, што е присутно и во грчкото општество. При анализата на сопственоста, а следствено и на наследувањето, треба да се зема во предвид и големото влијание на религијата и императивот за зачувување на семејниот култ, кои придонеле за посебни правила за уредување на овие аспекти од општествениот живот.

Во почетокот, се сметало дека сопственоста е поврзана со домаќинството, при што секој негов член можел без ограничување да ги користи сите ствари што припаѓале на семејството, бидејќи во тој архаичен период, земјата припаѓала на семејството, во кое живееле заедно три или четири генерации.<sup>548</sup> Исто така, зачувувањето на имотот во рамките на едно семејство како и еднаквоста на имотите меѓу семејствата, имале големо влијание врз политичката заедница. Поради ова, постоеле правила за големината на земјиштето со кое можело да располага семејството, а воедно било забрането да се продава имотот.

Во стара Спарта постоеле правила за зачувување на бројот на домаќинствата и еднаквоста на големината на нивните имоти, што се задржале се до почетокот на петтиот век п.н.е. Во однос на забраната за отуѓување на имотот што постоела во почетокот на развојот на грчкото општество Куланж наведува дека: “Местото каде се наоѓаат гробовите на предците и каде што семејството треба засекогаш да го исполнува семејниот култ, не е сопственост на еден човек, туку на едно семејство.”<sup>549</sup>

Од ова може да заклучиме дека шефот на семејството (мажот) во тоа време бил само “држател” на имотот, без право да го отуѓи, со обврска да го пренесе на наредната генерација. Во стара Атина дури законски се предвидувале кривични санкции за мажот кој

---

<sup>547</sup> Види повеќе кај: L.Foxhall, *Household, Gender and property in Classical Athens*, The Classical Quarterly, New series, vol.39, no.1, 1989, стр.22.

<sup>548</sup> Повеќе за ова да се види кај: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Наследувањето во Европа*, Скопје, Блесок, 2011, стр.17

<sup>549</sup> N. De Coulanges, *The ancient city, A study on the religion, laws, and institutions of Greece and Rome*, Kitchener, 2001, стр.55.

го трошел наследството или со него не управувал добро.<sup>550</sup> Исто така, во поглед на располагањето со имотот што го поседувал, мажот, шефот на семејството, немал право да располага со имотот *mortis causa* и да составува тестамент, се до времето на Солон.<sup>551</sup> Основна интенција на дозволување на тестаменталното наследување било зачувувањето на имотот на шефовите на семејствата кои немале машки наследници, со цел земјата да не се дели и да се зачува домаќинството, како основа на грчкиот *polis*.<sup>552</sup>

Потребно е да се истакне дека во овој период, во Атина и во Спарта, само првородениот син на шефот на семејството имал право да го продолжи семејниот култ, имал обврска да го наследи имотот и да го пренесе понатаму (вонбрачните синови, ќерките, и другите последователни синови биле исклучени од оваа можност). Меѓутоа, во текот на понатамошниот развој, се напуштаат правилата за *примогенитурата*, и почнува оставината да се дели помеѓу сите синови на оставителот. Овој прогрес првично бил критикуван од повеќе автори (на пр. Хесиод и Платон сметале дека треба да се задржи системот на примогенитурата).<sup>553</sup>

За разлика од времето на Солон, во подоцнежното време било пофлексибилно и тестаменталното наследување, при што, шефот на семејството не бил веќе ограничен да состави тестамент само кога нема машки потомок, туку тоа можел да го стори и во корист на други лица, и покрај фактот што имал синови.

Неминовно, се менува и природата на сопственоста во овој период, така што земјата станува апсолутна приватна сопственост, со која што можело да се располага без ограничувањата што постоеле во старото право.<sup>554</sup>

---

<sup>550</sup> Види кај: L.Foxhall, *Household, Gender and property in Classical Athens*, The Classical Quarterly, New series, vol.39, no.1, 1989, стр.26.

<sup>551</sup> Пред тоа време, не било дозволено тестаментално наследување. Солон дозволил шефот на семејството да може да состави тестамент, но, само во случаите кога нема синови на кои би им припаднало наследството. Види кај: S. Kurtovic, *Opća povijest prava i države*, I Knjiga, Srednji vek, Zagreb, 1994, стр.111.

<sup>552</sup> Види повеќе кај: D. Asheri, *Laws of inheritance, Distribution of land and political constitutions in ancient Greece: Historia: Zeitschrift fur Alte Geschichte*, vol.12, no.1, Jan 1963, стр.2.

<sup>553</sup> Повеќе за ова да се види кај: Види: Ј.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Наследувањето во Европа*, Скопје, Блесок, 2011, стр.21.

<sup>554</sup> Види повеќе кај: D. Asheri, *Laws of inheritance, Distribution of land and political constitutions in ancient Greece: Historia: Zeitschrift fur Alte Geschichte*, vol.12, no.1, Jan 1963, стр.12.

## 1.2. Рим

Во романистичката литература се наведува дека Римјаните долго време за означување на сопственосните односи ги користеле присвојните заменки (*meum esse; suum esse; meum esse aio*) и дека првиот чекор кон јазично и апстрактно правно одредување на поимот е направен со донесувањето на Аграрниот закон (*Lex agraria*) во 111 г. п.н.е. Римските правници го сметале за многу јасен поимот на сопственост што не чувствувале потреба за дефинирање.<sup>555</sup> Се смета дека тогаш за прв пат почнал да се користи изразот *dominus*, а подоцна и изразот *proprietas*. Зборот *dominus* настанал од глаголите кои означуваат “да имаш власт.“ Меѓутоа, овој израз не бил карактеристичен за правото на сопственост бидејќи опфаќал и други видови на власт.<sup>556</sup> Изразот *proprietas* настанал од апстракцијата на присвојната замена *мој, свој (meus, proprius)*, односно ги опфаќала власта т.е овластувањата што сопственикот ги имал во однос на другите лица, а по повод стварите. Првиот сегмент го овластувал нешто да направи со својата ствар, а другиот, да побара од останатите да се воздржат од било какви постапки во однос на таа ствар. Значи, во римското право сопственоста требала да има две компоненти. *Dominus* бил господар на *dominium*, но неговата власт над стварите не би била потполна (*plena in re potestas*) кога не би можел несметано да ја изврши власта поради постапките на другите лица.<sup>557</sup>

Низ историјата на римското право, постоеле два облика на правото на сопственост: колективна и приватна. Колективната сопственост имала повеќе титулари кои меѓусебно се ограничуваат во користењето и држењето на стварите. Оваа сопственост, освен имотни права, опфаќа и неимотни права на титуларите (на пр. спрема луѓето) и се изразува во некаков вид на општ интерес.<sup>558</sup>

Колективната сопственост во римското право првично била манифестирана како *ager gentilicus, consortium, ager publicus, u familia pecuniaque*, кои припаѓале: на сите членови на племето; на сите членови на семејството, на државата и сопственоста која

---

<sup>555</sup> О.Станојевич, *op.cit.* стр.172, 174.

<sup>556</sup> М.Норват, *Rimsko pravo*, Zagreb, 1974, стр.199.

<sup>557</sup> Види: М.Милошевиќ, *Римско право*, Трето издање, Правни факултет Универзитета у Београду, ЈП Службени гласник, Београд, 2008, стр.260.

<sup>558</sup> А.Гамс, *O svojini, izdanje autora*, Beograd, 1982 стр.8, и А.Гамс, *Svojina*, Beograd, Naucna knjiga, 1991, стр.24-25.



припаѓала на *pater familias*.<sup>559</sup> Приватната сопственост, од друга страна, има еден титулар, а кога има повеќе титулари, сите се сметаат како целина. Овој облик на сопственост, за разлика од колективаната сопственост, опфаќа само имотни права (а не и некои други неимотни права) и се извршува исклучиво во интерес на титуларот.<sup>560</sup>

Римското класично право на сопственост настанала во врска со аграрните односи и во врска со нив е трансформирана во поимовна, содржинска и суштинска смисла. Значајни промени настанале поради општествените промени, формирањето на латифундиите и воведениот даночен систем од Диоклецијан, при што даночните обврски биле подмирени во натура.<sup>561</sup> Во текот на посткласичниот период настанале различни облици на временски ограничена сопственост и нови правни институти како што се *ius in agro vectigali*, *patrocinium* (вид на покровителство) кои сопственикот ги имал над корисникот на земјиштето и другите. Како последица на тоа, некои романисти сметаат дека тоа претставува посткласична вулгаризација на правото (сопственоста) бидејќи тоа право тогаш било редуцирано и нејзината суштина била изменета.<sup>562</sup> Класичното сфаќање за сопственоста како *plena in re potestas* се повеќе доаѓала во несогласност со постепената феудализација и прераспределба на сопственичките овластувања.

Сепак, и покрај сопственичките овластувања што им припаѓале на сопствениците (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*, како и *ius excludenti tertii*), сепак нивната власт врз стварта не била апсолутна. Уште од најстарото време биле поставени некои граници на власта на одделни сопственици со цел да се овозможи истовремено и наспоредно постоење на многу сопственици и да се заштитат општествените интереси.<sup>563</sup>

---

<sup>559</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno право*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.91.

<sup>560</sup> *Ibid*, стр.92.

<sup>561</sup> Види подетално кај: А. Malenica, *The History of Roman Law*, The Faculty of Law Publishing Center, Novi Sad, 2008, стр.30.

<sup>562</sup> *Ibid*, стр. 253.

<sup>563</sup> И.Пухан, et al., Римско право, Скопје; Правен факултет “Јустинијан Први“, 2014, стр.174.

## 2.Среден век

Овој период бил период на зајакнување на концептот за колективна сопственост, и напуштање на римскиот концепт за приватна сопственост. Во почетокот на средниот век во Европа немало државна служба, полиција и правосудство. Сета власт била извршена од племенските владетели кои за својата вазалска поданост кон кралевите, за возврат добивале земја како подарок.<sup>564</sup> Во Средниот век, сопственоста се менува зависно од објектот, дали постои на недвижна или движна ствар. На движните ствари сопственоста останува индивидуална и апсолутна, додека на недвижните била поделена помеѓу феудалците и кметовите (*dominium divisium*).<sup>565</sup>

Најзначајна карактеристика на средниот век е постоењето на феудалните односи. Во овој период била создадена пирамидата на феудалните властодршци, при што, феудалците што го добиле земјиштето на користење од кралот, го пренесувале понатаму на користење на кметовите, кои на ваков начин стапиле во индиректен однос со кралот. Врз основа на тоа што римското право не дозволувало постоење на повеќе облици на сопственост на една иста ствар, во текот на рецепција на римското право, глосаторите ја истакнале идејата за поделена сопственост (*dominium divisum*) за да ја прилагодат на новонастанатите околности. Така, глосаторите го поделиле правото над земјиштето на три групи: *dominium eminens* (правото на господарот на земјиштето), *dominium directum* (правото на сопственост на понискиот феудалец) и *dominium utile* (правото на уживање на кметот).<sup>566</sup> Согласно ова стојалиште, сопственоста во феудализмот е колективно, поделено и сложено. Битна особеност на субјектите, на титуларите на правото на колективна сопственост е нивната нерамноправност, бидејќи овластувањето за присвојување колективна сопственост е зависно од власта.

Во овој период, во наведената хиерархиска поставеност, никој ги немал сите овластувања на стварите.<sup>567</sup> Владетелот бил сопственик, но овластувањата ги пренесувал на вазалите, прво привремено без можност за пренесување на наследниците, а подоцна и

---

<sup>564</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.93.

<sup>565</sup> R. Kovačević- Kuštrimović, M.Lazić, *Stvarno pravo*, Treće izdanje, Punta, Niš, 2009, стр.66.

<sup>566</sup> T.Taranovski, *Istorija srpskog prava u Nemanjičkoj državi*, Beograd- JP Službeni list SFRJ, 1996, стр.598.

<sup>567</sup> Види.: Thomas Rűfner, „*The Roman Concept of Ownership and the Medieval Doctrine of Dominium Utile*,“ in: John W. Cairns, Paul J. du Plessis (eds.), *The Creation of the Ius Commune: From Casus to Regula*, Edinburgh Univeristy Press, 2010, стр.128.

временски неограничено со можност за наследување. Вазалите стекнале овластување за користење на земјиштата и располагање во случај на смрт, но не можеле да го пренесат правото на сопственост, бидејќи и самите го немале. Од друга страна, кметовите имале фактичка власт на земјиштето и овластување за обработка и собирање на плодовите, кое им било дадено од феудалните владетели. Следствено на горенаведеното, правото на сопственост во овој период не можело да биде *plena in re potestas* како што било во римското класично право.

Разлики постоеле не само во сфаќањето за сопственоста, туку и во понатамошната распределба на тоа што претставува имот (сопственост), на пример во случај на смрт на оставителот. Моделот на наследување на варварските народи се разликувал од наследувањето за време на римската империја.

Постоела разлика меѓу уредувањата во земјите што го прифатиле римското право (земји на пишаното право) и земјите кои го прифаќале обичајното право. Во земјите на пишаното право се применувале римските правила, како во однос на сопственичките односи, така и во однос на наследувањето. Од друга страна, во земјите кај кои доминирало обичајното право, доминирала и идејата за зачувување на имотот во рамките на семејството, зачувување на семејната кохезија, при што било забрането наследување меѓу брачните другари (било преку дарување или преку тестамент).<sup>568</sup>

Со трансферот на сопственоста врз земјата, што било основа за социјалниот статус во овој период, наследувањето влијаело во низа други аспекти на општествениот живот. Една од основните карактеристики за распределбата на имотот во периодот на средниот век било прифаќањето на *примогенитурата*, што претставувал систем според кој, целокупниот имот, или најголемиот дел, го наследувал првородениот син. Овој систем станал универзален модел на наследување во голем број на европските земји во периодот на XII и XIII век. Погоре рековме дека вазалите не ја наследувале земјата што ја добивале на користење од господарите, т.е не преминала во нивна сопственост, па со тек на времето, се создала можност синовите на вазалите да понудат да му служат на господарот на земјиштето, со што би го добиле земјиштето што им припаѓало на нивниот татко. Меѓутоа, со се поголемото слабеење на централната власт, вазалите започнале постепено да

---

<sup>568</sup> Види: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Наследувањето во Европа*, Скопје, Блесок, 2011, стр.31-32.

стекнуваат право на сопственост над земјата, што порано само ја владееле.<sup>569</sup> Со Француската револуција од 1789 година, преку воспоставување на новите политички, економски и општествени односи, настанаа големи промени и во однос на сопственоста и наследувањето, кои беа многу рестриктивно уредени во поранешниот период. Воедно, целта на револуцијата била да се урне стариот, аристократски модел, да се овозможи еднаквост меѓу наследниците, при што, бил напуштен тој стар модел на примогенитурата, и низа други промени кои револуционерите ги сметале за неопходни, за да опстане општеството и да си има благосостојба и мирен живот.<sup>570</sup>

## 2.1 Отоманскиот граѓански законик (т.н Мецела/*Mecelle*)

Свое место во историјата, во поглед на уредување на институтот сопственост и другите правни институти, има и **Отоманскиот граѓански законик**<sup>571</sup> (т.н Мецела/*Mecelle*), кој претставува прв обид за кодификација на имотно-правните односи на исламското право (Шеријат)<sup>572</sup>. Законикот, кој се состои од 16 книги (издадени во периодот 1869-1876), првично се засноваат на учењата и толкувањата на ханефијската правна школа. Овој законик, првично опфаќал одредби од кривичноправна, стварноправна, процесноправна област, при што, не се занимава со семејното и наследното право. Мецелата, постепено, од 1870та година почнала да стапи во сила во различни делови на царството, преку султанските одредби т.е кануни, фермани и хатишерифи, освен во Египет, каде бил во употреба Францускиот ГЗ, преведен на арапски јазик.

До настанувањето на овој законик дошло поради зачестените трговски односи на Отоманската империја со европските земји. Во текот на тие трговски односи се јавувале и спорови/правни конфликти меѓу страните, па, со оглед на тоа дека едната страна се потпирала на шеријатското право, а другата на европското, настанале потешкотии за изнаоѓање решение на споровите. И покрај залагањата од француската страна, кои

---

<sup>569</sup> *Ibid*, стр.32-33

<sup>570</sup> J.Beckert, *Inherited Wealth*, Princeton University Press, Princeton and Oxford, 2008, стр.24. Види исто кај: Види: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Наследувањето во Европа*, Скопје, Блесок, 2011, стр.38-39.

<sup>571</sup> *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye*, The Civil code of the Ottoman Empire, 1877. Достапно на: <https://www.idf.il/media/0jtjlbwt/mejelle.pdf>.

<sup>572</sup> Во случајот станува збор за шеријатското право сфатено според толкувањето на Ханефијската правна школа (Mezheb), која во Отоманската империја имала статус на државна правна школа.

предложило да се преведе Францускиот ГЗ и да се користи (како што тоа било случај во Египет), предлогот не бил прифатен од т.н Исламска заедница. Затоа отоманската влада се одлучила за создавање свој правен пропис од имотно-правен карактер. По завршување на процесот на кодификација, настанал Отоманскиот ГЗ (Мецела) кој се состоел од 1851 членови, составени во 16 книги, од кои 3 книги се однесувале на граѓанската постапка, а 13 на имотно-правните односи.

Разликата меѓу Мецелата и европските кодификации е во тоа што, првично, таа се заснова на шеријатското право, учењата на правната ханефијска школа, т.е не се заснова на други европски законици; потоа, претставува обемен документ, кој нема класичен изглед на граѓански законик. Следствено, и нејзиното влијание на модерните правни школи е помало во однос на европските законици.

Во времето на постоење на Отоманската империја, Мецелата била применувана на целата територија на империјата. Меѓутоа, со прогласувањето на Турската република, во Турција продолжила да важи се до 1926 година, кога бил реципиран Швајцарскиот граѓански законик, а престанала примената на Мецелата. Овој граѓански законик, бил во употреба во низа земји, се до донесување на нивни национални граѓански законици, како на пример во Република Турција се до 1926г, а во одделни делови од поранешното царство, како во Сирија, Либан, Ирак, Палестина и др, продолжила да се применува и подоцна. Иако во поглед на кодификациските залагања на европските земји не извршила големо влијание (бидејќи тие во голема мера извршиле рецепција на Францускиот или Германскиот ГЗ), Мецелата големо влијание извршило врз кодификацијата на граѓанското право во блискоисточните земји, посебно во кодификациските напори на Египет.

Што се однесува до модерна Турција, од 1926 година во неа во примена е новиот Граѓански законик, кој, општо е познато, претставува, скоро, целосна рецепција на Швајцарскиот граѓански законик.<sup>573</sup>

---

<sup>573</sup> Подетално за Мецелето види кај: F. Karčić, *Moderne pravne kodifikacije*, Sarajevo, 2006, стр.95-99.

### 3.Нов век

Революционерните настани во Европа, што значија крај на феудалниот период и воедно го отворија патот кон ново општество- буржоаска општествено-економска формација, го отворија патот за донесување на повеќе кодекси во кои сопственоста доби целосна афирмација, и затоа, тие се именувани и како кодекси на приватната сопственост.<sup>574</sup>

Идејата за кодификација на граѓанското право на европските простори на модерна Европа се јавува во т.н време на просветлување (просветителство), кога се верувало дека сите сфери на човековото живеење може да се уредат во конклузивен систем заснован на човечката рационалност, кој ќе ги следи искуствата на кодификациите на римското право.<sup>575</sup>

Со донесувањето на Универзалната декларација за правата на човекот и граѓанинот од 1789 година, бил напуштен концептот за средновековната колективна сопственост, а била истакната индивидуалната сопственост како основен облик на правото на сопственост.<sup>576</sup> Понатаму, ова право е конкретизирано во чл.544 од Францускиот граѓански законик, кој, под влијание на буржоаската револуција, го “зацврсти природното право на сопственост и овозможи функционирање на новиот општествен систем.”<sup>577</sup>

Освен ова, дошла до израз и школата на природното право, и нашла место во кодификациите од тоа време, при што правото на сопственост се сметало како *plena in re potestas*. Сепак, за разлика од Францускиот граѓански законик, Германскиот граѓански законик (во чл.908), не го усвојува во целина римскиот концепт за неограничено право на сопственост.

Од поимните определувања на правото на сопственост во законите од XIX и XX век произлегува дека во основа е усвоен концептот за правото на сопственост од римското право. Еден од правните системи кој не го превземал институтот на правото на сопственост од римското право е англосаксонското право, кој на посебен начин ги уредува

---

<sup>574</sup> О.Стојанович, *Стварно право*, 1977, Београд, стр.47.

<sup>575</sup> Основоположник на просветителството во Франција, но и пошироко, е *Волтер* (1694-1755) кој во средиштето на своето филозофско-литературно дело *Кандид* ја става борбата против неправдата, формализмот и нетрпеливоста, како и борбата за слободата на духот и мислата. Слични стојалишта имале и другите просветители како: *Дидро*, *Даламбер*, *Кондијак*, *Холбах* и др. чија појдовна определба била: *создавање на услови за воспоставување нов поредок сообразен со нормите на универзалноста, еднаквоста и справедливоста*. Види повеќе кај: *Enciklopedija politicke kulture*, Београд, 1993, стр.942-945.

<sup>576</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Књига 2, Стварно право*, Ванја лука, Универзитет у Ванјој luci, 2020, стр.97.

<sup>577</sup> Д.Стојанович, *Право својине, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада*, стр.1133.

овластувањата во однос на стварите, при што сопственоста и припаѓа само на Круната.<sup>578</sup>

Идејата врз која се засновале буржоаските граѓански законици, поддржувачи на либералната идеологија од XIX век, била дека “сопственикот со предметот може да располага како што сака, односно тој има најпотполна власт и со него можел да располага без какви било ограничувања однадвор.”<sup>579</sup>

Со тек на времето, апсолутниот и исклучувачкиот карактер на индивидуалната сопственост кој бил изграден во римското право и прифатен во големите европски законици од XIX и XX век во правната наука бил изложен на критики. Па така, поаѓајќи од тоа, француските судови почнале да го ограничуваат индивидуалното право на сопственост, зајакнувајќи ја повеќе субјективната теорија за злоупотреба на правото на сопственост. Оваа теорија е усвоена и во Општиот имовински законик на Црна Гора и во Германскиот ГЗ.

Понатаму, во земјите каде што, под влијание на марксистичкото учење се наметнало социјалистичкото општествено уредување, бил отфрлен концептот за индивидуалистичко сфаќање на приватната сопственост. Така, колективната сопственост станала доминантен облик на сопственост, преку различни начини на принудни акти на државата (како што се: конфискацијата, национализацијата, експропријацијата итн), со кои објектите што биле предмет на приватна сопственост преминале во колективна сопственост. Оваа колективна сопственост била означена како “народна сопственост“, “општествена сопственост“, “државна сопственост“, “државна социјалистичка сопственост.”<sup>580</sup>

Граѓанските законици донесени по октомвриската социјалистичка револуција (1917), задржале по некоја одредба за приватната сопственост (лична сопственост), угледувајќи се на граѓанските законици донесени во Европа во 19 и 20 век.<sup>581</sup> Но, сепак, под влијание на владеењето на Сталин, исчезнала, а тие правни норми во законите останале празни букви на хартија. На крајот од XX век, се забележува распаѓање на социјалистичкиот концепт на колективна сопственост и повторно воспоставување на индивидуалната

---

<sup>578</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Књига 2, Стварно право*, Банја Лука, Универзитет у Банjoj luci, 2020, стр.98.

<sup>579</sup> М.Поленак-Акимовска, *Правото на сопственост во некои буржоаски граѓански законици\**- Зборник во чест на Миле Хаџи-Василев, Скопје, Правен Факултет, 2004, стр.168.

<sup>580</sup> A.Gams, *Svojina*, Beograd, Naučna knjiga, 1991, стр.199-206, и N.Gavela, *Stvarnopravno uređenje u hrvatskom pravnom poretku I proces tranzicije pravnih odnosa. Zbornik Stvarnopravna uređenja tranzicionih zemalja- stanje i perspektive*, Zagreb, Pravni fakultet, 2009, стр.13.

<sup>581</sup> R.Kovačević- Kuštrimović, M.Lazić, *Stvarno право*, Treće izdanje, Punta, Niš, 2009, стр.67.

### 3.1. Граѓанските кодификации од новиот век

**Францускиот граѓански законик** од 1804 (*Code Civil*), го прифаќа индивидуалистичкиот концепт за правото на сопственост, па така во правната теорија се третира како “класичен кодекс на буржоазијата.”<sup>583</sup> По буржоаската револуција, во Франција, како придобивки на револуцијата, се прокламираат права на слобода и рамноправност, кои како такви се одразуваат и во сфаќањето за сопственоста. Спомнавме погоре, дека правото на сопственост, сфатено како природно право, во француското право се третираше како неповредливо и свето право. На овој начин, се раѓа илузијата како правото на сопственост да е натприродно, вечно право-најапсолутна власт.<sup>584</sup> Меѓутоа, ова е само илузија, бидејќи во ФГЗ сепак се нормирани ограничувањата на сопственичките овластувања.

Понатаму, сопственоста, ослободена од поранешните феудални ограничувања, означува дека сопственикот во овој нов период може со предметите да располага на најпотполн начин. Во овој дел, ФГЗ ги вклопил во себе првенствено влијанијата на римското право но и влијанијата на обичајното француско право (*droit coutumier*), при што се предвидува дека сопственоста се пренесува со договор (*solo consensus*), а не согласно римската традиција со *traditio*.<sup>585</sup>

Во ФГЗ, иако се прифаќа начелото на неограниченост на правото на сопственост, сепак постојат ограничувања на ова право, и тоа по исклучок како законско ограничување и со изразена волја на сопственикот. Ова означува дека сопственикот не може своето право да го извршува без да води сметка, *прво*, за правата на трети лица со кои има соседски односи; и *второ*, за законските ограничувања. Таков пример на ограничување претставува чл.1386 од ФГЗ, која се однесува на одговорноста за уривање на зградата поради недостатоци при одржувањето и грешки во нејзиното конструирање.

---

<sup>582</sup> P.Simonetti, *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 30 (1), 2009, стр.14.

<sup>583</sup> В.Спаич, *Граѓанско право*, Сарајево, 1949, стр.78.

<sup>584</sup> Е.Статовци, *Неки погледи о праву власништва уопште*, Зборник на Правниот факултет во Приштина, 1973/1, стр.106.

<sup>585</sup> David, *Les grands systemes de droit contemporains*, Paris, 1966, стр.57.



Исто така, и покрај прокламирањето на најсеопфатен карактер на правото на сопственост од страна на Француската револуција, таа сепак вовела и едно од “најзначајните ограничувања“- обврската за плаќање данок.<sup>586</sup> Освен овие прописи во рамките на ФГЗ, француските законодавци донеле и посебни прописи со кои државните органи се овластуваат да интервенираат во сферата на приватните сопственички права ако сопственикот, без оправдување, не ги извршува своите сопственички овластувања.<sup>587</sup>

Фактот што во членот 544 од овој Законик не се наброени овластувањата на приватниот сопственик по повод правото на сопственост, поаѓа од тоа дека буржоаската револуција сакајќи да расчисти со феудалната сопственост, смета дека доволно е *нормирањето на правото на сопственост како најсеопфатно право*, без подетално набројување на сопственичките овластувања.

За разлика од ФГЗ, во Австрискиот граѓански законик од 1811 година, во чл.354 е извршено набројување на овластувањата што ја сочинуваат содржината на правото на сопственост. Но, сепак, духот на ФГЗ е содржан во останатите буржоаски законици кои биле инспирирани од него (како АГЗ, СГЗ, Општиот имовински законик за Црна Гора) кои доследно го изградуваат и спроведуваат индивидуалистичкиот став за правото на сопственост. Овој граѓански законик, станала првата модерна кодификација на приватното право, која, општо е познато, има оставено длабоки траги на полето на приватното право и истовремено таа имала и огромно влијание и врз таа основа станува препознатлив модел кој бил следен (и го следат) голем број земји од целиот свет. Како на пр. Луизијана во САД, Белгија, Холандија, Шпанија, Италија, Мароко, Тунис и низа други земји.<sup>588</sup>

На подрачјето на цивилната буржоаска правна наука, во пандектната литература не се набројуваат поединечните овластувања на приватната сопственост, затоа што, како што вели Пухта “*сопственоста е сеопфатна над предметите и бескорисно е да се набројуваат овие овластувања.*“ Во поновите учебници по граѓанско право се набројуваат овластувањата на сопственикот. Но, буржоаската цивилистика правото на сопственост се повеќе го третира како единствено право, истакнувајќи дека тоа е “полно и сестрано

---

<sup>586</sup> С.Д.Живадинович, *Право располагања и својине*, Београд, 1938, стр.14.

<sup>587</sup> Е.Статовци, *Неки погледи о праву власништва уопште*, Зборник на Правниот факултет во Приштина, 1973/1, стр.108.

<sup>588</sup> Види: Г.Галев, *Проект за изработка на граѓански законик на Република Македонија*, 2009, стр.30-31.

владение на сопственикот над предметите.<sup>589</sup> Францускиот ГЗ е пример за стил и јазик. Тој се величи со своите фрази, јасни и лесни за паметење, со тоа што нема повикување на членови и жаргон, што се заедно има придонесено за неговата популарност и голема примена.

Во однос на Францускиот законик, нема да згрешиме ако тврдиме дека творците на овој законик успеале во него, да го сосредоточат минатото, (гледано преку енергенсите што во себе ги носи од старото римско правно наследство, но и пошироко), со неговите цивилизациски вредности, со тогашноста на Франција, збогатена со предреволюционерните просветителски идеи и либералната филозофска мисла од 18 и 19 век, во чие средиште бил граѓанинот со своите индивидуални права и слободи, наспроти дотогашните феудални стеги и граници, и секако, со иднината, гледано низ призмата на природните, вечните права на човекот, артикулирани во рамките на школата на природното право. Имајќи во предвид ова, не е за чудење што и после двеста години од своето “раѓање“, овој законик останал сеуште во примена.

*Австрискиот граѓански законик*- Првите чекори кон кодификација на граѓанското право во Австрија се направени со донесувањето на: Codex Theodosianus (1753-1766г), Јозефскиот кодекс (1787г) и Западно-галскиот кодекс (од 1797г). Меѓутоа, конечниот австриски граѓански законик (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, ABGB*) е завршен 1811, по распаѓањето на империјата на германската нација, како резултат на наполеонските војни.

Слично на Францускиот ГЗ, и овој законик се базирал на идеалот за кодификаторската карактеристика на добата на просветлувањето, на верувањето дека сеопфатно законодавство, свесно планирано, рационално конструирано, и поддржано од авторитетот на државата, треба да го замени старовремското традиционално право,, често гломазно и трмаво. Карактеристично за овој кодекс е тоа што тој отстапува од сувиот формализам, настојувајќи да презентира компромис помеѓу барањата на природниот разум и емпириската реалност на животот во Австрија од тоа време.

Општи принципи врз кои се базира овој кодекс се: еднаквоста на граѓаните, ослободеноста на приватните правни односи од државната контрола, и секако, слободата на економските активности. Гледано од аспект на формалната и техничка конструкција, овој кодекс претставува јасен, сеопфатен и модерен закон, кој содржи бројни објаснувачки и

---

<sup>589</sup> Цит.сп. В.Спаич, *Стварно право*, стр.82.

теоретски одредби, кои го прават неговиот текст појасен и поразбирлив. Иако некои теоретичари сметале дека тој со своите 1502 члена (видно пократок од францускиот и германскиот ГЗ) бил нецелосен во уредувањето на граѓанскоправните односи, со тек на времето токму ова се покажало како негова предност, бидејќи на овој начин отворил пат за уредување на новонастанатите односи. Меѓутоа, во однос на влијанието, може слободно да се каже дека го нема влијанието што го имале францускиот и германскиот ГЗ, бидејќи истиот, освен другото, бил одраз на идејата за реставрација на монархијата. Неговото влијание се согледало во долгата примена во повоената Југославија, но не како позитивно право, туку, согласно Законот за неважност на правните прописи донесени пред шести април 1941 и за време на окупацијата од 1946г.<sup>590</sup>

Во однос на правото на сопственост, тој, во чл.354 ја содржи следната дефиниција: *“Сопственоста како право, е можноста да се дејствува по своја волја со стварта и придобивките од неа, и да се исклучат сите други од неа“* Исто така, АГЗ во чл.362 одредува дека: *“Сопственикот на стварта може, со својата ствар да се служи или да не се служи, може да ја напушти, да ја пренесе на било кого или на странско лице, или да се одрече од неа безусловно, т.е да ја остави.“*<sup>591</sup> Од ова се гледа дека се пристапува кон определување на поимот преку дефинирање и на содржината на правото на сопственост, т.е на овластувањата кои го сочинуваат истото.

*Српскиот граѓански законик* од 1844 година, како една скратена преведена верзија на Австрискиот граѓански законик, за поимот право на сопственост има две значења, наведени во членот 211. Првото се однесува на сопственоста во поширока смисла и се изедначува со имотот, додека потесниот поим се означува како посебно стварно право, потполна власт на извесно лице над извесен телесен предмет.

Според сфаќањето за сопственоста содржано во СГЗ, сопственоста претставува потполна власт врз предметите и тоа е во принцип неограничено и најсеопфатно право. Сепак, професорот Marković под потполна власт не подразбира овластување со предметот да се располага неограничено и истиот да се ужива апсолутно по своја волја.<sup>592</sup> Овде се негира апсолутниот карактер на правото на сопственост, во смисла, тоа право како потполна

<sup>590</sup> Види Сл.лист на ФНРЈ, бр.86/1946.

<sup>591</sup> Чл.362 од Австрискиот ГЗ.

<sup>592</sup> Marković, *Граѓанско право*, Београд, 1927, стр.334.

власт над предметите значи само отсуство на лимитирање на определен број овластувања во смисла само на тоа тие да ја сочинуваат содржината на сопственоста.<sup>593</sup> Исто така, се признаваат ограничувањата на ова право, како договорните така и законските. Потребно е да се истакне дека, одредбите на СГЗ, во територијата на денешна Северна Македонија, се применувале од 1912-1941г.

Правото на сопственост било прокламирано како “*апсолутно и слободно право*”- како потполна власт над предметите, укажувајќи на основните сопственички овластувања и во одредбите на **Општиот имотен законик на Црна Гора** од 1888 година. Овој законик е донесен во 1888, и се состои од 1031 члена. Овој законик ги уредува само стварното и облигационото право, додека семејното и наследното право се оставени на обичајното право. Овој законик има свој оригинален стил и не го следи ниту Институционалниот, ниту пандектниот систем, туку се заснова на обичајното право, историско-правната школа, и, секако, реалните општествено-политички и економски односи во тогашна Црна Гора.<sup>594</sup> Во одредбите на ОИЗ ЦГ од 1888 година, во чл.831 сопственоста е определена како: “... *по својата содржина право на најширока власт што законот ја признава врз некоја ствар.*”<sup>595</sup> Од ова се гледа дека во рамките на овој Законик, сопственоста е определена преку власта што титуларот ја има над стварта, а не преку содржината на ова право.

**Италијанскиот граѓански законик**- Со освојувањата на Наполеон, одреден период во рамките на Италија важел Францускиот ГЗ, освен во Сицилија и Сардинија кои не биле окупирани од Наполеоновите сили. Меѓутоа, во 1814 била отповикана нејзината примена, и секако, се создала основата за унификација на италијанското граѓанско право.

Националното движење, како што е познато во историјата, резултирало со создавање на Кралството Италија во 1861 година, која од своја страна повикало на унификација на приватното право, и како последица на тоа во 1865 година бил донесен *Codice civile*, кој и покрај своите особености, бил заснован на францускиот ГЗ. Меѓутоа, општествените промени кои уследиле по Првата светска војна, придонеле до тоа, во периодот 1930-1936г, да се подготват четири книги на новиот *Codice civile*.

Во рамките на овој Граѓански законик, правото на сопственост е определена преку

---

<sup>593</sup> *Ibidem*.

<sup>594</sup> Види: Г.Галев, *Проект за изработка на граѓански законик на Република Македонија*, 2009, стр.63.

<sup>595</sup> Чл. 831 од *Општи имовински законик за Црну Гору* 1888 година.

нејзината содржина, при што е пропишано дека: “Сопственикот има право да ужива и располага со стварите на целосен и ексклузивен начин, но и во границите и во согласност со обврските утврдени во законот.”<sup>596</sup> Понатамошните реформи на граѓанското право во Италија се продолжени преку донесување на посебни закони со кои се уредуваат специфични прашања од одредени области.

**Германскиот граѓански законик (BGB)**, исто така, спаѓа во групата на буржоаски граѓански законици, донесен кон крајот на 19 и почетокот на 20 век (во епохата на империјализмот), кој, за разлика од граѓанските законици што потекнуваат од периодот на либералниот капитализам кои ги набројуваат сопственичките овластувања, во параграфот 903 содржи кратко дефинирање на правото на сопственост. Според членот 903 од истиот: “Сопственикот на една ствар може, ако тоа не е спротивно на законот и правата на другите, со стварта да се однесува како што сака и притоа да ги исклучи сите трети лица од било какво дејствие на стварта.”<sup>597</sup> Од одредбата се гледа дека германскиот законодавец во определувањето на сопственоста, пред се, ја истакнува апсолутноста како нејзина основна карактеристика.

Германскиот ГЗ, исто така, се карактеризира со прецизни одредби, наследени од пандектистите. Односно, според јазикот, методологијата, структурата и концептите БГБ е дело на длабокото, прецизно и апстрактно учење на германската школа на пандектизмот, со сите нејзини доблести, но и недостатоци.<sup>598</sup>

Но, и покрај јасноста и прецизноста на Германскиот ГЗ, сепак не останал имун, па после долги консултации, советувања со експерти и извештаи/нацрти, во 2001 година биле конечно усвоени измените насловени како: Закон за модернизација на германското облигационо право (бидејќи се однесувале на тој дел), кои измени во 2002г стапиле во сила. Меѓутоа измените не запреле тука. Така, во 2007г се направени нови измени, во поглед на хармонизирање на Германскиот ГЗ со одреден број на директиви на Европската Унија. Во поглед на ова, можеме да кажеме дека овој процес на реформи и усогласувања со прописите на Европската Унија е динамичен процес кој ќе продолжи и понатаму.

Слично дефинирање содржи и **Швајцарскиот граѓански законик** од 1907 година, а

---

<sup>596</sup> Види: чл. 832, Поглавје 1, *Della proprietà*, од Италијанскиот ГЗ.

<sup>597</sup> Види: Чл. 903, Наслов 1, дел 3- Сопственост, Старно право, книга 3 од Италијанскиот ГЗ.

<sup>598</sup> Види повеќе кај: K.Zweigert, H.Kotz., *Introduction to Comparative Law*, Third ed., Oxford, стр.144.

стапил во сила во 1912 година, кој го потенцира сеопфатниот карактер на правото на сопственост, преку предвидување на правото на сопственикот “да го бара предметот од секој кој незаконски го држи и да отстрани секое бесправно влијание на предметот.”<sup>599</sup> Од горенаведеното, неспорно е дека сите дефинирања содржани во буржоаските граѓански законици го занемаруваат економскиот аспект на односот, со што се прикрива класниот карактер на сопственоста во буржоаските граѓански законици и во буржоаското општество.

Овој законик се смета за еден од најмодерните граѓански законици во светот. Меѓутоа, карактеристиките на овој законик, и специфичностите на неговиот развој, на некој начин, се детерминирани од своевидноста на државното уредување на Швајцарија. Различните влијанија во различните кантони во средината на 19 век ја отежнувале трговијата и ги надминувале кантоналните граници, со што се појавила потребата за унификација на граѓанското право во Швајцарија.

Исто така, карактеристично за овој законик, за разлика од другите граѓански законици, кои по втората светска војна, делумно, се реформирале и реформираат со парцијални закони, самиот е подложен на одредени изменувања и дополнувања.<sup>600</sup>

*Канунот на Лек Дукаѓини (Kanuni i Lekë Dukagjinit)*, е еден вид на збир/кодификација на албанското обичајно право. Ова збирка на обичајното право било именувано според Лек Дукаѓини (1410-1481), средновековен принц на областа Дукаѓин кој владеел со Северна Албанија и извршил кодификација на обичајното право.<sup>601</sup>

Албанското обичајно право е една од најстарите во Европа, датирајќи од 1400-1900 година. Разликата е во тоа што таа не се раѓа од законодавец или парламент, туку претходни на државата, по тоа што усно биле пренесени обичајните правила од колено на колено, 500 години по ред.

Прв систематизиран примерок беше објавен во XIX век, поточно во 1933, од Штјефен Ѓечови. Овој Канун бил воглавно применет во северниот дел на Албанија, но, покрај него, постоеле и други кануни или збирки на обичајните права, зависно од територијалната примена (како на пр. Канунот на Дебар, Канунот на Лабериа, Канунот на

<sup>599</sup> Види член.641 од Швајцарскиот ГЗ.

<sup>600</sup> Види: Г.Галев, *Проект за изработка на граѓански законик на Република Македонија*, 2009, стр.48.

<sup>601</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/Code\\_of\\_Lek%C3%AB\\_Dukagjini](https://en.wikipedia.org/wiki/Code_of_Lek%C3%AB_Dukagjini).

Скендербег, Канунот на Лума, Канунот на Чамерија итн.)<sup>602</sup>

Овој збир на правни правила уредуваа различни аспекти на општествениот живот. Тие правила им се спротивставија на влијанијата на различните окупаторски сили. Но, во времето на комунистичкиот режим во Албанија, овие правила беа потиснати од законските одредби и отстранети како “застарени обичаи.“ Меѓутоа, после 90-тите години, по колапсот на државните институции во Р.Албанија, овие обичаи почнаа повторно да се применуваат, особено во областа на сопственичките односи.<sup>603</sup>

Во рамките на Канунот, биле уредени различни аспекти на општествениот живот, како економската организација на домаќинството, гостопримството, правилата за бракот, бесата (личната чест, споредена со римската *fides*) како и правото на сопственост, која се уредува во рамките на четвртата книга, именувана како “Куката, стварите и имотот“, и се однесува на приватната сопственост. Во тој дел, поточно чл.132, е пропишано: “Тоа што е куќа, од каде што излегува чад, претставува нечија сопственост.“<sup>604</sup> “Секоја градба што се наоѓа во дворот е составен дел на куќата, бидејќи се наоѓа во нејзината сенка; ако се разбие, се плаќа глоба и за еден предмет се враќаат два.“ (чл.133) Содржината на канунот ја сочинувале дванаесет книги, кои уредувале различни аспекти, поврзани со црквата, семејството, бракот, куќата, имотот, работата итн.<sup>605</sup>

Исто така, заедничката сопственост претставувало многу распространет облик на правото на сопственост во тоа обичајно право.<sup>606</sup> Во албанското обичајно право може да се види влијанието на римското право, преку сличностите на позицијата на *pater familias* во раното римско право и во таа од Канунот, како и во некои други случаи.<sup>607</sup>

---

<sup>602</sup> <https://kanuni.org/rreth-kanunit>.

<sup>603</sup> *Ibidem*.

<sup>604</sup> I.Zherka, *Pronësia te shqiptarët në Kanunin e Lekë Dukagjinit*, 1999.

<sup>605</sup> M.Sadiku, *A tradition of honor, hospitality and blood feuds: Exploring the Kanun customary law in contemporary Albania*, Balkan Social Science Review, Vol. 3, June 2014, стр.95.

<sup>606</sup> Dh.Matoshi, *Heqja dorë nga e drejta e pronësisë* (мк. Одредување од правото на сопственост), Докторска дисертација, УБТ Колеџ Центер, Косово, 2019, стр.4.

<sup>607</sup> A.Cara, M.Margjeka, *Kanun of Leke Dukagjini Customary law of Northern Albania*, Durrës, European Scientific Journal, edition vol.11, no.28, 2015, стр.180.

### 3.2. Правото на сопственост во Македонија (до донесувањето на ЗСДСП)

Во овој дел од докторската дисертација ќе се анализира развојниот тек на македонските сопственички односи од 1944 до 2001 година. Време кое е обележано како време на промени. Имено, во овој период се менува политичката структура на власта, се менуваат носителите на сопственоста, се менуваат вредностите во образованието и културата, се менува начинот на живот и се менува човекот. Во тој период на големи промени во однос на општествениот и човековиот живот, може да одделиме неколку периоди: *првиот*, периодот после Втората светска војна (1944/1945); *вториот*, периодот на опстојување на Република Македонија во рамките на социјалистичка Југославија (1945-1991), и *третиот*, периодот на осамостојувањето и развојот на суверена независна Република Македонија (1991-2001г.). За периодот после 2001 година ќе стане збор подетално подоле во текстот кој што следува.

Во овој развоен период, можеме да утврдиме дека со ослободителната борба по II светска војна од 1941 до 1945 година, се одеше кон создавање на нов општествен социјалистички поредок, кој воедно значеше и создавање нови сопственички односи (воглавно воведување на државна социјалистичка сопственост). Во Југославија, после Втората светска војна (1945-1948 г.), и покрај начелното гарантирање на приватната сопственост,<sup>608</sup> е спроведена “експропријација на експропријаторите”<sup>609</sup> и колективизација на селата која кулминирала во периодот 1948-1951 г.

Тука може да се види дека политиката, односно идеологијата доминирала над сите општествени и економски законитости и логика. Гледано од аспект на општествениот развој, овој развоен тек на македонското право и општествени односи се карактеризира со државно-централистичкото раководење со стопанството,<sup>610</sup> инаугурирање на работничкото

---

<sup>608</sup> “Се гарантира приватната сопственост и приватното претприемништво во економијата“ (чл.18, ст.1 од Уставот на ФНРЈ од 1946г. Но, “Средствата за производство во ФНРЈ се или општонародна сопственост т.е сопственост во рацете на државата или сопственост на народните задружни организации или сопственост на приватните физички и правни лица“ (чл.14, ст.1). Овој редослед ја покажува положбата и значењето на трите економски сектори: државниот, задружниот и приватниот.

<sup>609</sup> P.Simonetti, *Prava na nekretninama* (1945–2007), Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 2008, стр.133. – 238. (*Stjecanje društvenog vlasništva prisilnim prijenosom iz privatnog vlasništva*).

<sup>610</sup> Врз основа на совјетското искуство, беше укината приватната сопственост, и се воспостави државна сопственост во индустријата и делумно во земјоделието, како и личната сопственост во земјоделието, контролирано од државата.



самоуправување со Уставниот закон од 1953 година,<sup>611</sup> кој пропишува дека: “Општествената сопственост на средствата за производство, самоуправувањето на производителите во економијата и самоуправувањето на работниот народ во општината, градот и во округот се основата на општественото и политичкото уредување на земјата.“ (чл.4, ст.1), а подоцна и со се поголемиот замав на поопштествување на сопственоста во периодот од 1953 до 1991г.

Работничкото самоуправување било прокламирано и уредено и во одредбите на Уставот од 1963 (чл.6,9,90,34,71,73 и др.) и Уставните амандмани од 1971 г., како и во одредбите на Уставот од 1974 г. (т.Ш, ст.4 и 5). Како последица на тоа, дошло до доминација на општествената сопственост наспрема другите облици на сопственост.

Во овој период систематски беше укината приватната сопственост и се започна со создавање на нови облици на социјалистичка сопственост.<sup>612</sup> Ова поопштествување на имотот беше направена на неколку начини, како на пр: преку конфискација на имотите на непријателите,<sup>613</sup> аграрна реформа, национализација на стопански објекти и др.<sup>614</sup>

Ориентацијата кон социјалистичкиот поредок можеше да се види уште во одредбите на Уставот на НРМ од 1946 година<sup>615</sup> во кој е пропишано дека: “Средствата за производство во НРМ се или општонародна сопственост, т.е сопственост во рацете на државата, или сопственост на народните кооперативни организации или сопственост на приватни физички и правни лица..... Надворешната трговија е под контрола на државата.“

Во оваа одредба, може да се утврди дека социјалистичката сопственост е доминантен

---

<sup>611</sup> Ustavni Zakon o osnovama društvenog i političkog uređenja Federativne Narodne Republike Jugoslavije i saveznih organa vlasti od 13. siječnja 1953., Sl. list FNRJ 3/53, ispr. 4/53. 52 Sl. list SFRJ 14/63.

<sup>612</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.65.

<sup>613</sup> Непријатели во смисла на социјалистичкиот поредок биле прогласени сите лица кои се спротивставеле на оваа идеологија и поредок и др. Преминот на “непријателскиот имот“ во државна сопственост беше направен врз основа на Одлуката за преминување во државна сопственост на непријателскиот имот, за државната управа над имотот на отсутните лица и за секвестар над имотот кој окупаторските власти присилно го отуѓиле, Службен лист на ДФЈ, бр.2/1945. Понатаму, во 1946, по влегување во сила на Уставот на ФНРЈ од 1946 оваа одлука доби форма на Закон за преминување во државна сопственост на непријателскиот имот и за секвестрација на имотот на отсутните лица, Службен лист на ФНРЈ, бр.63/1946, 74/1946, 105/1946.

<sup>614</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.65.

<sup>615</sup> Чл.13 од Устав на НРМ од 1946 година, Службен весник на НРМ 1/47. Достапно на: [https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D0%9D\\_%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0\\_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0\\_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0\\_\(1946\).](https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%9D_%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0_(1946).)

облик на сопственост. Социјалистичката сопственост во рамките на Уставот на НРМ од 1946 година е подетално уредена и во членовите 15, 16, 17, 18 и 19. Приватната сопственост беше конечно потисната на втор план со спроведувањето на аграрната реформа и национализацијата на стопанските гранки од 1946 и 1948 година.<sup>616</sup> Како основен облик на социјалистичката сопственост била државната сопственост, понатаму како облици на сопственост се наведени и задружната сопственост, како и сопственоста на општествените организации.<sup>617</sup> Но, со тек на време се виде еден вид гаснење и преобразба на државната сопственост во општествена сопственост, која се разликува од државната сопственост, пред се, во однос на носителот.

**Социјалистичката сопственост**, односно општествената сопственост е негација на секакво право на сопственост и исклучува секаков вид на сопственички монопол.<sup>618</sup> Ова може да се утврди во одделот III во основните начела на Уставот на СФРЈ, каде што е пропишано дека: *“...никој нема право на сопственост на општествените средства за производство, никој - ниту општествено политичката заедница, ниту организација на здружен труд, ниту група граѓани, ниту поединец- не може по никој правносопственички основ да присвојува производ на општествениот труд, ниту да управува и да располага со општествените средства за производство и за работа, ниту самоволно да ги определува условите на распределбата.”*<sup>619</sup>

Овој облик на сопственост во СФРЈ е уставна категорија, така во Уставот на СФРЈ во дел III, ст.2 е пропишано: *“Средствата за производство во општествена сопственост како заедничка неотуѓива основа на општествениот труд и на општествената репродукција, му служат исклучиво на трудот заради задоволување на личните и заедничките потреби и интереси на работните луѓе и за развивање на материјалната основа на социјалистичкото општество и на социјалистичките самоуправни односи...”*<sup>620</sup>

Според Е.Кардељ *“општествената сопственост, всушност е збир на општествено-економски, политички и правни односи во кои луѓето во здружениот труд се поврзуваат врз основа на заедничките средства за производство како услов на*

---

<sup>616</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.66.

<sup>617</sup> *Ibid*, стр.67.

<sup>618</sup> *Ibidem*.

<sup>619</sup> Дел III, основни начела на Уставот на СФРЈ, Сл.весник на СРМ 4/69,10/71.

<sup>620</sup> Дел III, ст.2 од Уставот на СФРЈ.

заеднички, односно на задружен труд, и тоа врз основа на еднакви права и одговорности во располагањето со тие средства и во присвојувањето на производот, односно доходот остварен со сопствен труд.“<sup>621</sup>

**Задружната сопственост**, исто така претставува облик на социјалистичка сопственост, односно облик на групна колективна сопственост на членовите на една задруга, која е постојано поврзана со државната, односно општествената сопственост. Овој облик настана и се разви на поинаков начин од начинот на настанување и развиток на општествената сопственост. Имено, додека поопштествувањето на крупните средства за производство се одвиваше по револуционерен пат и со присилни мерки, тоа не беше и не можеше да биде случај со поопштествувањето на средствата на ситното стоковно производство и вршењето на овие услуги.<sup>622</sup> Овој вид сопственост претставува и облик на постоење на индивидуална сопственост.<sup>623</sup>

**Сопственоста на општествено-политичките организации и здруженија** на граѓаните, до Уставите од 1974 година<sup>624</sup> фигурираше како облик на колективна сопственост. Но, во одредбите на новите уставы, средствата во сопственост на горенаведените организации и здруженија имаат карактер на средства во општествена сопственост, со што ова нивно право престана да постои како посебен сопственички облик.<sup>625</sup>

Уставот на СРМ од 1974 година, како облици на сопственост ги прокламира: општествена сопственост, приватна сопственост и лична сопственост.<sup>626</sup> Меѓутоа, во одредбите на Уставот, како и уставите на републиките и покраините, не се користи терминот приватна сопственост, туку *сопственост на граѓани*.<sup>627</sup> Во овој устав, општествената сопственост се регулира на нов начин, при што тоа станува се помалку сопственост

---

<sup>621</sup> Е.Кардељ: *Противречности друштвене својине у савременој социјалистичкој пракси*, Радничка штампа, Београд, 1972, стр.39-40.

<sup>622</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.98.

<sup>623</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр. 67.

<sup>624</sup> Устав на СРМ, од 1974г, Сл.весник на СРМ 25/81, 3/86, 16/89, 29/89, 28/90, 27/91. Достапно на: [https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D1%98%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BA%D0%B0\\_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0\\_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0\\_\(1974\).](https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D1%98%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BA%D0%B0_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0_(1974).)

<sup>625</sup> Чл.63 од Уставот на СРМ.

<sup>626</sup> А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр. 44.

<sup>627</sup> Чл.64 од Уставот на СРМ.

поврзана за поединци или одредени колективи (на пр. работни организации) или државата, и станува основа за целокупниот општествен труд и репродукција, во насока на задоволување на личните и заедничките потреби и интереси на работните луѓе во развивање на материјалните основи на социјалистичкото општество и самоуправните односи.<sup>628</sup>

За општиот развиток на сопственоста во правото на НРМ и СРМ треба да се подвлече дека и покрај основната тенденција за укинување на приватната сопственост, таа сепак се толерираше на одредени подрачја. Иако се забележуваше тенденција на нејзино ограничување<sup>629</sup>, таа сепак постоела во сите фази од развитокот на правото на социјалистичка Југославија.

Во рамките на социјалистичкото право, се повеќе доаѓаше до израз и т.н лична сопственост врз средствата за непосредна потрошувачка, за задоволување на непосредните потреби на човекот (в. III дел, ст.1 од основните начела на Уставот на СРМ).<sup>630</sup> Иако повеќето автори се согласуваат дека личната сопственост е корелатив на колективната сопственост, сепак, во однос на нејзината суштина постојат различни сфаќања. Според едно мислење, колективната сопственост не може да се замисли без лична сопственост.<sup>631</sup>

Тука се гледа дека според професорот Gams, присвојувањето го врши колективот. Според едно друго мислење, личната сопственост претставува сопственост на потрошни добра, односно на приватна сопственост на поединци која се однесува на потрошни добра, чија цел е задоволување на лични потреби на носителот- титуларот, а се стекнува со лична работа или наследување во социјалистичкото општество.<sup>632</sup>

Треба да се разграничат поимите приватна сопственост и лична сопственост, бидејќи иако се слични, сепак се разликуваат по разни основи. Една од тие основи по кои се разликуваат е тоа дека, личната сопственост е резултат на личен труд, и залагање на работните луѓе, нешто што се стекнува со труд, нешто кое општеството му го дало на поединецот за неговото залагање, додека приватната сопственост може да настане и како

---

<sup>628</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, *Stvarne službenosti i svojina*, Beograd, стр.274.

<sup>629</sup> Тоа ограничување било во однос на: субјектот (на пр. земјоделец не може да има во сопственост повеќе од 10 хектари земјоделско земјиште), објектот (на пр. земјоделско земјиште може да биде предмет на приватна сопственост само до најмногу 10 хектари и др.) и содржината ( забрана за злоупотреба на правото, предвидени мерки во врска со користењето на сопственоста итн). Види повеќе кај: А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр.44.

<sup>630</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.68-69.

<sup>631</sup> А.Гамс, *Основи стварног права*, Научна књига, Београд, 1961, стр.136-137.

<sup>632</sup> Л.Ристич, *Привредно право*, Београд, 1975, стр.99.

резултат на експлоатација на туѓ труд.<sup>633</sup>

Во глобалната слика за развитокот и состојбата на сопственоста во правото на Југославија воопшто, како и во Македонија посебно, може да се каже дека во социјалистичкото право постоеле две основни сопственички облици- *социјалистичка сопственост* од типот на општествена сопственост, и *индивидуална сопственост*, како *сопственост врз малите средства за производство и за лична потрошувачка*, кои ја претставуваат основната сопственичка структура на општествените односи како во економска, така и во правна смисла. Иако постоеле некои изведени видови на сопственост, сепак тие се сведувале на основните облици.

Во однос на поимното определување на сопственоста од научен аспект во социјалистичка Југославија, може да се наведе стојалиштето на професорот Gams, според кого: “правото на сопственост е збир од правни норми со кои е регулирано присвојувањето на економските добра.”<sup>634</sup> Ова негово сфаќање е во основа нормативистичко. Таквото нормативистичко определување е заснована на научните стојалишта на некои совјетски автори, според кои, во СССР правото на сопственост претставувало: “систем на норми кои ги осигуруваат општествените односи во однос на распределбата на средствата за производство и од нив условените општествени односи во однос на предметите за потрошувачка.”<sup>635</sup>

Според едно друго сфаќање, правото на сопственост е: “право на сопственикот да ги искористува средствата за производство и другите производи на човековиот труд со своја власт и во свој интерес и тоа да го прави во склоп на дадени владеечки класни односи.”<sup>636</sup>

Правото на сопственост на недвижности во социјалистичка Југославија била загарантирана со Уставот на ФНРЈ од 1946, во чл.18, како и подоцнежните Устави од 1963 и 1974 година, иако квантитативно ограничена. Но, подетално било уредено со Законот за основните сопственичкоправни однос (ЗОСПО) кој стапил во сила во 1980 година, до кога на стварноправните односи супсидијарно се применувале правилата на предвоеното граѓанско право кои биле во сила до 1941.<sup>637</sup> Според тој закон: “Сопственост може да постои

---

<sup>633</sup> Види подетално кај: А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр.52.

<sup>634</sup> А.Гамс, *Стварно право, трече прерачено и допуњено издање*, Београд, 1961, стр.23.

<sup>635</sup> М.М.Агаркова, Д.М.Генкина, *Совјетско граѓанско право- книга I*, Београд, 1948, стр.286.

<sup>636</sup> А.В.Венедиктов, *Государствена, социјалистичка сопственост*, Москва- Ленинград, 1948, стр.38-42.

<sup>637</sup> P. Simonetti, *Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske*, Zbornik Pravnog fakulteta, Rijeka (1991) v. 31, br. 1, стр.341.

над движни и недвижни ствари (чл.2,ст.1), а не може да постои на ствари кои можат да бидат само во општествена сопственост (чл.2, ст.2). Сопственикот има право да ја држи својата ствар, да ја користи и да располага со нејзе во границите одредени со закон (чл.3, ст.1). Секој е должен да се воздржува од повреда на правото на сопственост на друго лице (чл.3,ст.2).

Кога од денешен аспект ја разгледуваме историската перспектива на развојот на македонското општество до 1991 година, може да се утврди дека тој развој имал многу особености, но и заеднички точки со сите процеси кои довеле до распаѓањето на социјализмот како систем и кон распаѓањето на југословенската федерација.

Имено, потребно е да се каже дека, општеството во СФРЈ уште кон крајот на 1970-тите години ја зафати криза, која влијаеше и на стварноправните односи во сите републики кои беа дел од таа Федерација. Таа криза, пред се, беше условена од неусогласеноста на идеолошко-политичкиот поредок со општествената реалност и потреби. Според Simonetti, во времето на технолошки напредок во развиениот свет и сеопшта економска глобализација, југословенскиот модел на општествена сопственост и т.н договорна економија, кои не успеаа структурално да се модифицираат во согласност со барањата на пазарната економија, не ја издржаа конкуренцијата со приватното слободно претприемништво во светскиот пазар, што доведе до општествена и државна дезинтеграција кон почетокот на 90-тите години од минатиот век, и до нејзин распад.<sup>638</sup>

Со уставните амандмани на Уставот на СРМ од 1990 година, се прокламираше плурализам на сопственичките односи, со што сите облици на право на сопственост уживаа еднаква заштита. После 90-тите години, во Уставните одредби, како и во Законите за сопственост на независните држави што настанаа по распадот на Федерацијата, општествената сопственост како таква не најде свое место, што значи и конечно се укина тој облик на сопственост. Во периодот на транзиција следеше нејзина трансформација во приватна сопственост.

Во Република Македонија, по осамостојувањето, стварноправните односи продолжија да бидат уредени со одредбите на ЗОСПО од 1980 година, како закон од еден поранешен систем, се до донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права во 2001 година, кој се смета како прв кодификациски акт од областа на стварното право во

---

<sup>638</sup> *Ibid*, стр.348.

нашата држава, и специјалните закони.

Во овој дел, сметаме дека е неопходно да го искажеме нашето мислење во однос на потребата од измени во Законот за сопственост. Несомнено е дека во периодот кога е донесен овој Закон, било најдоброто решение, но, со оглед на напредокот како во општествен, така и во економски план, сметаме дека е потребно Законот за сопственост да претрпи измени и да се прилагоди на новите барања во општеството и усогласување со законодавството на ЕУ. Меѓутоа, и покрај укажувањата на професорите и практичарите на правото во нашата земја, законодавецот досега не презел некој голем чекор кон измени на овој закон (освен измените од 2008, 2009, и 2010.)<sup>639</sup>

Што се однесува, пак, до кодификација на граѓанското право на РСМ, можеме да тргнеме од периодот пред донесување на Уставот на РМ од 1991г, па се до денес. Така, до 1912 година, во територијата на денешна Македонија како провинција на отоманската империја важело т.н Мецеле (Отоманскиот граѓански законик) кој бил еден вид замена за граѓански законик, а за македонскиот народ претежно важеле обичајните правила.<sup>640</sup>

После овој период (со краток прекин за време на првата светска војна кога во Македонија важи бугарското право) таа била приклучена кон српскиот, а по 1918 година кон државниот и правен систем на Кралството на Србите, Хрватите и Словените. Што значи, во овој период во Македонија важел Српскиот ГЗ од 1844, кој оставал широк простор за примена на обичајното право.<sup>641</sup> И покрај заложбите на тогашната југословенска држава за кодификација на граѓанското право, сепак, не се успеало тоа да се оствари, па така, федеративната држава донела закони со кои трите главни дела на граѓанското право (стварното, облигационото и наследното) биле законски уредени, т.е кодифицирани на секторско ниво (преку донесување на Законот за наследување од 1955г<sup>642</sup>; Законот за облигациони односи од 1978 година<sup>643</sup>, и Законот за основните сопствено-правни односи

---

<sup>639</sup> "Службен весник на Република Македонија" бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10.

<sup>640</sup> Види подетално кај: Р.Живковска, *Кодификација на граѓанското право на Република Македонија*, Zbornik radova prezentovanih na меѓународном научном скупу одржаном на Правном факултету у Нишу 21-22 маја 2003, у оквиру националног пројекта "Граѓанска кодификација", стр.78.

<sup>641</sup> *Ibidem*.

<sup>642</sup> Сл.лист на ФНРЈ, бр.20/55. Во 1973 бил донесен и републички Закон за наследување, Сл.весник на СРМ, бр.35/73.

<sup>643</sup> Сл.лист на СФРЈ, бр.29/78.

од 1980г<sup>644</sup>).<sup>645</sup>

Со донесувањето на Уставот на РМ од 1991 година, се направи првиот чекор во процесот на кодификација на граѓанското право, така што со повеќе закони се разработи сопственичкиот плурализам. Меѓутоа, овој процес одеше бавно, бидејќи стожерните граѓанско-правни закони во РМ беа донесени дури десет години по донесувањето на Уставот на РМ.<sup>646</sup>

Зборувајќи поконкретно за Законот за сопственост и други стварни права, можеме да кажеме дека и покрај фактот што од една страна тој во себе ги инкорпорира основните сопственичко-правни односи (стекнување, заштита и престанок на правото на сопственост и други стварни права), сепак, од друга страна тој закон претпоставува паралелно постоење на повеќе посебни закони за пооделни институти (ЗГЗ, ЗЗЗ, ЗВ, ЗШ и др.), со што според наше мислење паралелното постоење на општиот и посебните закони ја релативизира кодификацијата, но сепак е неопходен чекор за понатамшно градење на правниот систем на државата.

Зачетокот на третиот чекор т.е на идејата за кодификација на граѓанското право во РМ датира од 2009 година, кога идејата за изготвување на Граѓански законик од професорот Галев, беше презентирана од Министерството за правда на РМ. Сепак, требаше да поминат 3 години, додека Владата на РМ се одлучи да состави Комисија за изготвување на Граѓански законик. Фактички, овој процес е формално-правно започнат во 2011 година, со започнување со Проектот за изготвување на граѓанскиот законик, врз основа на Владина одлука.<sup>647</sup> Но, и покрај тоа што се поминати 13 години од таа одлука, нашето граѓанско право сеуште останува некодифицирано.

Според професорот Галев, кој учествувал во работата на Комисијата за составување на ГЗ, најсоодветен модел кој што треба да се следи при кодификацијата е моделот на *целосна* кодификација (целосно на сите делови на граѓанското право), наспрема *постапната* кодификација (дел по дел).<sup>648</sup>

---

<sup>644</sup> Сл.лист на СФРЈ, бр.6/80.

<sup>645</sup> Види подетално кај: Р.Живковска, *Кодификација на граѓанското право на Република Македонија*, Zbornik radova prezentovanih na меѓународном научном скупу одржаном на Правном факултету у Нишу 21-22 маја 2003, u оквиру nacionalnog projekta “Građanska kodifikacija”, стр.79.

<sup>646</sup> Ibid,стр.80.

<sup>647</sup> Одлука на Владата на Република Македонија „Службен весник на Република Македонија“ бр. 4/2011.

<sup>648</sup> Г.Галев, *Во пресрет на кодификацијата на граѓанското право на Република Македонија*, Зборник на Правниот факултет “Јустинијан Први“-Скопје, Во чест на проф.Д-р.Георги Ганзовски, 2010, стр.10.



Но, постојат спротивни мислења дека со целосната кодификација некои од законските акти кои треба да влезат во граѓанскиот кодекс се веќе “кодифицирани“ (како што е случајот со внесување/невнесување на одредбите за семејното право во ГЗ, бидејќи некои од членовите на комисијата, како на пр. професорката Живковска, која смета дека Законот за семејството е “доволен“ кодификациски акт за оваа област, и нивната инкопорација во ГЗ само ќе ја отежни работата на практичарите.<sup>649</sup>

Сепак, аргументите на професорот Галев (и еден дел од членовите на Комисијата) за одбирање/следење на моделот на *целосна* кодификација се состојат во фактот што: при целосно кодифицирање ќе се избегнат одредени повторувања, што секогаш не е случај со постапното кодифицирање на одделните делови во посебни правни книги; понатаму, кога се работи за целосна кодификација, поголема е веројатноста дека правната материја во неа системски подобро би била распоредена и надградена, така што земена заедно би претставувала и покохерентна, логична и функционална целина на одделните начела, институти и посебни одредби вградени во таа целина; и секако, ќе биде полесно применлив во пракса, со што воедно ќе се зајакне правната сигурност и ќе ја зголеми правната култура на поширок спектар на субјекти.<sup>650</sup> Модел на целосна кодификација претставуваат: Германскиот ГЗ, Австрискиот ГЗ, Српскиот ГЗ и др; додека модел на постапна кодификација претставуваат: Холандскиот ГЗ и Граѓанскиот законик на Руската Федерација.

Граѓанскиот законик на РСМ е еден од основните столбови на кои треба да почива и да се остварува нашиот правен систем и поредок. Со негово донесување и применување логично е дека ќе бидат утврдени зрелоста и несомнениот стремеж на институциите на земјата во правец на јакнење на демократското општество и владение на правото и правна држава. Затоа, стремежот за донесување на Граѓанскиот законик треба да остане стратешка цел на земјата, со чие реализирање, нашата земја би се вклучила во европското модерно семејство и во редот на модерните цивилизирани и демократски земји воопшто, како и ќе обезбеди стабилизирање на граѓанскоправниот систем, како и правна сигурност во

---

<sup>649</sup> Видете повеќе: Р.Живковска, Т.Пржеска, “Кодификација на стварното право во Република Македонија“, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр.68, 2014, стр.256.

<sup>650</sup> Г.Галев, *Во пресрет на кодификацијата на граѓанското право на Република Македонија*, Зборник на Правниот факултет “Јустинијан Први“-Скопје, Во чест на проф.Д-р.Георги Ганзовски, 2010, стр.10. Кон неговото становиште се приклучуваат и професорите Д.Мицковиќ и А.Ристов. Поблиску за ова види: *Семејното право во Граѓанскиот законик на Република Македонија*, 2014.

правниот промет.

### 3.3 Актуелен статус на кодификацијата на граѓанското право во поранешните Југословенски републики и земјите од регионот

По распаѓањето на Федерацијата, првично, во сите поранешни социјалистички републики продолжи да се применува затекнатото сојузно законодавство, но согласно нивните уставни, сега како републичко. Таму каде што донесоа нови закони, сепак беа затечените сојузни закони, само изменети и дополнети беа усвојувани како републички. Ретки беа случаите на донесување сосема нови закони. Но, со текот на времето, беше отпочнат процесот на уредување на правните области и со сосема нова правна регулатива.

Секоја од самостојните републики си започна свој пат кон преземање активности за уредување, покрај другото, и на граѓанско-правната материја. За нас, за целите на оваа докторска дисертација, важни се особено чекорите во однос на уредување на стварноправните односи, затоа во овој дел ќе ја анализираме само нивната уреденост/кодификација.

*Р.Хрватска* беше меѓу првите, која во 1996г го донесе *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, кој, заедно со истовремено донесениот *Zakon o zemljišnim knjigama*<sup>651</sup> претставува комплетна, секторска, кодификација на хрватското стварно право. И двата горенаведени закони, се засноваат на правната традиција втемелена од Австрискиот ГЗ.<sup>652</sup> Карактеристично за овој закон е што во него е уредено и договорното заложно право, за разлика од нашата држава каде за оваа област постои посебен закон.

Во *Словенија*, во 2002г е донесен *Stvarnopravni zakonik*, кој претставува голем напредок во однос на ЗОСПО, и целосно ги уредува прашањата на стварното право. Тој претставува квалитетна секторска кодификација на оваа област, кој вреди да се проучи и заклучоците од истиот да се искористат во нашите понатамошни дејствија кон кодификација на нашето право.

Во *Босна и Херцеговина*, уредувањето на граѓанското законодавство е во надлежност на ентитетите, односно Р.Српска и Федерацијата Босна и Херцеговина. Така,

---

<sup>651</sup> Narodne novine RH, br.91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04 и 107/07.

<sup>652</sup> Н.Гавела, *Новото хрватско стварно право*, Зборник во чест на Асен Групче, Скопје, 2001, стр.30.

во сферата на стварното право, во Р.Српска се уште се применува ЗОСПО, додека во Федерацијата Босна и Херцеговина е донесен нов *Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima*<sup>653</sup> Сепак, изработен е и *Nacrt Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske/Federacije Bosne i Hercegovine*.<sup>654</sup>

Во **Србија**, стварното право се уште е уредено со одредбите на ЗОСПО, кој претрпел една измена<sup>655</sup>, со што е извршено одредено прочистување од некои застарени решенија од социјалистичкиот систем, и изменето му е и името на самиот закон (сега гласи: Закон о основама својинскоправних односа). Во областа на стварното право биле донесени низа посебни закони, отпочната е процедура за проект на генерален закон од оваа област, но тој сеуште не е усвоен.

Меѓутоа, во 2006 година, Владата на РС формирала посебна Комисија за започнување на процесот на изработка на Граѓански законик, со кој би се кодифицирало граѓанското право во Р.Србија.

Во **Црна Гора**, стварното право е се уште уредено со одредбите на ЗОСПО, преименуван во *Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa*<sup>656</sup>. Од 2009 година, во примена е новиот *Zakon o svojinsko-pravnim odnosima*.<sup>657</sup>

Во **Бугарија, Косово**, исто така, сеуште не е кодифицирано граѓанското право, при што, стварното право се уредува само секторски. Притоа, во Косово врз основа на одлука на Владата од 2015г, а во соработка со проектот на ЕУ “Поддршка во изготвување на Граѓанскиот законик и уредување на стварноправните односи“, започнала со конкретни чекори кон кодификација на граѓанското право. Обврската на Комисијата за изготвување на Граѓанскиот законик е со цел зајакнување на владеењето на правото во Косово а особено во подобрување и хармонизација на косовското со европското законодавство. Во однос на овие активности, Комисијата изготвила еден Нацрт-Граѓански законик на Р.Косово, кој останува да биде изгласан и донесен во Собранието на Р.Косово.<sup>658</sup>

За разлика од горенаведените земји, од земјите во регионот, само **Албанија** (во

---

<sup>653</sup> Sluzbene novine FBiH, br.06/98.

<sup>654</sup> D.Medic, *Hipoteka u budućem zakonodavstvu Bosene i Hercegovinu*, Zbornik radova “Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, 6, Pravni fakultet, Mostar, 2008, стр.201.

<sup>655</sup> Службени лист СРЈ, бр.29/96.

<sup>656</sup> Во моментот се работи на нов републички Закон за сопственост.

<sup>657</sup> "Sl.list CG", br. 19/2009

<sup>658</sup> Види повеќе: Официјална веб страна на Министерството за Правда на Р.Косово: <https://md.rks-gov.net/page.aspx?id=1,94>

2007год.) и *Грција* (1941год.) имаат донесено граѓански законици, со кои на целокупен начин се уредени граѓанскоправните односи.

## IV СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО ЕВРОПСКИТЕ ДРЖАВИ

Субјектите во правото стануваат носители-титулари на правото на сопственост со актот на стекнување/прибавување на тоа право. Правото на сопственост може да се стекне само на начин пропишан со закон. Како и стекнувањето на другите субјективни права, така и за стекнувањето на правото на сопственост потребно е постоење на одредени правни факти, односно збир на правни факти (основи/начини за стекнување).<sup>659</sup> Според тие правни факти се разликуваат два начини на стекнување на правото на сопственост: *оригинерен* и *деривативен* начин на стекнување.<sup>660</sup>

Изразот деривативно потекнува од новолатинскиот збор *derivatus*- која се изведува од нешто, настанати од латинскиот збор *derivare*- да се одвојува, да се издвојува. Изразот оригинерно, пак, потекнува од латинските зборови - *origo, inis* - настанување, раѓање, потекло.<sup>661</sup>

Во римското право, во почетоците, стекнувањето на правото на сопственост се извршувало врз основа на правилата за *ius civile* ( која ги опфаќала: *mancipatio, in iure cessio, usucapio, adiudicatio, hereditas* итн.) и правилата на *ius gentium* (која ги опфаќала: *traditio, occupatio, thesaurus, specificatio* итн.)<sup>662</sup> Меѓутоа, поделбата на оригинерни и деривативни начини на стекнување на правото на сопственост датира од делата на класичните правници во римското право, која поделба била прифатена и од средновековните правници.<sup>663</sup>

Според некои граѓански законици, се прави разлика и помеѓу *непосредно* (*апсолутно*) и *посредно* (*релативно*) стекнување на правото на сопственост. Непосредното стекнување постои ако правото на сопственост се стекнува на ствари кои не се објект на сопственост, односно на ствари на кои не била засновано право на сопственост, додека посредно стекнување постои кога се засновува право на сопственост на ствари кои имаат

---

<sup>659</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.109.

<sup>660</sup> А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр.53. Види исто кај: А. Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.175, Исто и : De Martino, *Beni in generale- proprieta, Comm.Scialoja-Branca* (чл.810-956), 1976, стр.460.

<sup>661</sup> Види: Д.Ј.Чолич, *Речник латинско-српско-хрватски*, репринт издања из 1936 година, Београд, 1991, стр. 133 и 34, и А.Ромас, *Рјечник римског права*, Информатор, Загреб, 1975, стр.154 и 386.

<sup>662</sup> I.Babić et al. *Građansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.129.

<sup>663</sup> *Ibid*, стр.130.

сопственик.<sup>664</sup> Кон ваквата класификација на непосредно и посредно стекнување на правото на сопственост се приклучуваат и некои автори, како на пр: Џорџевич<sup>665</sup>, Перич<sup>666</sup>, Бартош<sup>667</sup>, Рајачич<sup>668</sup> и др.

Под оригинерно стекнување се смета она стекнување, кое, доколку се однесува на ствари што порано припаѓале на друг субјект (претходник)- не зависи од волјата на тој претходник, туку од волјата на прибавувачот на правото. Доколку се однесува на нова ствар, оригинерноста се состои во фактот дека правото првично се создава и неговиот носител е прв носител на правото (на пр. создавање на нова ствар). За разлика од оригинерното, деривативното стекнување е резултат на волјата на претходникот, се изведува од неа (на пр. со договор за пренос на правото).<sup>669</sup> Ваквата поделба не е прифатена во поедини права, како на пример француското право. Меѓутоа, во нашата држава, оваа поделба е прифатена не само од научен и правен аспект, туку и од судската пракса.

За деривативното стекнување сеуште важи римската максима: “*Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*” (Не можат да се пренесат на друг повеќе права отколку што самиот имаш).<sup>670</sup> Примената на ова начело значи дека деривативното стекнување е полноважно само доколку пренесувачот му пренел на прибавувачот права кои му припаѓале, т.е со кои имал право слободно да располага.<sup>671</sup> Во спротивно, би дошло до неважност на стекнувањето и ништовност на правното дело со кое е извршен преносот. На пр. лицето кое ја користи стварта, но не е нејзин сопственик, не може да го пренесе правото на сопственост на таа ствар. Кај овој вид на стекнување на правото на сопственост, правен основ за стекнување на правото е правното дело (тестамент, јавно ветување, награда, договор за дар, размена, купопродажба и др. ), што значи дека меѓу правниот претходник и стекнувачот мора да постои правен однос со кој се пренесува правото.

Во продолжение, ќе наведеме некои научни стојалишта за поделба на начините на стекнување на правото на сопственост. Така, едно од стојалиштата за поделбата на

---

<sup>664</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.109-110. Види и кај: Д.Стојанович, *Стварно право*, Правни факултет у Крагујевцу, Крагујевац, 1998, стр.128.

<sup>665</sup> А.Џорџевич, *Прибављање својине по нашем граѓанском законик*у, Архив за правне и друштвене науке, I, бр. 1, 1906 г., стр.25

<sup>666</sup> Ж.Перич, *Стварно Право, друго издање*, Београд, 1922, стр.25.

<sup>667</sup> М.Бартош, *Табаци стварног права*, Београд, 1932, стр.206.

<sup>668</sup> Ч.Рајачич, *Стварно право, предавања*, умножено као рукопис, Загреб, 1956, стр.130.

<sup>669</sup> А. Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.175.

<sup>670</sup> Урџан.

<sup>671</sup> Р. Живковска, Т. Пржеска, *Граѓанско Право, Општ дел*, Скопје, Европа 92, 2021, стр.338.

оригинерни и деривативни начини на стекнување е на мислење дека “оригинерното стекнување е “изворно право“, кое може да биде или сопственост врз новосоздадена ствар, или сопственост врз ствар која дотогаш била објект на нечија сопственост, но сопственоста на новиот сопственик (прибавувачот) не е продолжение на сопственоста на претходниот сопственик.“ Од друга страна, деривативното стекнување значи дека доаѓа до “пренесување на сопственоста од еден носител на друг, односно сопственоста на сегашниот сопственик се изведува од сопственоста на претходникот.“<sup>672</sup>

Професорот Поп-Георгиев смета дека оригинерното стекнување е изворно, затоа што во моментот на прибавувањето на правото, настанува и самиот стварноправен однос, додека кај деривативното стекнување, се пренесува правото од дотогашниот врз новиот носител, при што настанува промена на страната на носителот на правото на сопственост.<sup>673</sup>

Според професорот Николоски, деривативното стекнување означува пренос на правото од правниот претходник-ауктор на правниот следбеник-сукцесор. За разлика од тоа, оригинерното стекнување не е изведено од правото на претходникот туку се заснова врз изворни, односно самостојни правни факти.<sup>674</sup>

Слично стојалиште има и професорот Gams, според кого “деривативното стекнување постои кога некој го изведува своето право на сопственост од правото на својот претходник, додека оригинерно стекнување постои кога сопственикот тоа право не го заснова на правото на претходникот, односно помеѓу правото на претходникот и новиот сопственик се прекинал правниот континуитет.“<sup>675</sup>

Со неговото стојалиште не се согласува професорот Rašović, кој тврди дека “таквото становиште паѓа во вода кога имаме во предвид дека и кај деривативното и кај оригинерното стекнување правото на сопственост може да се стекне врз основа на слични, а не врз основа

---

<sup>672</sup> Види кај: Г.Боянов, *Вещно право, шесто основно преработено и дополнено издание*, Ик авалон, Софија, 2004, стр.284.

<sup>673</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.128-129. Слично и кај: Н.Минчев et al., *Основи на правото на народна република Бугарија*, Свишов, 1988, стр.208.

<sup>674</sup> А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр.55, Слично и кај: R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Puncta, Niš, 2009, стр.83, како и кај: P.Klarić, M.Vedriš, *Граѓанско право, Опчи дло, стварно право, обвезно и наследно право, X издание*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006, стр.274 и 285. Види и кај: Е.Статовци, *Власничкоправни односи на непокретностима у САП Косово*, Приштина, 1977, стр.205.

<sup>675</sup> А.Gams, *Основи стварног права*, Научна книга, Београд, 1966, стр.248.

на исти правни факти под кои го стекнало и претходникот.<sup>676</sup>

Од друга страна, професорот Legradić вели дека “оригинарното стекнување (*Acquisitio originaria*) е во прв ред раѓање на нова сопственост на нови ствари.”<sup>677</sup> Кај деривативното стекнување, правото на сопственост на претходникот се појавува како извор кој го условува настанувањето на правото на сопственост на стекнувачот.<sup>678</sup> За разлика од тоа, кај оригинерното стекнување, правото на сопственост кој го стекнува стекнувачот нема свој корен во ничие право.<sup>679</sup>

За разлика од сите горенаведени автори, професорот Маркович има сосема различно стојалиште во однос на поделба на начините на стекнување на правото на сопственост. Имено, тој ја отфрлува поделбата на оригинерни и деривативни начини на стекнување на правото на сопственост, со образложение дека не е доволна за опфаќање на сите случаи на стекнување на правото на сопственост. Наместо тоа, тој разликува стекнување сопственост на стварите кои немаат сопственик (окупација) односно на новите ствари (изработка на нови ствари, органски производи на други ствари), и стекнување на правото на сопственост на стварите кои веќе припаѓаат некому.<sup>680</sup> Исклучок од авторите од нашиот регион претставува професорот Чепулич, кој воопшто не се осврнува на вакви поделби, туку само ги наведува начините на стекнување.<sup>681</sup>

Притоа, во овој дел може да се наведат стојалиштата и на некои европски автори во однос на поделбата на начините на стекнување на правото на сопственост. Така, францускиот автор Nerson тврди дека “оригинерното стекнување постои кога стекнувачот не го изведува своето право од никое друго лице“, додека “деривативното стекнување подразбира пренос на едно постоечко право од страна на неговиот имател.”<sup>682</sup> Според белгискиот автор Dekkers, кај оригинерното стекнување “за стекнувачот се “создава“ правото на сопственост, додека кај деривативното правото на сопственост се презема, “се пренесува.”<sup>683</sup>

---

<sup>676</sup> Z.P.Rašović, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.112.

<sup>677</sup> R.Legradić, *Teorija stvarnog prava i stvarno pravo FNRJ*, Skopje, 1957, стр.146.

<sup>678</sup> Д.Стојанович., *Стварно право*, Правни факултет у Крагујевцу, Крагујевац, 1998, стр.128.

<sup>679</sup> И. Бабић, *Увод у граѓанско право и стварно право, девето изменено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2*, ЈП “Службени гласник”, Београд 2021, стр.297. Исто и : N.Gavella, T.Josipovic, I.Gliha, V.Belaj, Z.Stipković, *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998, стр.81.

<sup>680</sup> Л.Маркович, *Граѓанско право, Општи део и стварно право*, Београд, 1927, стр.353.

<sup>681</sup> И.Чепулич, *Систем опчег приватног права*, Загреб, 1925, стр.206.

<sup>682</sup> R.Nerson, *Propriete*, “*Encyclopedie juridique, Repertoire de droit civil*”, Tome IV, Paris, 1954, стр.95-100.

<sup>683</sup> R.Dekkers, *Precis de droit civil belge, tome I*, Bruxelles, 1954, стр.1060.



Граѓанските законици и законите не вршат класификација на начините на стекнување, туку само ги уредуваат начините на стекнување на право на сопственост. На пример, во Францускиот Code Civile како начини на стекнување на правото на сопственост се наведени: наследувањето, стекнувањето врз основа на договор за дар *inter vivos* или тестамент, врз основа на правно дело, одржувачка, прираснување, окупација и врз основа на закон во посебни случаи.<sup>684685</sup>

Но, тргнувајќи од гореспоменатата поделба, потребно е да се каже дека во групата на оригинерни начини на стекнување на правото на сопственост, согласно повеќето закони и законици спаѓаат: одржувачката, окупацијата, создавањето на нова ствар, мешање и спојување, итн.<sup>686</sup>

Според професорот Faber, времето на премин на сопственост се утврдува од разни принципи, чие значење се разликува од систем во систем. Така, од различниот пристап кон две главни принципи, како на пр. автономната волја и потребата од транспарентност кон третите лица, може да се разликуваат системи ориентирани кон консенсуалноста (*consensus oriented systems*) и системи ориентирани кон публицитетот-јавноста (*publicity oriented systems*).<sup>687</sup>

Во правната наука постојат два система на деривативно стекнување на сопственост, римскиот (традициониот) и францускиот систем (консенсуалниот принцип). Согласно римскиот систем, за да дојде до деривативно стекнување на правото на сопственост, потребно е да бидат исполнети два услови, поточно: постоење на правен основ (*iustus titulus*) и законски начин на предавање (*modus acquirendi*). Од друга страна, според францускиот систем на деривативно стекнување, сопственоста ја пренесува самиот правен основ, односно самиот договор кој води кон пренесување на сопственоста (на пр. договор за купопродажба, договор за замена и сл.).

Одредби кои го уредуваат тоа се содржани во Граѓанскиот законик (чл.1136, 1141 и 2279 од ФГЗ) и во закониците кои беа донесени под влијание на францускиот граѓански

---

<sup>684</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.83.

<sup>685</sup> Види Француски Граѓански законик, чл. 711-717.

<sup>686</sup> Овие начини на стекнување се наведени и во ФГЗ, во одредбите на чл. 551-577.

<sup>687</sup> Види: *Граѓанска Кодификација, Zbornik radova prezentovanih na međunarodnom naučnom skupu održanom na Pravnom fakultetu u Nišu 21.22 maja 2003, o okviru nacionalnog projekta "Građanska kodifikacija"*, Sv.2, W.Faber, *Transfer of ownership in movables- some basic questions on harmonization*, Faculty of Law, University of Salzburg, Austria, стр.178.

законик.<sup>688</sup> Правните системи кои ги прифатиле горенаведените претпоставки од римскиот систем (правниот основ и начините на стекнување) за деривативното стекнување спаѓаат во групата на *традициони или традиционални правни системи*.<sup>689</sup> Овој принцип е прифатен во Германскиот граѓански законик<sup>690</sup>, како и законите кои се донесени под негово влијание. Начелно, истиот принцип е усвоен и во нашето право.

Како правен основ, кај деривативното стекнување се јавуваат каузални полноважни правни дела, кај кои каузата се состои во овозможувањето на пренесување на сопственоста од едно врз друго лице.<sup>691</sup> Правниот основ врз основа на кој може да се пренесе правото на сопственост може да се појави во форма на: правно дело (на пр. договор за купопродажба, договор за дар и др), закон (на пр. законско наследување), судска одлука-пресуда.<sup>692</sup>

Законскиот начин кај деривативното стекнување остварува публицитет на самото стекнување, односно тој доведува до пренесувањето на сопственоста, и се разликува зависно од тоа дали објект на пренос е движна или недвижна ствар. Кај подвижните ствари, како законски начин се појавува предавањето на стварта (која може да биде *фактичко, симболично, фиктивно*), додека кај недвижните- запишувањето во јавните книги.<sup>693</sup>

Тргувајќи од разликите во деривативното стекнување на сопственост во француското и германското право, во овој дел ќе бидат анализирани особеностите на тие системи, и на системите кои биле засновани врз нив.

Во тој поглед, францускиот ГЗ има посебен систем. Во него е втемелен начелото на *договорен или консенсуален принцип* на стекнување на правото на сопственост.<sup>694</sup><sup>695</sup> Така, согласно чл.1138, во кој е наведено дека: “ *Обврската за пренесување на ствар е извршена со самото согласување на договорните страни. Стекнувачот станува сопственик на стварта на негов ризик од моментот кога пренесувањето на стварта требало да се случи, иако пренесувањето не било извршено, освен ако пренесувачот бил известен за потребата*

---

<sup>688</sup> Д.Поп-Георгиев, Граѓанско право, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966, стр.353.

<sup>689</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.84.

<sup>690</sup> Види чл. 873, 925 и 929 од Германскиот граѓански законик. Види и чл.655, чл.656 и чл. 714 од Швајцарскиот граѓански законик.

<sup>691</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.84.

<sup>692</sup> А.Николовски, *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984, стр.54.

<sup>693</sup> Повеќе за ова види кај: Д.Поп-Георгиев, Граѓанско право, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966, стр.354.

<sup>694</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.92.

<sup>695</sup> Начелото на договорен-консенсуален принцип на стекнување на правото на сопственост, под влијание на ФГЗ, бил прифатен во Полскиот ГЗ, ГЗ на РСФСР (1922 г.) од 1922, но подоцна бил напуштен, во Чехословачкиот ГЗ (чл.134) како и во Романија, Португалија, Канада, како и во англосаксонското право.

од пренесување, во кој случај, стварта останува во негов ризик.<sup>696</sup> Оваа значи, дека кај овој систем, за пренесување на правото на сопственост не е потребно предавањето.<sup>697</sup>

Помеѓу француските правни теоретичари имало многу дилеми околу тоа кои се корените на консенсуалниот принцип на стекнување на сопственост. Најопштото толкување се засновува на природно-правното учење, односно, овој принцип се смета како последица на принципот на автономија на волјата, како основен “столб“ на Францускиот ГЗ и приватната сопственост, како апсолутно и свето право вклучено во овој законик.<sup>698</sup>

Согласно овој систем, правото на сопственост на движни и недвижни ствари се стекнува врз основа на самото склучување на полноважно правно дело (*solo consensus*), без разлика дали стварта е предадена или не, односно дали е извршен упис на правото во јавните книги или не.<sup>699</sup> Така, согласно француското право, договорот, склучен за пренос на правото на сопственост, има транслативно дејство, односно неговото склучување е доволно за да ја пренесе сопственоста од пренесувачот на стекнувачот.<sup>700</sup> Во француската судска пракса, прецизирано е понатаму дека договорот има вакво транслативно дејство, само кога станува збор за индивидуално определени ствари.

Меѓутоа, правното дело или правниот основ само по себе нема за последица пренесување на правото на сопственост, нема транслативно дејство. Тоа е само правно објаснување поради која причина доаѓа до пренос на стварите, односно до стекнување на сопственост од страна на стекнувачот. Во овој случај, правното дело е причина или основ за традицијата, *causa traditionis*.<sup>701</sup>

И покрај фактот што е прифатено правилото дека правното дело, за да доведе до пренос на правото на сопственост, меѓу другото, треба да биде полноважно, сепак, ова правило не претставува услов за стекнување на правото на сопственост во сите земји кои го прифатиле традициониот принцип на стекнување на сопственост. Во некои од нив, дури и неполноважно правно дело може под одредени услови да доведе до стекнување на правото

---

<sup>696</sup> Чл.1138 од ФГЗ.

<sup>697</sup> А.Гамс, *Основи стварног права*, Научна књига, Београд, 1961, стр.256.

<sup>698</sup> Види: *Граѓанска Кодификација, Zbornik radova prezentovanih na međunarodnom naučnom skupu održanom na Pravnom fakultetu u Nišu 21.22 maja 2003, o okviru nacionalnog projekta “Građanska kodifikacija”, Sv.2, R.Kovačević-Kuštrimović, Sticanje svojine na nepokretnim stvarima*, стр.164.

<sup>699</sup> Види чл.1583, како и чл. 711, 1138, 1882 и 1585 од ФГЗ. Истиот пристап *solo consensu* е прифатен и во Италијанскиот ГЗ (чл.1376), Португалскиот ГЗ (чл.408, ст.1), Полскиот ГЗ (чл. 155) и др.

<sup>700</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.92.

<sup>701</sup> *Ibid*, стр.85.

на сопственост.<sup>702</sup> Ова сфаќање е прифатено во германското право, која целосно ги раздвојува облигационите правни дела од предавањето, односно уписот во јавните книги. Меѓутоа, земјите што припаѓаат на системите кои се ориентирани кон публицитет на правото „предавањето (*traditio*) на сопственоста претставува предуслов за стекнување/трансфер на сопственоста.<sup>703</sup>

Така, ако предавањето е уредно, ќе дојде до пренос на правото на сопственост, додека, ако облигациониот договор е неважечки, на продавачот и на стекнувачот им стојат на располагања одредени правни лекови (тужба за неосновано збогатување, право на паричен надоместок).<sup>704</sup> Од ова се гледа дека во германското право е прифатен т.н *принцип на апстрактна традиција*<sup>705</sup>, при што предавањето односно уписот во јавните книги е потполно независна правна работа. Притоа, доволно е пренесувачот и стекнувачот да се согласиле за преносот на сопственоста (да имаат договор за пренос на сопственоста т.н *der dinglicher Vertrag*) во рамките на предавањето, односно уписот, додека пак, облигациониот договор во ова право се јавува како мотив, односно субјективна цел кој како таков не влегува во правната работа со која се пренесува правото на сопственост. Во германската правна теорија, правниот основ-правното дело се третира само како мотив поради кој настанува другата стварноправна работа, односно традицијата.<sup>706</sup>

За разлика од Германското право, Австрискиот ГЗ, иако во начело го прифаќа традициониот принцип на деривативно стекнување на сопственост, сепак, во чл.380 и 425, наведува дека за деривативно стекнување на правото на сопственост потребни се правен основ и начин на стекнување, при што, правен основ согласно ова право претставува полноважно каузално правно дело (*Rechtsgeschäft*). Од ова одредба може да се утврди дека, традиционалното начело прифатено во австриското право се разликува од решението прифатено во германското право, што значи дека според австриското право, неважечкиот правен основ не може да доведе до пренос на правото на сопственост, дури и ако е исполнет условот за предавање на стварта, односно упис на правото на сопственост во јавните

---

<sup>702</sup> *Ibidem*.

<sup>703</sup> A. Stadler, *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion*, (Tubingen 1996), стр.123.

<sup>704</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.92.

<sup>705</sup> Види чл.929 од Германскиот ГЗ. Овој принцип е прифатен и во Грчкиот ГЗ, чл.1034.

<sup>706</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.91.

книги.<sup>707</sup> Овој принцип е прифатен и од Српскиот граѓански законик од 1844 год (чл.226, чл.285 и чл.292), како и од ОИГЗ на Црна Гора од 1888 г. (чл.65, ст.1, чл.836-838.) Традициониот принцип на стекнување продолжил да се применува и во одредбите на ЗОСПО од 1980г. (чл.33, чл.34, ст.1, и др.)

Во АГЗ, се прави разлика меѓу начини на непосредно стекнување (со присвојување, наоѓање на ничија/изгубена ствар, со прираснување, соединување и преработка, врз основа на градење и др.),<sup>708</sup> и начини на посредно стекнување (освен основот за стекнување, потребно е и предавањето на стварта, за подвижните ствари, односно уписот во јавните книги за недвижните ствари)<sup>709</sup>

Деривативното стекнување на правото на сопственост во нашето право во прв поглед е слично на германското. Но, тоа што ги разликува е правната природа на предавањето како начин на стекнување на сопственоста. Според германското право, предавањето на стварта доведува до стекнување на правото на сопственост, иако правниот основ (*iustus titulus*) може да е неважечки. Во нашето право, разликата се состои во тоа што, предавањето има за последица стекнување на правото на сопственост само ако правното дело е полноважно склучено со цел стекнување на право на сопственост (договор за купопродажба, договор за дар и сл.).

Така, ако е склучен неважечки облигационен договор, предавањето е без правно дејство, што означува дека во нашето право предавањето е каузално. Според некои автори од нашиот регион, непостоењето на важечки правен основ (договор за купопродажба, договор за дар, или друг договор кој може да доведе до стекнување на правото на сопственост) нема да доведе до стекнување на сопственост. Уписот во јавните книги, само по себе, не доведува до стекнување на право на сопственост на недвижности, ниту до кое било друго право.<sup>710</sup> Ова значи, дека уписот во јавните земјишни книги не претставува самостојна, апстрактна правна работа како што е случај во германското право.<sup>711</sup> Уписот на правото на сопственост врз недвижност во јавните книги, освен публицитет (јавност) на

---

<sup>707</sup> Види повеќе кај: R.Holchhammer, M.Roth, *Einführung in das Bürgerliche Recht mit IPR*, Vierte, überarbeitete Auflage, 1999. Springer Wien New York.

<sup>708</sup> Начини на непосредно стекнување на правото на сопственост, уредено во членовите 381-422 од АГЗ.

<sup>709</sup> Начини на посредно стекнување на правото на сопственост, уредено во членовите 423-438 од АГЗ.

<sup>710</sup> O.Stanković, M.Orlić, *Stvarno pravo*, deveto izdanje, 1999, стр.347.

<sup>711</sup> Во Швајцарскиот ГЗ, уписот во земјишните регистри е нужен услов за стекнување сопственост врз недвижности. Види чл.656, ст.1 како и чл.965.

ова право, обезбедува и правна сигурност и ефикасна заштита на сопственоста во однос на третите лица.<sup>712</sup>

---

<sup>712</sup> Види: *Građanska Kodifikacija, Zbornik radova prezentovanih na međunarodnom naučnom skupu održanom na Pravnom fakultetu u Nišu 21.22 maja 2003, o okviru nacionalnog projekta "Građanska kodifikacija", Sv.2, R.Kovačević-Kuštrimović, Sticanje svojine na nepokretnim stvarima, стр.173-174.*

## V СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО ЗЕМЈИТЕ ОД РЕГИОНОТ

Во овој дел од докторската дисертација ќе биде обработено стекнувањето на правото на сопственост во нашите соседни земји, кои што, исто така, во начело го прифатиле германскиот принцип на стекнување на правото на сопственост и во поголем дел на сличен начин го уредуваат прашањето за стекнување на правото на сопственост.

Во земјите од поблиското опкружување (Србија, Хрватска, Црна Гора) како општопризнати основи за стекнување на правото на сопственост се следните: правното дело; законот; наследувањето и одлуките на државните органи.<sup>713</sup> Овие основи за стекнување на правото на сопственост извираат од чл.20 од ЗОСПО од 1980 година,<sup>714</sup> кој важеше во овие простории во минатото, се до донесување на новите Закони за сопственост и други стварни права на новонастанатите самостојни држави.

Во однос на основите по кои може да дојде до стекнување на правото на сопственост, ќе започнеме со првиот основ, поточно стекнувањето на правото на сопственост врз основа на *правно дело*. Така, во нашите правни системи, тргнувајќи од фактот дека припаѓаат на системот на пандектното право, за да се стекне сопственост врз основа на правно дело, освен полноважно правно дело (*iustus titulus*), треба да постои и *modus acquirendis*, односно да дојде до предавање на стварта (кога станува збор за подвижна ствар) или да се врши упис во јавните книги (кога станува збор за недвижна ствар).

Најчести правни дела со кои се врши пренос на правото на сопственост се: договорот за купопродажба, договорот за размена, договорот за заем, договорот за дар, договорот за доживотна издршка и договор за отстапување на имот за време на живот. Истите, треба да бидат каузални, односно целта на тој договор да е преносот на правото на сопственост, бидејќи, во спротивно, нема да претставува подобен правен основ.<sup>715</sup> Така, во чл.115 ст.1 од Законот за сопственост на Хрватска е наведено дека: “ Врз основа на важечко правно дело чија цел е стекнување на сопственост, правото на сопственост преминува од дотогашниот сопственик на стекнувачот, на начин одреден со законот.”<sup>716</sup>

<sup>713</sup> Види чл.23.ст.1 од ЗС на Р.Србија, Чл.114 од ЗС на Р.Хрватска, чл.28 од ЗС на Р.Црна Гора.

<sup>714</sup> Види чл.20 од ЗОСПО.

<sup>715</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Книга 2, Стварно право*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.134.

<sup>716</sup> Види чл.115, ст.1 од ЗС на Р.Хрватска.

Слична одредба содржи и Стварноправниот законик на Словенија, кој во чл.40 пропишува: “За стекнување на правото на сопственост потребна е важечко правно дело од која произлегува обврската за пренос на правото на сопственост, како и исполнување на други услови предвидени со закон.”<sup>717</sup> Под влијание на Германскиот ГЗ, во Законот за сопственост и други стварни права на Косово не се набројуваат основите врз кои се наследува туку се прави разлика меѓу стекнување на правото на сопственост врз движни и недвижни ствари (Глава II- Стекнување на правото на сопственост врз движни ствари, членови 21-35, и Глава III- Стекнување на правото на сопственост врз недвижни ствари, членови 36-41).<sup>718</sup>

Стекнувањето на правото на сопственост *врз основа на закон*, претставува дополнителен (посреден) правен основ за стекнување на правото на сопственост во случаите кога стекнувањето не настапува по некој друг правен основ (правно дело, наследување, со одлука на суд или друг државен орган).<sup>719</sup> Правото на сопственост врз основа на закон се стекнува во моментот кога се исполнети законските претпоставки за стекнување на правото на сопственост, во моментот кога биле исполнети.

Но, сепак, лицето кое го стекнало тоа право, ако станува збор за недвижни ствари, треба да го упише во јавните книги. Како случаи на стекнување на правото на сопственост врз основа на закон се сметаат: создавање нова ствар, спојување, мешање, одвојување на плодови, стекнување од несопственик, окупација, одржувачка, градење на туѓо земјиште и други случаи утврдени со закон.<sup>720</sup> Од законодавен аспект, во одредбите на Законот за сопственост на Хрватска, поточно во чл.129 ст.1 е пропишано дека: “Кога законот одредил дека сопственост се стекнува со исполнување на одредени претпоставки кои не се правно дело, ниту одлука на суд или друго тело врз основа на кои се стекнува сопственост, ниту е наследувањето, оној кој спрема некои ствари ќе ги исполне тие претпоставки со самото тоа стекнува право на сопственост во моментот на исполнување на тие претпоставки.”<sup>721722</sup>

---

<sup>717</sup> Види чл.40 од *Stvarnopravni Zakonik* на Р.Словенија.

<sup>718</sup> Закон за Сопственост на Р.Косово.

<sup>719</sup> N.Gavela et al. *Stvarno Pravo*, Narodne Novine, Zagreb, 2007, стр.497.

<sup>720</sup> I.Babić et al. *Gradansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Vanja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.138.

<sup>721</sup> Види чл.129 ст.1 од Законот за сопственост на Р.Хрватска.

<sup>722</sup> Така, согласно одредбата од чл.129 од ЗС на Хрватска, како начини на стекнување на правото на сопственост врз основа на закон во Хрватска се сметаат: со присвојување (чл.131), напуштени ствари (чл.132), изгубена ствар и наоѓач (чл.134), наоѓање богатство (чл.140), со одвојување (чл.141), врз основа на ограничени стварни права (чл.142), плодови на животни (чл.144), прираснување на земјиште (чл.145), преработка, соединување, мешање и градење со туѓ материјал (чл.148), градење на туѓо земјиште (чл.152), совесен градител и несовесен



Исто така, во чл.29 од Законот за сопственост на Црна Гора, е пропишано дека: “ Врз основа на закон правото на сопственост се стекнува со создавање нови ствари, со спојување, мешање, градење на туѓо земјиште, одвојување на плодови, со одржувачка, стекнување сопственост од несопственик, со окупација и во други случаи одредени со закон.”<sup>723</sup> За разлика од горенаведените законски одредби, во Стварноправниот законик на Словенија, иако во чл.39 се наведени начините на стекнување на правото на сопственост, меѓу кои како начини на стекнување се набројуваат: правното дело, наследувањето, законот и одлуките на државните органи,<sup>724</sup> понатаму во законските одредби нема изрично дефинирање на стекнувањето на правото на сопственост врз основа на закон (како што е случајот во хрватскиот ЗС), туку во членовите 47-59 се уредени случаите на стекнување на правото на сопственост со градење, окупација, спојување, мешање итн.<sup>725</sup>

Стекнувањето на правото на сопственост *врз основа на одлука на судот или друг орган на државата* го уредува преминот на правото на сопственост од еден имател на друг, врз основа на одлука на суд или друг орган, во правните ситуации одредени со закон, а законот освен тоа го уредува и начинот на стекнување.<sup>726</sup> Во одредени ситуации, судот, или други органи можат да донесат одлуки кои се основ за стекнување на правото на сопственост, ако се исполнети законските предуслови за истите. Одлуки на судот со кои се стекнува право на сопственост се: решението за делба на ствари во сосопственост, решение за уредување на меѓи, пресуда со која се поништува ништовен договор, а стварта се одзема во корист на единицата на локална самоуправа. Од друга страна, како еден од примерите на одлуки на други органи со кои се стекнува право на сопственост се смета решението за експропријација.<sup>727</sup>

Во рамки на поранешна Југославија, после Втората светска војна се донесени голем број на правосилни пресуди со кои како споредна казна се одредени мерки на потполна или делумна конфискација на недвижни и движни ствари, кои служеле како основ за стекнување со сопственост. Освен тоа, во управна постапка се спроведени низа аграрни реформи,

---

сопственик (чл.153), несовесен градител и сопственик на земјиштето (чл.154), пречекорување меѓа при градење (чл.155), доградба, надградба, преуредување(адаптација) и вложување (чл.156), градење врз основа на туѓо право на градење (чл.157), сеење и садење (чл.158).

<sup>723</sup> Види чл.29 од Закон о својинско-правним односима Црне Горе.

<sup>724</sup> Види чл.39 од Стварноправни законик на Р.Словенија.

<sup>725</sup> Види подетално чл.47-59 од Стварноправни законик на Р.Словенија.

<sup>726</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.138.

<sup>727</sup> *Ibidem*.

национализација, арондација, комасација и експропријација преку кои се вршело премин на правото на сопственост од еден носител врз друг.

Во однос на овој начин на стекнување на правото на сопственост, треба да се нагласи дека одлуката врз основа на која се пренесува правото на сопственост има кондемнаторен карактер, односно е насочена кон промена на дотогашниот носител на правото на сопственост, додека истото произведува правна сила откако ќе стане правосилна (судската одлука), односно конечна (одлука на органите на управување).<sup>728</sup>

Некои автори<sup>729</sup> сметаат дека овој начин на стекнување е деривативен начин на стекнување на правото на сопственост. На ваквите стојалишта се противи авторот Бабић, кој смета дека овој начин на стекнување не претставува деривативен начин на стекнување, бидејќи кај овој вид, до стекнување на правото на сопственост се доаѓа спротивно на волјата на претходниот сопственик (освен во случаите на склучено судско порамнување или порамнување во управна постапка).<sup>730</sup>

Гледано од законодавен аспект, согласно Законот за сопственост на Хрватска, во чл.126, ст.1 е пропишано дека: “Со одлука на суд или друго тело се стекнува сопственост во случаите одредени со закон, а на начин и под претпоставки одредени со закон.”<sup>731</sup> Слична одредба содржи и Стварноправниот законик на Словенија кој во чл.42 пропишува дека: “Правото на сопственост се стекнува врз основа на правосилна судска одлука или конечна одлука на управен орган, освен ако со закон не е поинаку определено.”<sup>732</sup> Во законот за сопственост на Црна Гора, во чл.28, меѓу основите за стекнување на правото на сопственост се набројуваат: “законот, правното дело, наследувањето, како и одлуките на државните органи, на начин и под услови одредени со закон.”<sup>733</sup>

Следен начин на стекнување на правото на сопственост кој е наведен во горенаведените законски прописи е *стекнувањето врз основа на наследување*. И кај овој начин на стекнување постојат автори што ја прокламираат деривативната природа на

---

<sup>728</sup> N.Gavela et al. *Stvarno Pravo*, Narodne Novine, Zagreb, 2007, стр.472-473.

<sup>729</sup> Z.Perič, *Stvarno Pravo*, Narodna Štamparija, Beograd, 1920, стр. 27; N.Gavela et al. *Stvarno Pravo*, Narodne Novine, Zagreb, 2007, стр.474, Z. Rašović, *Stvarno Pravo*, Pravni fakultet Univerziteta u Podgorici I Sluzbeni list SCG, Beograd, 2005, стр.113.

<sup>730</sup> I.Babić, *Građansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Beograd,-Novi Sad, стр.89.

<sup>731</sup> Види чл.126 од Законот за сопственост на Р.Хрватска.

<sup>732</sup> Види чл.42 од Стварноправниот законик на Р.Словенија.

<sup>733</sup> Види чл.28 од Закон о својинско правним односима Црне Горе.

стекнување по овој основ,<sup>734</sup> но професорот Бабиќ го оспорува ова мислење, наведувајќи дека законското наследување, иако се изведува од правата на претходникот (оставителот), сепак не е деривативно, бидејќи не зависи воопшто од волјата на оставителот, туку од правните факти пропишани со закон. Затоа, тој смета дека овој начин на стекнување припаѓа на оригинарните начини на стекнување на правото на сопственост.<sup>735</sup> Гледано од законодавен аспект, сите закони од регионот содржат одредби согласно кои наследувањето се набројува меѓу основите за стекнување на правото на сопственост. Така, во чл.128 од Законот за сопственост на Хрватска е пропишано дека: “Наследникот стекнува сопственост на наследените ствари во моментот на отварање на наследството, ако со закон не е на друг начин одредено.”<sup>736</sup> Слично на горенаведеното, во чл.91 од Законот за сопственост на Црна Гора, е пропишано дека: “Правото на сопственост се стекнува со наследување во моментот на отварање на наследството на оставината на починатиот, ако со закон не е на друг начин одредено.”<sup>737</sup> По различно решение од горенаведените законски одредби е содржано во Стварноправниот законик на Словенија, кој во чл.41 пропишува дека: “Врз основа на наследување, правото на сопственост се стекнува во моментот на смртта на оставителот.”<sup>738</sup>

Компаративно гледано, во нашите соседни земји, како на пример во Албанија, како начини на стекнување на правото на сопственост се наведени: “начините утврдени во ГЗ на Албанија и другите начини утврдени од посебни закони (врз основа на закон), стекнување на сопственост врз основа на правно дело (договор), стекнување на право на сопственост со наследување, и стекнување на подвижни ствари во добра верба (*bona fides*).”<sup>739</sup> Понатаму, во Законот за сопственост на Бугарија, во член 77, е наведено дека: “правото на сопственост се стекнува со правно дело, со одржувачка или на други начини утврдени со закон.”<sup>740</sup>

Од погоре наведеното за *основите* врз кои може да се стекне право на сопственост, произлегува дека законските одредби на земјите од регионот, со дел од кои имаме заедничко правно минато, кои по осамостојувањето, под влијание на ЗОСПО донесоа сопствени Закони за сопственост и други стварни права, содржат слични решенија во однос на

---

<sup>734</sup> N.Gavela et al. *Stvarno Pravo*, Narodne Novine, Zagreb, 2007, стр.495.

<sup>735</sup> I.Babić et al. *Gradansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.139-140.

<sup>736</sup> Види чл.128 од Законот за сопственост на Р.Хрватска.

<sup>737</sup> Види чл.91 од Закон о својинско правним односима Црне Горе.

<sup>738</sup> Види чл.41 од Стварноправниот законик на Р.Словенија.

<sup>739</sup> Види начини на стекнување во ГЗ на Р.Албанија, чл.163-166.

<sup>740</sup> Види чл.77 од Закон за сопственост на Р.Бугарија.

основите за стекнување на правото на сопственост. Во наредното поглавје на оваа докторска дисертација, ќе биде анализирано и македонското законодавно уредување на основите за стекнување на правото на сопственост, согласно одредбите на ЗСДСП.

Сепак, тоа што може да се воочи од споредбената анализа на основите врз кои може да се стекне правото на сопственост, е фактот дека во одредбите на стварноправните закони на Хрватска (чл.114), Словенија (чл.39) и одредбите на Граѓанскиот законик на Албанија (чл.164), како прв основ за стекнување на правото на сопственост редоследно е наведено правното дело, што ја отсликува заложбата на овие земји да му даваат приоритет на автономијата на волјата на странките во уредување на нивните меѓусебни стварноправни односи. Според наше мислење, при идни измени на нашето законодавство, односно при изготвување на Граѓанскиот законик на РСМ, потребно е да се земе во предвид и ова решение, со што и ние би влегле во кругот на државите кои му даваат примат на слободната волја на граѓаните да воспоставуваат стварноправни односи, и значително влијаат на обезбедувањето правна сигурност во правниот промет и ефикасната заштита на правото на сопственост.

## VI СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО МАКЕДОНСКОТО СТВАРНО ПРАВО DE LEGE LATA

Во овој дел од докторската дисертација ќе биде прикажано и анализирано уредувањето на стварноправните односи, поточно основите за стекнување на правото на сопственост во правниот поредок на РС Македонија. Имајќи го во предвид фактот дека до 1991 година РС Македонија беше дел од правниот поредок на СФРЈ, ноторно е дека во нашите простории, стварноправните односи биле уредени согласно одредбите на ЗОСПО од 1980 година и неговата Новела од 1990 година.<sup>741</sup> Иако во 1991 година, РС Македонија се осамостои од СФРЈ, сепак, може да се каже дека ЗОСПО долго време бил применуван во Република Македонија со оглед на тоа што, согласно Уставниот Закон за спроведување на Уставот на Република Македонија од 1991 година,<sup>742</sup> постојните сојузни прописи се презеле како републички со надлежностите на органите утврдени со Уставот на РМ. Исто така, според Уставниот закон во членот 6 било предвидено дека законите што не се во согласност со одредбите на Уставот на РМ, ќе се усогласат во рок од една година од денот на прогласувањето на Уставот. Меѓутоа ЗОСПО во рок од една година не бил усогласен, но одредбите кои не биле во спротивност со Уставот на Република Македонија од 1991 година, останале и натаму во сила и покрај тоа што биле укинати некои одредби како неуставни<sup>743</sup> со оглед на тоа што, по донесувањето на Уставот на РМ настапиле суштествени политичко-економски промени во државата. Овој закон и низа специјални закони продолжија да се применуваат во однос на стварноправните односи, се до донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права во 2001 година.

ЗСДСП, во нашиот правен поредок претставува не само општ сопственички закон, туку и прв кодификациски акт од областа на сопственосните односи во земјата<sup>744</sup>. Во рамките на ЗСДСП може да се види влијанието на низа Европски законици, и Закони за сопственост на земји од регионот како Хрватска, Бугарија и др. Меѓутоа, може да се забележи дека во голема мера беа задржани решенијата од ЗОСПО.

---

<sup>741</sup> ZOSPO, Sl.list SFRJ" 36/90.

<sup>742</sup> Уставен закон за спроведување на Уставот на Р. Македонија од 1991 година, „Сл. весник на Р.Македонија”, бр.4/92.

<sup>743</sup> У.бр.96/98, „Сл.весник на Р.Македонија”, бр.5/99.

<sup>744</sup> Р.Живковска, *Стварно Право, Книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.105.

Во рамките на ЗСДСП, се уредени различни аспекти на стварноправните односи. Во овој дел, за нас се важни одредбите за стекнување на правото на сопственост.

Пред да се започне со елаборација на одредбите на ЗСДСП, треба да се истакне сличноста на одредбите на ЗСДСП со содржаното во одредбите на ЗОСПО, односно континуитет и влијание на ЗОСПО над нашиот Закон за сопственост, па така, во одредбата од чл.20 од ЗОСПО е пропишано дека: “Правото на сопственост се стекнува врз основа на закон, врз основа на правно дело, и со наследување. Правото на сопственост се стекнува и врз одлука на државен орган, на начин и под услови одредени со закон.”<sup>745</sup>

Исто така, согласно ЗСДСП, чл.112, “Право на сопственост може да се стекнува според закон врз основа на правна работа и со наследување. Право на сопственост се стекнува и со одлука на надлежен државен орган, на начин и под услови определени со закон.”<sup>746</sup> Во овие одредби се гледа дека ЗСДСП ги пропишува истите основи и истиот редослед врз основа на кои може да се стекне право на сопственост како и ЗОСПО.

---

<sup>745</sup> Види Чл.20 од ЗОСПО.

<sup>746</sup> Види Чл.112 од ЗСДСП. Во рамките на ЗСДСП, на начините на стекнување на правото на сопственост се посветени членовите 112-155.

## 1. Стекнувањето на правото на сопственост врз основа на закон/ *ex lege*

Стекнувањето на правото на сопственост врз основа на закон претставува начин на стекнување на право на сопственост со исполнување на законските претпоставки за стекнување на правото на сопственост, во моментот кога тие претпоставки ќе бидат исполнети. Согласно нашиот ЗСДСП правото на сопственост врз основа на закон се стекнува: “со создавање нова ствар, со мешање и спојување, со градење на земјиште, со одржување, со одвојување на плодовите, со стекнување сопственост од несопственик, со окупација, со припојување и таложеење, со промена на корито на водотек и создавање на остров и во други случаи определени со закон.”<sup>747</sup>

Во теоријата се користи терминот прираснување, како оригинален начин на стекнување на правото на сопственост, кој настанува со соединување на стварите, односно вредностите (материјали и работа) кои припаѓаат на различни сопственици, меѓу кои не постои договорен однос врз основа на кој дошло до соединување.<sup>748</sup> Одредувањето на сопственоста над новонастанатите ствари е различно во зависност од повеќе критериуми, како: особеностите на поединечните видови прираснување, совесноста (несовесноста) на претходниот сопственик, вредноста на прираснатите/присоединетите ствари, можноста за примена на правилото *superficies solo cedit* и др.<sup>749</sup>

Во одредбите на поранешниот ЗОСПО, како и во одредбите на нашиот Закон за сопственост, не се користи терминот прираснување, меѓутоа, тоа не значи дека овој начин не е оригинален начин на стекнување на правото на сопственост. Напротив, во поимот прираснување, влегуваат разни случаи пропишани со Закон, како: а) соединување (спојување и мешање), б) создавање на нова ствар, в) градење на туѓо земјиште, г) сеење и садење на туѓо земјиште, д) одрон на земјиште, е) нанос и тн.<sup>750</sup>

Според професорот Gavella, законот како правен основ за стекнување на правото на сопственост игра улога на дополнителен или подреден правен основ за стекнување на сопственост, во случаите за кои е потребно со закон да се отвори можност за стекнување сопственост, која можност во спротивно не би постоело, односно за случаите кога треба да

---

<sup>747</sup> Чл.113 од ЗСДСП.

<sup>748</sup> Z. Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Službeni list SCG, 2005, стр.134.

<sup>749</sup> *Ibidem*.

<sup>750</sup> *Ibidem*.

се одреди кој е сопственик на стварта, кога сопственоста не е стекната врз основа на правно дело, одлука на државни органи или со наследување.<sup>751</sup>

### *1.1 Создавање на нова ствар (specificatio)*

*Specificatio* значи преработка на една или повеќе ствари во друга ствар која по економско-социјалните мерила се смета за нова и различна ствар. Иако во теоријата имало различни стојалишта за тоа кому треба да припадне новата ствар, според Јустинијан: новата ствар му припаѓа на сопственикот на првобитната материја ако може да се врати во првобитна состојба, во спротивно припаѓа на преработувачот доколку е *bona fides*.<sup>752</sup>

Од теоретски аспект, професорот Групче смета дека преку овој начин на стекнување право на сопственост, односно со создавање на нови ствари се создаваат нови самостојни објекти на правото.<sup>753</sup> Ова може да се објасни и преку стојалиштето на професорот Gavella, според кого, трудот, така делува на стварта што стварта го менува својот идентитет, престанува да биде таа ствар што дотогаш била, односно станува нова ствар (поточно, стварта од еден вид (материјал) станува ствар од друг вид (производ)).<sup>754</sup> Слично сфаќање има и професорот Визнер, кој смета дека преку спецификацијата (преработката), новата настаната ствар добива друга цел и употребливост која е различна од она која ја имала првобитната ствар.<sup>755</sup>

Нашиот законодавец говори за создавање на нова ствар, што може да се толкува дека таа ствар е различна од стварите кои постоеле пред нејзиното создавање. Така, согласно ЗСДСП создавање на нова ствар имаме во случаите кога едно лице, од свој материјал со свој труд ќе изработи нова ствар, со што ќе се стекне со право на сопственост на таа ствар.<sup>756</sup> Доколку некое лице, со свој труд, од туѓ материјал, врз основа на правно дело создава нова ствар, сопственоста му припаѓа на сопственикот од чиј материјал е создадена новата

---

<sup>751</sup> N.Gavela et al. *Stvarno Pravo*, Narodne Novine, Zagreb, 2007, стр.497.

<sup>752</sup> Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Sluzbeni list SCG, 2005, стр.135.

<sup>753</sup> А. Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.186.

<sup>754</sup> N.Gavela, *Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu 1-2, 1981, стр.40.

<sup>755</sup> B.Vizner, *Граѓанско право, Drugo, prerađeno i dopunjeno izdanje, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969, стр.171.

<sup>756</sup> Чл.114, ст.1 ЗСДСП.



ствар.<sup>757</sup> Во овој случај, станува збор за акумулација.<sup>758</sup> Во случаите кога некој со свој труд, од туѓ материјал изработил нова ствар, сопственоста му припаѓа нему, ако е совесен и ако вредноста на трудот е поголема од вредноста на материјалот, но тој е должен да ја надомести вредноста на материјалот, а доколку вредностите на трудот и материјалот се еднакви, настанува сосопственост.<sup>759</sup> Од ова може да се види дека кај овој начин на стекнување на правото на сопственост, освен постоењето на законските претпоставки за настанување на правото на сопственост, потребно е изработувачот да е совесен (односно да не знаел, или да не можел да знае дека материјалот не е негов<sup>760</sup>), и во случај на нееднаквост на вредноста на трудот и материјалот, соодветно да ја надомести вредноста на материјалот.

Од ова што е пропишано во законот, се гледа дека нашиот законодавец не го уредил случајот кому би припаѓал правото на сопственост во случаите кога изработувачот е несовесен (ако знаел или морал да знае дека употребува туѓ материјал и дека нема право на тоа<sup>761</sup>), или кога е совесен а вредноста на трудот е помала од вредноста на материјалот.

За разлика од законските решенија, во правната теорија, според професорот Поп-Георгиев, се смета дека доколку изработувачот е несовесен, сопственикот на материјалот може да стекне сопственост, доколку бара работите да се вратат во првобитната состојба, или не одлучи да бара надоместување на штетата што му е причинета со создавањето на таа ствар, при што на изработувачот ќе му ја надомести вредноста на трудот.<sup>762</sup>

Горенаведените законски решенија се преземени од содржаното во чл.22 и чл.23 од ЗОСПО, при што уште еднаш се гледа влијанието на ЗОСПО над ЗСДСП. Овој начин на стекнување, исто така, бил уреден со оредбите на СГЗ (чл.269-274), АГЗ (чл.415) и ОИЗ на Црна Гора (чл.68).

Како примери за создавање на нова ствар може да се сметаат: изработка на столче од туѓи даски/дрвја, шиее одело од туѓ штоф, изработка на прстен од туѓо злато, итн. Општо гледано, во споредбеното право постојат различни сфаќања околу околностите кои се

---

<sup>757</sup> Чл.114, ст.2 ЗСДСП.

<sup>758</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.112. Исто и J.Tesanovic, *Priraštaj-prerada*, Glasnik advokatske komore Vojvodine 90 (5-8), 2019, стр.267.

<sup>759</sup> Чл.114 ст.3 ЗСДСП.

<sup>760</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.126.

<sup>761</sup> О.Станковић, М.Орлић, *Сварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.114.

<sup>762</sup> Д.Поп-Георгиев, *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977, стр.127.

решавачки за правото на сопственост врз новата ствар. Спрема едното сфаќање, кое се смета за *субјективно-објективно* сфаќање, на извесен начин се води сметка за совесноста на странките, во комбинација со критериумот за вредноста на трудот и материјалот. Оваа пракса ја следат Швајцарскиот законик (чл.726), според кого, новата ствар припаѓа на изработувачот, ако трудот вреди повеќе од материјалот и под услов изработувачот да е совесен. Слично решение содржат и Грчкиот граѓански законик (чл.1061-1063) и Полскиот граѓански законик (чл.192), кои исто така совесноста на изработувачот и вредноста на трудот ги сметаат за одлучувачки услови.

Меѓутоа, според овие ГЗ, доколку изработувачот е несовесен, судот може стварта да ја додели на сопственикот на материјалот.

Спрема другото сфаќање, кое се смета за *објективно* сфаќање, првично се води сметка за својството на странките (изработувачот и сопственикот на материјалот), потоа, за вредноста на трудот и материјалот, додека за совесноста не се води сметка. Во оваа насока, согласно Францускиот ГЗ (чл. 570) а подоцна и ОИЗ на Црна Гора, *a priori* се фаворизира сопственикот на материјалот, при што се пропишува дека сопственикот на материјалот стекнува сопственост на новата ствар, со обврска да ја надомести вредноста на трудот. Од друга страна, согласно Германскиот ГЗ (чл.950) и Грчкиот ГЗ, *a priori* се фаворизира изработувачот на новата ствар, па така, сопственоста врз новата ствар му припаѓа на изработувачот, освен ако вредноста на трудот е значајно помала од вредноста на материјалот.<sup>763</sup>

---

<sup>763</sup> *Ibid*, стр.115.

## 1.2 Мешање и спојување (*Confusio, Comixtio*)

Во теоријата, мешањето и спојувањето заеднички се нарекуваат соединување. Соединување постои кога подвижни ствари кои припаѓаат на различни сопственици кои не се наоѓаат во договорен однос (значи, без волја на сопственикот) се спојуваат или мешаат така што од нив настанува нова ствар.<sup>764</sup> Мешањето настанува кога доаѓа до соединување на делови на ствари така што повеќе не може да се разликуваат, на пр. течности (вина кои припаѓаат на различни сопственици) или тврди ствари (пченица од различни сопственици). Спојувањето, од друга страна, претставува соединување на самостојни подвижни ствари во една целина, односно во нова ствар, на пр. кога стрелките на туѓ часовник се вградуваат во друг часовник. Одредбите од членот 115 од ЗС, се однесуваат само на мешањето и спојувањето на подвижни предмети, што произлегува од природата и самиот поим на мешање и спојување, а доколку се работи за слични појави кај недвижностите, тогаш треба да се имаат во предвид одредбите за стекнување сопственост со градење.<sup>765</sup> Притоа, треба да се има предвид дека мешањето и спојувањето треба да настане не со согласност на сопствениците на подвижните предмети, туку против нивната волја, или барем против волјата на едниот од нив.<sup>766</sup>

За разлика од мешањето, кај спојувањето деловите од кои настанала новата ствар може да се распознаваат.<sup>767</sup> Поточно, кај спојувањето доаѓа до соединување при што елементите од кои настанала новата ствар не ја изгубиле својата индивидуалност, а кај мешањето доаѓа до соединување при што елементите од кои настанала новата ствар ја губат својата индивидуалност (на пр. се мешаат пченка на еден сопственик со пченка на друг сопственик).<sup>768</sup>

Според професорот Gavella, можноста за распознавање или нераспознавање на соединетите делови не е од значење за утврдување на правото на сопственост на новонастанатата ствар, туку е критериум на раздвојување, односно (не)можноста да се врати во првобитна состојба и тука важат некои правила кои им стојат на располагање на

---

<sup>764</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno право*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.170.

<sup>765</sup> К.Чавдар, К.Чавдар, *Коментар на Законот за сопственост и други стварни права*, Идеал-Графика. Штип, 2012 стр.266.

<sup>766</sup> *Ibid.*, стр.267.

<sup>767</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.114.

<sup>768</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno право*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.170.

сопствениците на стварите.<sup>769</sup> Изразите мешање и спојување денес се користат во значењето кое е општоприфатено во законите и теоријата (како на пр. во чл.947-948 од Германскиот ГЗ, чл.727 од Швајцарскиот ГЗ, чл.414-415 од Австрискиот ГЗ, чл.270 од СГЗ итн.)

Во правната теорија, од сите значења што им се придаваат на овие изрази, а кои се слични меѓу себе, се издвојува значењето на професорот Gams, во кое дефинирање е оставен сам. Според него, “спојување постои кога новата ствар настанува од состојките на две или повеќе сопственици, така што тие состојки може да се издвојуваат. Мешање постои кога состојките не може да се издвојуваат.<sup>770</sup>

Според нашиот Закон за сопственост, “кога стварите што им припаѓаат на разни сопственици се измешани или споени, така што не можат да се раздвојат без значителна штета или без несразмерни трошоци, на новата ствар настанува право на сосопственост во корист на дотогашните сопственици и тоа сразмерно со вредноста што одделни ствари ја имале во моментот на мешањето или спојувањето.”<sup>771</sup>

И кај овој начин на стекнување, критериумите за совесноста на сопствениците и вредноста на стварите има големо значење. Така, “ако некој од сопствениците бил несовесен, односно знаел и можел да знае за недостатокот, совесниот сопственик може да бара, во рок од една година од денот на мешањето или спојувањето на стварите, целата ствар да му припадне во сопственост или истата ствар да му припадне на несовесниот сопственик, а тој да му ја надомести вредноста на неговата ствар.”<sup>772</sup>

Во однос на вредноста на стварите “ако од двете измешани или споени ствари едната има незначителна вредност во однос на другата, сопственикот на другата ствар стекнува право на сопственост на новата ствар со обврска да му ја надомести вредноста на лицето кое со тоа го загубило правото на сопственост на стварта.”<sup>773</sup> Во последниот дел може да се види дека нашиот законодавец дал предност на економскиот критериум во однос на другите критериуми.

Во овие законски одредби може да се види влијанието на ЗОСПО, од каде е и преземено решението за овој начин на стекнување на правото на сопственост. Според наше мислење,

---

<sup>769</sup> N.Gavela, *Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu 1-2, 1981, стр.49.

<sup>770</sup> A.Gams, *Osnovi stvarnog prava*, VII izdanje, Beograd, 1974, стр.603.

<sup>771</sup> Чл.115, ст.1 од ЗСДСП.

<sup>772</sup> Чл.115, ст.2 од ЗСДСП.

<sup>773</sup> Чл.115, ст.3 од ЗСДСП.

тоа што е неопходно да се вклучи во текстот на ЗСДСП при идните измени и хармонизација на нашето законодавство е и предвидувањето на правила кои се однесуваат на судбината на правата на третите лица кои постоеле над соединетите ствари пред да дојде до соединувањето и настанувањето на сосопственоста на новите титулари.

### 1.3 Градење на земјиште (*inaedificatio*)

Како еден од најзастапените начини на оригинерно стекнување на правото на сопственост се смета стекнувањето на правото на сопственост со градење на земјиште. Според професорот Ристов “ограниченоста на градежното земјиште како ресурс, од една страна, како и потребата од дом, деловен простор, производствени капацитети и сл., од друга страна, придонеле во тоа овој начин да биде поприсутен во праксата, за разлика од другите.”<sup>774</sup>

Кај овој начин на стекнување на правото на сопственост разликуваме подигнување на зграда на сопствено земјиште со туѓ материјал, градење со сопствени материјали на туѓо земјиште и градење со туѓ материјал на туѓо земјиште, кои претставуваат градби подигнати со намера на дотичните земјишта да останат трајно.<sup>775</sup> Правилата со кои се регулираат стварно-правните односи по повод градењето на земјиште постојат од одамна. Првично, тие постоеле во состав на обичајните права на различни земји, а подоцна истите биле позаконети во првите кодификации и законици.

Историски гледано, овој институт (градење на земјиште – *inaedificatio*) е присутен уште од римското право. При тоа, во однос на овој институт не постоел проблем при соединувањето на ствари кои припаѓале на ист сопственик, туку проблем настанал кога дошло до соединување на ствари кои припаѓале на различни носители на правото на сопственост.<sup>776</sup> Во римското право, оваа дилема била разрешена така што се што било посеано, посадено или изградено на површината на земјиштето или под површината со

---

<sup>774</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.2.

<sup>775</sup> В.Визнер, *Граѓанско право, Друго, прераѓено и дополнено издание, Књига треќа, Стварна Права*, Ријека, 1969, стр.167.

<sup>776</sup> Подетално за ова види кај: Н. Деретиќ, “*Градење на туѓо земјиште*“, Зборник во чест на Иво Пухан, Правен факултет, Скопје, 1996, стр.37.

намера таму трајно да остане, му припаѓало на сопственикот на земјиштето. Поточно, интегрираните движни ствари станувале составен дел на земјиштето, со оглед на поголемата важност на земјиштето која по сила на законот се сметала за главна ствар. Така и настанал принципот *superficies solo cedit*, според кој, споените ствари со земјиштето ја губат својата самостојност и припаѓаат на сопственикот на земјиштето, односно, изградениот објект ја следи правната судбина на земјиштето.<sup>777</sup>

Овој начин на стекнување на правото на сопственост врз основа на закон во нашиот Закон за сопственост ги опфаќа случаите на: градење на сопствено или на туѓо земјиште со согласност на сопственикот на земјиштето; градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот (совесен градител, а сопственикот знаел за градбата); несовесен градител и совесен сопственик; совесен градител, а сопственикот не знаел за градбата; градење врз основа на туѓо право на градење; градење без одобрение за градба; доградби и надградби и пречекорување на меѓа при градење.<sup>778</sup> Според професорот Пухан, правилата за уредување на односите по повод градење на зграда на земјиште, се развиле во периодот на потполна развиена приватна сопственост на земјиштето.<sup>779</sup> Овие правила, настанати во римското право, оствариле големо влијание врз подоцнежните права и кодификации на граѓанското право, кои делумно се потпирале на реципираното римско право и на обичајното право (како што е случајот на Францускиот ГЗ кој претставувал спој меѓу *droit écrit* во јужниот дел на Франција, каде што се гледало влијанието на римското право, и од друга страна, влијанието на старото обичајно право *droit coutumier* кое се применувало во северниот дел.)

Кај овој начин на стекнување на правото на сопственост, се земаат во предвид различни околности, за да се утврди на кого ќе припадне сопственоста врз земјиштето и врз изградениот објект, како што се на пр: вредноста на земјиштето и зградата, совесноста, односно несовесноста на страните, оправданите потреби на едниот и другиот итн.

Во однос на уредувањето на овој институт во нашето право, неопходно е да се направи историски осврт. Така, влијанието на принципот *superficies solo cedit* може да се увиди во

---

<sup>777</sup> Во буквален превод, зборот *superficies* означува површина. Во правна смисла на зборот, тоа означува се што е трајно и нераздвоиво споено со површината на земјиштето. Подетално за ова види кај: P.Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo-Beograd, 1986, стр.11.

<sup>778</sup> Стекнувањето на правото на сопственост врз основа на закон преку градење на земјиште е уредено во членовите 116-123 од ЗСДСП.

<sup>779</sup> Види: I.Puhan, *Rimsko pravo*, Naučna knjiga, Beograd, 1969, стр.220. Види исто: P.Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo-Beograd, 1986, стр.11.

одредбите на предвоените правни правила кои се применувале на нашата територија, поточно во одредбите од чл.278 од Српскиот ГЗ, кој предвидувал три ситуации. “Имено, ако градителот бил совесен, т.е не знаел ниту можел да знае дека гради на туѓо земјиште, зградата согласно горенаведеното начело му припаѓало на сопственикот на земјиштето, кој на градителот му должел надомест во висина на обичната цена на материјалот и трудот. Ако пак, градителот бил несовесен, сопственикот на земјиштето имал право на избор: да ја задржи зградата како своја и да му плати на градителот по обична цена на трудот и материјалот, или да бара рушење на зградата и надомест на штета. И на крај, ако градителот не знаел дека зида на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето не го опоменал, иако знаел за градењето, туку се противел подоцна, тогаш зградата и земјиштето му припаѓаат на градителот во сопственост, а тој е должен по обична цена да го плати надоместот на земјиштето.”<sup>780</sup>

Од изложеното, гледано во споредба со римското право, може да се констатира дека во одредбите на СГЗ, е намалено значењето на принципот *superficies solo cedit*. Истото се должи на принципот на совесност и чесност кој во одредбите на СГЗ има приоритетно значење.

По Втората светска војна, со донесувањето на Законот за неважност на правните прописи донесени пред 6 април 1941 и за време на непријателската окупација,<sup>781</sup> престанаа да важат поранешните правни прописи. Поради постоење на правни празнини, на судската пракса и била дозволена примена на поранешните прописи, но формално не можеле да се повикуваат на нив. Со тек на времето, судската пракса придонела за понатамошно слабеење на принципот *superficies solo cedit*.<sup>782</sup> Во поранешна СФРЈ, на сојузно ниво, стварноправните односи, а особено овој институт, беа уредени со одредбите на ЗОСПО (поточно чл.24, 25 и 26), кој се применуваше во РМ се до донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права во 2001 година (во чл.116-122).

Во овој дел, потребно е да се спомене дека за разлика од минатото, кога постоеше двојство на правниот режим во поглед на сопственоста на објектот и земјиштето, денес, со донесувањето на Законот за градежно земјиште (ЗГЗ) правниот режим на градежното

---

<sup>780</sup> *Pravni leksikon*, Savremena administracija, Beograd, 1964, стр.1096.

<sup>781</sup> Сл.Весник на ФНРЈ, бр.86/46.

<sup>782</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право, втор дел, Стварно Право*, Култура, Скопје, 1983, стр.189.

земјиште е видно изменет.<sup>783</sup> Имено, во минатото, во РМ градежното земјиште беше национализирано со донесувањето на Законот за национализација на намените згради и градежните земјишта од 1958 година, со кој закон беа опфатени само градовите и градските населби. Согласно одредбите на овој закон, правото на градење им било признато на поранешните сопственици на земјиштето, кои по изградбата се стекнале со сопственост на објектот, и со право на трајно користење на земјиштето, со оглед на фактот дека земјиштето било во општествена сопственост. Со престанок на општествената сопственост на градежното земјиште, престана да постои и правото на трајно користење, кое се трансформираше во право на користење на градежно земјиште во државна сопственост. Од ова произлегува дека, по осамостојувањето на РМ, градежното земјиште, согласно ЗГЗ,<sup>784</sup> беше прогласено за државно и се сметаше за ствар надвор од правен промет.

Овој начин на уредување на градежното земјиште и правата што можат да се востановат врз неа, се изменија со донесувањето на Законот за градежно земјиште од 2001г<sup>785</sup>, во чии одредби е пропишано дека “на градежно земјиште може да се стекнува право на сопственост и други стварни права определени со овој и друг закон“ (член.4). Понатаму, во чл.6 е пропишано дека: “градежното земјиште може да биде во сопственост на државата и на домашни физички и правни лица, под услови утврдени со овој и друг закон.“ Наведената одредба претставуваше новина во поглед на правниот режим на градежното земјиште, при што, повеќе не постоеше привилегија државата да се смета како ексклузивен сопственик на градежното земјиште. Во однос на предметот на правото на сопственост на градежното земјиште, тој ја опфаќа неговата површина и се што е трајно поврзано со земјиштето и се наоѓа на неговата површина или под неа, ако со закон не е определено поинаку, секако, тука исклучувајќи ги минералните богатства кои се наоѓаат под неговата површина, во внатрешноста на земјата, кои се сметаат за богатства во државна сопственост.<sup>786</sup>

Од изложеното погоре, можеме да заклучиме дека афирмирањето на сопственичкиот плурализам на градежното земјиште, неизбежно ја наметна и потребата од воведување слободен промет со градежното земјиште, под услови и на начин определен со закон (чл.8

---

<sup>783</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.6.

<sup>784</sup> Сл.Весник на СРМ бр.10/79,18/89,21/91 и Сл.Весник на РМ бр.71/96,18/99).

<sup>785</sup> Сл.Весник на РМ бр.53/01.

<sup>786</sup> За ова подетално види кај: А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.6. Исто и: С.Георгиевски, *Закон за градежно земјиште, збирка на прописи со коментар, објаснувања и обрасци*, Академик, Скопје, 2002, стр.22.



од ЗГЗ), за разлика од периодот пред донесување на ЗГЗ, кога не постоеше промет во вистинска смисла на зборот со градежното земјиште. Оваа новина, придонесе и за враќање на принципот *superficies solo cedit*, кој во поранешните правни прописи беше само исклучително присутен. Имено, во ЗОСПО истиот се применуваше само во случаите кога градителот беше несовеесен, а сопственикот на земјиштето совесен, како и кога градителот и сопственикот на земјиштето беа совесни, а вредноста на земјиштето беше поголема од вредноста на изградениот објект.

Самото вклучување на овој принцип во позитивното право на нашата земја, востановува единство на правниот режим на објектот и на градежното земјиште. Истото се потврдува и во одредбата од чл.10 на ЗГЗ, каде е пропишано дека: “објектите изградени на површината на градежното земјиште или под површината со намена таму трајно да останат, се дел од тоа градежно земјиште се додека од него не се одделат.“ Од оваа одредба се гледа дека трајноста и намената на објектот се јавуваат како конститутивни елементи на единството на земјиштето со зградата, т.е на трајните објекти.<sup>787</sup> Од друга страна, може постојат и привремени градежни објекти, кои се такви објекти кај кои не постои трајна врска помеѓу градежното земјиште и изградениот објект (градежни објекти изградени за определени цели и определено време). Во правото, тие се сметаат за движни ствари, па како такви, не подлежат на обврската да се запишуваат во јавната книга за запишување на правата на недвижности.

Иако ЗГЗ како специјален закон во нашето законодавство, го прокламира принципот на *superficies solo cedit*, можно е да дојде до одвоеност на правниот режим на објектот и на земјиштето, доколку постои некое стварно право (право на долготраен закуп<sup>788</sup>) или концесија.

Бидејќи ЗГЗ беше донесен подоцна од ЗС, принципот *superficies solo cedit* како и правото на долготраен закуп како стварно право врз туѓа ствар останаа не уредени изрично во одредбите на Законот за сопственост. И покрај фактот што во позитивното право на РСМ,

---

<sup>787</sup> Под поимот траен градежен објект се подразбира објект кој по својата намена е подигнат со намера трајно да остане на земјиштето каде што е изграден.

<sup>788</sup> Со донесувањето на ЗГЗ од 2001, правото на долготраен закуп се вбројува како нов вид на стварно право во нашето законодавство. Така, ова право претставува право на туѓо градежно земјиште кое го овластува неговиот носител на површината на тоа земјиште или под неа да изгради сопствен објект, а сопственикот на земјиштето е должен тоа да го трпи. По протекот на времето за кое е склучен, изградениот објект станува прирасток на земјиштето и преминува во сопственост на сопственикот на земјиштето.

за разлика од стариот ЗОСПО, беа воведени овие новини, сметаме дека во идните измени на Законот за сопственост, или при донесување на Граѓанскиот законик на РСМ, потребно е овие две новини да се вметнат во нивни рамки.

#### *1.4 Градење на сопствено или туѓо земјиште со согласност на сопственикот на земјиштето,*

Овие случаи, претставуваат подинститути на институтот градење на земјиште. Притоа, градењето на сопствено земјиште претставува и израз на принципот на *слободна иницијатива*, кој во правото исто така се нарекува слобода на користење и располагање со стварите. Имено, сопственикот на градежно неизградено земјиште, може, во согласност со законските прописи, да изгради градежен објект на своето земјиште и да стекне право на сопственост на истиот. Законодавецот, исто така, предвидува можност да се стекне право на сопственост со градење на градежен објект на туѓо земјиште, но со согласност на сопственикот на земјиштето. Така, двете ситуации се уредени во член 116 од ЗС, кој пропишува: “сопственик на земјиште предвидено со закон или врз основа на закон за градежни објекти, стекнува право на сопственост и на градежниот објект кој го изградил на земјиштето согласно со градежните прописи и со запишување на правото во јавните книги за запишување на правата на недвижностите.”<sup>789</sup>

##### *1.4.1 Градење на сопствено земјиште*

Кај овој вид на градење, нема многу спорни околности, бидејќи сопственоста на изградениот објект му припаѓа на сопственикот на земјиштето. Од таа причина, и повеќето законици, најмногу се фокусирале на уредувањето на градењето на туѓо земјиште отколку на градењето на сопствено земјиште.

Во нашиот Закон за сопственост, во ставот 1 од член 116, се пропишани условите кои се потребни за да се стекне сопственост со *градење на сопствено земјиште*.

---

<sup>789</sup> Чл.116, ст.1 од ЗСДСП. Под условите од наведениот став од чл.116, градителот на градежниот објект со согласност на сопственикот на земјиштето стекнува сопственост врз објектот.

Како *прв услов* се смета тоа што *градителот треба да има право на сопственост на градежното земјиште на кое го изградил објектот*. При тоа, предмет на правото на сопственост на градежното земјиште е градежната парцела, како дел од градежното земјиште, утврдена со детален урбанистички план, т.е. заверен урбанистички проект и нумерички податоци за површината на градежната целина.<sup>790</sup>

Во однос на ова, професорот Simonetti разликува градежно земјиште како објект на градење во објективна и во субјективна смисла.<sup>791</sup> Така, целокупното неизградено градежно земјиште е објект на право на градење во објективна смисла, додека пак градењето на одредена градежна парцела е објект на правото на градење во субјективна смисла.<sup>792</sup>

Како носители на правото на сопственост на градежно земјиште, согласно одредбите на ЗГЗ (чл.7,ст.1) можат да бидат, државата, општините, јавните претпријатија и други субјекти основани од Владата на РСМ, Собранието на РСМ и домашни и странски физички и правни лица, под условите утврдени во законот.<sup>793</sup> Согласно минатите решенија содржани во одредбите на ЗГЗ, странските физички и правни лица не можеа да стекнат право на сопственост на градежно земјиште во Република Македонија.<sup>794</sup> Странските лица, можат, под услови на реципроцитет, да стекнуваат право на долготраен закуп на градежно земјиште за изградба на деловни згради и деловни простории и станбени згради и станови, врз основа на согласност на министерот за правда, по претходно прибавено мислење на министерот за транспорт и врски и министерот за финансии (член 245 од ЗСДСП). За да се стекне правото на сопственост врз градежно земјиште, потребно е запишување на правото во Катастарот на недвижности, кое запишување има конститутивно дејстви, па така на титуларот му се издава имотен лист како доказ за правото на сопственост.<sup>795</sup> Во однос на

---

<sup>790</sup> Согласно Законот за урбанистичко планирање, Чл.2, ст.1, т.9, како градежна парцела се смета “најмала единица градежно земјиште што е оформена со урбанистички план и на кое е планирано градење на градба и/или има изградено градба, при што парцелата е ограничена со регулациона линија и граници на градежната парцела и го опфаќа земјиштето под градбата и дворното место односно земјиштето за редовна употреба на градбата“.

<sup>791</sup> P.Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo-Beograd, 1986, стр.128.

<sup>792</sup> *Ibidem*.

<sup>793</sup> Закон за градежно земјиште, Службен весник на РМ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и Службен весник на РСМ бр. 275/19.

<sup>794</sup> Види кај: Р.Живковска, *Право на сопственост врз недвижности и запишување во јавна книга со посебен осврт на правото на сопственост на недвижности на странски лица*, Задолжителна литература по предметот Стварно право, 2003.

<sup>795</sup> Види член 137 од Законот за катастар на недвижности, Сл.весник на РМ бр. 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и Сл.весник на РСМ бр. 124/19 и 155/24.

отуѓувањето на градежното земјиште, има неколку специфичности. Така, градежното неизградено земјиште во државна сопственост се отуѓува со јавно наддавање и со непосредна спогодба. Од друга страна, градежното изградено земјиште, се отуѓува по пат на непосредно спогодување помеѓу државата и корисниците на градежното земјиште во сопственост на РМ.<sup>796</sup> Во случаите кога сопственици на градежно земјиште се домашни физички и правни лица, тоа земјиште може да се отуѓува со правно дело кое е основ за стекнување на право на сопственост врз недвижност.

**Втор услов** е *земјиштето да е предвидено со закон, за таа намена* (за градење). Во нашата земја, намената на земјиштето т.е планската определба за целите на користење или изградба на земјиштето со одреден вид на објекти се уредува со одредбите на Законот за урбанистичко планирање.<sup>797</sup> Согласно одредбите на ЗГЗ, за градежно земјиште се смета, е изградено и неизградено земјиште, планирано со актите предвидени со Законот за просторното и урбанистичкото планирање (чл.4 од ЗГЗ).<sup>798</sup> Што значи, дека пред изградбата, градителот треба да се информира за намената, состојбата и урбанистичко-архитектонските планови за изградба на објектот на даденото градежно земјиште.

**Трет услов** согласно ЗС е *објектот да биде изграден во согласност со закон за градежни објекти*, а тоа е Законот за градење.<sup>799</sup> Согласно принципот на слободна иницијатива, градителот, по своја волја донесува одлука за градење на објект. Меѓутоа, за да може градителот да отпочне со изградба на објектот, потребно е првично да добие одобрение за градење, која претставува претпоставка за остварување на правото на градба (како право кое го овластува својот носител да изгради објект на своето земјиште со одобрение од надлежен орган во согласност со законските прописи.) Во праксата се јавуваат случаи кога сопственикот (инвеститорот<sup>800</sup>), во неможност сам да го изгради објектот, го

---

<sup>796</sup> Иако се користи изразот “непосредно спогодување“ во овој случај станува збор за однапред утврдена цена од државата со уредба, односно за типски/формуларни договори во кои државата веќе ги определила условите без можност за преговарање од страна на купувачот.

<sup>797</sup> Службен весник на РСМ бр.32/20, 111/23 и 171/24, со донесувањето на овој Закон, престана да важи ЗПУП.

<sup>798</sup> Градежно неизградено земјиште е земјиште кое над и под својата површина нема изградени објекти согласно просторните и урбанистичките планови или актите што ги заменуваат тие планови, а чија намена е таму трајно да останат. Градежно изградено земјиште е градежното земјиште на кое е изграден објект од траен карактер кој е запишан во јавните книги за запишување на правата на недвижностите и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот опфатено со границите на градежната парцела.

<sup>799</sup> Со донесувањето на Законот за Градење, престана да важи поранешниот Закон за изградба на инвестициони објекти, Сл.весник на СРМ, бр.15/90, Сл. Весник на РМ бр.11/94 и 18/99.

<sup>800</sup> Согласно чл.13 од ЗГ, инвеститор е Носител на правото на градење е правно или физичко лице сопственик на земјиштето на кое се гради градбата, лице кое стекнало право на долготраен закуп на градежно земјиште,

гради со друго заинтересирано лице- соинвеститор (врз основа на договор за заедничка градба или договор за соинвестирање).

Врз основа на овие случаи, се појавува дилемата: каква е правната природа на одобрението за градење и на кого ќе гласи истата? Имајќи во предвид дека одобрението е основ за стекнување на правото на сопственост, одговорот на ова прашање е мошне значајно. Од теоретски аспект, професорот Simonetti образложува дека: “одобрението е од строго лична природа и не може да се отуѓува и пренесува.”<sup>801</sup> Од друга страна, професорот Групче смета дека: “непосредниот корисник, кому ќе му се додели земјиштето, во начело не може да го пренесува правото на градење, односно користењето на земјиштето“, при што и тој одобрението го смета за лично и непреносливо. Слично становиште има и професорот Георгиевски, кој не ја спомнува можноста за пренесување на ова право, туку единствено можноста да се изгуби доколку во предвидениот рок не биде изграден објектот.<sup>802</sup>

Имајќи го во предвид фактот дека, одобрението за градење се издава со решение од страна на Министерството за транспорт и врски, и гласи на точно определено лице-инвеститор (сопственик на градежното неизградено земјиште), се приклонуваме кон погоре изложените становишта дека одобрението за градење е лично право кое е непреносливо и неотуѓиво.

Во однос на одговорот на кого ќе гласи одобрението за градење кога се гради со соинвеститор, во пракса, пред органите на управата се поднесуваат барања, каде покрај сопственикот на земјиштето се бара одобрението за градење да гласи и на соинвеститорот. Во судската пракса, не постои усогласеност по ова прашање. Така, и ние, поаѓајќи од концизните законски одредби според кои одобрението за градење е од лична природа и како таква е неотуѓива, сметаме дека одобрението за градење може да гласи само на сопственикот на земјиштето. Меѓутоа, за да се зачуваат правните интереси на соинвеститорите кои вложуваат финансиски средства во изградбата, но немаат право на сопственост на земјиштето, за да можат да добијат одобрение за градење, сметаме дека е

---

концесионер, носител на правото на службеност заради градба, лице на кое сопственикот на земјиштето или носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште го пренел правото на градење со правно дело, лице кое се стекнало со право на градење со решение на стечаен судија при продажба на правото на градење во стечајна постапка и лице кое се стекнало со право на градење согласно со закон.

<sup>801</sup> P.Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo-Beograd, 1986, стр.128. Исто така, професорот Simonetti смета дека “одобрението за градење ги поврзува земјиштето и објектот и воспоставува правно единство меѓу нив..”

<sup>802</sup> Види: С.Георгиевски, *Граѓанско право опит дел и стварно право*, Предавања на правниот факултет во Скопје во учебните години 1970-1975, Скопје, 2002, стр.261.

потребно да склучат договор за купопродажба или пак договор за отстапување на идеален дел од земјиштето, на кој начин соинвеститорите како сосопственици би можеле да се стекнат со правото да бидат носители на одобрението за градење и истото да гласи на нивно име.<sup>803</sup>

Што се однесува до правната природа на правото на градба, професорот Ристов смета дека тоа претставува право во настанување, кое доведува до настанување на правото на сопственост, односно, тоа настанува во моментот на стекнување на одобрението за градење, а престанува во моментот кога изградениот објект ќе биде запишан во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.<sup>804</sup> Според него, исто така, за да се определи попрецизно правото на градба, треба да се напомене дека тоа се разликува од “правото на градење“ како стварно право врз туѓа ствар, врз основа на кое носителот има право да изгради објект на туѓо земјиште, а сопственикот е должен тоа да го трпи. Во нашето законодавство ова стварно право го носи називот “право на долготраен закуп“, за разлика од други законодавства како што се на Италија, Германија, Хрватска и др., кои го користат називот “право на градење“, при што, сметаме дека нашиот законодавец во иднина треба да го преиспита употребувањето на овој термин во законските одредби.<sup>805</sup>

#### 1.4.2 Градење на туѓо земјиште

Оваа ситуација е уредена во ставот 2 од членот 116. Меѓутоа, тоа што може да се забележи е дека нашиот законодавец не се изјаснил доволно концизно во однос на значењето на терминот “согласност на сопственикот.“ Имајќи во предвид дека станува збор за недвижност, таа согласност мора да биде дадена во писмена форма. Во однос на ова, законодавецот пропуштил да допрецизира дали таквата согласност т.е правно дело треба да биде заверено на нотар. Сепак, во правната теорија, постојат становишта<sup>806</sup> според кои, оваа одредба е од значење исклучиво кога сопственикот на земјиштето нема да ја испочитува својата согласност која претходно ја дал да се гради на негово земјиште, па, во тој случај,

---

<sup>803</sup> Договорот за изградба на објекти, според кој едната страна вложува финансиски средства, а другата земјиште не претставува доволен основ одобрението за градење да биде издадено и на двајцата инвеститори.

<sup>804</sup> Види: А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.15.

<sup>805</sup> *Ibidem*.

<sup>806</sup> Такви становишта застапуваат: професорот А.Јаневски и професор Р.Живковска и др.

градителот во судска постапка може да докажува дека сопственикот е несовесен, бидејќи не се придржувал на договореното, и така по судски пат да се стекне со правото на сопственост на изградениот објект и на земјиштето. Во спротивно, во случаи кога не се појавува спор, се стекнува право на сопственост согласно членот 116, став 1 од ЗСДСП.

*1.5 Градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот (совесен градител, а сопственикот знаел за градбата),*

Овој институт доаѓа до израз “доколку некое лице, врз основа на одобрение од надлежен орган ќе изгради зграда или друга градба (градежен објект), на земјиште на кое друг има право на сопственост без негова согласност, стекнува право на сопственост и на земјиштето на кое е изграден градежниот објект, како и на земјиштето што е во функција на објектот за редовна употреба, ако не знаело ниту можело да знае дека гради на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето знаел за градбата и не се спротивставил веднаш. Ова важи кога ќе се утврди дека одобрението за градба е дадено врз основа на неверодостојна исправа за правото на сопственост на земјиштето. Од друга страна, сопственикот на земјиштето има право за време од три години од денот на дознавањето за извршената изградба, но најдоцна за време од десет години од завршената изградба, да бара градителот да му ја надомести вредноста на земјиштето во висина на пазарна цена во време на донесувањето на судската одлука.”<sup>807</sup>

Притоа, може да се појават три ситуации, кои ќе бидат образложени подолу, и тоа: *кога градителот е совесен, а сопственикот знаел за градбата; кога градителот е несовесен а сопственикот е совесен; и на крај, кога градителот е совесен, а сопственикот не знаел за градбата.*

---

<sup>807</sup> Чл. 117, ст.1,2 и 3 од ЗСДСП.

### 1.5.1 Совесен градител, а сопственикот знаел за градбата

Во наведениот член 117 од ЗС, е уредена ситуацијата кога градителот, врз основа на одобрение од надлежен државен орган, изгради градежен објект на кое друго лице има право на сопственост без негова согласност. Во тој случај, градителот стекнува право на сопственост на земјиштето на кое е изграден објектот, како и на земјиштето кое служи за редовна употреба, ако бил совесен, односно не знаел, ниту можел да знае дека гради на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето не се спротивставил на тоа одма (ниту го опоменил градителот). На ист начин било нормирана оваа ситуација и во членот 25 од поранешниот ЗОСПО. Новитет, во нашето законодавство е фактот што градителот мора да изгради објект врз основа на одобрение за градење. Меѓутоа, согласно нашето законодавство, за да може градителот да стекне право на сопственост на земјиштето, овој нов елемент од конститутивно значење треба да постои кумулативно со совесноста на градителот, односно несовесноста на сопственикот на земјиштето.

Се поставува прашањето, како може надлежен орган да направи превид, и да издаде одобрение за градење на градежно земјиште на кое друг има право на сопственост. Искуството покажува дека се можни грешки кога станува збор за човечкиот фактор, но не се исклучуваат и злоупотреби на службената положба од овластени лица. Така, поради принципите на правна сигурност, совесност и чесност, по таа логика е воведена и оваа новина од законодавецот. Па така, ако се утврди дека одобрението е дадено врз основа на неверодостојна исправа за правото на сопственост, градителот ќе се смета за совесен, и за него ќе се применува правилото од ставот 1 на членот 117. Ова ќе биде остварливо само ако градителот бил совесен.<sup>808</sup> Ваквиот став на законодавецот, произлегува од принципите на верба и точност во јавната книга кои се пропишано во одредбите на ЗС (чл.150-151).

Од друга страна, несовесниот сопственик на земјиштето, кој знаел дека се гради на негово земјиште, а не се спротивставил веднаш, има право да бара да му биде надоместена вредноста на земјиштето во висина на пазарната цена во време на донесување на судската одлука. Но, ова свое право, сопственикот на земјиштето може да го оствари за време од три години од дознавањето за извршената градба (субјективен рок), а најдоцна за време од 10

---

<sup>808</sup> Поопширно за ова види кај: А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.20.



години по завршување на градбата (објективен рок).<sup>809</sup>

Значи, иако во случаите кога градителот е совесен, зградата и земјиштето кое е неопходно за редовна употреба на зградата, заедно со зградата, припаѓаат на градителот, сепак тој е обврзан да плати надоместок за земјиштето во висина на нејзината пазарна вредност во времето на донесување на судска одлука по истата.<sup>810</sup>

### 1.5.2 Несовесен градител и совесен сопственик на земјиштето

Втората ситуација од овој институт, е уредена во членот 118 од ЗС, а тоа е ситуацијата кога градителот знаел дека гради на туѓо земјиште (бил несовесен), а сопственикот на земјиштето се спротивставил на истото (бил совесен). Во одредбите на овој член е уредена ситуацијата кога градителот, иако имал одобрение за градење, можел да знае дека исправата за правото на сопственост е неверодостојна (односно бил несовесен), гради на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето се спротивставил веднаш (е совесен). Во овој случај, на совесниот сопственик на земјиштето му припаѓа право на избор, т.е правна сила да се одлучи за една од трите доленаведени решенија. Прво, сопственикот на земјиштето има право да бара да му припадне правото на сопственост на градежниот објект. Второ, тој може да бара да се сруши изградениот објект и да му се врати земјиштето во првобитна состојба. И трето, да бара од градителот да му ја исплати пазарната цена на земјиштето. Но, сепак, ова право на избор на совесниот сопственик е законски ограничена на три години по завршувањето на изградбата на објектот.<sup>811</sup>

Во одредбите на ЗОСПО (член 25, ст.2) е содржана одредба според која, судот, може да одлучи изградениот објект да не се сруши, и покрај тоа што сопственикот на земјиштето ја

---

<sup>809</sup> Чл.117, ст.3, од ЗСДСП.

<sup>810</sup> О.Станковиќ, М.Орлић, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023, стр.100.

<sup>811</sup> Професорот А.Ристов, по однос на ова прашање, оправдано тврди дека поради правните празнини во позитивните прописи, во судската пракса се појави спорно прашање во однос на тоа кога ќе се смета еден објект за завршен. Од друга страна, во реалноста се случува поради недостиг на финансиски средства, инвеститорите фактички да го искористуваат објектот и покрај тоа што не е целосно довршен и без издадено решение за употреба. Поради овие ситуации, се појавиле две мислења по однос на почетокот на законски утврдените рокови. Првото становиште смета дека рокот започнува да тече од моментот на започнување со фактичка употреба на објектот, без разлика дали е целосно довршен. Според другото становиште, кое го застапува Ранко Максимовски, рокот треба да започне да тече откако целосно ќе биде завршена градбата, а не само делумното оспособување на дел од неа. Поопширно за ова види кај: А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.22.

избрал таа опција (во поранешните правила содржани во СГЗ, АГЗ не постоела ваква одредба). Истата одредба е преземена и во нашиот ЗС, поточно во член.118, став.2. Имено, за да може судот да донесе таква одлука, потребно е да се земаат во предвид “околностите на случајот, а посебно вредноста на објектот, имотните прилики на сопственикот на земјиштето и на градителот, како и нивното однесување во текот на градбата.”<sup>812</sup> Во оваа одредба се отсликува и социјалната компонента на нашиот правен поредок, која потекнува од одредбите на Уставот на РМ, во која е пропишано дека РМ, покрај што е суверена, самостојна, демократска, таа е и социјална држава.

Друго право што му припаѓа на сопственикот на земјиштето е и правото да бара надомест на штета од активностите и дејствијата преземени од несовесниот градител (член 118, став.3). Меѓутоа, при определувањето на видот и обемот на штетата ќе се применуваат правилата од Законот за облигационите односи.<sup>813</sup>

Понатаму, ако сопственикот на земјиштето се определи да му припадне сопственоста на изградениот објект, тогаш тој е должен да му ја надомести на градителот вредноста на објектот во висина на градежната цена на објектот, притоа, висината на таа градежна цена ќе зависи од местоположбата на објектот во време на донесувањето на судската одлука (чл.118, став.4). Роковите во кои може да се оствари оваа можност се: 3 години од денот на завршувањето на изградбата на градежниот објект (преклузивен рок), а доколку го испушти овој рок, може да ја бара само пазарната цена на земјиштето во време на донесувањето на судската одлука, но најдоцна за време од 10 години по завршувањето на изградбата на градежниот објект.

---

<sup>812</sup> Чл.118, став.2 од ЗСДСП.

<sup>813</sup> Закон за облигационите односи, Сл.весник на РМ бр. 18/01, 04/02, 05/03, 84/08, 81/09, 161/09 и 123/13 и Сл.весник на РСМ бр.215/21 и 154/23.

### 1.5.3 Совесен градител, а сопственикот на земјиштето не знаел за градбата

Ситуацијата, кога градителот е совесен (не знаел, ниту можел да знае дека гради на туѓо земјиште), а сопственикот на земјиштето не знаел за градбата (е совесен), е уредена во одредбите на член 119 од ЗС.<sup>814</sup> Иста одредба содржала и ЗОСПО (член.27) (а за разлика од нив, СГЗ не предвидувал ваква ситуација).

Во овој случај, станува збор за ситуација кога и двете страни се совесни, па како критериум за разрешување на ситуацијата, предвидена е вредноста на градежниот објект и земјиштето.<sup>815</sup>

При постоење на оваа околност, доаѓаат до израз три ситуации. Така, во првата, ако вредноста на градежниот објект е значително поголема од вредноста на земјиштето, градежниот објект заедно со земјиштето му припаѓаат на градителот, а тој е должен да плати надомест за земјиштето според пазарната цена на земјиштето (чл.119, ст.1). Од друга страна, ако вредноста на земјиштето е значително поголема (од изградениот објект), судот, по барање на сопственикот на земјиштето, објектот ќе му го досуди нему. Притоа, судот ќе го обврзе сопственикот на земјиштето да му ја надомести на градителот градежната вредност на објектот, според градежната цена на објектот. Ова право, сопственикот на земјиштето има можност да го искористи во рок од три години откако градбата ќе биде завршена, а ако го пропуши рокот, има право само да ја бара пазарната цена на земјиштето (чл.119, ст.2).

На крај, третата ситуација се однесува кога вредноста на градежниот објект и на земјиштето се приближно еднакви. Тогаш судот, водејќи сметка за нивните потреби, а посебно за нивните станбени прилики, градежниот објект, односно градежниот објект и земјиштето, ќе му ги досуди на сопственикот на земјиштето или на градителот (чл.119,ст.3). Според некои автори, тука станува збор за примена на принципот на правичност. Имено, правичноста се сфаќа како отстапување од принципот на еднаквост, преку намалување на обврските, односно зголемување на правата, како би се постигнала поголема општествена

---

<sup>814</sup> Види чл.119 од ЗСДСП.

<sup>815</sup> Предлогот за користење на овој критериум го дал професорот О.Станковиќ во рефератот *Стицање својине* поднесен на советувањето “*Законско регулисање својинско-правних односа*“ во организација на Институтот за правни и општествени науки на Правниот факултет во Белград, одржан на 1-3 март 1979г, на Правниот факултет во Белград. Поопширно за истото види кај: О. Станковиќ, М.Орлиќ, *Стварно Право*, Номос, Београд, 1996, стр.103.

и социјална правда. Односно, таа претставува коректив со кој преку нееднаквото третирање на субјектите се постигнува поголема еднаквост.<sup>816</sup> Од друга страна, професорката Живковска застапува различно становиште, според која во овој случај станува збор за праведност. Имено, според професорката Живковска, правичноста е присутна само во облигационото и наследното право, каде што објект на граѓанско-правниот однос е одредено давање. Па така, со оглед на тоа дека во одредбата од чл.119, ст.3 не станува збор ниту за намалување, ниту пак за зголемување на нечии права, туку само за избор од страна на судот, кому да му припадне градежниот објект, односно градежниот објект и земјиштето, согласно законските одредби, сметаме дека становиштето на професорката Живковска е оправдано.<sup>817</sup>

Затоа, ако судот одлучи градежниот објект да му го додели на сопственикот на земјиштето, тој е должен да му ја надомести вредноста на градежниот објект, според градежната цена на објектот во местото во кое се наоѓа. Ако пак, одлучи, градежниот објект и земјиштето да му ги додели на градителот, тогаш градителот ќе треба да му ја надомести пазарната цена на сопственикот на земјиштето.

Според професорот Ристов, во праксата, иако можностите се многу мали, може да дојде до ситуација кога и градителот и сопственикот на земјиште се несовесни, односно градителот знаел дека гради на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето и покрај тоа што знае дека се гради на неговото земјиште, не се спротивставува на тоа.<sup>818</sup> Во овие случаи се појавува дилемата по кои критериуми ќе се разреши оваа ситуација. Одговор за оваа прашање не е содржано ниту во одредбите на СГЗ, ниту во одредбите на ЗОСПО, а исто така и нашиот ЗС не се осврнува на оваа можна ситуација.

Во науката, сепак, е присутно мислењето на професорот Станковиќ по ова прашање, кој смета дека во овој случај, треба да се признае правото на избор на сопственикот на земјиштето, па така, тоа право се однесува на следното: да ја задржи зградата и да му ја плати на градителот просечната градежна цена на објектот, или зградата и земјиштето да му ги препушти на градителот, а овој е должен да му ја плати пазарната цена на земјиштето

---

<sup>816</sup> Види кај: А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.31.

<sup>817</sup> Неопходно е да се истакне дека во прилог на ова становиште оди и одлуката на Уставниот суд на РМ, со која беше укината одредбата од Законот за судовите, според која судовите не може да судат врз основа на принципот на правичност, туку само врз основа на Устав, закон и меѓународни договори ратификувани во согласност со Уставот.

<sup>818</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.25.

и надомест за причинетата штета. Според него, сопственикот на земјиштето не може да бара објектот да биде срушен.<sup>819</sup>

### 1.6 Градење на земјиште врз основа на туѓо право на градење-

Новина во нашето законодавство претставува и оваа ситуација, кога градителот гради на земјиште на кое друг има право на градење. За разлика од нашиот ЗС, кој оваа ситуација ја уредува во членот 120, поранешниот ЗОСПО не регулираше ваква ситуација.

Одредбите на ЗС упатуваат на тоа дека во овие ситуации, во зависност од совесноста, односно несовесноста, аналогно ќе се применуваат правилата од членовите 117 и 119, односно правилата од институтот градење на туѓо земјиште. Разликата во однос на гореспомнатите членови кои ги уредуваат односите помеѓу градителот и сопственикот на земјиштето, е тоа што членот 120 ги уредува односите помеѓу градителот и имателот (*т.е носителот*) на правото на градење.<sup>820</sup> Во овој случај, градителот е лице кое нема ниту согласност, ниту пак право да гради на земјиштето на имателот на правото. Од друга страна, за имателот на правото, според позитивното законодавство на РМ, како основ да гради на туѓо земјиште може да биде правото на долготраен закуп или концесија. Во таков случај, и покрај тоа што се појавуваат три страни: градител, имател на правото на градење и сопственик на земјиштето, одредбата се однесува само на градителот и на имателот на правото.<sup>821</sup> Притоа, односот помеѓу имателот на правото и сопственикот на земјиштето е облигационен однос кој не се однесува на градителот.

Во однос на овие настанати односи, со право професорот Ристов ја отвара дилемата како ќе се применуваат одредбите од членовите 117-119 аналогно на овој случај, кога имателот нема право на сопственост на земјиштето, туку има само право да изгради објект на земјиштето. Во таа смисла, доколку имателот е несовесен, а градителот е совесен, тогаш градителот ќе стекне право на сопственост на градежниот објект, но дали ќе може да го стекне и правото на градење на несовесниот имател (бидејќи имателот на правото нема

---

<sup>819</sup> Поопширно за ова становиште да се види кај: О.Станковиќ, М.Орлић, *Стварно Право*, Номос, Београд, 1996, стр.104.

<sup>820</sup> ЧЛ.120 од ЗСДСП.

<sup>821</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.26.

право на сопственост на земјиштето)?<sup>822</sup>

Врз основа на изнесеното погоре, се приклонуваме кон становиштето на професорот Ристов, и исто така сметаме дека законодавецот треба дополнително да се произнесе, дали може аналогно на овој институт да се применуваат одредбите од институтот градење врз туѓо земјиште без согласност на сопственикот на земјиштето.

### *1.7 Градењето без одобрение за градба-*

Иако во горенаведените ситуации на институтот градење на туѓо земјиште, беше опишана постапката за стекнување на правото на сопственост на изградениот објект, сепак, во праксата се присутни повеќе случаи кога се гради, без да се почитуваат правните правила и прописи. Во овие случаи, станува збор за објекти изградени без одобрение за градење, т.н диви градби.

На вака изградените објекти, градителот не стекнува право на сопственост. Овие објекти стекнуваат статус на објекти со незапишани права.

Во однос на правната судбина на овие бесправно изградени објекти, законодавецот предвидува судска заштита, како за сопственик, се до донесувањето на одлука од надлежниот орган за рушење или пак легализација на објектот согласно важечките прописи.<sup>823</sup>

Како што тврди и професорот Ристов, фактите покажуваат за континуиран раст на диви градби. Така, нерегулираниот правен режим на дивите градби и нивниот отежнат промет, придонеле до тоа оваа појава да стане проблем кој дополнително го обременува општеството. Меѓутоа, принципот на правна сигурност и извесност во граѓанско-правните односи, ја наметна потребата од правно регулирање на статусот на дивите градби, со што статусот на овие диви градби ќе биде разрешен и правно уреден.<sup>824</sup>

Нашиот Закон за сопственост, уредува две ситуации во однос на тоа, дали земјиштето на кое е бесправно изграден објектот има урбанистички план или нема. Така, *првата*

---

<sup>822</sup> *Ibid*, стр.27.

<sup>823</sup> Иако ЗОСПО не ја уредуваше заштитата на бесправно изградените објекти, нашиот ЗС целосно го презеде изнесеното во Заклучокот бр.4 од Врховниот Суд на РМ од 1986 година според кој: “Градителот на градежниот објект без одобрение за градење до легализацијата или уривањето на тој објект врз основа на Одлука на надлежен орган ужива судска заштита што му припаѓа на сопственикот, ако не е определено поинаку.”

<sup>824</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.28.

*ситуација* се однесува на случаи кога *постои урбанистички план на земјиштето на кое е изграден објектот* (чл.121,ст.2). Врз основа на ова, градителот кој изградил објект на свое или туѓо земјиште, може да се стекне со право на сопственост, т.е да го легализира објектот, ако ги исполни пропишаните услови. Првиот услов е, објектот да се вклопува во урбанистичкиот план, односно, на местото каде што е изграден објектот, според планската одредба од урбанистичките планови, да биде предвиден ист вид на градба. Вториот услов е градбата да се потврди со одобрение за градење од страна на надлежниот орган, и да се платат комуналните трошоци. Како последен услов за стекнување на правото на сопственост е запишувањето во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

Понатаму, *втората ситуација*, се однесува за случај кога *за земјиштето на кое е изграден објектот без одобрение за градба не постои урбанистички план* (чл.121, ст.3). Така, во овој случај, како *прв услов* кој Законот го предвидел за да може да се стекне право на сопственост, е надлежниот орган да потврди дека поминале 10 години од изградбата на објектот. Притоа, законот не појаснил од кога ќе тече овој рок. Дали од моментот кога градбата е делумно или целосно завршена. Затоа, сметаме дека ваквата недореченост на законодавецот, може да придонесе до појавување на проблеми при практична примена на оваа одредба од законот. Покрај ова, се наметнува и прашањето дали овој рок е предолг и дали воопшто е потребно да помине толку време за да може да се бара легализација на објектот. Затоа, според наше мислење, а со цел да се обезбеди правна сигурност и извесност во имотно-правните односи, сметаме дека овој рок од 10 години е излишен и предолг. Понатаму, како *втор услов* се смета дополнителното потврдување на градбата со одобрение за градење. И на крај, *третиот услов* е запишување на правото на објектот во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. (чл.121,ст.3).

И покрај желбата на законодавецот, овие одредби имаа важност само определено време. Ова од причина што подоцна беа донесени посебни прописи за “легализација“ на “дивите градби“ – односно бесправно изградените објекти<sup>825</sup>. И покрај ова, законодавецот не најде за оправдано истите да ги укине или промени. Токму овие одредби се причина поради која е неопходна реформата и ревидирањето на уредувањето на стварноправните односи.

---

<sup>825</sup> Така, правен пропис со кој се уредуваат условите, начинот и постапката за евидентирање, утврдување на правен статус и санкционирање на бесправно изградените објекти е Законот за постапување со бесправно изградените објекти, Службен весник на РМ бр. 23/11, 54/11, 155/12, 53/13, 72/13, 44/14, 115/14, 199/14, 124/15, 129/15, 217/15, 31/16 и 190/17 и Службен весник на РСМ бр. 174/21.

## 1.8 Дограѓба и надграѓба

Еден од начините на законско стекнување на правото на сопственост со градење на земјиште е со доградба и надградба. Во стварното објективно право постојат неколку причини за оправданост на појавата на овие институти во нашето право. Од една страна, тоа е се поголемата побарувачка и потреба од градежно неизградено земјиште, а од друга страна е ограниченоста на градежното земјиште како ресурс.<sup>826</sup>

Во стварното објективно право на РСМ, поимот надградување е првично уреден со Законот за надградување од 1960та година<sup>827</sup> според кој: “Под надградување на станбени и деловни згради, во смисла на овој закон, се смета надградување на еден или повеќе катови за станбени или деловни простории на постојните згради, или преуредување на постојно кровиште односно поткровие доколку со тоа се создава станбен или деловен простор.”<sup>828</sup> Со овој специјален закон, биле уредени условите за надградување, носителите на правото на надградување, постапката за одобрување на надградувањето, правата и обврските на носителот на тоа право итн.<sup>829</sup>

После осамостојувањето на РСМ, доградбата и надградбата како начин на стекнување на правото на сопственост беа уредени со други прописи, а подоцна и во рамките на ЗСДСП, поточно во чл.122. Меѓутоа, за разлика од поранешниот Закон за надградување, овие поими не се дефинирани со интерпретативни норми во рамките на ЗСДСП. Но, во одредбите на специјалниот закон т.е Законот за градење<sup>830</sup> од 2005г, за разлика од поранешниот Закон за изградба на инвестициони објекти<sup>831</sup> од 1990г според кого доградбите и надградбите претставуваат вид на градење, доградбите и надградбите се вметнати првично со терминот “реконструкција“ под која се подразбира: “изведување на

---

<sup>826</sup> Закон за градежното земјиште, Сл.весник на РМ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 275/19, чл.3, ст.1, “Градежно земјиште во смисла на овој закон е изграденото и неизграденото земјиште планирано за градење со просторни и урбанистички планови и актите што ги заменуваат тие планови“.

<sup>827</sup> Закон за надградување, Сл.Весник на СРМ бр.34/60 и 4/65.

<sup>828</sup> *Ibidem*.

<sup>829</sup> Поопширно за ова види кај: А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.191-192.

<sup>830</sup> Закон за градење, Сл.весник на РМ бр. 130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 217/15,226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18 и 168/18 и „Сл.весник на РСМ бр. 244/19, 18/20, 279/20, 227/22 и 111/23.

<sup>831</sup> Закон за изградба на инвестициони објекти ,Сл.Весник на СРМ бр.15/90 и 11/91, Сл.Весник на РМ бр.11/94, 18/99 и 25/99.



работи во рамките на постојниот габарит на објект со кои се влијае врз исполнувањето на основните барања за градбата и со кои се менува усогласеноста на градбата со проектот според кој е изградена, со менување на фасада, промена на технолошкиот процес и на инсталацијата, санација и замена на конструктивни елементи и слично, односно изведување работи на инфраструктурни објекти со кои се влијае врз исполнувањето на основните барања на градбата и со кои се менува усогласеноста на градбата со проектот според кој е изградена<sup>832</sup>, како и терминот “адаптација“ под кој се подразбира: “Адаптација е изведување на градежни и други работи на постоен објект со кои се врши промена на организацијата на просторот во објектот, се врши замена на уреди, постројки, опрема и инсталација од ист капацитет, а со кои не се влијае на стабилноста и сигурноста на објектот, не се менуваат конструктивните елементи, не се менува надворешниот изглед и не се влијае на безбедноста на соседните објекти, сообраќајот и заштитата од пожари и животната средина“.<sup>833</sup>

Во рамките на одредбите на ЗГ, предвидени се и интерпретативни норми за тоа што претставува надградба и доградба. Така, согласно чл.2, ст.1, т.7 и 8 : “Надградба е изведување на работи на постоен објект со кои се влијае на основните елементи според кои е изграден објектот, а посебно на конструкцијата во висина, со изградба на нови етажи до максимално дозволената висина со урбанистичкиот план при што може да се влијае на конструктивниот систем во рамките на постојните габарити на основата“ и “Доградба е изведување на работи на постоен објект со изградба на нова површина надвор од габаритот на постојниот објект, до максимално дозволената површина предвидена со урбанистичкиот план, при што може да се влијае на конструктивниот систем на постојниот објект“.

Во однос на поимното определување на овие институти, во теоријата има неколку стојалишта кои се истакнуваат, како на пример мислењето на професорот Simonetti според кој, преуредувањето на поткровието, без да се подигнува висината на зградата не претставува надградување.<sup>834</sup> Поради тоа, тој смета дека поправилно е да се користи терминот право на надсидување, за разлика од терминот надоградба кој го означува не само дејството (градењето), туку и резултатот од градењето.<sup>835</sup>

---

<sup>832</sup> Види чл.2 ст.1, т.4 од Закон за градење.

<sup>833</sup> Чл.2, ст.1, т.6 од ЗГ.

<sup>834</sup> Petar Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo-Beograd, 1986, стр.280.

<sup>835</sup> *Ibidem*.

Од друга страна, во домашната цивилистика, професорот Групче, исто така, го користи терминот надсидување, притоа определувајќи го како посебен случај на спојување на две недвижности со градење.<sup>836</sup> Така, според него, “надсидувањето значи градење на една или повеќе станбени или деловни целини врз еден постоен објект.”<sup>837</sup>

За да може да се изврши надградба и доградба, пред се, потребно е тоа да го дозволуваат градежните нормативи и стандарди, и инвеститорот да има *решение за услови за градба*. Кај овој начин на стекнување на правото на сопственост, законот е дециден дека тоа може да се изврши врз основа на детален урбанистички план и урбанистички проект. (чл.122,ст.1).

Во одредбите на ЗС, уредено е прашањето кој има право да бара доградба, односно надградба, поточно, кој може да се јави како носител на правото на доградба и надградба. Така, како носител на ова право се сметаат: сопственикот на постојната зграда; сопствениците на постојната зграда; сопствениците на посебните делови од зграда во етажна сопственост, и трети лица., односно сопственици на постојна зграда. (чл.122, ст.2)

Тргувајќи од првата ситуација, кога како носител на правото на доградба и надградба се смета сопственикот на постојната зграда (чл.122, ст.2 ЗС), може да се види дека законодавецот користи генерички поим “сопственик“, не прецизирајќи определен вид на сопственост. Затоа, толкувајќи ја истата одредба, останува да заклучиме дека како сопственици се сметаат сите носители на основните облици на правото на сопственост во РСМ, (приватна сопственост на физички и правни лица, државна и сопственост на единиците на локална самоуправа). Притоа, ако правото на сопственост на зградата им припаѓа на повеќе лица- сосопственици, тогаш тие се јавуваат како носители на правото на доградба и надградба и се стекнуваат со правото на сопственост на доградбата, односно надградбата (чл.122, ст.2 ЗС).<sup>838</sup>

Во случаи кога зградата е во сосопственост,<sup>839</sup> имајќи во предвид дека за доградба, односно надградба станува збор за преземање на работи што го надминуваат опсегот на редовно работење, потребна е согласност од сите сосопственици.<sup>840</sup> Кога постојната зграда

---

<sup>836</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право, втор дел, Стварно Право*, Култура, Скопје, 1983, стр.191.

<sup>837</sup> *Ibidem*.

<sup>838</sup> *Ibidem*.

<sup>839</sup> Чл.31 од ЗСДСП.

<sup>840</sup> Чл.37, ст.1, *Ibidem*.

е во заедничка сопственост,<sup>841</sup> правото на доградба и надградба им припаѓа на заедничарите. Притоа, секој заедничар има право да учествува во решавањето на сите прашања кои се однесуваат на стварта, која е во заедничка сопственост заедно со другите заедничари.

Покрај горенаведените случаи, законодавецот како носители на правото на доградба, односно надградба ги смета и сопствениците на посебните делови на зграда која е во етажна сопственост. Во овој случај имајќи ја во предвид содржината на овој институт, настануваат покомплексни односи.<sup>842</sup> Така, кај зградите во етажна сопственост, за да се оствари правото на доградба односно надградба одлучува мнозинството сопственици на посебните делови од зградата кои претставуваат повеќе од половината на вредноста на зградата.<sup>843</sup> Ако за доградбата, односно надградбата има повеќе интересенти отколку што е предвидено да се изградат нови делови од зградата и ако за тоа не се постигне согласност меѓу нив, по барање на секој од заинтересираните одлучува судот, водејќи сметка за принципот на правичност.<sup>844</sup> Сепак, оваа одредба е во судир со Законот за градење.

Имајќи го во предвид фактот дека за изведување на доградба или надградба, потребни се поголеми финансиски средства, доколку сопствениците на посебните делови од зградата не се во можност да го остварат ова право, согласно Законот за сопственост имаат можност за *отстапување на правото на градење (правото на доградба и надградба) на трети лица* (чл.122, ст.4). Според становиштето на професорот Ристов, во овој случај, законот погрешно го употребува терминот “отстапување на правото на градење“, бидејќи во овој случај не станува збор за градење на земјиште (ниту пак за стварно право - право на градење) туку за надградување на објект кој што е веќе изграден. Според него употребата на овој термин може да доведе до забуна и во поглед на самите институти, па така, неопходно е истиот да се промени во најблиска иднина.<sup>845</sup> Во таа насока, сметаме дека е оправдано неговото становиште, и потполно се приклонуваме кон истото.

За да биде полноважно тоа отстапување, потребно е да се обезбеди согласност на

---

<sup>841</sup> Чл.59, ст.1 и 2, *Ibidem*.

<sup>842</sup> Види чл.96-111 од ЗСДСП.

<sup>843</sup> Чл.122, ст.3 од ЗСДСП.

<sup>844</sup> Р.Живковска, *Опит дел на граѓанското право- Воведни теми*, Европа 92, Скопје, 2006, стр.51, “Праведноста или правичноста е отстапување од еднакво третирање на субјектите на граѓанското право. Отстапувањата (...) се изразуваат било во зголемување на делот на одделни носители во однос на други носители (на пр.наследници) било како намалување на обврските на должниците од граѓанскоправниот однос (на пр. штетниците).

<sup>845</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.33.

мнозинството од сопствениците на посебните делови на зградата, кои вредносно претставуваат повеќе од половина од вредноста на зградата. Притоа, градителот е должен да плати *надоместок за отстапено право на градење* (доградба, односно надградба), а договорот да биде склучен во писмена форма и заверен од страна на нотар. Сепак, во поголем број на случаи, согласно принципот на слобода на договарање, договорните страни паричниот надоместок го заменуваат со определена нова изградена површина од доградбата или надградбата како и реконструкција на првобитниот објект. Во случај на можни штети при изведување на горенаведените активности, градителот одговара кај сопствениците на посебните делови од зградата согласно правилата на ЗОО.

Иако во Законот за сопственост и други стварни права отстапувањето на правото на градење (доградба и надградба) е предвидено само за сопствениците на посебните делови на зграда во етажна сопственост, сметаме дека истата можност може и треба да им се овозможи да се применува и во претходните два случаи кога носител на правото на сопственост е еден сопственик или повеќе сопственици на зграда, а кои не се во можност самите да ги изведат доградбата или надградбата.

Тргувајќи од новините кои настанаа во сферата на стварното право со донесувањето на Законот за градежното земјиште<sup>846</sup> од 2001г, со кој се прокламира принципот *superficies solo cedit*<sup>847</sup>, односно прокламирање на единство на правниот режим на објектот и земјиштето, се отвараат неколку дилеми: кому треба да припадне правото на доградба и надградба, на сопственикот на зградата или на сопственикот на земјиштето?<sup>848</sup>

Причина за појава на оваа дилема е фактот што ЗС беше донесен пред Законот за градежното земјиште, кој како генерален закон од областа на стварноправните односи не го предвиде начелото *superficies solo cedit* како основно начело во неговите одредби, според кој принцип изградениот објект е прирасток на земјиштето и ја следи неговата судбина.

Гледано од научен аспект, во поглед на ова прашање, професорката Живковска нотира дека во идните измени и дополнувања на ЗС, како основно начело треба да се инкорпорира начелото *superficies solo cedit* во целиот текст на законот.<sup>849</sup> Доколку ова се

---

<sup>846</sup> Сл.весник на РМ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и Сл.весник на РСМ бр. 275/19.

<sup>847</sup> Објектите изградени на површината на градежното земјиште или под површината со намена таму трајно да останат, се дел од тоа градежно земјиште се додека од него не се одделат“, чл.10.

<sup>848</sup> А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.34.

<sup>849</sup> Р.Живковска, *Стварно право, Книга I*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.159-160, “Начелото *superficies solo cedit* ја означува поврзаноста на земјиштето со се она што е изградено или засадено на тоа земјиште. Во физичка

оствари, тоа би значело дека во иднина правото на доградба и надградба ќе го има сопственикот на земјиштето, а не сопственикот на зградата.<sup>850</sup>

Другата дилема што се отвара по горенаведеното прашање е во однос на тоа дали носителите на правото на градење (доградба односно надградба) треба првин самите да ги исполнат предвидените услови за доградба или надградба, па потоа да го отстапат правото, или пак, по отстапување на правото, обврската за исполнување на условите за доградба и надградба треба да ја сноси лицето на кое тоа право му е отстапено. Од позитивно-правна точка ова прашање не е уредено. Гледано во пракса, во повеќе случаи носителите само го отстапуваат правото на градење (доградба, односно надградба) на трето лице. Притоа, обврската за исполнување на условите за истото ги сноси лицето на кое му е отстапено тоа право. Следствено на ова се поставува прашањето: Што всушност пренесуваат носителите на правото на градење? Воздушниот простор над зградата кој се доградува или надградува или пак тоа е правото на доградба, односно надградба. Ако тргнеме од фактот дека предмет на правото на сопственост е стварта<sup>851</sup> како дел од материјалната природа која може да биде под власт на човекот и да се индивидуализира, сфаќаме дека тоа не може да биде воздушниот простор. Тоа е така, бидејќи воздушниот простор претставува *res communes omnium* и не може да биде во промет. Затоа, и ние, слично како и професорот Ристов, сме на мислење дека предмет на отстапување е правото на доградба и надградба.<sup>852</sup>

Дилеми и неусогласености настанале и во однос на правната природа на институтите доградба и надградба. Така, професорот Simonetti правото на надградување по својата природа го смета за подвид на правото на градење.<sup>853</sup> Според него, тоа се однесува за

---

смила ова начело ја означува единственоста на земјиштето и градбата, односно насадот. Во правма смисла пак, начелото *superficies solo cedit* значи дека градбата и насадот му припаѓаат на сопственикот на земјиштето“.  
<sup>850</sup> N.Gavela, et.al. *Stvarno Pravo*, Zagreb, Informator, 1998, стр. 398. Начелото *superficies solo cedit* е прифатено во хрватското право со кое се установува начелото на единство на недвижноста. Така според проф Gavela: “при доградба на зграда, нејзина надградба, преуредување (адаптација) санација и сл., секогаш се работи за спојување со недвижност на туѓи подвижни ствари и/или нечиј труд. Затоа важат веќе изложените правила за прирастување на туѓи подвижни ствари, труд и пари на нечија недвижност. Според нив никој не може да стекне сопственост на недвижноста со вградување на свои ствари (секако ниту туѓи), односно со вложување на свој или туѓ труд, во доградба, надградба, преуредување (адаптација) или санација на зграда, односно делови на зграда во сосопственички, заеднички или туѓи недвижности.“

<sup>851</sup> Р.Живковска, *Стварно право*, Книга I, Европа 92, Скопје, 2005, стр 150 “Правниот систем на Република Македонија (Законот за сопственост) децидно не кажува дека правото може да претставува ствар, туку таквото значење на одредено право (како ствар) му го дава во одредени правни ситуации“.

<sup>852</sup> Види: А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.34.

<sup>853</sup> Р. Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo-Beograd,1986, стр.281-282.

правните системи кои го познаваат правото на градење, односно суперфицијарното право.<sup>854</sup> За правните системи кои што не го признаваат правото на градење (туку само право на долготраен закуп), бидејќи ова право не може да се подведе под службеност, ниту пак под другите ограничени стварни права на туѓа ствар, професорот Simonetti смета дека тоа по својата природа е облигационо право.<sup>855</sup> Според професорот Джеров, правото на доградба и надградба е “разновидност на правото на градење.”<sup>856</sup> Професорот Петров, пак, смета дека правото на доградба и надградба е самостојно стварно право.<sup>857</sup> Според професорите Kovačević-Kuštrimović и Lazič, доградбата или надсидувањето, како и адаптацијата на туѓа зграда или сосопственички дел, претставува облик на вештачко прираснување на недвижноста.<sup>858</sup> Професорот Групче од друга страна, надсидувањето го смета за посебен случај на спојување на две недвижности, подведувајќи го во имотно-правните начини на стекнување на сопственост.<sup>859</sup>

Бидејќи во нашиот правен систем, овие институти не се изрично определени од законодавецот како стварни права, односно им недостига нивната законска определеност, тие не можат да бидат стварни права, а со тоа ни подвид на стварни права. Затоа, на мислење сме дека правото на доградба и надградба е одредено право во настанување (*droit de creance*). Што значи, тоа трае определено време, додека се реализира доградбата, односно надградбата, и се запише правото на сопственост во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

Споредувајќи ги законските решенија за овие институти, може да заклучиме дека надградувањето било подобро и поцелосно уредено во Законот за надградувањето од 1960-та година, за разлика од сегашното законско решение за институтите доградба и надградба уредени во позитивното право на РСМ. Прва поткрепа за ова тврдење е фактот што во минатото законодавецот го уредувал овој институт со посебен закон, во споредба со сегашното решение каде што надградбата, заедно со доградбата се уредени само во еден член (чл.122 од ЗСДСП) и парцијално со одредени одредби во специјалните закони (ЗГ, ЗУП). Други аргументи во однос на заклучокот дека минатото законско решение е подобро

---

<sup>854</sup> *Ibidem*.

<sup>855</sup> *Ibidem*.

<sup>856</sup> Цитирано според: Г.Боянов, *Вещно право*, Ик авалон, Софија, 2001, стр.226

<sup>857</sup> *Ibidem*.

<sup>858</sup> R.Kovačević- Kuštrimović, M. Lazič, *Stvarno pravo*, Treće izdanje, Punta, Niš, 2009, стр.117.

<sup>859</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право, втор дел, Стварно Право*, Култура, Скопје, 1983, стр.191.

во однос на сегашното се и фактот што: решението за надградување се донесувало исклучиво врз основа на прибавено мислење и наод од стручна комисија (формирана од органот на управата надлежен за урбанизмот) која ја ценела целисходноста на надградувањето, што во позитивното право не се содржани одредби за истото; понатаму, правата и обврските на носителите на правото на надградување и сопственикот на зградата подобро биле решени во минатото, додека со позитивноправните решенија не се регулирани; во минатото изведувачот на надградувањето давал парични средства на име гаранција за навремено завршување на работите, во висина од 10%, со што се поттикнува градителот навреме да ја изгради градбата, решение кое не е познато во позитивното стварно право.<sup>860</sup>

Хрватското стварноправно законодавство зазел сосема различно стојалиште од минатото решение и од нашето позитивно стварно право, при што во ЗС на Р.Хрватска, во чл.156, се исклучува можноста за стекнување на право на сопственост со доградба, приградување, надградба или преуредување на туѓа зграда или нејзини делови. Правото на градителот за надоместокот се уредува со правилата на облигационото право.<sup>861</sup> Слично решение содржи и Законот за сопственост на Р.Српска,<sup>862</sup> со тоа што, во чл.302, го уредува правото на надградување како подвид на правото на градење, односно врз правото на надградување се применуваат одредбите од правото на градење.<sup>863</sup>

И покрај сите недостатоци што ги образложивме, отстапувањето на правото на доградба, односно надградба во РСМ зема се поголем замав, што е показател дека предвиденото решение од законодавецот се оживотворува во реалноста и дава резултати. Ваквото решение е корисно од неколку аспекти, како на пр: рационално искористување на просторот, активирање на градежништвото како значаен сегмент на економијата, решавање на станбеното прашање за поголем број лица, како и обновување на старите згради со поодминат век на траење. И покрај се, останува обврската на правната наука и на позитивното право за истите да се произнесат.

---

<sup>860</sup> Види поопширно кај: А.Ристов, *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје, стр.36.

<sup>861</sup> Види чл.156 од Закон за сопственост на Р.Хрватска.

<sup>862</sup> Види чл.61 од ЗС на Р.Српска.

<sup>863</sup> Види чл.302 од ЗС на Р.Српска.

## 1.9 Пречекорувањето на меѓа при градење

Бидејќи во праксата се повеќе се појавуваат вакви случаи, во одредбите на ЗС (чл.123) е воведена одредбата за пречекорување на меѓа при градење, како основ за стекнување на правото на сопственост. Тоа значи, ако со градбата на зградата е пречекорена меѓа и е заземен дел од соседовото земјиште покрај меѓата, сопственикот на тоа земјиште има право да бара воспоставување на поранешна состојба. Освен тоа, сопственикот на земјиштето на кое се наоѓа делот од туѓата зграда има право на надоместок во вид на парична рента во висина на закупнина за заземеното земјиште која секој сопственик на зграда е должен да ја плаќа на сопственик на послужното земјиште се додека постои делот на зградата на тоа земјиште. Освен тоа, има право на надоместок за претрпена штета. Исто така, сопственикот на земјиштето на кое е изграден делот од туѓата зграда има право да бара сопственикот на зградата да го откупи целото негово земјиште по пазарна цена. Истото може да го побара и сопственикот на зградата доколку бил совесен градител, ако сопственикот на земјиштето побарал воспоставување на поранешна состојба, а тоа не е можно без значителна штета за другиот дел од зградата или несразмерно големи трошоци.<sup>864</sup>Слично решение е содржано и во Хрватскиот ЗС (чл.155) и во Во ЗС на Р.Српска (чл.62, ст.1).

Поаѓајќи од прашањето околу совесноста на градителот и правата кои притоа за него произлегуваат, а особено при постоење на Катастарот на недвижности, кој служи како јавна книга за запишување на правата на недвижностите, кој е воспоставен на целата територија на државата, логично се поставува прашањето, дали и покрај тоа е можно градителот да биде совесен (односно да не знаел дека гради на туѓо земјиште или мислел дека соседот му дозволил пречекорување на меѓата или дека има некое стварно право кое му дава овластување за градење на туѓо земјиште)?

---

<sup>864</sup> Чл. 123 од ЗСДСП.



### 1.10 Стекнување на право на сопственост со одржувачка (*usucapio*)

Еден од начините на стекнување на правото на сопственост врз основа на закон е и стекнувањето на право на сопственост со одржувачка<sup>865</sup>, кај која што се уредува стекнувањето на правото на сопственост од страна на држател на туѓа ствар. Одржувачката претставува триумф на фактите над правото: несопственикот кој некое време се однесувал како сопственик станува сопственик, а сопственикот кој не го вршел своето право на сопственост престанува да биде сопственик.<sup>866</sup>

Правниот ефект на одржувачката (*effectus usucapionis*) се состои во претварање на фактичката состојба во правна состојба поради одржување на туѓа ствар на одредено време, а притоа на страната на држателот не постои никакво субјективно право кон стварта што ја држи, туку само протек на одредено време пропишано од објективното право, според кого одржувањето се третира како еден од оригинарните начини на стекнување на правото на сопственост.<sup>867</sup>

Одржувачката претставува институт кој, исто како и застареноста е поврзан со времето како правен факт. Така, додека со застареноста, со протек на определено време утврдено со закон се губи правото на правна заштита, со одржувачката, со протек на определено време се стекнува правото на сопственост со долготрајно владение на туѓа ствар. Сметаме дека тука е потребно да се елаборира како застареноста и одржувачката меѓусебно се разликуваат, иако и двете се засноваат на идејата на невршење на правата. Така, застареноста е институт кој се применува на облигационите односи (релативни права), а одржувачката е институт кој се применува на стварните (апсолутните) права.<sup>868</sup>

Во однос на поимното определување на одржувачката, треба да се истакне дека во поголемиот дел од објективните права, не е предмет на уредување на законот.<sup>869</sup> Во рамките

---

<sup>865</sup> Одржувачката како оригинарен начин на стекнување на правото на сопственост своите корени ги влече уште од римското право. За условите за одржувачка во римското право поблиску да се види кај: И.Пухан, М.Поленак-Акимовска, *Римско право*, Универзитет “Св.Кирил и Методиј”-Скопје, Правен факултет, 1996, стр.164-165; Исто и : I.Puhan, *Rimsko pravo*, Naučna knjiga, Beograd, 1969, стр. 212-213; Исто и: A. Romac, *Rimsko pravo*, Sveučilište u Zagrebu-Pravni fakultet, Zagreb, 1998, стр.193-194.

<sup>866</sup> О.Станковић, М.Орлић, *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023,стр.84.

<sup>867</sup> В.Визнер, *Граѓанско право, Друго, прерадено и допунјено издание,Књига треќа, Стварна Права*, Rijeka, 1969, стр.173.

<sup>868</sup> I.Babič, *Граѓанско право*, књига II- Stvarno pravo, Beograd, Novi sad, 2012, стр.113.

<sup>869</sup> Види: чл.79-82, *Zakon za sobstvenosta*, Чл.43, Stvarnopravni zakonik (SPZ), Uradni list RS, št.87-4360/2002. За разлика од изложените објективни права, *Францускиот ГЗ чл. 2219* одржувачката ја определува како начин на

на тие законски одредби се врши само уредување на условите за настанување на одржувачката, додека поимното определување на поимот е оставено на науката за стварното право. Истата насока ја следи и нашиот ЗС, кој не содржи нормативна дефиниција за одржувачката, туку само ги уредува условите за нејзино стекнување (чл.124-125).<sup>870</sup>

Гледано од теоретски аспект, при определување на поимот на одржувачката, повеќето автори поаѓаат од суштествените елементи на овој институт, а тоа се владението на туѓа ствар и протекот на време определено со закон.<sup>871</sup> За да дојде до стекнување на правото на сопственост со одржувачка, потребно е исполнување на следните услови: 1) да постои способен субјект; 2) да постои предмет подобен за одржувачка; 3) да постои владение со одреден квалитет; и 4) протек на определено време утврдено со закон. Покрај овие услови, некои од авторите како дополнителен услов ја наведуваат изјавата на волјата на држателот, односно повикувањето на одржувачката во случај на спор за правото на сопственост.<sup>872</sup>

Во современото право, одржувачката само по себе не може да доведе до стекнување на правото на сопственост. Освен горенаведените услови, односно квалификувани околности во однос на држателот (совесност и законитост), потребно е да постои и квалификувано невршење на правото на сопственост (инерција на сопственикот), со кои доаѓа до стекнување на правото на сопственост со одржувачка од несопственик, со истовремено губење на правото на сопственост на дотогашниот сопственик.<sup>873</sup>

Така, освен правната и деловната способност на субјектот како услови за да дојде до стекнување на правото на сопственост со одржувачката, тој исто така треба да биде совесен

---

стекнување на право или ослободување од долг со протек на определено време, под услови определени со закон. Хрватскиот Закон o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99,22/00, 73/00 i 114/01) во чл.159, ст.(1), предвидува дека: "Со одржувачката се стекнува правото на сопственост на ствар со самостојно владение на ствари ако тоа има со закон одреден квалитет и непрекинато трае со закон определено време, а владетелот е способен да биде сопственик на таа ствар."

<sup>870</sup> Во однос на одредбите за одржувачката треба да напоменеме дека нашиот ЗСДС од 2001 година, во целост, без никакви измени ги презеде одредбите за одржувачката од поранешниот ЗОСПО (чл. 28 и чл.30), Sluzben list na SFRJ br. 6/80 и 36/90.

<sup>871</sup> Поблиску за ова да се види кај: А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право, втор дел, Стварно Право*, Култура, Скопје, 1983, стр.192; R.Ковачевиќ-Kuštrimoviќ, M.Laziќ, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš,2006, стр. 147; Г.Боянов, *Вещно право*, Ик авалон, Софиа, 2001, стр 268; N.Gavela, et.al. *Stvarno Pravo*, Zagreb, Informator, 1998, стр.410; Z.Rašoviќ, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Službeni list SCG, 2005, стр.155; О.Станковиќ, М.Орлић, *Стварно право, девето неизмјењено издање*, Номос, Београд, 1996, стр. 84.

<sup>872</sup> Поблиску за ова да се види кај: Cornu Gérard, *Droit civil Introduction, Les personnes, Les biens*, 11 e edition, Montchrestien, Paris, 2003, стр. 647-648; Г.Боянов, *Вещно право*, Ик авалон, Софиа, 2001, стр. 269; Z.Rašoviќ, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Službeni list SCG, 2005, стр. 170; Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, *Leçons de Droit civil*, tome deuxième, Deuxième édition, Éditions Monchrestien, Paris, 1962, стр.1210-1211.

<sup>873</sup> Z.P.Rašoviќ, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.157-158.

и законит држател на стварта, особини кои понатаму ќе бидат елаборирани.

Нашиот ЗС, исто така, прави разлика меѓу одржувачка врз подвижни и недвижни ствари. Така, согласно нашиот Закон за сопственост “совесниот и законит држател на подвижна ствар, на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од три години. Сovesниот и законит држател на недвижна ствар на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка, по истекот на време од десет години.”<sup>874</sup> Во случаите кога совесен држател држи подвижна ствар на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од десет години. Додека, кога совесен држател држи недвижна ствар на која друг има право на сопственост, стекнува право на таа ствар со одржувачка по истекот на време од дваесет години.<sup>875</sup> Наследникот станува совесен држател од моментот на отварањето на наследството и во случај кога оставителот бил несovesен држател, а наследникот тоа не го знаел ниту можел да го знае, а времето за одржувачка почнува да тече од моментот на отварање на наследството.<sup>876</sup> Кај одржувачката, освен совесноста и законитоста на држателот, клучен елемент е и протекот на временскиот период одреден со закон. Согласно законот, времето потребно за одржувачка почнува да тече оној ден кога држателот стапил во владение на стварта, а завршува со истекот на последниот ден од времето потребно за одржувачка.

Во тој период се засметува и времето за кое претходниците на сегашниот држател ја држеле стварта како совесни и законити држатели, односно како совесни држатели.<sup>877</sup> Во однос на горенаведеното решение содржано во нашиот ЗС, во продолжение ќе се направи споредба со другите објективни права и ќе бидат согледани можни идни решенија за подобрување на нашето законодавство во оваа област.

**Првично**, во нашето законодавство, не се содржани посебни одредби со кои одредени ствари не можат да бидат **предмет** на одржувачка, па така, во одредбите со кои се уредува одржувачката се предвидени само движните и недвижните ствари, но не и обликот на сопственоста над овие ствари. Па, врз основа на тоа, може да се заклучи дека во нашето позитивно право, сите подвижни и недвижни ствари, без разлика на обликот на

---

<sup>874</sup> Чл.124, ст.1 и 2 од ЗСДСП.

<sup>875</sup> Чл.124, ст.3 и 4 од ЗСДСП.

<sup>876</sup> Чл.124, ст.5 од ЗСДСП.

<sup>877</sup> Чл.125, ст.1 и 2 од ЗСДСП.

сопственоста (приватна, државна и општинска) можат да бидат предмет на одржувачка.<sup>878</sup>

Меѓутоа, поради ова недореченост на законодавецот, се поставува дилемата дали сите ствари можат да бидат предмет на одржувачка? Сепак, несомнено е дека тоа не можат да бидат стварите во општа употреба, бидејќи тие се ствари кои се надвор од правниот промет (*extra commercium*); исто така, предмет на одржувачка не можат да бидат ниту заедничките делови од зграда во етажна сопственост, кои претставуваат заедничка и неделива сопственост на сите сопственици на посебните делови од повеќе станбена зграда<sup>879</sup>.

За разлика од нашето позитивно право, одредени објективни права содржат изречни одредби за стварите кои *не можат* да бидат предмет на одржувачка. Така, Code civil во чл.2226 пропишува дека не може да се стекне право на сопственост со одржувачка на ствари кои не се во промет. Бугарскиот ЗС за сопственоста, во чл.86 пропишува дека “не може да се стекне со одржувачка ствар која е во државна или општинска сопственост.” Хрватското право, од друга страна, за стварите кои се во сопственост на одредени субјекти предвидува два пати подолг рок од роковите за редовна и вонредна одржувачка.<sup>880</sup> Словенечкото право, исто така, во одредбите на ЗС ги уредува ограничувањата на одржувачката (*omejitev priposestvovanja*). Така, во чл.44,ст.1, пропишува дека “на јавно добро и на ствари надвор од правниот промет не може да се стекне право на сопственост со одржувачка.”<sup>881</sup>

Иако за засновање на одржувачката согласно нашиот ЗС потребно е субјектот да има владение т.е фактичка власт на туѓа ствар, со што е прифатена објективната концепција за владението, сепак, за да настане одржувачката, потребно е држателот на стварта да има

---

<sup>878</sup> За разлика од нашето законодавство, словенечкото право предвидува можност да се стекне право на сопственост со одржувачка и на дел од недвижност. Види; чл.43, ст.3, Stvarnopravni zakonik. Во бугарското право, во одржувачка можат да бидат и идеални делови од одредена ствар. Поблиску за ова види кај: Г.Боянов, *Вещно право*, Ик авалон, Софија, 2001, стр. 271. Види исто: А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.4.

<sup>879</sup> А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.4.

<sup>880</sup> Така, според Хрватскиот Закон за сопственост: “Самостоен владетел на ствари во сопственост на Р.Хрватска, жупаниите и единиците на локалната самоуправа и управа и со нив изедначените правни лица, како и стварите во сопственост на црквата и другите правни лица кои не бараат за себе добивка туку служат за добротворни или други општокорисни цели, правото на сопственост на тие ствари се стекнуваат со одржувачка на тие ствари ако нивното законско, вистинско и совесно владение или барем совесно и самостојно владение непрекинато трае два пати подолго време.” Чл.159, ст.4, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

<sup>881</sup> Види чл.44 од ЗС на Р.Словенија.

волја да ја држи стварта како своја и да остварува фактичка власт на неа.<sup>882</sup> Тоа значи дека во случаите кога не постои сопственичка волја, односно оригинерно владение, или владетелот ја загуби деловната способност или пак владетелот ја признава власта на сопственикот од кој го изведува своето владение, или па станува збор за прост држател - *detentor* (кој ја држи стварта врз основа на туѓ налог и извршува туѓа фактичка власт, не остварувајќи корист за себе), тогаш владетелот не може да се стекне со право на сопственост по пат на одржувачка.<sup>883</sup>

До стекнување на правото на сопственост со одржувачка не може да дојде не само со противправно владение (владение на крадецот врз украдената ствар, владение на наоѓачот кој не пријавил дека нашол изгубена ствар), туку и во случај на владение кое се заснова на правни односи за стекнување употребно односно изведено владение: договор за чување, договор за плодоуживање, договор за закуп. Ова значи дека не секое владение може да доведе до стекнување на правото на сопственост со одржувачка, туку треба да се одликува со определен квалитет.<sup>884</sup>

Прв квалитет кој треба да го има владетелот/држателот на стварта за да се стекне со право на сопственост со одржувачка согласно нашето законодавство е да биде совесен (оправдано да верува дека стварта ја земал од сопственик, односно верува во правниот основ на своето владение). Совесноста е концепт на високо ниво на апстракција и основен морално-правен принцип, општествен стандард.<sup>885</sup>

Од одредбите на ЗС произлегува дека несовесниот држател (кој знаел или можел да знае дека стварта која ја држи му припаѓа на друг) не може да се стекне со право на сопственост со одржувачка. Оваа пракса ја следат и други објективни права освен

---

<sup>882</sup> За класичната и објективната концепција на владението поблиску да се види кај: Р.Живковска, *Стварно право*, Книга I, Европа 92, Скопје, 2005, стр 227-229; R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazić, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2006, стр. 43-46; O.Станковић, М.Орлић, *Стварно право, девето неизмјењено издање*, Номос, Београд, 1996, стр. 36-37; Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Službeni list SCG, 2005, стр.39-40. Исто и: А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.5.

<sup>883</sup> А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.5.

<sup>884</sup> Хрватското право предвидува владението да биде законско, вистинско и совесно или барем совесно. Види: Чл: 159, ст.2, *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*; Словенечкото право предвидува совесно и сопственичко владение. Види чл.43, ст.1 и 2, *Stvarnopravni zakonik*.

<sup>885</sup> D.Medič, *Stvarno pravo Republike Srpske*, Banja Luka: Fakultet pravnih nauka, Panevropski univerzitet "Apeiron" i Udruženje pravnika Republike Srpske, 2019, стр.185.

нашето.<sup>886</sup> Меѓутоа, постојат и објективни права кои предвидуваат можност и несовесниот владетел да се стекне со право на сопственост со одржувачка. Така на пр. Code civil во чл.2262 пропишува дека ако владението е корисно (*possessio utile*), а владетелот е несовесен (*mauvais foi*), правото на сопственост со одржувачка се стекнува со протек на триесет години.<sup>887</sup>

Во бугарското законодавство, правото на сопственост со одржувачка врз недвижен имот се стекнува со непрекинато владение во рок од 10 год. (чл.79, ст.1), а на подвижна ствар, во рок од пет години (чл.80, ст.1). Овие ситуации се однесуваат за случаи кога владението е несовесно (*nedobrosvestno*).<sup>888</sup> Од друга страна, кога владението е совесно, правото на сопственост се стекнува со непрекинато владение со протек на пет години (чл.79, ст.2).

Поаѓајќи од гореспоменатите решенија содржани во различни објективни права, врз основа на кои се дава можност и несовесниот држател да може да се стекне со право на сопственост со одржувачка, се појавува дилемата: дали при идните измени на нашето стварно правно законодавство, истото решение да се предвидува/инкорпорира во одредбите на нашиот ЗСДСП? Според наше мислење, доколку несовесниот држател ја владеел и употребувал туѓата ствар подолг временски период (на пр.30-40 год.), а сопственикот на стварта за целиот овој период не побарал правна заштита, сметаме дека е оправдано стварта

---

<sup>886</sup> Види: чл.159, *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima...*; Чл.43, *Stvarnopravni zakonik...*; §937, Германски ГЗ (*BGB*)

<sup>887</sup> Во француското право за да предизвика правни ефекти владението, треба да биде корисно "*utile*". Владението е корисно кога исполнува четири карактеристики. Тоа треба да биде непрекинато (*possession continue*), мирно (*possession paisable*), јавно (*possession publique*) и да биде јасно-извесно (*possession non équivoque*). Ако владението е корисно, законско и совесно, држателот се стекнува со сопственост по протек на 10 години, доколку вистинскиот сопственик живее на подрачјето на надлежниот суд на кој се повикува, каде се наоѓа и недвижноста. Во спротивно, ако вистинскиот сопственик не живее на подрачјето на надлежниот суд на кој се повикува, каде се наоѓа недвижноста, рокот изнесува 20 години. Правилата за одржувачката во француското право се применуваат само на недвижните ствари. За движните ствари се применува одредбата од чл. 2279 *al.1* на *Code civil "en fait meuble possession vaut titre"* (во однос на движните ствари владението е правен основ). Поблиску за ова да се види кај: Fontaine Michelle, Cavalerie Robert, Fouilhé Danielle, *DROIT*, Les éditions Foucher, Paris, 1990, стр.176-177.

<sup>888</sup> Владението е "*dobrosvestno*" (совесно) ако исполнува четири елементи: 1) општествен однос на фактичка власт на едно лице врз определена ствар, 2) волја на тоа лице да ја присвои стварта, 3) правен основ и 4) субјективна совесност на владетелот. Доколку владението е засновано без правен основ или недостасува субјективната совесност на владетелот, тогаш во поглед на одржувачката се применуваат правилата за обичното-несовесното (*nedobrosvestno*) владение. Поопширно за ова да се види кај: Л.Василев, *Българско вещно право*, Универзитетско издателство "Св.Климент Охридски", Софија, 1995, стр. 616-617.

да му припадне на држателот.<sup>889</sup>

Според нашето законодавство, постои редовно и вонредно владение. Согласно ЗСДСП, за да настапи редовна одржувачка, потребно е постоење на совесно и законито владение, а за вонредната одржувачка само совесно владение.<sup>890</sup> Во правната наука, постојат автори што вонредната одржувачка ја именуваат како апсолутна одржувачка<sup>891</sup>, како и автори што се служат со веќе користениот израз “вонредна одржувачка.”<sup>892</sup> За совесно владение се зборува, кога држателот на стварта не знае или не можел да знае дека нема правна основа да врши фактичка цласт врз стварите (чл.179, ст.3).

Според законските одредби, совесноста на владението се претпоставува. Во однос на ова решение на нашето законодавство, се поставува дилемата: дали совесноста на држателот треба да биде присутна за целото време додека трае рокот на одржувачката или пак е доволно да постои само во моментот на стекнување на владението на стварта? Во ЗСДСП ова прашање не е изречно уреденот, меѓутоа, со толкување на одредбата од членот 125 став 2 на ЗСДСП, кој се однесува на пресметување на времето потребно за одржувачка на претходниците, може да се заклучи дека за законодавецот е значајно владението да биде совесно за целото време. Ваквото стојалиште е прифатено и од науката и од судската пракса.<sup>893</sup> Меѓутоа, според наше мислење, при идни измени на ЗСДСП, неопходно е изрично уредување на ова прашање во одредбите на законот.

За разлика од нашето законодавство, одредени објективни права изрично го уредуваат прашањето за совесноста на држателот на стварта за време на одржувачката.

---

<sup>889</sup> Види исто кај: А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.6.

<sup>890</sup> Словенечкото право предвидува само еден вид на одржувачка. Види чл. 43, ст.1 и 2, *Stvarnopravni zakonik...*, Види исто: Германски ГЗ чл.937.

<sup>891</sup> М.Бартош, *Табаци стварног права*, Београд, 1932, стр.238; А.Гамс, *Стварно право, трече прерацено и допуњено издање*, Београд, 1961, стр. 592; Д.Стојанович., *Стварно право*, Правни факултет у Крагујевцу, Крагујевац, 1998, стр.145, Овие автори, со изразот “вонредна одржувачка“ го означуваат оној вид на редовна одржувачка кој тече против општествените правни лице (како на пр против црквата), при што овие правни лица се фаворизирани со подолги рокови.

<sup>892</sup> И.Чепулич, *Систем опчег приватног права*, Загреб, 1925, стр. 225; Ч.Рајачич, *Стварно право, предавања*, умножено као рукопис, Загреб, 1956, стр.172; Е.Стаговци, *Неки погледи о праву власништва уопште*, Зборник на Правниот факултет во Приштина, 1973/1,стр.373. Овие автори, за одржувачка врз основа на совесно и законито владение кое тече против општествените правни лица, зборат како вид на редовна одржувачка со вонреден рок. Во овој случај станува збор за посебни рокови кој важи за точно определени случаи.

<sup>893</sup> Поблиску за ова да се види кај: Д.Стојанович, Д.Поп-Георгиев, Ранко Максимовски, *Коментар на Законот за основните сопствено-правни односи*, Студентски збор, Скопје, 1982, стр.105. Исто и кај: А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.7.

Така, на пр. Германскиот ГЗ (BGB) во чл.937, ст.2 предвидува дека “стекнувањето со одржувачка е исклучено, ако држателот при стекнувањето на владението бил несовесен или ако подоцна дознае дека сопственоста не му припаѓа.“

Слично решение е содржано и во словенечкото право, кое пропишува дека: “владетелот мора да биде во добра верба за целото време на владението.“<sup>894</sup> За разлика од нив, Францускиот Code Civil во чл.2269 предвидува дека е доволно владението да биде совесно (*la bonne foi*) во моментот на стекнувањето. Истата насока ја следи и бугарското право, според кое “доволно е совесноста да постои при стекнувањето и правниот основ“ Подоцнежното дознавање на држателот за правниот недостаток на стварта, е без значење (*mala fides supervenient non nocet*).<sup>895</sup>

Според ЗС, во моментот кога владетелот ќе дознае дека стварта не му припаѓа нему, престанува неговата совесност, и со тоа ја губи можноста да се стекне со правото на сопственост со одржувачка (чл.179, ст.5). Меѓутоа, за да настапи редовна одржувачка, освен совесноста на држателот, потребно е исполнување на уште еден услов, а тоа е владението да биде законско. Владението се смета за законско кога е засновано на полноважна правна основа, најчесто одредено правно дело со кое се стекнува право на сопственост (договор за дар, договор за купопродажба и др). Како посебен вид на законско владение се смета вистинското владение, односно владението кое не е прибавено со сила, измама или злоупотреба на довербата. Владението што е прибавено со сила, измама или злоупотреба на довербата, станува вистинско/мирно кога на личноста од која е прибавено и престане правото да го штити владението што и било одземено на тој начин (чл.179, ст.2) И покрај фактот што нашиот ЗС во одредбите за одржувачката предвидува само законско владение, за да започне да тече рокот на одржувачка, сметаме дека е потребно владението да биде вистинско односно мирно.<sup>896</sup> Според наше мислење, потребно е во идните измени на ЗС да се инкорпорира и одредба дека владението освен совесно и законско, треба да биде и мирно

---

<sup>894</sup> Види чл. 45, ст.1, Stvarnopravni zakonik.

<sup>895</sup> Чл.70 ст.1 од Бугарскиот ЗС, Види исто: Л.Василев, *Българско вещно право*, Универзитетско издателство “Св.Климент Охридски“, София, 1995, стр. 646.

<sup>896</sup> Види : Кој се стекне со владение на подвижна ствар со престапение, не може да се стекне со сопственост со одржувачка“, чл.80, ст. 2, *Zakon za sobstvenostta... .* "(2) Самостојниот владетел чие владение врз подвижна ствар е законито, вистинито и совесно, се стекнува со одржувачка по три години, а таков владетел на недвижност по 10 години непрекинато самостојно владение.", чл.159, *Zakon o vlasništvo i drugim stvarnim pravima*. Види исто: А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.7.



(вистинско, *possessio non vitiosa*).

Слично на повеќето законодавства (на пр. хрватското, бугарското, германското и др.) и нашиот ЗС во одредбите во кои ја уредува одржувачката не содржи одредби за начинот на утврдување на совесноста кога како владетел на стварта се јавува правно лице. Ова прашање во нашето законодавство е уредено во делот за владението.<sup>897</sup> За разлика од наведените објективни права, словенечкото право во одредбите на својот *Stvarnopravni zakonik* изрично ја уредува добрата верба (совесноста) на правното лице, така, согласно чл.46 од овој закон “добрата верба на правното лице се пресудува по добрата верба на неговите органи и другите лица, за кои во поглед на нивното деловно подарчје може да се утврди дека стварта припаѓа на правното лице.”<sup>898</sup> Според наше мислење, сметаме дека нашето законодавство треба при идните измени на ЗС да го инкорпорира и ова прашање или да упати на примена на одредбите за совесноста на правното лице во делот на владението.

Нашиот ЗС предвидува можност и наследниците на несовесниот оставител да се стекнат со право на сопственост.<sup>899</sup> Слични решенија се предвидени и во другите објективни права (како на пр: Слични решенија се предвидени и во други објективни права. Види чл.160, ст.3 од *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima...*; чл.45, ст.4 од *Stvarnopravni zakonik...*; § 944 од Германскиот ГЗ (BGB)). Наследникот станува совесен владетел од моментот на отворањето на наследството и во случаи кога оставителот бил несовесен држател, а наследникот тоа не го знаел ниту можел да го знае, при што времето почнува да тече од моментот на отворањето на наследството (чл.124, ст.5).

Притоа, наследникот треба да биде совесен за целото време предвидено со закон. Доколку, пак, во некој подоцнежен момент наследникот дознае дека стварта не му припаѓала на оставителот, станува несовесен држател, и со тоа отпаѓа можноста за одржувачка. Со самото отворање на наследството, наследникот станува совесен држател, но не и законит држател. Доколку оставителот бил незаконит држател на стварта, со

---

<sup>897</sup> Чл.179, ст.6 ЗС, “Совесноста на лице кое има законски застапник се определува според совесноста и постапувањето на тој застапник, а совесноста на владението на правно лице се определува според совесноста и постапувањето на она физичко лице кое за тоа правно лице е овластено да презема дејствија на стекнување или извршување на негово владение“. Види исто кај: А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.8.

<sup>898</sup> Чл.46 од *Stvarnopravni zakonik* на Р.Словенија

<sup>899</sup> Чл.124, ст.5 од ЗСДСП.

универзална или сингуларна сукцесија и наследникот останува незаконит држател. Но, доколку стварта му припадне на наследникот по основ на правосилно решение за распределување на оставината, сметаме дека на наследникот ќе биде совесен и законит и ќе може по пат на редовна одржувачка да се стекне со право на сопственост на стварта.

За време на одржувачката, може да дојде и до прекин и застој на рокот за одржувачка. Бидејќи нашиот ЗС не содржи посебни одредби за овие две институти, на прекилот и застојот на рокот за одржувачка се применуваат одредбите за прекилот, односно застојот на застареноста на побарувањата.<sup>900</sup>

До **прекин** на рокот за одржувачка доаѓа поради постоење на одредени правни причини. Тие правни причини можат да бидат предизвикани како од страна на држателот на стварта така и од сопственикот на стварта. Имено, до прекин на рокот за одржувачка може да дојде кога: држателот признае дека не е сопственик (било изрично или со конклюдентни дејствија), со што владението го губи карактерот на сопственичка одржувачка; кога држателот дознава дека не е сопственик (кога сопственикот ќе поднесе сопственичка тужба против држателот), со што станува несовесен држател; кога трето лице станува сопственик (на пр. по правилата на стекнување право на сопственост од несовесен сопственик); кога држателот го губи владението, со што се губи основната претпоставка за стекнување сопственост на овој начин. Секако прекилот на рокот на застареност произведува одредено правно дејство. Со тоа, по прекилот, рокот на одржувачка почнува да тече одново, а времето што изминало пред прекинувањето не се смета во рокот на одржувачка. Во случај на повторно воспоставување на владение на стварта, почнува да тече нов рок за одржувачка.

Од друга страна, **застојот** на рокот на одржувачка претставува со закон утврдена неможност за течење, продолжување на течење или истекување на рокот за одржувачка. До застој на рокот на одржувачка, доаѓа поради постоење на определен однос помеѓу држателот и сопственикот на стварта, утврден со закон или поради одредени фактички

---

<sup>900</sup> Во однос на ова прашање, слични решенија содржат и другите објективни права, како: чл.160, ст.6, *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima...*; чл.84, *Zakon za sobstvenostta...* За разлика од наведените, Германскиот ГЗ-BGB, предвидува посебни одредби за прекилот и застојот на рокот на одржувачка §939-942. Види исто кај: А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007 стр.10.

причини.<sup>901</sup> Рокот за одржувачка не тече помеѓу определени лица, како на пр: а) брачните другари; б) родители и деца, додека трае родителското право; в) штитеник и неговиот старател, како и органот за старателство за време на траење на старателството и додека не бидат положени сметките и г) две лица кои живеат во вонбрачна заедница, додека постои таа заедница.<sup>902</sup>

Рокот за одржувачка исто така не тече за време на мобилизација, во случај на непосредна воена опасност или војна, ако сопственикот или држателот на стварта се лица на воена должност, или во случаите кога вистинскиот сопственик поради оправдани причини не бил во можност по судски пат да бара поврат на индивидуално определената ствар. Несомнено е дека и застојот има свое влијание на рокот за одржувачка, па така, ако рокот за одржувачка не можел да тече поради некоја законска причина, тој започнува да тече по престанокот на таа причина. Доколку рокот за одржувачка почнал да тече, пред да настане причината која го запрела неговиот тек, тој продолжува да тече по престанокот на таа причина, додека, времето кое изминало пред да настапи застојот се засметува во рокот за одржувачка.

Во поглед на овие институти, со оглед на тоа дека ЗС не содржи изрични одредби за истите, туку аналогно се применуваат одредбите од застареноста, сметаме дека е потребно ЗС да се надополни со одредени ситуации кои не се предвидени во ЗОО за застареноста, како на пр. во однос на тоа дека рокот нема да се смета за прекинат, доколку држателот ја поврати стварта во роковите за дозволена самопомош, како и во случај кога тужителот нема да успее во тужбеното барање.

Иако правните дејства на одржувачката настануваат *ipso iure/ex lege* по исполнување на сите претпоставки за одржувачка, сепак за нив не се води сметка по службена должност (*ex officio*), туку врз основа на побарување (тужба) од страна на овластено лице. Овластено лице за поднесување такво барање е пред се, држателот на стварта, но тоа може да биде и неговиот универзален или сингуларен сукцесор. Тоа барање може да биде проследено во тужба за утврдување на сопственост стекната со одржувачка, или со приговор за сопственост стекната со одржувачка (на пр. *exceptio posterioris dominii*).

---

<sup>901</sup> А.Ристов, *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007, стр.10.

<sup>902</sup> *Ibidem*.

Со оглед на тоа што при стекнувањето на правото на сопственост со одржувачка не постои соодветна исправа како правен основ за запишување на правото на сопственост, правото на сопственост на недвижноста таквиот стекнувач ќе може да го запише во Катастарот на недвижностите врз основа на пресуда со која е утврдено дека стекнал право на сопственост со одржувачка. Ова значи дека држателот мора да издејствува судска пресуда во своја корист за да се стекне со правен основ за упис на правото на сопственост (*iustus titulus*).<sup>903</sup>

Стекнувачот на правото на недвижност со одржувачка, за да издејствува пресуда со која ќе биде утврдено дека го стекнал тоа право, треба да поднесе тужба за утврдување во смисла на член 177 од Законот за парничната постапка<sup>904</sup>, со тоа што неговиот правен интерес за таква тужба се состои во тоа што пресудата ќе му послужи како правен акт за да го запише стекнатото право на сопственост во Катастарот на недвижностите.

Во оваа парница, тужен ќе биде лицето кое е запишано во Катастарот на недвижностите како носител на правото на сопственост на таа недвижност, а доколку не постои јавна исправа за правното дело врз основа на кое стекнувачот се здобил со квалификувано владение на односната недвижност, ќе биде потребно со тужбата да биде опфатено и лицето од кое стекнувачот ја стекнал таа недвижност. Во тој случај пресудата има декларативно дејство (само утврдува исполнетост на претпоставките пропишани со закон за стекнување сопственост со одржувачка).

---

<sup>903</sup> М.Повлакиќ, *Dozjelost/održaj u novom stvarnom pravu u Bosni i Hercegovini- na zapadu nešto novo?*, М.Živković (urednik), Liber amicorum Vladimir Vodinelič, Beograd, 2019, стр.298.

<sup>904</sup> Види чл.177 од Закон за парничната постапка, „Сл.весник на РМ“ бр. 79/05, 110/08, 83/09, 116/10 и 124/15.

### 1.11 Стекнување на право на сопственост со сеење и садење на растенија (*plantatio et satio*)-

Овој начин на стекнување на правото на сопственост претставува случаи на органско спојување на подвижни со недвижни ствари преку садење на билки или сеење на семиња во туѓо земјиште.<sup>905</sup>

Во овој случај, според нашето законодавство, посеаните или засадените растенија во некое земјиште што пуштиле корени се во сопственост на оној чие е земјиштето, без оглед на тоа чие било семето или садницата, а односот меѓу сопственикот на земјиштето и сопственикот на семето и садницата ќе се уредува според правилата на облигационото право.<sup>906</sup>

Основно правило што се применува во овие случаи е сопственикот на земјиштето да стане и сопственик на семињата, односно садниците кои припаѓаат на друг, од што се гледа дека во овој случај потполно се следи принципот *superficies solo cedit*. Меѓутоа, законот им признава извесни права и на сопственикот на семињата, односно садницата, зависно од неговата совесност, како и времето кое поминало од сеењето, односно садењето.<sup>907</sup>

Во теоријата, па и во одредени објективни права, односите настанати меѓу тој што засадил/посеал и сопственикот на земјиштето се решаваат тргнувајќи од совесноста на страните.<sup>908</sup>

Сеењето на туѓо земјиште не било уредено во одредбите на ЗОСПО, туку било уредено во одредбите на СГЗ. Така, “сопственикот кој со своите семиња ќе засеете туѓа нива нема

---

<sup>905</sup> B.Vizner, *Gradansko pravo, Drugo, prerađeno i dopunjeno izdanje, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969, стр.167.

<sup>906</sup> Чл.126, ст.1 од ЗСДСП. Види исто: „Ако ти со твое семе туѓа нива засееш, плодот не е твој, туку на оној чија е нивата, само ако незнаејќи тоа си го сторил ќе добиеш надомест за семето и трудот, но ако за тоа си знаел и намерно си го сторил, го губиш и семето и трудот. Така исто ако твои садници насадиш на туѓо земјиште, тие не се твои, туку на оној чија е земјата, ако веќе пуштиле корења. Ако пак туѓа нива со туѓо земе засееш или туѓа земја со туѓи садници ја засадиш, одговараш и на оној чие е семето и на оној чија е земјата, според § 281 од СГЗ. Оваа ситуација на сличен начин беше уредена ии во ОИЗ на ЦГ (чл. 39) и австрискиот ГЗ (§§ 420-422)

<sup>907</sup> На овие начини за стекнување на правото на сопственост не може по аналогија да се применуваат правилата за градење на туѓо земјиште, бидејќи врската меѓу земјиштето и стварите што се спојуваат е послаба, а дотолку повеќе е привремена врска.

<sup>908</sup> Така: во текстот на Нацрт Законик о својини и другим стварним правима Р.Србије од 2006, и измените од 2009 и 2011г., во чл.156 во посебна одредба се уредува совесноста на страните кај садењето, кои одредби аналогно се применуваат и на случаите на сеење на туѓо земјиште.; Види исто: R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.119; Z.P.Rašović, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.150.

право на надомест на вредноста на семињата и трудот, освен ако бил совесен.<sup>909</sup> Несовесниот сеач нема право на надомест на вредноста ниту на семето ниту на трудот. За разлика од сеењето, садењето на туѓо земјиште се разликува по тоа што преку неа се создава поцврста врска помеѓу недвижноста и движната ствар (садницата). Кај садењето, совесниот засадувач има право на надомест за садниците и трудот (согласно чл.281 ст.2 од СГЗ). Согласно ЗС на Република Српска: “Билките кои пуштаат корени во земјиштето се сопственост на сопственикот на тоа земјиште, независно од тоа кој бил сопственик на семињата или садниците.”<sup>910</sup> Исто така, во чл.14 ст.2 од ЗС на Р.Српска, “Тревата, дрвјата и плодовите се составни делови на земјиштето, додека не се одвојат од него.” Во овој случај станува збор за примена на правното дејство на начелото *superficies solo cedit*, според кое начело, на сопственикот на земјиштето му припаѓа се што е на било кој начин трајно споено со земјиштето (било да расте од него или да е вградено во него).<sup>911</sup>

Истиот принцип го следи и хрватското законодавство кој смета дека сопственоста врз билките кои пуштиле корени во некое земјиште, независно чие било семето или садницата, припаѓа на сопственикот на земјиштето. Евентуална надомест на сопственикот на семето или садницата се одредува согласно правилата на облигационото право.<sup>912</sup> Кај овие институти се гледа фаворизирање на сопственикот на земјиштето во однос на сопственикот на семињата или садниците, што е разбирливо, имајќи во предвид дека земјиштето е многу по вредно од посеаното или засаденото како и тоа дека соединувањето е привремено (краткотрајно) за разлика од случаите на градење на туѓо земјиште.

Според професорот Раšović, стекнувањето на правото на сопственост на семињата настанува во моментот на сеење<sup>913</sup>, иако во теоријата постојат и автори кои сметаат дека стекнувањето на правото на сопственост настанува во моментот кога семето процветало/пуштило корени.<sup>914</sup> Меѓутоа, постои и група автори кои имаат сосема различно гледиште, па така, сметаат дека кај овој начин на стекнување на правото на сопственост, фокусот е во примената на начелото *superficies solo cedit*, т.е во фактот дека на сопственикот на земјиштето му припаѓа се што расте од земјиштето додека не се одвои од него, без

---

<sup>909</sup> Види чл.281 ст.2 од СГЗ.

<sup>910</sup> Види чл.64 од ЗС на Р.Српска.

<sup>911</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.167.

<sup>912</sup> Види чл.158 од ЗС на Р.Хрватска.

<sup>913</sup> Z.P.Rašović, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.150.

<sup>914</sup> I.Babić et al, *Komentar zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, Sarajevo-Privredna štampa, 2011, стр.65.

разлика кој посеал/засадил, дали посеал/засадил свое или туѓо земјиште, и дали семињата и садниците биле негови и дали бил совесен или не.<sup>915</sup>

Во нашето законодавство, со воспоставување на новото стварно право, потоочно со донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права од 2001г и Законот за градежното земјиште<sup>916</sup> од 2001г се создадоа основни претпоставки за инкорпорирање на начелото на *superficies solo cedit* во уредување на стварноправните односи.

Фактот што кај ова начело се смета дека се што е посеано, засадено и изградено на површината на земјиштето или под неа, со намера таму трајно да остане, прираснува за земјиштето и ја следи неговата судбина, се должи на тоа што земјиштето, согласно законот, се смета за главна ствар, па поради тоа стварите кои трајно се споени со земјиштето ја губат својата самостојност и стануваат интегрален дел на земјиштето (*accessorium sequitur principale*).

Пред донесување на ЗС, стварноправните односи беа уредени со одредбите на ЗОСПО, но во однос на прираснувањето, по однос на сеење и садење на туѓо земјиште, ЗОСПО не содржеше правни правила за уредување на овие односи. Следствено, оваа правна празнина во праксата се уредуваше согласно старите правни правила кои се сметаа за важечки, доколку не беа во спротивност со правниот поредок.<sup>917</sup>

Со донесувањето на ЗС се пополнија дел од правните празнини кои не беа уредени со претходното законодавство, но исто така беа предвидени новини.<sup>918</sup> Но, анализирајќи ги одредбите на ЗС може да се забележи дека законодавецот начелото *superficies solo cedit* не го предвидува како основно начело во основните одредби, туку го предвидува како поединечно решение во рамките на одредени начини на стекнување на правото на

---

<sup>915</sup> N.Gavela, et al., *Stvarno Pravo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.537.

<sup>916</sup> „Сл.весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 275/19.

<sup>917</sup> „Правните правила содржани во законите и другите правни прописи споменати во членот 2 од овој закон, кои во смисла на член 3 од овој закон не се прогласени за задолжитени, можат да се применуваат според овој закон на односите кои не се уредени со важечките прописи, и тоа само доколку не се во спротивност со Уставот на ФНРЈ, уставите на народните републики, законите и останатите важечки пропис, донесени од надлежните органи на новата држава, како и со начелата на уставниот поредок на ФНРЈ и нејзините републики.” Чл. 4, Закон за неважност на правните прописи донесени пред 6 април 1941 и за време на непријателската окупација. Службен лист на ФНРЈ бр. 86 од 25. 10. 1946г, *Zbornik građanskih zakonika Stare Jugoslavije*, Titograd, 1960, стр.1.

<sup>918</sup> Поопширно за ова да се види кај:А.Групче, *Кон физиономијата на новиот Закон за сопственост и другите стварни права*, Зборник во чест на Асен Групче, Универзитет “Св.Кирил и Методиј“, Правен факултет-Скопје, 2001, стр.13-25; Р.Живковска, *По повод донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права*, Зборник во чест на Асен Групче, стр.159-169; Р.Живковска, *Закон за сопственост и други стварни права (со регистар на поими)*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.9-18.

сопственост.<sup>919</sup>

Според горенаведеното, може да се заклучи дека ова начело сепак не е во целост инкорпорирано во македонското стварно право, бидејќи одредбите за правото на доградби и надградби во ЗС не се во согласност со начелото на *superficies solo cedit* предвидено во ЗГЗ (односно постои спротивност помеѓу чл.122 од ЗСДСП со чл.10 од ЗГЗ), па затоа, сметаме дека при идни измени на ЗС, законодавецот треба да го предвиди ова начело во основните одредби на ЗС.

### 1.12 Стекнување на право на сопственост со одвојување на плодовите-

Во однос на сопственоста врз плодовите што ги дава стварта, се применува принципот *accessorium sequitur principale*, при што плодовите како споредна ствар, ја следат правната судбина на главната ствар. Па така, правото на сопственост на плодовите што ги дава стварта му припаѓа на сопственикот на стварта.

Стекнувањето со одвојување е стекнување на сопственост со одвојување на плодовите или другите делови од плодносна ствар. Плодносна ствар во смисла на стварното право е онаа која дава други ствари – плодови (како на пр. животното, кое како плодносна ствар дава волна, крзно млеко и сл.; земјоделското земјиште како плодносна ствар дава трева, раѓа растителни плодови (јаболки, сливи итн).

Плодовите (*fructus*) се приходи кои настануваат од некои ствари. Најчесто, тие се јавуваат периодично, наменети за одвојување и не ја исцрпуваат суштината на стварите од кои произлегуваат. Така, плодовите може да се поделат на природни, индустриски и цивилни.<sup>920</sup> Природни плодови (*fructus naturales*) се плодови кои ги создава главната ствар без содејство на човековиот труд (како на пр. плодови на билките, јајцето од кокошката, разни растенија кои никнуваат од земјиштето и др.); Индустриски (неоргански) се тие плодови кои главната ствар ги создава во содејство со човековиот труд (како на пр. камен

---

<sup>919</sup> Во хрватското и словенечкото право начелото *superficies solo cedit* е предвидено во рамките на основните одредби на законите со кои се уредува сопственоста и другите стварни права. Поради тоа во законските одредби ова начело се изразува низ сите аспекти на прираснување на движни ствари со земјиштето. Види: чл. 9 ст.2 и 3, *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*; чл. 8, *Stvarnopravni zakonik (SPZ)*.

<sup>920</sup> I.Babić et al. *Gradansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.169



во каменолом, изваден песок, јаглен од рудници, корист од домашни животни, преку млеко и слично, итн.); Цивилни плодови (*fructus civiles*) се плодови кои не ни ги дава главната ствар сама по себе, туку ги добиваме од неа, поради “постоење на одреден правен однос во врска со главната ствар“ (како на пр. закупнина, рента, камати, дивиденди и сл.)<sup>921</sup>

Се додека не се одвојат од главната ствар, плодовите се составен дел на плодноносната ствар (ја делат нејзината правна судбина) и како такви припаѓаат на нејзиниот сопственик.<sup>922</sup> Со одвојувањето од плодноносната ствар, плодот станува нова ствар, односно самостоен предмет на правото на сопственост.

Иако согласно нашето законодавство, се до моментот на одвојувањето, плодовите се составен дел на стварта и му припаѓаат на сопственикот, сепак, совесниот држател, плодоуживателот и закупецот на стварта што дава плодови, стекнуваат право на сопственост на плодовите врз основа на соодветната правна основа во моментот на нивното одвојување. Притоа, правото на сопственост на плодовите настанува во моментот на нивното одвојување од плодноносната ствар<sup>923</sup>

Во пракса често се случува сопственикот на плодноносната ствар поради разни причини да не ја користи таа ствар. Тоа е случај кога некое друго лице има право да ја користи таа ствар и да ги собира нејзините плодови. На пример, кога плодноносната ствар е оптоварена со *плодоуживање* или кога е дадена во *закуп*, или кога некое друго лице има некое друго право да ја користи таа ствар и да го собира нејзините плодови, или, кога некое лице има *совесно владение* врз стварта. Меѓутоа, доколку совесното владеење (совесниот држател), плодоуживањето, закупот или друго соодветно право престанат пред одвојувањето на плодовите, тие му припаѓаат на сопственикот на плодноносната ствар.<sup>924</sup>

Одвојувањето на плодовите, може, но и не мора да се совпадне со собирањето на плодовите. Собирањето на плодовите се состои во овластувањето да се земаат во самостојно владение плодовите или другите припадоци на туѓата ствар на кои ќе се стекне право на сопственост. Меѓутоа, тој што стекнува сопственост над собраните плодови, го прави тоа врз некоја правна основа (на пр. право на користење, заложниот доверител на стварите кои

---

<sup>921</sup> B.Vizner, *Gradansko pravo, Drugo, prerađeno i dopunjeno izdanje, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969, стр.181.

<sup>922</sup> O.Stanković, M.Orlić, *Stvarno Pravo*, Beograd, Nomos, 1996, стр.116.

<sup>923</sup> Чл.127, ст.1, 2 и 3 од ЗСДСП. Решението содржано во ЗСДСП е засновано на решението содржано во одредбите на ЗОСПО, поточно во чл.27,ст.2 од ЗОСПО.

<sup>924</sup> *Ibidem*.

ги има во непосредно владение и др.), а со самото собирање на плодите држателот стекнува сопственост на тоа што го одвоил и одземал за себе.<sup>925</sup>

Кога збориме за плодите како споредна ствар, таа нивна споредност не треба да ја сфатиме како да се оние некој припадок или пертиненција на главната ствар, т.е како ствар која нема самостојна цел и која му служи на главната ствар, туку нивната споредност во овој случај треба да се сфаќа како прирасток (*accessio*) кој по одвојувањето од главната ствар добива своја индивидуалност и станува самостојна ствар, самостоен правен објект.<sup>926</sup>

### 1.13 *Стекнување на право на сопственост врз плодите на животните-*

Во однос стекнување на право на сопственост врз плодите на животните на животните (јајца од кокошка, млеко, крзно од овца и сл) согласно нашето законодавство “плодите како и другата корист од животното им припаѓаат на неговиот сопственик, односно на други лица“ што значи дека за овие случаи се применуваат по аналогија одредбите што важат за стекнување на право на сопственост со одвојување на плодите.

Согласно ЗС, сопственикот на животното што оплодило туѓо животно нема право на плодот ниту на наградата, освен ако нешто друго не е договорено или вообичаено.<sup>927</sup> Од последниот став на оваа одредба може да се види дека истата нема задолжителен карактер бидејќи дадена е можност сопствениците на животните поинаку да се договараат во однос на сопственоста врз плодот или зда се договараат за одреден надоместок или награда (доколку вообичаено следува награда) кога некое животно оплодило туѓо животно.<sup>928</sup>

Слично како и кај одвојувањето на плодите, и кај овој начин на стекнување на правото на сопственост, совесниот држател, плодоуживателот и закупецот на стварта (животното) што дава плодови, стекнуваат право на сопственост на плодите врз основа на соодветната правна основа во моментот на нивното одвојување.

Сметаме дека е неопходно во овој дел да се спомнат и другите ситуации кои како

---

<sup>925</sup> I.Babić et al. *Gradansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.169; Види исто: N.Gavela, et al. *Stvarno Pravo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.530.

<sup>926</sup> B.Vizner, *Gradansko pravo, Drugo, prerađeno i dopunjeno izdanje, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969, стр.180-181.

<sup>927</sup> Чл. 128, ст.1 и 2 од ЗСДСП.

<sup>928</sup> *Ibidem*.

предмет ги имаат плодноносните ствари, а воедно се уредени во одредбите на ЗСДСП. Така, кај сосопственоста, како подоблик на правото на сопственост, законот го регулира прашањето „кога предмет на правото на сосопственост се плодносни ствари, плодовите и другите приходи од нив се распоредуваат меѓу сосопствениците сразмерно на големината на нивните делови, доколку поинаку не е договорено“<sup>929</sup>

Понатаму, кај заедничката сопственост „плодовите и другите користи од заедничката ствар им припаѓаат на сите заедничари еднакво, доколку меѓу себе поинаку не се договориле.“<sup>930</sup> Кај личната службеност како стварно право врз туѓа ствар, бидејќи плодоуживателот има овластување без надомест целосно да се служи со некоја ствар (послужна ствар), тоа значи дека тој има право на плодовите од таа ствар.

Според нашиот закон „правото на сопственост врз природните плодови плодоуживателот го стекнува со нивно одвојување од послужната ствар, а цивилните плодови (камати, закупнини и слично), како плодови му припаѓаат на плодоуживателот сразмерно на времетраењето на правото на плодоуживање“<sup>931</sup> И правото на залог како стварно право се однесува “на целата ствар, на идеален дел на стварта, на нејзините плодови се додека не се од неа одвоени, како и на нејзините составни делови и припадоци“<sup>932</sup>

---

<sup>929</sup> Чл.31, ст.2 од ЗСДСП.

<sup>930</sup> Чл.61, ст.2 од ЗСДСП.

<sup>931</sup> Чл.214 од ЗСДСП.

<sup>932</sup> Чл.230, ст.1 од ЗСДСП.

#### 1.14 Стекнување на право на сопственост со припојување и таложеење-

Во групата на оригинерни начини на стекнување на правото на сопственост спаѓа припојувањето и таложеењето. Во одредени ситуации, може да дојде до природно припојување/зголемување или намалување на недвижностите, кое може да настане под дејство на природата или човековата активност, особено на водата. Во овие ситуации, станува збор за случаите во кои под влијание на водата се одвојува материја (земја и слично) од една недвижност и се припојува на друго.<sup>933</sup>

Зависно од промените што можат да настанат во водниот тек, крајбрежните земји се изложени на промени, а следствено на тоа, настануваат промени и во сопственичките односи. Нашиот ЗС ги уредува овие случаи во одредбите на членовите 129-132, кои подоле ќе бидат подетално елаборирани.

Во низа објективни права<sup>934</sup>, како и во нашето се уредуваат сопственичките односи кои настануваат во случаите кога водата, која може неприметно, без човекова активност: да одвои парче земјиште и да го припои/нанесе на туѓо земјиште; да таложии земјиште на брег; да помести корито на водотек и да доведе до создавање на остров.

Во горенаведените случаи станува збор за т.н *avulsio* (нанос/припојување) и *alluvio* (одрон/таложеење). Согласно нашето законско решение, *припојувањето* е случај кога водотек ќе одвои парче земјиште и ќе го припои на друго земјиште (ќе го нанесе на друго земјиште). Во таков случај нашиот закон го уредува тоа прашање на начин што му дава право на сопственикот на откинатото земјиште да го врати во рок од една година, доколку тоа е можно. Овој рок е преклузивен и по истекот на една година, откинатото парче земјиште останува составен дел на земјиштето на кое е припоено. За откинатото парче, на поранешниот сопственик не му следува надомест.<sup>935</sup>

Од друга страна, во случај на таложеење на земјиште на брег, зголемената површина на земјиштето му припаѓа на сопственикот на крајбрежјето и тој не е должен за тоа да плати

---

<sup>933</sup> N.Gavela, et al. *Stvarno Pravo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.546.

<sup>934</sup> Одредби со кои се уредуваат сопственичките односи кои настануваат по повод припојување/таложеење и тн. може да се воочат во следните законици: Чл.41-43 од ОИЗ на ЦГ, пар.411 од Австрискиот ГЗ, чл.556 од Францускиот ГЗ, чл.1069 од Грчкиот ГЗ. За разлика од нив, во одредбите на ЗОСПО не се уреден овие случаи на стекнување на правото на сопственост.

<sup>935</sup> Види чл.129 од ЗСДСП.

надоместок.<sup>936</sup>

### 1.15 Промена на корито на водотек-

Поради природни дејствија водотекот може да го помести коритото или да го напушти постојното корито. Кај овој случај, настанатата промена на едните сопственици им штети (бидејќи им ја намалува обработливата површина) а на другите им е од корист (на оние поред кои поминува реката им овозможува наводнување и други поволности). Затоа, новонастанатата ситуација се решава така што се води сметка за користа и штетата која произлегува од таа ситуација.<sup>937</sup>

Како последица на овие настанати промени, може земјиштето на сопственикот на крајбрежјето да се намали. Затоа, законот му дава право во рок од три години, на свој трошок да го врати водотекот во старото корито. Враќањето на водотекот во старото корито не треба да е во спротивност со планот за регулација на водотекот, ниту со одредбите на посебен закон.

Според наше мислење, враќањето на водотекот во старото корито не треба да биде на товар на сопственикот на крајбрежјето чие земјиште поради тоа е намалено. Сметаме дека трошоците за враќање на водотекот во старото корито треба да ги сноси државата. Тоа од причина што, согласно Законот за сопственост „сите природни богатства, растителниот и животинскиот свет, стварите во општа употреба, градежното земјиште, шумите и земјоделското земјиште, пасиштата и **водите...** се ствари од општ интерес за Републиката” и се предмет на право на сопственост на државата.<sup>938</sup> Исто така, согласно специјалниот закон, Законот за водите, “водите, водотеците и езерата како добра од општ интерес на РМ. уживаат посебна заштита и се во државна сопственост.”<sup>939</sup>

Сопственикот на крајбрежјето, чие земјиште се намалило, ако во рокот од три години не го врати водотекот во старото корито, а кој поради новиот водотек трпи штета, има право да му припадне оставеното корито според правилата за стекнување сопственост на остров,

---

<sup>936</sup> Чл. 130 од ЗСДСП.

<sup>937</sup> R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.119; Z.P.Rašović, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.122.

<sup>938</sup> Види чл.16 од ЗСДСП.

<sup>939</sup> Види чл.2 од Законот за водите.

ако со посебен закон поинаку не е определено.<sup>940</sup>

### **1.16** *Создавање на остров-*

Водотекот може да создаде остров во своето корито на начин што ќе се откине или заобиколи дел од земјиштето што му припаѓа на сопственикот на земјиштето од кое тој остров настанал. Ако настане остров на средината на водотекот, тогаш островот прираснува на земјиштата што лежат во должината на земјиштето, а по ширина до половина на водотекот.

Затоа, пак, ако островот настане на едната половина од водотекот, сопственикот на поблискиот брег има исклучително право на островот создаден во коритото. Затоа законот предвидува да бидат исполнети два услови: островот да не е општо добро и со посебен закон не е предвидено нешто друго.

Новиот речен остров претставува надморска височина во водата што се издига над неговата површина во нормални водни услови.<sup>941</sup> Согласно нашето законско решение, остров создаден во корито на водотек со откинат или заобиколен дел од земјиштето му припаѓа на сопственикот на земјиштето од кое настанал. Ако настане остров на средината на водотекот, а не е општо добро, и со посебен закон не е предвидено нешто друго, тогаш островот прираснува на земјиштата што лежат во должината на земјиштето, а по широчина до половина на водотекот. Ако островот настане на едната половина од водотекот, сопственикот на поблискиот брег има исклучително право на него.

Овие одредби не се применуваат во случаите кога ќе настане пресушување на вода или со делба на водата на повеќе ракави или во случаите кога земјиштето е поплавено, затоа што во овие случаи дотогашните права остануваат непроменети.<sup>942</sup> Доколку настанатиот речен остров е општо добро, согласно нашето законодавство, преминува во сопственост на државата.

---

<sup>940</sup> Види чл.131 ст.1 и 2 од ЗСДСП.

<sup>941</sup> Z.Perič, *Stvarno Pravo*, Narodna Štamparija, Beograd, 1920, стр.51.

<sup>942</sup> Чл.132, ст.1,2,3 и 4 од ЗСДСП.

### 1.17 Стекнување на право на сопственост со присвојување на подвижни ствари (окупација)-

Во римското право *окупацијата* означувала вид на оригинарно стекнување на правото на сопственост на стварите кои не припаѓале никому (*res nullius*), а истото се вршело со земање во владение на стварите со намера да се присвојат (*Quod enim nullius est id ratione naturali occupanti conceditur*). Иако во раната историја на римското право окупацијата била најважен начин на стекнување на правото на сопственост, со развитокот на сопственичките односи, отпаднала и практичната вредност на овој институт.<sup>943</sup>

Окупацијата по својата суштина значи еднострано засновање на владение и сопственост на напуштени ствари, со едностран акт на прибавувачот, со намера да се присвојат.<sup>944</sup> Ова е во согласност со римското правило *res nullius cedit occupanti* (ничијата ствар припаѓа на тој што ја присвојува). Не се сметаат за напуштени ствари изгубените ствари (за време на пожари, природни непогоди итн), скриените ствари, ниту скриеното богатство, бидејќи сопственоста на овие ствари се стекнува врз основа на посебни одредби на ЗС.

Меѓутоа, за да дојде до стекнување на сопственост со окупација потребно е да бидат исполнети долунаведените законски претпоставки односно да станува збор за: а) подвижна ствар што не припаѓа никому (*res nullius*); б) нејзиниот сопственик да ја напуштил, односно на несомнен начин ќе изрази волја дека стварта не сака повеќе да ја држи (претходниот сопственик да дејствувал со *animus derelinquendi*). Во таков случај право на сопственост стекнува лицето кое ја зело таа ствар во владение со намера да ја присвои (*animus occupandi*), ако со закон поинаку не е определено. Окупацијата претставува оригинален начин на стекнување на правото на сопственост, кој се состои во земање напуштена (дерелинквирана) ствар во владение со намера таа ствар да ја присвои.<sup>945</sup> Претходниот носител на правото воопште не влијае врз тоа дали некој друг субјект и кој субјект евентуално ќе ја присвои стварта.

Оправданоста на окупацијата се состои во социјалната потреба да се озаконува

<sup>943</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.176.

<sup>944</sup> D.Popov, *Sticanje prava svojine okupacijom stvari*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu 1-2, 2008, стр.360. Види исто: I.Babić et al, *Komentar zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, Sarajevo-Privredna štampa, 2011, стр.405; и N.Gavela, et al. *Stvarno Pravo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.498-499.

<sup>945</sup> A. Trabucchi, *Occupazione (diritto privato)*, in Enc. dir., XXIX, Milano, 1979, стр. 616.

владението на напуштените ствари.<sup>946</sup> Во духот на нашиот закон, “стварта се смета за напуштена кога нејзиниот сопственик на несомнен начин ќе изрази волја дека не сака повеќе да ја држи.“ Меѓутоа, постои одредено ограничување. Па така, “не може да се стекне сопственост со присвојување на подвижни ствари кои со посебен закон можат да бидат само во сопственост на РСМ или на единиците на локалната самоуправа, освен ако со закон или со посебна дозвола од надлежниот орган присвојување се врши во границите на таа дозвола.“<sup>947</sup> Оттука се разликуваат слободна и врзана окупација. Окупацијата е слободна кога со неа секое лице може да стекне право на сопственост на напуштената ствар. Притоа, слободната окупација е правило. Окупацијата е врзана тогаш кога само точно определени, односно посебни овластени лица можат да вршат окупација на определен вид напуштени ствари.<sup>948</sup>

Притоа, потребно е уште еднаш да се нагласи дека, подобна за окупација е само подвижна ствар, затоа што, во смисла на член 166 став 3 од ЗСДСП „напуштената недвижност преминува во државна сопственост.“<sup>949</sup> Меѓутоа, за една недвижност да се смета за напуштена не е доволно сопственикот за неа да не се интересира со години, туку е потребно тој да даде изјава за откажување од сопственост, во форма на исправа подобна за упис на правото во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. Откако тоа право ќе биде избришано, дури тогаш недвижноста ќе се смета за напуштена (член 135, ЗСДСП).

Напуштањето (дереликцијата) на стварта по својата правна природа е правно дело што може да го преземе само деловно способно лице, како и лице кое е способно да располага со стварта. Тоа се состои од два елемента: од напуштање на владението на стварта (а тоа значи од отфрлањето на стварта); и од изразената волја дека стварта не сака повеќе

---

<sup>946</sup> Z.P.Rašovič, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.176.

<sup>947</sup> Чл.133, ст.1,2 и 3 од ЗСДСП.

<sup>948</sup> Објект на стекнување на правото на сопственост кај врзаната окупација се природните богатства во државна сопственост какви што се: дивечот, рибите и други видови животни што живеат во вода или на суво (желки, змии, жаби, пијавици и др) и минерални суровини (глина, песок, камен и сл). Знаејќи го правниот режим на овие ствари, логично е дека овие ствари само под одредени услови и со одобрение на надлежните органи или организации, можат да станат објект на приватна сопственост. Врзаната окупација е поврзана со т.н *Право на окупација*.

<sup>949</sup> Види исто чл.32 ст.1 и 2 од ЗОСПО. За разлика од нашето објективно право, согласно Швајцарскиот ГЗ (чл.658) окупацијата е начин на стекнување на правото на сопственост на подвижни и недвижни ствари кои сопственикот ги напуштил, меѓутоа за недвижностите е потребно отпишување од јавните книги врз основа на изјава за одрекување од правото на сопственост. Истото важи и во Германскиот ГЗ (пар.928), со тоа што на недвижностите се стекнува државна сопственост под услов на упис во јавните книги.



да ја држи - значи тој се откажува од правото на сопственост на таа ствар.

Окупацијата на таквата ствар, не е правно дело, туку означува засновање на владение на напуштената ствар со намера таа да биде присвоена. Поради тоа, за стекнување на право на сопственост на напуштена ствар со окупација не е потребна деловна способност, туку тоа може да го стори и деловно неспособно лице.<sup>950</sup>

---

<sup>950</sup> Според законодавното на поранешната СФРЈ, правото на сопственост со окупација можеше да се стекне и врз т.н. *ничии ствари*. За такви беа сметани дивечот во слободната природа, како и рибите, школките и раковите во реките, езерата и морињата. Според нашето позитивно право, горенаведените ствари не се ничии ствари туку ствари од општ интерес за Република Северна Македонија и се во државна сопственост. Врз нив може да се стекне право на сопственост, врз основа на административна дозвола за лов или риболов, а тоа значи по пат на своевидна апропријација.

### 1.18 Стекнување на право на сопственост на напуштени ствари (*res derelictae*)-

За значењето на напуштањето на стварта како правно дело стана збор погоре. Согласно нашето законодавство, генерално “туѓото не може да се стекне во сопственост со присвојување. Во случај на сомнение дали стварта припаѓа некому, се смета дека стварта не е напуштена.”<sup>951</sup> Законот исто така истакнува дека „стварта се смета за напуштена кога нејзиниот сопственик на несомнен начин ќе изрази волја дека не сака повеќе да ја држи.”<sup>952</sup>

Нашето позитивно право во одредбите на ЗС го регулира и прашањето кога припитомено животно или рој пчели се сметаат за напуштени, па така “За напуштено се смета припитомено животно (мечка, срна, елен, дива коза и др.) ако само од себе изостане 42 дена, а ројот пчели е напуштен ако сопственикот не го видел два дена. Напуштениот сосопственички дел на подвижната ствар прираснува на деловите на другите сосопственици сразмерно на нивните сосопственички делови.”<sup>953</sup> Постои мислење дека за напуштање на сосопственичкиот дел треба изречна изјава на сосопственикот. Самото невршење на овластувањата не може да се смета за напуштање.

Во однос на недвижноста, истата се смета за напуштена “ако врз основа на изјава за откажување од сопственост дадена во форма на исправа подобна за упис на правото во јавната книга за запишување на правата на недвижностите, истата ќе биде избришана. Со посебни прописи се определува кога ќе се сметаат за напуштени и дека преминале во државна сопственост (сопственост на РСМ), оние земјишта чија обработка е сосема запустена и оние руинирани згради што не се поправени. Напуштената недвижност преминува во државна сопственост во моментот на нејзиното напуштање, ако со закон поинаку не е определено.”<sup>954</sup>

Според наше мислење, тоа што е дискутабилно во оваа одредба (чл.135) и што истовремено отвара дилеми, е недореченоста на законот во поглед на именување/дефинирање на точната форма и содржина на исправата со која се изјавува желбата за откажување од сопственост; роковите во кои може да се даде таа изјава; овластени лица за давање на таква изјава; органите пред кои се дава таа изјава итн, со што

<sup>951</sup> Види чл.134, ст.1 и 2 од ЗСДСП.

<sup>952</sup> Види чл.133, ст.2 од ЗСДСП.

<sup>953</sup> Чл.134, ст.2 и 3 од ЗСДСП.

<sup>954</sup> Чл.135, ст.1 и 2 од ЗСДСП.

се создаваат непотребни компликации во праксата во поглед на овие ствари, како и правна несигурност за преземање вакви дејствија. Затоа, сметаме дека при идни измени на ЗС, потребно е попрецизно да се дефинираат горенаведените аспекти со што би се овозможило правна сигурност и јасност во однос на напуштените недвижни ствари.

### *1.19 Стекнување на правото на сопственост врз изгубена ствар и положба на наоѓачот-*

Наоѓањето на изгубена ствар претставува оригинален начин на стекнување на правото на сопственост. Воедно овој начин на стекнување на правото на сопственост е специфична можност за стекнување на правото на сопственост врз основа на закон.

Под изгубени ствари (*res perditae*) подразбираме ствари кои без волја на досегашниот сопственик излегле од неговото владение (или владението на држателот), а сеуште не се наоѓаат во ничие видливо владение.<sup>955</sup> Како изгубени ствари не се сметаат: а) украдена ствар која е сеуште во владение на крадецот или кај некое трето лице; б) сокриени ствари ; в) заборавени ствари. Изгубени ствари не се сметаат ниту стварите одземени со сила, измама или поради присилна наплата, напуштените ствари, ниту богатството, парите и скапоценостите.<sup>956</sup>

Наоѓањето на изгубена ствар е еднострано дејство на воспоставување (апрехензија) на непосредно владение на туѓа изгубена ствар, а наоѓач е тој кој го извршил актот на воспоставување владение на туѓата изгубена ствар.<sup>957</sup> Меѓутоа, за да може наоѓачот се стекне со право на сопственост на изгубената ствар, потребно е да се исполнети повеќе строго утврдени законски услови.

Во објективното право на поранешна СФРЈ важело правилото дека со губењето на стварите, начелно, не се губи правото на сопственост. По исклучок, наоѓачот може да стане нејзин сопственик под условите наведени во законот. Па така, согласно Српскиот ГЗ, наоѓачот бил обврзан да ја врати најдената ствар на сопственикот, ако знае чија е, а ако не

---

<sup>955</sup> B.Vizner, *Gradansko pravo, Drugo, prerađeno i dopunjeno izdanje, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969, стр.163. Види слично и: R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.119; Z.P.Rašović, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.126.

<sup>956</sup> Види: R.Kovačević-Kuštrimović, M.Lazič, *Stvarno Pravo*, Punta, Niš, 2009, стр.119; Z.P.Rašović, *Stvarno Pravo, drugo izdanje*, Užice: Grafičar, Beograd, 2005, стр.126.

<sup>957</sup> N.Gavela, et al. *Stvarno Pravo*, Zagreb, Narodne novine, 2007, стр.515.

знае, во зависност од вредноста на стварта, да известува одредени органи. Ако по протек на одреден законски рок не се најде сопственикот, наоѓачот станувал сопственик на стварта.<sup>958</sup> Исти решенија содржал и Австрискиот ГЗ. Согласно одредбите на ОИЗ на ЦГ, ако сопственикот на изгубената ствар не се јави во законскиот рок, најдената ствар станува ничија и “наоѓачот има право да ја присвои.”<sup>959</sup>

Важноста на горенаведените правила престанала со донесувањето на Упатствата на владата на ФНРЈ за постапување со најдени ствари (од 1949г) кои предвидуваа дека по протек на времето во кое не можело да се најде сопственикот на стварта, стварта преминува во општествена сопственост, а на совесниот наоѓач му припаѓа награда во износ од 15% од вредноста на стварта.

Овие правила (со повеќе или помалку разлики) важат и денес во различни законодавства<sup>960</sup>, така што ако сопственикот на стварта се пронајде, наоѓачот има право на надомест на трошоците и награда за наоѓањето. Во Германскиот ГЗ (чл.971) наградата за наоѓање на стварта изнесува 5% ако стварта имала вредност до триста марки, 1% над оваа вредност, а ако се во прашање животни, 1% од нивната вредност. Ако стварта има вредност само за сопственикот, наградата се одредува согласно “правична проценка.”

Согласно Швајцарскиот ГЗ (чл.722, ст.2) наоѓачот има право на “правична“ награда без обзир на вредноста на стварта. Исто така, согласно Полскиот ГЗ (чл.186) е предвидено дека наградата за наоѓање секогаш изнесува 10% од вредноста на стварта. Во одредбите на ОИЗ на ЦГ не се содржани одредби за награда за наоѓање на стварта за наоѓачот. Во хрватското законодавство, Во чл.137 од Законот за сопственост е уредено дека “наоѓачот има право на награда за наоѓањето во износ од 10% од пазарната вредност на стварта, како и надомест за нужните трошоци кои ги претрпел во врска со најдената ствар.”<sup>961</sup>

Потребно е да се истакне дека кај овој начин на стекнување на правото на сопственост, предност секако има сопственикот на стварта, односно тој што ја изгубил стварта, а дури потоа, со исполнување на законските претпоставки пропишани за одржувачка, може да му се овозможи на наоѓачот да се стекне со сопственоста врз таа ствар која ја пронашол.<sup>962</sup>

---

<sup>958</sup> Види чл.242-247, 249 од СГЗ.

<sup>959</sup> Види чл.87, ст.2 од ОИЗ на ЦГ.

<sup>960</sup> Види чл.973 од Германскиот ГЗ; Чл.1088 од Швајцарскиот ГЗ, Чл.187 од Полскиот ГЗ.

<sup>961</sup> Види чл.137,ст.1 од Закон за сопственост на Р.Хрватска.

<sup>962</sup> I.Babić et al. *Gradansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.175.

Согласно нашето законодавство, предвидени се следните решенија за наоѓање изгубена ствар и наоѓачот:

**Како прво**, наоѓачот на изгубената ствар е должен без одлагање да му ја предаде најдената ствар на оној што ја загубил, односно на сопственикот. Наоѓачот треба да се потруди според знаците на стварта или од други околности да сознае за сопственикот и веднаш да му ја предаде стварта ако тој е лесно достапен. Доколку наоѓачот најдената ствар не ја вратил на оној што ја изгубил, односно на нејзиниот сопственик, должен е без одлагање лично да ја предаде на надлежната служба или преку лицето во чии простории (превозно средство или слично средство) ја нашол, а кое во името на наоѓачот ќе ја предаде на надлежната служба. (На пример, ако стварта е најдена во авион, автобус, на станица, наоѓачот е должен да ја предаде на кондуктерот, стјуардесата или службено лице на станицата). Наоѓачот не е должен да ја предаде стварта на надлежната служба единствено ако нејзината вредност според општо уверување е занемарлива.<sup>963</sup>

**Понатаму**, наоѓачот на изгубената ствар која е вратена или надоместена на сопственикот, има право на надомест за направените нужни трошоци, како и награда во висина од 15% од вредноста на стварта.<sup>964</sup> Според наше мислење, а тргнувајќи и од споредбата со другите законодавства, сметаме дека ова решение треба да се ревидира во поглед на висината на наградата, за да биде мотивирачко за наоѓачите да ги пријават и повратат најдените ствари.

Во духот на нашето објективно право, наоѓач на стварта е оној што стварта *прв ја видел и се обидел да ја дофати*, иако некој прв ја зел. Ако повеќе лица заедно најдат ствар имаат право на награда на еднакви делови.

На наоѓачот кој не ја пријавил, односно предал на надлежната служба изгубената ствар, не му следува награда. Не им следува награда и на работниците вработени во јавни служби (кондуктери, возачи, чистачи, болничарки, келнери и сл), но само кога ќе најдат ствар вршејќи службена работа.

Нашиот ЗС предвидува можност наоѓачот на стварта да се *стекне со владение* на изгубената ствар, односно парите добиени со продажбата под следните услови: ако лицето што ја изгубило стварта, а ниту сопственикот на стварта, не се јават *во рок од една година*

---

<sup>963</sup> Види чл.136 од ЗСДСП.

<sup>964</sup> Види чл.139 од ЗСДСП.

од наоѓањето на стварта; Ако тие лица не го докажат своето право на стварта или одбијат да ја примат или се откажат - тогаш најдената стварта, односно парите добиени со продажбата, му се предава во владение на наоѓачот.<sup>965</sup>

Нашиот ЗС, исто така, предвидува можност наоѓачот на стварта да се *стекне со сопственост* на најдената ствар, односно за неа добиените пари, доколку се исполнети условите за стекнување на ствар по пат на одржувачка, под услов неговото владение да е совесно, а тоа по истекот на рокот од 10 години. Доколку наоѓачот не постапил на начин како што беше наведено погоре (не ја предал најдената ствар на надлежната служба и сл) не може да стекне право на сопственост со одржувачка, ниту има право на награда.<sup>966</sup>

Во практиката овие одредби многу слабо се применуваат. Врз основа на тоа, сметаме дека во идната реформа на стварното право треба да се предвидуваат одредени измени кои се неопходни за функционирање на овој институт.

### 1.20 *Стекнување на правото на сопственост на скриено богатство и културно добро-*

Изразот *богатство (thesaurus)* има различни значења, а во смисла на Законот за сопственост се сметаат пред се: пари, злато, сребро, накит, драгоцени камења, ствари изработени од племенити метали и други драгоцености, кои скриени лежеле толку долго време, така што со сигурност не може да се утврди кој им е сопственик.<sup>967</sup> Иако најчесто до скриено богатство се доаѓа врз основа на човекови дејствија, можно е до тоа да дојде од природни непогоди (земјотрес, ерупција на вулкан, цунами, и сл.) Тие ствари тогаш се сметаат како изгубени поради природните непогоди. Својство на богатство имаат и подоцна најдените ствари кои во моментот на криење не биле богатство, туку со протек на времето станале такви (на пр. монети кои потекнуваат од античко време.)<sup>968</sup>

Богатство се сметаат само подвижните ствари за кои оправдано се претпоставува дека биле во нечија сопственост.

Од друга страна, во смисла на Законот за сопственост, за *културно добро* се смета

---

<sup>965</sup> Види чл.140 од ЗСДСП.

<sup>966</sup> Види чл.141 од ЗСДСП.

<sup>967</sup> Види чл.142, ст.1 од ЗСДСП.

<sup>968</sup> I.Babić et al. *Gradansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020, стр.176.

ствар која има општокултурно значење или е од јавен интерес и како таква се наоѓа под посебен правен режим заради неговата заштита и користење (споменик на културата, музејски материјал, библиотечен материјал, архивска граѓа, природна реткост и слично).<sup>969</sup>

Наоѓањето на скриено богатство или културно добро претставува дејство на земање ствари во владение, и за нив важи на соодветен начин (*mutatis mutandis*) се што се однесува за наоѓање на изгубена ствар. Гледајќи од позитивно правен аспект, разни законодавства нудат разни решенија во однос на наоѓањето на скриено богатство или културно добро.

Така, според одредбите на Францускиот ГЗ (чл.716), Германскиот ГЗ (чл.984) и Грчкиот ГЗ (чл.1093), најденото богатство се дели така што една половина припаѓа на наоѓачот а другата половина на сопственикот на недвижноста односно подвижната ствар во кое било најдено богатството.

Согласно Швајцарскиот ГЗ (чл.723) богатството припаѓа на сопственикот на стварта во која се нашло богатството а наоѓачот има право на “правична“ награда чиј износ не може да премине половина од вредноста на богатството.

Поразлично решение е содржано во одредбите на Српскиот ГЗ (чл.251) и Австрискиот ГЗ (чл.399), според кои најденото богатство се дели на три рамноправни дела, од кои еден припаѓа на државата, другиот на наоѓачот и третиот на сопственикот на недвижноста во која е најдено богатството.

Нашиот законодавец исто така го уредува прашањето за уредување на сопственичките услови при наоѓање на скриено богатство или културно добро. Па така, Законот за сопственост во врска со наоѓањето на скриеното богатство и културното добро, “во случај ако не се најде сопственикот, предвидува дека тоа станува сопственост на Република Македонија (државна сопственост).

Лицето што ќе го пронајде скриеното богатство, односно културното добро е должно веднаш да го пријави и да го предаде на надлежната служба во владение. До моментот на предавањето тоа лице е должно да преземе мерки кои се нужни за да не пропадне и да не се оштети или да се отуѓи.

Наоѓачот и сопственикот на недвижноста во која е најдено богатството, односно културното добро имаат право на соодветна награда од државата. Висината на наградата законот ја определува на начин што таа не може да биде помала од наградата за најдена туѓа

---

<sup>969</sup> Види чл.142, ст.2 од ЗСДСП.

ствар (15% од вредноста на ствартата), ниту поголема од вредноста на најденото богатство, односно културното добро. Тие имаат право и на надомест на нужните трошоци. Нашето законодавство го прокламира решението при кое половина од наградата му припаѓа на наоѓачот, а другата половина на сопственикот на недвижноста во која е најдено богатството, односно културното добро. Доколку некој се обидел да го скрие или не го пријави веднаш најденото богатство, односно културното добро, тој нема право на награда ниту надомест.<sup>970</sup>

Законот за сопственост, исто така, предвидува можност наоѓачот и сопственикот на недвижноста да се стекнат со владение и сопственост на најденото богатство или културно добро. Тоа е можно во случај државата да се откаже (т.н право на откажување) од стварите (најденото богатство или културно добро) и им го предаде во владение. Во таков случај не следува награда и надомест на трошоци.

За стекнување сопственост на најдено богатство или културно добро, Законот за сопственост пропишува дека треба да бидат исполнети истите услови за предавање на изгубена ствар на наоѓачот и за стекнување сопственост на најдена ствар, кои беа погоре појаснети.<sup>971</sup>

Досегашната примена на ЗСДСП и овие одредби повеќе од 23 години, покажа дека многу ретко, или воопшто не се применуваат. Имено, тоа не значи дека во секојдневниот живот не се случува да се најде богатство или ствари кои се културни добра, односно кои се сметаат како културно наследство. Напротив, во услови на градежна експанзија, има бројни случаи кои не се пријавуваат од наоѓачите. Ова ни ја наметнува дилемата дали ни се потребни промени во уредувањето на овој институт?

Во таа насока, сметаме дека треба да се ревидира висината на наградата за наоѓачот, за да биде мотивиран богатството или културното добро што ќе го најде да го пријави пред надлежните институции.

---

<sup>970</sup> Види подетално во чл.143, ст.1,2,4,5,6 од ЗСДСП.

<sup>971</sup> Види чл. 140, 141, и чл.124,ст.3 од ЗСДСП.



## 2. *Стекнувањето на правото на сопственост врз основа на правно дело –*

За разлика од оригинерното стекнување на правото на сопственост, деривативното стекнување е резултат на волјата на предходникот, поточно, се изведува од неа. Тоа е такво прибавување на право кај кое едно право се пренесува од еден врз друг субјект согласно со волјата на претходниот субјект на правото. Тоа значи дека, кај овој начин на стекнување на правото на сопственост основен предуслов за стекнување на правото е автономијата на волјите на страните да склучат допуштено каузално правно дело со цел стекнување на правото на сопственост. Најтипичен механизам за деривативно прибавување на правото на сопственост е Договорот како основ за пренос на правото на сопственост, кој, како што ќе видиме подолу, може да се појави во различни форми.

Согласно нашиот Закон за сопственост, одвоено се уредени стекнувањето на правото на сопственост врз основа на правно дело врз *подвижни* и врз *недвижни* ствари.<sup>972</sup> Притоа, правното дело врз основа на кое се стекнува сопственост на недвижност, покрај суштествените елементи коишто треба да ги содржи, треба да биде склучено во писмена форма, ако со закон поинаку не е предвидено. Стекнувањето на сопственост врз основа на правно дело не влијае на правата на трети лица на таа ствар, освен ако со закон поинаку не е определено.<sup>973</sup>

Во групата на договори што се правен основ за пренесување на правото на сопственост спаѓаат: а) *договор за продажба*; б) *договор за размена*; в) *договор за заем*; г) *договор за дар*; и д) *договор за отстапување на имот за време на живот*,<sup>974</sup> кои ќе бидат подолу образложени.

А) **Договор за продажба**- Овој договор е уреден во членовите 442-540 од Законот за облигационите односи, па така, согласно чл.442, договорот за продажба се дефинира на следен начин: “Со договорот за продажба продавачот се обврзува предметот што го продава да му го предаде на купувачот така што купувачот да стекне право на сопственост, а купувачот се обврзува да му ја плати на продавачот цената. Продавачот се обврзува на купувачот да му го прибави продаденото право, а кога вршењето на тоа право бара држење

---

<sup>972</sup> Чл.145 и чл.148 од ЗСДСП.

<sup>973</sup> Чл.144, ст.2 и 3 од ЗСДСП.

<sup>974</sup> Г.Галев, Ј.Дабовиќ-Анастасовска, *Облигационо право, трето изменето и дополнето издание*, Скопје, 2012, стр.558.

на предметот и да му го предаде предметот.<sup>975</sup> На доктринарно ниво, договорот за продажба се дефинира како: “Договор со кој продавачот се обврзува да му ја предаде стварта на купувачот така што тој ќе се стекне со право на сопственост врз неа, а купувачот се обврзува да му ја плати цената на продавачот.”<sup>976</sup> Овој договор, има некои карактеристики, како на пр: тој е консенсуален договор – склучен е во моментот на постигнување согласност на страните; може да биде формален и неформален, зависно како е пропишано со законските правила; исто така, е двострано обврзувачки договор – од него произлегуваат права и обврски за двете страни; како и каузален договор – при што целта на овој договор е стекнување на правото на сопственост.<sup>977</sup> Од горенаведеното сфаќаме дека ова правно дело претставува основ за стекнување на правото на сопственост, при што, за да може да дојде до стекнување на правото на сопственост, треба да биде склучен во писмена форма, и да се врши предавањето на стварите што се предмет на договорот.<sup>978</sup>

Б) *Договор за размена* - Во чл.543, ст.1 и 2 од ЗОО, ја дава следната дефиниција за овој вид на договор: “Со договорот за размена секој договарач се обврзува спрема својот содоговарач да му го предаде предметот што се разменува така што тој да стекне право на сопственост врз предметот.” Притоа, покрај ствари, предмет на размена можат да бидат и преносливи права.<sup>979</sup> Суштински гледано, овој договор е многу близок со договорот за продажба, со таа разлика штом наместо размена на ствар за цена, во овој случај доаѓа до размена на ствар за ствар. Притоа, правата и обврските што настануваат за страните, се соодветни на правата и обврските што настануваат за продавачот.<sup>980</sup>

В) *Договор за заем*- Согласно одредбите на ЗОО “Со договорот за заем заемодавачот се обврзува да му предаде на заемопримачот определен износ пари или определено количество други заменливи ствари, а заемопримачот се обврзува да му го врати по извесно време истиот износ пари, односно истото количество ствари од ист вид и квалитет.”<sup>981</sup> Исто и овој договор, е каузален договор, односно целта на овој договор е преносот на правото

---

<sup>975</sup> Види чл.442, ст.1 и 2 од ЗОО.

<sup>976</sup> Д.Поп-Георгиев, *Облигационо право*, Скопје, 1990, стр.230; Види и кај: И. Бабић, З.Петровиќ, *Облигационо право, посебан део*, Београд, 2004, стр.8.

<sup>977</sup> Г.Галев, Ј.Дабовиќ-Анастасовска, *Облигационо право, трето изменето и дополнето издание*, Скопје, 2012, стр.559.

<sup>978</sup> *Ibid*, стр.560-561.

<sup>979</sup> Види чл.543, ст.1 и 2 од ЗОО.

<sup>980</sup> Г.Галев, Ј.Дабовиќ-Анастасовска, *Облигационо право, трето изменето и дополнето издание*, Скопје, 2012, стр.568.

<sup>981</sup> Чл.540 од ЗОО.

на сопственост на ствари и права од едно на друго лице.

Г) **Договор за дар** – Согласно чл. 555 од ЗОО: “Со договорот за дар дарувачот се обврзува да му пренесе или да му предаде на даропримачот во сопственост определен предмет, или да му отстапи некое право, или да му отпусти долг, или да му преземе долг без надомест.”<sup>982</sup> Овој договор, иако е консенсуален, како и погоренаведените, во некои други карактеристики се разликува од нив. Така, за разлика од договорот за продажба, договорот за размена и договорот за заем, тој е еднострано обврзувачки договор- при што на дарувачот е обврската нешто да стори или даде, за што не постои противчинидба на страната на даруваниот; како и, истиот е доброчин договор – даруваниот ја добива стварта без надомест за истата.<sup>983</sup> Во согласност со одредбите на чл.556 од ЗОО, договорот за дар на подвижна ствар склучен во усна форма, е полноважен, ако е предеадена стварта на даропримачот. Но, кога станува збор за договор за дар на недвижност, во тој случај, договорот се склучува во форма како за продажба на недвижност.<sup>984</sup>

Д) **Договор за отстапување на имот за време на живот**- Со овој вид на договор, отстапувачот се обврзува да им го отстапи целиот свој имот или дел од имотот на потомците (чл.1022 од ЗОО). Карактеристика е тоа што, предмет на овој договор може да биде само имотот кој отстапувачот го поседува, а не и некој иден имот, што тој евентуално би го стекнал дополнително, како што беше случајот кај договорот за продажба (согласно чл.446,ст.3 од ЗОО).

По својот карактер, овој договор е близок со договорот за дар. Така, слично на него, и овој договор е консенсуален, еднострано обврзувачки и доброчин договор.

Во секој случај, кај овој вид на договор доаѓа до израз, како што се нарекува во правната литература, антиципираното наследување. Токму поради ова, во чл.1023 од ЗОО е предвиден и условот без кој овој договор не може да биде полноважен, а тоа е пред се постигнување на согласност за овој договор меѓу предокот и потомците и брачниот другар кои се повикуваат на наследство.<sup>985</sup> Фактички, овој услов, т.е согласноста на наведените лица, претставува *conditio sine qua non* за полноважноста на овој договор.

---

<sup>982</sup> Види чл.555 од ЗОО.

<sup>983</sup> Г.Галев, Ј.Дабовиќ-Анастасовска, *Облигационо право, трето изменето и дополнето издание*, Скопје, 2012, стр.571.

<sup>984</sup> *Ibidem*.

<sup>985</sup> Л.Спировиќ-Трпеновска, *Наследно право*, Скопје, 2009, стр.228.

Наследноправното дејство на договорот за отстапување на имот за време на живот се огледа во тоа што кога отстапителот ќе умре имотот со кој што тој располагал по овој основ во корист на неговите потомци не влегува во рамките на неговата оставина. Притоа, потомците на кои отстапителот им го поделил својот имот не одговараат за неговите обврски, освен ако нешто друго не било договорено со договорот.<sup>986</sup>

Иако во одредбите на ЗОО Договорот за доживотна издршка спаѓа во групата на договори што се правен основ за здружување труд и средства, во праксата не ретко, овие правни дела се склучуваат со цел пренос на правото на сопственост на стварите. Така, со *Договорот за доживотна издршка* “давателот на издршката се обврзува доживотно да го издржува примателот на издршката или некое трето лице, а примателот на издршката во надомест му го остава целиот свој имот или определен дел од имотот, чие предавање е одложено се до неговата смрт.”<sup>987</sup> Гледано од социјален аспект, овој договор е особено значаен. Иако, предавањето е со одложено дејство, се до смртта на примателот на издршката, можна е и варијанта на договорот, според која, предавањето на имотот или на негов дел да не биде одложено до моментот на смртта на оставителот, туку да се изврши веднаш откако ќе биде склучен договорот. Во тој случај, тоа не подразбира пренесување на правото на сопственост врз давателот на издршката, туку само правото на управување и економско искористување на имотот (право на управување со имотот и правото на плодоуживање).<sup>988</sup> Во наследното право кај нас, овој вид на договор се смета како еден од најконтроверзните договори со наследно-правно дејство. Ова од причина што само со него може да се доведе во прашање правото на нужен дел, што инаку, на некој начин е “загарантирано“ на точно определена категорија на лица според законот.<sup>989</sup>

Како карактеристики на овој договор се наведуваат: консенсуалноста, строгата формалност, двострано обврзувачката природа. Понатаму, за разлика од другите договори, овој договор е алеаторен договор – неговата содржина не е однапред позната, туку зависи од смртта на примателот на издршката како една идна неизвесна околност; исто така, овој договор е од мешовита природа – со оглед на неговото дејство, тој е основ за стекнување право на сопственост на стварите чие предавање е предмет на договорот, како и основ за

---

<sup>986</sup> А.Ристов, Наследноправни договори, Скопје.

<sup>987</sup> Види чл.1029 од ЗОО.

<sup>988</sup> Л.Спировиќ-Трпеновска, *Наследно право*, Скопје, 2009, стр.232.

<sup>989</sup> *Ibid*, стр.231.

вршење на туѓи работи.<sup>990</sup> Суштествен елемент на договорот е оставањето на имотот или негов дел одложено до смртта на примателот на издршката и давањето на издршката, при што, имотот може да опфаќа како подвижни така и недвижни ствари што ги имал примателот на издршката во моментот на склучување на договорот.<sup>991</sup>

Гледано од наследно-правен аспект, некои автори го сметаат овој договор како еден од најконтровверзните договори, бидејќи со него може да се доведе во прашање правото на нужен дел, што на некој начин е “загарантирано“ на точно определена категорија на лица според законот.<sup>992</sup> Така, во практиката овој договор најчесто се склучува помеѓу еден или двајцата родители и едно од децата, при што се опфаќа и заедница на живот меѓу договорните страни. На овој начин, се овозможува и оневозможување на остварување на правото на нужен дел на другите наследници кои би го наследиле имотот на оставителот. Оттука, произлегува нелогична ситуација, при што овој договор има примат пред законското и тестаменталното наследување.<sup>993</sup> Според професорката Спиновиќ-Трпеновска, потребна е ревизија на правната регулатива во однос на ова прашање кај нас, бидејќи, како што видовме, лицата кои можат да склучат меѓу себе договор за доживотна издршка, се и инаку според законот должни меѓу себе да се издржуваат (брачни другари, родители и деца).<sup>994</sup> Во таа насока, судската пракса, со тек на времето зазема став, да, доколку ваков договор се склучи “непосредно пред смртта на примателот на издршката“ тој ќе се смета за договор за дар, што значи дека договорот за доживотна издршка во ваков случај се трансформира во договор за дар.<sup>995</sup>

---

<sup>990</sup> Г.Галев, Ј.Дабовиќ-Анастасовска, *Облигационо право, трето изменето и дополнето издание*, Скопје, 2012, стр.597.

<sup>991</sup> *Ibidem*.

<sup>992</sup> Види: Л.Спиновиќ-Трпеновска, *Наследно право*, Скопје, 2009, стр.231.

<sup>993</sup> *Ibid*, стр.234-235.

<sup>994</sup> *Ibid*, стр.235.

<sup>995</sup> М.Х.Василев, *Наследно Право*, Култура, Скопје, 1983. стр.299.

## 2.1 Стекнување на право на сопственост на подвижна ствар-

Кога предмет на правото на сопственост е подвижна ствар, потребно е да се напомене дека во овие случаи, сопственоста преоѓа од пренесувачот на стекнувачот со предавање на стварта во негово владение (*фактичко предавање*). Предавањето на стварта во владение на стекнувачот на сопственост е фактичко дејствие, тоа е реален акт чие правно дејство зависи од постоењето на полноважно - допуштено правно дело кое е правен основ за стекнување на правото на сопственост врз подвижната ствар. Кај предавањето на стварта во владение на стекнувачот, доаѓа до промена на личноста на непосредниот држател, при што, не се бара правниот претходник да бил непосреден држател, ниту се бара тој сам да ја предаде стварта на стекнувачот. Тоа по негово барање може да го стори трето лице. Исто така, и предавањето не мора секогаш да му се изврши непосредно на стекнувачот. Така, продавачот кој нема владение врз стварта може да му наложи на својот доставувач стварта да му ја предаде непосредно на купувачот како стекнувач на правото на сопственост на таа ствар. Или, правниот претходник и стекнувачот можат да се спогодат стварта да му биде предадена на трето лице и да се смета како таа да му е предадена на стекнувачот.<sup>996</sup>

Предавањето на подвижната ствар се смета за извршено и со предавање на исправата врз основа на која стекнувачот може да располага со таа ствар, како и со врачување на некој дел од стварта, или со издвојување или друго означување на стварта што значи предавање на стварта (*симболично предавање*).<sup>997</sup>

Тоа е случај кога наместо предметот се предава исправа врз основа на која стекнувачот може да располага со тој предмет (на пример, за стоката што се превезува со брод се предава коносманот како традиционална хартија со која може да се земе стварта во местото на определувањето, за стоката што се превезува на друг начин тоа е товарниот лист, за стоката во јавно складиште тоа е складишницата и слично. Може да се предаде само дел од таа ствар

---

<sup>996</sup> Фактичкото предавање се смета дека е извршено на пример кога продавачот, во спогодба со купувачот, продаденото дрво го довезол на местото во шумата определено за транспорт и дрвото го обележил со свои знаци, и слично. Понатаму, доколку стварите се сместени во просторија што се заклучува, предавањето на клучевите од таа просторија значи и предавање на стварите во таа просторија. Предавањето најчесто се врши од рака на рака - фактичко предавање. Меѓутоа, правниот претходник може да дозволи стекнувачот сам да ја земе стварта. На пример; да остави пари и да си земе весник. Подетално за фактичко предавање на стварта види чл.145, став 1 од ЗСДСП.

<sup>997</sup> Чл.145, ст.2 од ЗСДСП.

како симбол (пример, клучевите од автомобилот).<sup>998</sup> Од друга страна, кога подвижната ствар се наоѓа во владение на стекнувачот по некоја правна основа тој стекнува право на сопственост на неа по друга правна основа во моментот на склучувањето на правното дело со сопственикот на стварта (*traditio brevi manu*). Тоа е т.н. *фиктивно предавање* на стварта.

Постојат три вида на фиктивно предавање. *Првиот* вид постои кога стварта се наоѓа во владение на стекнувачот по некоја (друга) правна основа (на пример, по основ на договор за закуп или договор за послуга). Во тој случај, стекнувачот стекнува право на сопственост во моментот на склучувањето на правното дело со сопственикот на стварта.

*Вториот* вид постои кога стекнувачот на правото на сопственост на подвижна ствар, стварта и натаму ќе ја остави во владение на пренесувачот како правен предходник, по некоја друга правна основа. Тој стекнува право на сопственост на неа во моментот на склучувањето на правното дело со сопственикот на стварта, врз основа на кое се стекнува право на сопственост. Тоа е т.н. *constitutuum possessorium*.

Понатаму, *третиот* вид постои кога подвижната ствар е во владение на трето лице по некој друг правен основ (на пример, по основ на договор за закуп, договор за послуга и слично), па таа и натаму останува кај тоа лице се додека тоа има право да ја држи по соодветниот правен основ. Во тој случај, правото на сопственост врз таквата подвижна ствар преминува врз стекнувачот во моментот на склучувањето на правното дело со кое пренесувачот му го пренел правото да бара поврат на стварта. Тоа е познато како *cessio vindicationis*.<sup>999</sup>

Во праксата, често се среќаваат ситуации на *повеќекратно договарање за отуѓување на иста подвижна ствар*. Законот за сопственост за ваквите настанати ситуации нуди решение, согласно кое правото на сопственост го стекнува *лицето на кое прво му е предадена стварта*, ако се исполнети и сите други претпоставки за стекнување на сопственост. Притоа, подвижната ствар треба да е индивидуално определена (на пример, возило, тип, марка, број на шасија, број на мотор итн.).

Другите лица со кои сопственикот на таа ствар исто така склучил договор или некое друго правно дело кое е основ за деривативно стекнување на сопственост, а тие не стекнале сопственост на подвижната ствар, можат од него да бараат само надоместување на штета

---

<sup>998</sup> Повеќе за симболично предавање на стварта види чл.145, ст.2 од ЗСП.

<sup>999</sup> Повеќе за фиктивно предавање на стварта види чл.145, ст.3, 4 и 5 од ЗСП.

заради неисполнување на тој договор, односно друго правно дело, согласно правилата на облигационото право.<sup>1000</sup>

### *Стекнување право на сопственост од несопственик*

Иако во граѓанското право е правило стекнувачот на некоја ствар да стане сопственик на таа ствар бидејќи и неговиот претходник бил сопственик. Сепак, во Законот за сопственост се предвидува исклучок од тоа правило, тогаш кога се исполнети условите пропишани во членот 147 од Законот. Тој исклучок е стекнувањето на правото на сопственост од несопственик, кое доведува до тоа, на сопственикот да му престане правото на сопственост, иако тој не бил учесник во правното дело помеѓу отуѓувачот на стварта и третото совесно лице.

Според член 145 став 1 од Законот за сопственост, за да дојде до стекнување на правото на сопственост од несопственик, потребно е да бидат исполнети три општи и еден посебен услов предвидени со закон. Општи услови се: 1) Стекнувачот да е совесен т.е да постапува *bona fides*; а тој се смета за совесен „ако во моментот на склучувањето на правното дело или во моментот на приемот во владение не знаел, ниту со оглед на околностите, имал доволно причини да се посомнева во тоа дека стварта не му припаѓа на отуѓувачот; 2) стварта да е подвижна; и 3) стекнувањето да е извршено со надоместување.

Посебен услов претставува: стварта да е стекната од несопственик кој во рамките на својата дејност пушта во промет такви ствари; или стварта да е стекната од несопственик кому сопственикот му ја предал во владение врз основа на правно дело што не е основа за прибавување на правото на сопственост; или пак стварта да е стекната на јавна продажба.<sup>1001</sup>

---

<sup>1000</sup> Види подетално за повеќекратно договарање за отуѓување на иста подвижна ствар, член 146, ЗСДСП. Потребно е исто така да се истакне дека, ако сопственикот подвижната ствар не ја предал на ниедно од повеќето лица, право на сопственост на таа ствар ќе стекне она лице на кое сопственикот прво ќе му ја предаде таа ствар, без оглед на тоа кога тоа лице и сопственикот го склучиле договорот или другото правно дело, како и без оглед на тоа дали лицето било совесно, а тоа значи дали знаело дека сопственикот таков договор или друго правно дело порано склучил со некое друго лице. Тоа е последица на околноста дека за деривативното стекнување на правото на сопственост е потребно да постојат правен основ и законски начин. Со оглед на тоа што и правниот основ (согласноста на волјите) и законскиот начин се присутни во однос на лицето на кое прво му е предадена стварта, тоа го стекнало правото на сопственост врз таа ствар по деривативен пат.

<sup>1001</sup> Стекнување право на сопственост од несопственик, како правна основа за стекнување на правото, имаме, на пример, кога се врши пренесување од физички или правни лица во рамките на нивната дозволена дејност



<sup>1002</sup> Горенаведеното не се применува ако стварта од нејзиниот сопственик или лицето преку кое ја имал во владение била украдена или ја изгубил, односно зафрлил, освен ако станува збор за стекнување на готови пари, хартии од вредност на донесувач или на јавна продажба.<sup>1003</sup>

Законот дава можност (член 147 став 3) поранешниот сопственик, на кој му престанало правото на сопственост поради стекнување на тоа право од несопственик, да може да бара од новиот сопственик (од совесниот стекнувач) да му ја врати стварта, ако бидат исполнети следните два услови: а) за поранешниот сопственик таа ствар да има посебно значење; и б) должен е на новиот сопственик да му плати надомест според прометната цена на таа ствар. Меѓутоа, барање во таа смисла не може да се постави ако изминал рокот од една година од стекнувањето на правото на сопственост на стварта. Овој рок е преклузивен.

---

(трговци, занаетчи). Комисионот како договор за вршење трговски услуги во свое име, а по налог и за сметка на некој комитент овозможува да се врши продажба на туѓи ствари. Значи, овде имаме правни односи помеѓу комисионерот и трети лица (купувач), а не помеѓу сопственикот (продавачот) и купувачот. Потоа, тука спаѓа и продажбата од страна на судот или друг орган и од страна на лице на кое стварта му е доверена.

<sup>1002</sup> Чл.147, ст.1 и 2 од ЗСДСП. Исто решение е содржано и во чл.31 од ЗОСПО.

<sup>1003</sup> Чл.147, ст.5 од ЗСДСП.

## 2.2 Стекнување на право на сопственост врз недвижна ствар-

Кај стекнувањето на правото на сопственост врз основа на правно дело врз недвижните ствари, како деривативно стекнување на правото на сопственост на недвижност, не е доволно само договорот како правен основ (кој овде мора да биде склучен во писмена форма), туку е потребен и модус, кој во овој случај не се состои во предавање на стварта (како што е случајот кај подвижните ствари) туку во запишување на правото на сопственост во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.<sup>1004</sup>

Правното дејство на запишувањето настанува од моментот кога барањето или исправата за запишување е примена во органот што ја води јавната книга.<sup>1005</sup> Современите права, за да обезбедат правна сигурност во правниот промет на недвижностите, вовеле посебен сигурносен механизам или т.н систем на земјишни книги (во нашиот случај тоа е Катастарот на недвижности, кој служи како јавна книга за запишување на правата на недвижностите), според кои се поставува правило дека правото на сопственост на недвижностите се стекнува со упис во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

Одредбите за стекнување на право на сопственост врз недвижни и подвижни ствари врз основа на правно дело содржани во нашето објективно право се преземени од одредбите содржани во ЗОСПО, кој пропишува дека: “За стекнување на право на сопственост на недвижни ствари е потребно и упис во јавните книги,, додека “Врз основа на правно дело правото на сопственост врз подвижни ствари се стекнува со предавањето на таа ствар во владение на стекнувачот.”<sup>1006</sup>

Согласно нашето објективно право, за да дојде до стекнување на право на сопственост на недвижност потребно е: а) недвижноста веќе да е во сопственост на некое лице; б) своето право на сопственост тоа лице да го пренесе врз друго лице; в) до тоа пренесување да дошло како со волја на лицето кое го пренесува правото на сопственост (правен предходник), така и со волја на лицето на кое се пренесува правото на сопственост (правен следбеник), а тоа значи да има правен основ за пренос на правото; и г)

<sup>1004</sup> О.Станковиќ, М.Орлиќ, *Стварно право, једанаесто издание*, Номос, Београд, 2023, стр.73.

<sup>1005</sup> Чл.148, ст. 3 од ЗСДСП.

<sup>1006</sup> Види чл.33 и 34 од ЗОСПО.

пренесувањето да е извршено со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижности или на друг соодветен начин определен со закон, а тоа значи на законски начин (односно да постои *modus acquirendi*).

Како најчест правен основ за пренос на правото на сопственост на недвижност од едно лице на друго е договорот т.е правното дело (како на пр. договор за купопродажба, за размена, подарок и сл.). Но, со самиот договор како правен основ, не се засновува право на недвижност што е предмет на договорот, туку тој е само основ за упис во јавната книга.<sup>1007</sup>

Согласно законот за сопственост (член 148, ст.2) „основањето, запишувањето и одржувањето на јавната книга за запишување на правата на недвижностите, се врши на начин и постапка пропишана со закон. Во нашето законодавство тоа е најновиот Закон за катастар на недвижности.<sup>1008</sup>

Меѓутоа, кога предмет на правното дело е пренесување на правото на сопственост на недвижност, и Законот за нотаријат,<sup>1009</sup> содржи некои правила кои треба да се следат, па така, во чл.56, ст.3 пропишува дека: “договорот за продажба и преддоговорот за продажба со вредност на предметот на продажба над 10.000 евра во денарска противвредност според средниот курс на Народната банка на Република Македонија, задолжително треба да го состави адвокат и задолжително да содржи адвокатски печат и потпис, без оглед дали ќе се потврдат (солемнизираат) или завери потпис на истите.“ Подоле во трудот ќе биде анализирано ова одредба, и оправданоста од нејзиното постоење какво што е.

Во случаите кога не се исполнети сите претпоставки за запишување во јавната книга на правата на недвижностите, а е побарано запишување на правото на сопственост, стекнувањето се предбележува, при што правото на сопственост ќе се стекне под услов дополнително да следи оправдување на тоа предбележување.<sup>1010</sup> За овие случаи, во Законот за катастар на недвижности е пропишано дека “Предбележувањето е условно укнижување на стекнувањето или престанокот на правото на сопственост и на подоблиците на правото на сопственост на недвижност кога е поднесена пријава за запишување во катастарот на недвижности, а не се исполнети правните претпоставки, односно условите за запишувањето

---

<sup>1007</sup> Види чл.148, ст.1 од ЗСДСП.

<sup>1008</sup> Види Закон за катастар на недвижности, Сл.весник на РМ“ бр. 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и „Сл.весник на РСМ“ бр.124/19 и 155/24.

<sup>1009</sup> Закон за нотаријат, Сл.весник на РМ бр.72/16, 142/16 и 233/18.

<sup>1010</sup> Види повеќе чл.149, ЗСДСП.

од членот 176 од овој закон и доколку основот за конечното укнижување не е dostatно застапен,,<sup>1011</sup> Понатаму, “со доставување на доказ дека се исполнети правните претпоставки, односно условите за запишувањето од членот 176 од овој закон се брише предбележувањето и истовремено се укнижува правото на сопственост“<sup>1012</sup>

Исто така, на недвижност која не е запишана во јавна книга се стекнува право на сопственост, сопственост со полагање кај надлежниот орган заверена исправа од влијание за прибележување, со што на соодветен начин се применуваат правилата за стекнување со прибележување.<sup>1013</sup>

Законот за сопственост, исто така, го прокламира принципот на „верба во јавната книга” и се смета дека јавната книга за запишување на недвижностите вистинито и точно ја одразува фактичката и правната состојба на недвижноста. Оттука, нормално е секој во добра верба да се потпира на запишаното во јавната книга (и да се одлучи да склучи некој договор за стекнување на сопственост на недвижност). Затоа, ако некој незнаејќи дека она што е запишано во неа не е точно или дека е различно од состојбата надвор од јавната книга, значи во добра верба склучи договор за стекнување сопственост на недвижност, има право на заштита според одредбите предвидени со закон.

Во пракса, тоа би значело дека, купувачот кој при склучувањето на делото бил во уверување дека недвижноста што ја купува е сопственост на продавачот, а не може да стане сопственик на таа недвижност, ако истата не била сопственост на продавачот туку на трето лице, освен ако се исполнети условите за стекнување сопственост со одржувачка.

Стекнувачот нема обврска да ја испитува состојбата надвор од запишаното во јавната книга и не може да му се префрли недостиг на добра верба. Се смета дека стекнувачот бил во добра верба ако во времето на склучувањето на делото и во моментот кога барал запишување не знаел ниту од околностите имал доволно причини да се посомнева во тоа дека стварта не му припаќа на отуѓувачот.<sup>1014</sup>

Ова ситуација значи дека за да биде правно валидно стекнувањето на сопственост, меѓу другото, потребна е совеснот (*bona fides*) на страната на купувачот, и тоа не само во времето на склучување на правното дело, туку и во моментот на барање на запишување на

---

<sup>1011</sup> Види чл.171, ст.1 од Закон за катастар на недвижности.

<sup>1012</sup> Види чл.171, ст.2 од Закон за катастар на недвижности.

<sup>1013</sup> Чл.149, ст. 4 од ЗСДСП. Види исто чл.173 од Закон за катастар на недвижности.

<sup>1014</sup> Види чл.150 од ЗСДСП.

правата на недвижноста во јавната книга. Доколку совесноста отсутствува, тогаш нема ни правно валидно стекнување сопственост, па така, поранешниот купувач, кој врз основа на правно дозволена работа стекнал сопственост надвор од јавната книга и имал владение на недвижноста има право да бара подоцнешниот купувач да се брише како сопственик од јавната книга и да трпи, така што поранешниот купувач да се запише како сопственик во јавната книга.

Како што беше погоре спомнато дека во пракса често се случува повеќекратно договарање за отуѓување на иста подвижна ствар, исто така, во пракса има низа случаи на повеќекратно договарање за отуѓување на иста недвижна ствар, па затоа, Законот за сопственост ги уредува и овие случаи, при што пропишува дека: “ сопственост ќе стекне она лице кое во добра верба прво побарало кај надлежниот орган запишување во јавната книга (катастарот) на недвижности, доколку се исполнети и сите други претпоставки за стекнување на сопственост.<sup>1015</sup>

Во продолжение, сметаме дека е важно оваа појава на повеќекратно договарање за отуѓување на недвижна ствар да ја илустрираме со пример од праксата. Во денешно време, сведоци сме на се поголем раст на купување на станови, било во изградба или веќе изградени. Притоа, се појавија повеќе случаи на повеќекратно отуѓување на еден ист стан во изградба на повеќе лица, врз основа на договори за заедничка градба или преддоговори за продажба.<sup>1016</sup> Станот, како недвижна ствар, по својата законска дефиниција претставува “вкупност на просториите наменети за домување, што сочинуваат функционална градежна целина и имаат одделен влез.”<sup>1017</sup> Во таа смисла, станот како посебен дел од станбена зграда, во правниот промет може да се јави само како целина, но не и одделен дел од него (ходник, соба, остава и сл.). Притоа, за да биде објект на правото на сопственост, станот како ствар мора да постои, затоа што правото на сопственост на идна ствар која сеуште не постои, не може да се стекне.

---

<sup>1015</sup> “Катастар на недвижности-е јавна книга во која се врши запишување на правото на сопственост и на другите стварни права на недвижностите, на податоците за недвижностите, како и на други права и факти чие запишување е утврдено со закон“; “Недвижности” се се земјишта, згради, посебни и заеднички делови на згради и други објекти и инфраструктурни објекти; Види: Член 2,ст.1 т.2 и т.3 од Законот за катастар на недвижности.

<sup>1016</sup> “Стотици граѓани измамани на квадрат”, *Дневник*, 04.09.2006; “”Фи-ком” е првата пирамида што падна, има уште“, *Време*, 23.09.2006; “Раба” продала седум стана на 12 лица”, *Дневник*, 03.11.2006, “Приведен агентот за недвижности кој продавал еден стан на повеќе лица“, *Утрински весник*, 16.04.2021.

<sup>1017</sup> Види чл.2, ст.1, ал.3 од Закон за домување, Сл.весник на РМ бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 302/20 и 150/22.

Во секојдневието може да се појават ситуации при кои продавачот намерно вади повеќе имотни листови, и склучува договори за продажба на стан (недвижност) со повеќе лица, заверувајќи ги кај различни нотари. Бидејќи во моментот на склучување на договорот за продажба не постои можност за електронска проверка од нотарот во катастарот на недвижности дали станот е отуѓен, оваа правна празнина остава можност за злоупотреби од несовесни продавачи. При ваква ситуација, логично се поставува прашањето кој од купувачите ќе се стекне со правото на сопственост на станот? Одговорот за ова прашање е содржано во одредбата од чл.152, ст.1 со која предвидува дека “кога повеќе лица склучиле со отуѓувачот правни дела заради стекнување сопственост на иста недвижност, сопственост ќе стекне она лице кое во добра верба прво побарало кај надлежниот орган запишување во јавната книга на недвижности, доколку се исполнети сите други претпоставки за стекнување на сопственост.“

Законот за сопственост, освен другото, исто така, предвидува можност за бришење на запишаната сопственост, при што бришење на правото на сопственост во корист на лицето кое во добра верба прво побарало запишување во јавната книга и запишување во своја корист може да бара лицето на кое отуѓувачот: а) му откупил недвижност; б) му ја предал во владение; и в) ако докаже дека стекнувачот (кој прв побарал запишување во јавната книга) не бил во добра верба, бидејќи во моментот кога го склучил правното дело со отуѓувачот знаел дека недвижноста веќе е уредно отуѓена на друг и предадена во владение. Во овие случаи, Законот предвидува преклузивен рок за поднесување на барање за бришење на запишаната сопственост и запишување во своја корист и тоа може да се поднесе во рок од три години од денот на извршеното запишување.

Слично како и кај повеќекратното договарање за отуѓување подвижни ствари, и тука, односот на отуѓувачот и лицата со кои ги склучил правните дела, а тие не стекнале сопственост на недвижноста, се уредува според одредбите на облигационото право.<sup>1018</sup>

---

<sup>1018</sup> За повеќекратно договарање за отуѓување на иста недвижност, види член 152 од ЗСДСП.

### 3. *Стекнувањето на правото на сопственост со наследување-*

Следен начин на стекнување на правото на сопственост според нашиот закон е *стекнувањето на правото на сопственост со наследување*, кој претставува начин на стекнување на правото на сопственост според кој “правото на сопственост на ствар се стекнува со наследување во моментот на отварање на наследството на имотот на умрениот, ако со закон поинаку не е определено.”<sup>1019</sup> Тој момент е моментот на смртта на одредено лице кое тогаш станува оставител и над чиј имот се отвара наследство. Тоа право е во согласност со Законот за наследување од 1996 година, според кој „со смртта на едно лице се отвара неговото наследство”(член 120), а „оставината на умреното лице преминува, по сила на законот, врз неговите наследници во моментот на неговата смрт.”<sup>1020</sup>

Меѓутоа, иако наследниците се стекнале со право на сопственост на стварта во моментот на отварањето на наследството на имотот на оставителот, тоа не значи дека тие и правно се стекнале со сопственост. Така, согласно Законот за сопственост, дури “по правосилноста на решението за наследување, наследникот има право да побара запишување на правото на сопственост на недвижност во јавна книга“ (бидејќи правото на сопственост на недвижност се стекнува со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижност, а самото правосилно решение за наследување кое има деклараторен карактер, е само правен основ кој не заснова стварно право на недвижноста. Оттука, решението е само основ за упис во јавната книга).<sup>1021 1022</sup>

---

<sup>1019</sup> Види чл.153, ст.1 од ЗСДСП. Исто решение е содржано и во чл.36 од ЗОСПО.

<sup>1020</sup> Со смртта на едно лице се отвара неговото наследство, а бидејќи оставината на умреното лице преминува, *ex lege* врз неговите наследници во моментот на неговата смрт, произлегува дека нашиот правен систем не ја прифаќа концепцијата за „лежечка оставина (наследство)”. Оваа концепција потекнува од римското право и е прифатена во некои романски права, и со неа се означува дека оставината од смртта на оставителот, до нејзиното врачување на наследниците, т.е до моментот на неговото полноважно прифаќање од страна на наследниците е „без господар”, а тоа значи имот без носител, чл.120 од ЗН.

<sup>1021</sup> Чл.153, ст.2 од ЗСДСП.

<sup>1022</sup> Како што беше погоре спомнато, стекнувањето на правото на сопственост со наследување има обележје и на оригинално и на деривативно стекнување на тоа право. Тоа е слично на оригиналното стекнување на тоа право бидејќи, и кај законското и кај тестаменталното наследување наследникот го стекнува тоа право во моментот на делацијата, по силата на законот (*ex lege*), под услов да не се откаже од наследството. Стекнувањето на тоа право со наследување, пак, е слично на деривативното стекнување по тоа, што и кај едното и кај другото правото на сопственост на стекнувачот се изведува од правото на сопственост на претходникот.

Во практиката, по својата зачестеност, после правните дела, како основ за стекнување на правото на сопственост се јавува наследувањето. Тоа претставува премин на имотните права и обврски од оставителот на неговите наследници. Во моментот на смртта, оставината на оставителот преминува *ex lege* на неговите наследници.

Меѓутоа, фактите врз основа на кои едно лице го стекнува своето субјективно наследно право, го претставуваат и правниот основ на наследувањето. Нашето позитивно наследно право како основи за повикување на наследство ги познава законот и тестаментот.<sup>1023</sup>

Во овој дел, би сакале да истакнеме едно интересно становиште од група автори од нашата земја, кои ја поставуваат дилемата за неопходност на воведување на електронски тестамент. Според нив, електронските уреди како видеорекордери, камери, телевизори, аудио апарати, компјутери и друга електронска опрема се масовно присутни во современите општества, и влијаат врз сите сегменти на животот, вклучувајќи го тука и правото. Па така, како што во другите сегменти од животот се прифаќа новата технологија, се чини неизбежно дека ќе почне да се применува и во составувањето на тестаментите, што секако ќе придонесе за менување на нивната форма.<sup>1024</sup>

Иако на теоретско ниво, како и преку судската пракса, имало заложби за признавање на овој вид на тестамент, сепак голем број на земји уште не го признаваат овој вид на тестамент. Досега, Невада е единствената држава во САД која во своето законодавство ја вовеле можноста за составување на електронски тестаменти.<sup>1025</sup> Истите автори, сметаат дека сите земји треба да го следат примерот на Невада, со што ќе се овозможи преку технологијата која најмногу одговара на навиките и животните стилови на завештателите, да се изрази и нивната последна волја.

Понатаму, тие ја коментираат и оправданоста од воведување на договорот за наследување во нашето законодавство, основ, кој, во одредбите на СГЗ бил предвиден (чл.394). Споредбено гледано, некои законодавства го забрануваат овој основ за повикување на наследство, а некои го дозволуваат (како Германија, Франција, Швајцарија и др.) Меѓутоа, според наведените автори, иако нашиот законодавец се одлучил за

---

<sup>1023</sup> Види: Л.Спировиќ-Трпеновска, *Наследно право*, Скопје, 2009, стр.65 и 67. Исто така види чл.6 од ЗН.

<sup>1024</sup> Види: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Наследувањето во Европа*, Скопје, Блесок, 2011, стр.358.

<sup>1025</sup> *Ibid*, стр.364.



ограниченост на основите за повикување на наследство, сепак, во реалноста не е навистина така. Поточно, со исклучувањето на договорот за наследување не е исклучена во целост можноста за постоење на договорно наследување.<sup>1026</sup>

Тие сметаат дека, досегашното шест децениско искуство покажува дека законодавецот сепак не е доследен на оваа своја определба за ограниченост на основите по кои може да се повикува на наследување.<sup>1027</sup>

Поаѓајќи од општоприфатениот став за забраната на договорот за наследување како основ за наследување, уште на самиот почеток на создавањето и градењето на новиот наследно-правен систем, наведените договори (договорот за отстапување и распределба на имот уште за време на живот; и договорот за доживотна издршка) не се ниту пак претставувале основ за повикување на наследство.<sup>1028</sup> Сепак, ниту било спорно некогаш, а ниту пак денес се доведува во прашање очигледното наследно-правно дејство на овие договори.

Во врска со горенаведеното, споменатите автори, оправдано тврдат дека правно е неодржлива конзистентноста на еден систем кој го прокламира начелото за непостоење на договорното наследување, но едновременно со своите одредби ги уредува односите (наследно-правните, без сомнение), кои настануваат со договорот за доживотна издршка и со договорот за отстапување и распределба на имотот за време на живот. Значи, очигледна е дискрепанцата меѓу прокламираното начело, кое токму заради тоа останува во доменот на деклариран принцип, и позитивната регулатива која јасно, недвосмислено и сосема конкретно ги регулира наследно-правните односи произлезени од договорот за доживотна

---

<sup>1026</sup> Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Дали се потребни промени во наследното право во РМ*, стр.7-8.

<sup>1027</sup> Оваа недоследност, според нашите автори, се провлекува уште од сојузниот Закон за наследувањето од 1955 година, а потоа е „наследена“ и во првиот македонскиот Закон за наследувањето од 1973 година. И во двата поранешни прописи составен дел беа т.н. наследно правни договори: 1) договорот за отстапување и распределба на имот уште за време на живот и 2) договорот за доживотна издршка. Така, и денес, и покрај тоа што не се признава наследувањето врз основа на договор, овие два вида на договори се дел од содржината на ЗОО од 2001 година. Види повеќе за ова кај: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Дали се потребни промени во наследното право во РМ*, стр.7-8.

<sup>1028</sup> Види кај: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Дали се потребни промени во наследното право во РМ*, стр.7-8. Види исто: Јелена Видић, „Наслеђивање у Србији“ *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, Нови Сад, 2004, стр. 421.

издршка и договорот за распределба на имот за време на живот.<sup>10291030</sup>

Во таа смисла, иако горенаведените договори се појавуваат како „непризнаени“ основи за повикување на наследство, сепак, претставуваат дејствувачки основи за повикување на наследство. Имајќи го во предвид ова, сметаме дека при идните измени на законодавство или донесување на Граѓанскиот законик, законодавецот треба да размислува за евентуалното воведување на договорот за наследување поради неговите подобри карактеристики како трет основ за повикување на наследство, за сметка на укинувањето на можноста за склучување на договор за доживотна издршка помеѓу брачните другари.<sup>1031</sup>

Од сето наведено погоре, може да се заклучи дека правните прописи со кои се уредува наследувањето во нашиот правен систем, немаат претрпено измени со децении. Поради тоа, застарените решенија создаваат бројни проблеми во праксата, кои создаваат правна несигурност. Ова особено во случаите кога со години и децении не се расправаат оставините на умрените.

Затоа, сметаме дека се неопходни реформи во сферата на уредувањето на наследно-правните односи, кои понатаму ги засегаат и имотно-правните односи на наследниците.

---

<sup>1029</sup> Види повеќе кај: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Дали се потребни промени во наследното право во РМ*, стр.7-8.

<sup>1030</sup> *Ibidem*. Сепак, независно од тоа во кој правен пропис се уредени овие видови на договори, сепак, договорното наследување, колку и да се откажува нашиот законодавец од него, влегува, односно веќе е влезено во нашиот наследно-правен систем. Освен тоа, практиката покажува дека договорот за доживотна издршка многу често се применува во праксата. Неговата поголема застапеност во однос на тестаменталното наследување е повеќе од очигледна, што во најмала рака укажува на потребата од сериозно преиспитување на ова законско решение.

<sup>1031</sup> Со ваквото гледиште се приклонуваме во целост кон становиштето на професорите Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, кои се залагаат за реформирање не само на наследното право во РСМ, туку и на низа други аспекти на нашето граѓанско-правно законодавство.

#### 4. Стекнувањето на правото на сопственост со одлука на државен орган-

Од самиот назив може да се види дека основ за стекнување на правото на сопственост е *со одлука на државен орган* (суд или на друг државен орган). Така, согласно Законот за сопственост, “со одлука на суд или на друг орган се стекнува сопственост во случаите и под условите определени со закон.”<sup>1032</sup> Во нашиот закон, како *lex generalis*, не се предвидени конкретни случаи на стекнување на правото на сопственост на овој начин.

Во овие случаи, правото на сопственост се стекнува “во моментот на правосилност на судската одлука, односно конечноста на одлуката на друг орган, ако со закон не е нешто друго определено, ниту произлегува од целта заради која одлуката е донесена.”<sup>1033</sup>

Со стекнувањето на правото на сопственост со одлука на суд или друг орган не престануваат стварните права кои им припаѓале на други лица на таа ствар, освен оние за кои тоа е определено со таа одлука или со посебен закон, или според природата на стварта не можат понатаму да постојат.<sup>1034</sup> Во однос на запишувањето на правото на сопственост во јавната книга, право на барање за запишување на правото во јавна книга има секое физичко и правно лице кое тоа право го стекнало врз основа на одлука на судот или друг орган, меѓутоа, така стекнатото право на сопственост не може да се спротивстави на правото на оној што, потпирајќи се во запишаното во јавната книга, во добра верба го запишал своето право на недвижноста уште додека не било запишано правото кое е стекнато со одлука на судот или друг орган.<sup>1035</sup>

Во врска со одредбите од чл.154 од ЗС, се има предвид дека во овој случај, станува збор за одлуки со таква содржина според која, одреден субјект (како стекнувач на правото на сопственост), го стекнува тоа право кое дотогаш не постоело. Тоа значи дека треба да се работи за одлуки од конститутивен карактер, кој го создава правото на сопственост на односниот субјект, а не за деклараторна одлука со која само се утврдува постоењето на правото на сопственост кое му припаѓало на субјектот и пред донесувањето на одлуката, како што е случај кај одржувачката. Во овој случај (кога правото на сопственост во вакви случаи се стекнува во моментот на правосилноста на судската одлука, односно со дејството

---

<sup>1032</sup> Чл.154, ст.1 од ЗСДСП.

<sup>1033</sup> *Ibid.* Види и кај: Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Službeni list SCG, 2005, стр. 114.

<sup>1034</sup> Чл.154, ст.2 од ЗСДСП.

<sup>1035</sup> Чл.155, ст.1 и 2 од ЗСДСП.

на конечност на одлуката на друг орган) запишувањето на правото на сопственост на недвижноста во катастарот на недвижностите има декларативно дејство (согласно чл.155 од ЗС).

Во стекнувањето на правото на сопственост врз основа на одлука на државни органи се набројуваат следните начини: а) стекнување врз основа на судска одлука, и б) стекнување врз основа на одлуки на други државни органи. Разликата кај овие два начини на стекнување се заснова во разликување на органите на власта кои се надлежни за донесување на одлуката.<sup>1036</sup>

Правниот режим на стварите кои ги користат и со кои располагаат државните органи, во нашата земја, е уреден со Законот за користење и располагање на стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост,<sup>1037</sup> со кој престанува да важи Законот за користење и располагање со стварите на државните органи од 2005г. Пред донесувањето на овој закон, се применувал Законот за правата, обврските и одговорностите на органите на државната власт во поглед на средствата што ги користат и располагаат од 2002г.<sup>1038</sup> Според Законот за користење и располагање на стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост (чл.3, ст.1), “Со стварите во државна сопственост што ги користат државните органи и правните лица основани од државата, во името на Република Македонија располага Владата на Република Македонија, ако со овој или со друг закон поинаку не е определено.“ Имено, државните органи имаат право на користење т.е “право на непосредна употреба“ (чл.8) а Владата на РМ, одлучува за начинот на користење, чување и одржување и евиденција на недвижните ствари (чл.9).<sup>1039</sup>

Понатаму, стварите во државна сопственост кои државата не ги набавила туку ги стекнала по друг основ, може да се дадат на користење на други државни органи, да се продадат, да се разменат или да се дадат во закуп. Притоа, продажбата на недвижните ствари врз основа на одлука на Владата се врши со јавно наддавање и со непосредна спогодба (Чл.22-23). За размената одлучува Владата, на предлог на органот. За давање во

---

<sup>1036</sup> Z.Rašović, *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Službeni list SCG, 2005, стр. 113.

<sup>1037</sup> Со донесувањето на овој закон, престана да важи “Законот за користење и располагање со стварите на државните органи од 2005г“. Овој закон престанува да важи со денот на влегувањето во сила на Законот за користење и располагање на стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост („Сл.весник на РМ“ бр. 78/15. Види исто: Р.Живковска, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.110.

<sup>1038</sup> Сл.Весник на РМ. Бр.61/02.

<sup>1039</sup> Види подетално кај: Р.Живковска, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, стр.110.

закуп на недвижни ствари на државните органи, одлучува органот, а процедурата е по пат на јавно наддавање и со непосредна спогодба.<sup>1040</sup>

Согласно ЗЛС од 2002, (чл.64, ст.1), општината има право на сопственост на ствари, парични средства и права. Во однос на отуѓувањето на стварите што се сопственост на општината, тоа таа го врши по пат на јавно наддавање, во согласност со закон (чл.66, ст.2 од ЗЛС).<sup>1041</sup>

Како еден од примерите на одлуки на други органи со кои се стекнува право на сопственост се смета решението за експропријација.<sup>1042</sup> Експропријацијата претставува општокорисна мерка врз основа на која приватната сопственост преминува во сопственост на државата.<sup>1043</sup> Предмет на експропријацијата се пред се недвижностите (земјишта и згради), додека целта на експропријацијата е на местото на експроприраниот објект да се изгради објект од јавен интерес.<sup>1044</sup> Експропријацијата е мерка од управноправен карактер и за неа се одлучува во управна постапка.<sup>1045</sup> Таа може да биде целосна или делумна. Експропријацијата е делумна кога кога сопственоста се ограничува привремено.

Според професорот Групче „главна одлика на експропријацијата е надоместокот што се плаќа за одземената недвижност.“<sup>1046</sup> Во нашата држава, по осамостојувањето, првиот Закон за експропријација<sup>1047</sup> беше донесен во 1995 година. Во согласност со одредбите на Уставот, во членот 10 од овој закон, беше пропишано дека: “ За експроприраната недвижност припаѓа *праведен надомест кој не може да биде понизок од пазарната вредност на недвижноста.*

За определување на праведниот надомест се утврдува пазарната вредност на недвижноста врз основа на критериумите утврдени со овој закон во моментот на поднесување на предлогот за експропријација или по барање на сопственикот, односно носителот на друго имотно право, во моментот на определување на надоместот.“ Во 2012, беше донесен Нов

---

<sup>1040</sup> *Ibidem.*

<sup>1041</sup> *Ibid.*, стр.112-113. Види Закон за локална самоуправа, Сл.весник на РМ бр.5/02 и Сл.весник на РСМ бр.202/24.

<sup>1042</sup> I.Babić et al. *Граѓанско право, Књига 2, Стварно право*, Ванжа лука, Универзитет у Ванжој luci, 2020, стр.138.

<sup>1043</sup> Повеќе за ова види: А.Групче, *Имотно (Граѓанско) право, Втор дел, Стварно право*, Култура, Скопје, 1985, стр. 180-182.

<sup>1044</sup> *Ibidem.*

<sup>1045</sup> *Ibidem.*

<sup>1046</sup> *Ibidem.*

<sup>1047</sup> Сл.весник на РМ бр. 95/12, 131/12, 24/13, 27/14, 104/15, 192/15, 23/16 и 178/16 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 122/21 и 111/23.

Закон за експропријација, кој во член 18 ст.1 пропишува: “за експроприраната недвижност припаѓа праведен надоместок кој не може да биде понизок од пазарната вредност на недвижноста.”<sup>1048</sup> Понатаму, во став 2 од член 18, законодавецот предвидува: “пазарната вредност на недвижноста се утврдува под услови и на начин утврдени со овој закон, според методологија, правила и стандарди согласно со Законот за проценка”<sup>1049</sup>

Според професорот Ристов, ваквата одредба е спротивна на Уставот на РМ, во кој не е пропишано вакво решение и никаде не е споменато дека пазарната вредност се утврдува со методологија, правила и стандарди согласно со Законот за проценка, а исто така е спротивна и на еден од основните принципи на граѓанското право – принципот на еднаквост и рамноправност, според кој сите субјекти, вклучувајќи ја и државата, во имотноправните односи се еднакви и рамноправни. Така, според постојното законско решение врз основа на кое „пазарната вредност“ ја определува државата со методологија согласно со Законот за проценка, таа е привилегирана. Нејзината волја е посилна и наметната на граѓаните и правните лица. Со тоа се нарушува граѓанскоправниот метод на координација и принципот на рамноправност и еднаквост во граѓанското право.<sup>1050</sup> Затоа, согласно становиштето на професорот Ристов, кон кое и ние се приклонуваме, сметаме дека оваа законска одредба треба, во најмала мера да биде укината од страна на Уставниот суд на Република Македонија и тоа што побрзо затоа што е на штета на граѓаните и правните лица.<sup>1051</sup> И покрај ова, Уставниот суд одлучи спротивно, дека наведената одредба е во согласност со Уставот.

Според професорката Живковска, прокламираниот рамноправен третман на основните сопственосни облици кој воедно подразбира рамноправен третман на нивните носители, на теренот на експропријацијата означува дека се рамноправни претходниот носител на правото на сопственост на недвижноста предмет на експропријација (носителот на приватна и носителот на т.н општинска сопственост) и стекнувачот на правото на

---

<sup>1048</sup> Повеќе за новините во овој закон види кај Р. Живковска, *Институтот експропријација според новиот Закон за експропријација од 2012 година*, достапно на [http://www.jracademy.gov.mk/upload/Materijali 2016/](http://www.jracademy.gov.mk/upload/Materijali%202016/).

<sup>1049</sup> Сл.весник на РМ бр. 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 и 30/16.

<sup>1050</sup> А.Ристов, *Експропријација или “тивка национализација*, Скопје, стр.10.

<sup>1051</sup> Види: А.Ристов, *Експропријација или “тивка национализација*, Скопје, стр.12. Повеќе за одлуките на Уставниот суд на Република Македонија како извор на правото види кај: Светомир Шкарик, *Уставно правна рамка на економската транзиција*, Македонија на сите континенти, Унион трејд, Скопје, 2000, стр. 431-432; Види исто: А. Ристов, „*Извори на граѓанското право во Република Македонија*“, *Зборник во чест на Миле Хаџи Василев Вардарски*, Правен факултет, Скопје, 2004, стр. 239-241.

сопственост на недвижноста предмет на експропријацијата (државата или носителот на општинската сопственост). Според професорката, таа рамноправност не е само формална, туку и суштинска. Тоа значи дека стекнувачот, исто како и претходникот, се стекнува со право на сопственост како потполна власт на стварта, со сите типични овластувања. Но, покрај типичните овластувања, стекнувачот може да има и нетипични овластувања: право на уредување (кај градежното земјиште), право на заштита (кај земјоделското земјиште и шумите) и други овластувања.<sup>1052</sup>

Во периодот пред осамостојувањето на РМ, согласно тогашниот правен поредок, постоеле некои други начини на стекнување врз основа одлука на друг орган, кои денес претставуваат застарени институти и не се применуваат.

Така, во овој дел ќе бидат прикажани начините на стекнување на правото на сопственост на општествената сопственост со одлука на друг орган во поранешна СФРЈ, и СРМ. Во оваа група спаѓаат пред се револуционерните мерки со кои се укинувала или ограничувала индивидуалната сопственост (национализација, аграрна реформа); мерки од општа корист (експропријација, арондација, реквизиција) и казнени мерки (конфискација и слично).<sup>1053</sup>

Национализацијата, претставува вид на поопштествување на ствари и други вредности во индивидуална сопственост од општествено-економски причини. Основна цел на национализацијата е укинување т.е ограничување на приватната сопственост. Во Македонија, национализацијата ги опфати крупните средства на индустријата, трговијата, сообраќајот, понатаму, станбениот и деловниот простор во приватна сопственост, крупните добиточни стада итн. (Национализацијата во овие случаи е направена врз основа на Законот за национализација на приватните стопански претпријатија и со неговото дополнување од 1948 година,<sup>1054</sup> Закон за национализација на големите добиточни поседи<sup>1055</sup> и Закон за национализација на наемните згради и градежните земјишта од 1958 година<sup>1056</sup>). Како национализација е именувано и поопштествувањето на правата на лицата што добивале отпуст од државјанството поради иселување (на пр. Турците од Македонија), согласно чл.60

---

<sup>1052</sup> Поопширно за ова да се види кај: Р.Живковска, Т.Пржеска, В.Димитровска, *Коментар на законот за експропријација (со регистар на поими)*, Скопје, 2013, стр.5-6.

<sup>1053</sup> А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.176.

<sup>1054</sup> Сл.лист на ФНРЈ, бр.99/46, и бр.35/48.

<sup>1055</sup> Сл. Весник на НРМ, бр.11/48.

<sup>1056</sup> Сл.лист на ФНРЈ, бр.52/58.

од Закон за промет со згради и земјишта.<sup>1057</sup>

Понатаму, со оглед на важноста на земјата како услов за земјоделско производство, се пристапи кон аграрна реформа со цел одземање на земјиштето од велепоседниците и давање на тоа земјиште на тие што ја работат. Исто така, течеше процес на ограничување на земјишната приватна сопственост односно нејзино поопштествување. Сето ова беше реализирано врз основа на Законот за аграрна реформа и колонизација од 1946г<sup>1058</sup> и Законот за земјоделскиот земјишен фонд на општонародниот имот и за доделување на земја на земјоделските организации.<sup>1059</sup>

Исто така, преку експропријацијата, како мерка од управно-правен карактер, за кој се одлучуваше во управна постапка, се овозможуваше одземање на ствари од приватна сопственост (недвижности), поради изградба на разни градежни објекти, со исплата на правичен надоместок. Во рамките на СФРЈ, овој начин на премин на сопственоста бил уреден со Законот за експропријација од 1947, потоа ЗЕ од 1957, и со последниот Закон за експропријација од 1989 година. Во рамките на СР Македонија, експропријацијата на приватната сопственост беше направено врз основа на Закон за експропријација од 1973г (Сл.весник на СРМ, бр.47/73).

Арондацијата е еден од оригинерните начини на стекнување општествена сопственост врз земјоделските и шумски земјишта, при која се разменуваат недвижности, за која се одлучувало во управна постапка. Слично на арондацијата, е и комасацијата, како мерка со која се постигнува окрупнување на земјоделското земјиште, меѓутоа комасацијата не води директно кон поопштествување. Тоа е фактички општо окрупнување на целата површина на земјоделското земјиште без оглед на сопственичките облици.

Конфискацијата, од друга страна, е казнена имотна мерка која се состои во одземање на одредени ствари и права од лицето што сторило одредена недозволена дејност и нивно преминување во општествена сопственост.

На крај, реквизицијата, е една од управните мерки што доведува до поопштествување на стварите во приватна сопственост, која се применува во време на војна, елементарни неприли или слични масовни незгоди, при кои надлежните органи

---

<sup>1057</sup> Сл.весник на СРМ, бр.36/75.

<sup>1058</sup> Сл.лист на ФНРЈ, бр.24/46, 101/47, 105/48, 21/56, 55/57, 10/65.

<sup>1059</sup> Сл.лист на ФНРЈ, односно СФРЈ бр.22/53 и 10/65.



одземаат од сопствениците и другите иматели разни производи (подвижни и недвижни).<sup>1060</sup>

Гледано од денешна перспектива, овие начини се застарени и се воглавно напуштени, со оглед на фактот дека денес се промовира плурализам на облици на сопственост и гарантирање на правото на сопственост како едно од основните човекови права.

Погоре беше наведено и позитивно-правното уредување на експропријацијата во РСМ, и потребата од промени при идни измени во нашето законодавство.

---

<sup>1060</sup> Подетално за овие начини на стекнување на правото на сопственост да се види кај: А.Групче, *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје, стр.180-185.

## VII АКТУЕЛНИ ПРОБЛЕМИ ВО ПРАКТИКАТА ПОВРЗАНИ СО СТЕКНУВАЊЕТО НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Во македонското право стварноправните односи се уредени со генералниот Закон за сопственост и други стварни права и со повеќе специјални закони. Поминаа повеќе од две децени откако беше донесен Законот за сопственост и други стварни права. За овој долг временски период тој само неколку пати беше променет, претежно во делот за стварни права на странски лица. Од друга страна, специјалните (посебните) закони со кои се уредуваат одредени видови на стварноправни односи беа менувани многу пати, без да се води сметка за нивната усогласеност со генералниот Закон за сопственоста.

Во овој долг рок на примена во судската пракса и праксата на извршителите по повод должничко доверителските односи, проблеми создава тоа што во нашето законодавство не е во целост инкорпорирано начелото *superficies solo cedit*. Врз основа на ова начело правото на сопственост се стекнува по основ на прираснување. Така, се што е трајно и нераздвоиво сврзано со земјиштето претставува нејзин прирасток и ја следи нејзината судбина. Согласно ова начело се што е посеано, засадено и изградено на површината на земјиштето или под неа, со намера таму трајно да остане, прираснува за земјиштето и ја следи нејзината правна судбина.

Причина за ова е фактот што земјиштето, по сила на законот (*ex lege*), се смета за главна ствар. Токму поради тоа, стварите кои се трајно споени со земјиштето ја губат својата самостојност и стануваат интегрален дел на земјиштето (*accessorium sequitur principale*). Така, земјиштето и се она што е трајно споено со неа претставува една недвижност и му припаѓа на едно лице – сопственикот на земјиштето. Имено, кој е сопственик на земјиштето, тој е сопственик и на посевот, засадените растенија, вградениот материјал и градежниот објект. Во случај кога земјиштето се отуѓува, наследува и оптоварува, според ова начело, тоа се однесува и на стварите кои се трајно поврзани со земјиштето.

Начелото *superficies solo cedit* не е од апсолутен карактер. Исклучок од ова начело постои во случај кога со некое стварно право утврдено со закон, правно се одвојува правниот режим на стварта од земјиштето. Со тоа се овозможува друго лице (носител на стварното право) да биде сопственик на посеаното, засаденото и изграденото на земјиштето,

а не сопственикот на земјиштето кој е должен тоа да го трпи.

Клучниот проблем е што во ЗСДСП ова начело не е предвидено како основно начело. Имено, ова начело се применува во рамките на одредени начини на степенување на сопственост (сеење и садење чл. 126; градење на земјиште чл. 116-119, припојување и таложење чл.129-130).

За разлика од генералниот Закон за сопственост и други стварни права, во Законот за градежно земјиште, начелото *superficies solo cedit* е предвидено во чл. 10 од основните одредби на законот. Според одредбите на овој член објектот ја дели судбината на земјиштето и е составен дел од него, освен ако објектот правно не го одделува некое стварно право кое го овластува на туѓо земјиште да има објект во сопственост или концесија.

Имајќи го во предвид изложеното, на мислење сме дека се додека во целост на биде етаблирано ова начело во правните прописи, особено во генералниот закон за сопственост, како и во практиката не се доврши процесот на приватизација и закуп на градежното земјиште во државна сопственост ќе постојат проблеми. Овие проблеми пред се произлегуваат од поделеноста на режимот на стварите. Постоење на еден режим на земјиштето (државна сопственост, право на користење), додека друг режим на градежниот објект. Стварноправните односи дотолку повеќе се комплицираат доколку за градежниот објект се води постапка за легализација на дивоизграден објект, согласно важечките прописи. Легализацијата на објектите изградени без правен основ создаде парадоксални случаи во практиката, нешто што не е случај во европските држави. Овој проблем посебно е изразен и при извршувањето на станови каде поради неправилна примена на прописите, чести се случаите станот да „виси“ без никаква правна врска со земјиштето кое сеуште гласи на инвеститорот на зградата, наместо на етажните сопственици. Уште повеќе се и побројни случаите кога објект е со делумно незапишани права (одреден број на м<sup>2</sup> не соодветствуваат со имотниот лист)

Востановувањето на единствен правен режим на недвижностите значително ќе ја зголеми правната сигурност во стварноправните односи и во правниот промет. Затоа во идните реформи треба да се прокламира начелото *superficies solo cedit* како основно начело во општите одредби со кои се уредуваат стварноправните односи.

Досегашната примена на Законот за сопственост и други стварни права покажа одредени проблеми во практиката поврзани со законската дефиниција за поимот ствар.

Според чл.12 ст.2 од ЗСДСП: „Ствар, во смисла на овој закон, е дел од материјалната природа што може да биде под власт на човекот и што може да се индивидуализира.“ Во законскаа дефиниција недостасува категоријата стварта да биде во правен промет.

Постојната дефиниција исто така не ја опфаќа електричната енергија и други енергенси. Дотолку повеќе што во услови на градежна експанзија предмет на хипотекарните кредити се „идните станови“, „идните градби“ кои претставуваат еден вид „условени“ ствари или „ствар во настанување.“ Иако тие не се предвидени изречно во нашето законодавство во рамките на заложното право широко се застапени со помош на категоријата „иден предмет.“ Меѓутоа, во услови кога постои неусогласеност на науката по однос на ова прашање, како и на судската пракса, неопходно е подробно уредување на ова прашање, пред се поради правната сигурност.

И покрај тоа што одредбите од ЗСДСП за припадок и прирасток се доволно јасни, сепак во практиката постојат бројни спорови поврзани со нив. Најеклатантен е примерот со екстензивноста на хипотеката, како исклучок од начелото на специјалност, познато уште од римското право, кое судската пракса различно го толкува или не го применува. Во таа смисла неопходно е усогласување на судската пракса по однос на ова прашање.

Проблеми во практиката постојат и се поврзани со одредбите за заедничка сопственост и застарениот имотен режим на брачните и вонбрачните партнери. Иако веќе трета деценија живееме во капиталистичко општество, правилата со кои се уредува заедничката сопственост на брачните другари датираат од времето на социјализмот и не се многу променети. Законодавецот освен што неосновано ги презеде овие одредби од Законот за семејство и ги смести во Законот за сопственост, не предвиде позначајни реформи. Остана дури и стариот термин „другари.“ Законодавецот сметаме дека погреша со овој чекор. Имено, и покрај тоа што во насловот стои заедничка сопственост на брачните другари, во одредбите се користи терминот имот, што е многу поширока категорија од поимот сопственост.

Одредбите за тоа што влегува во посебниот, а што влегува во заедничкиот имот на брачните партнери беа преземени од поранешното законодавство. Тоа е причината за постоење на голем број на правни празнини кои ги надополнува судската пракса. Ова особено се однесува на прашањата за имотот добиен врз основа на игри на среќа, авторски и сродни права, правата од заеднички земен кредит, подароци, како и договорот за

доживотна издршка. „Духот“ од времето на социјализмот сеуште е присутен и провејува во постојните одредби со кои се уредува имотот на брачните другари. Тоа е причината поради која доминира законскиот имотен брачен режим наспроти договорниот имотен брачен режим.

Заедничката сопственост на брачните партнери како оставштина од времето на социјализмот како концепт создава големи проблеми во должничко доверителските односи. Ова особено се јавува како проблем кога посебниот имот на должникот не е доволен за намирување на побарувањето на доверителот, па тогаш се наметнува потребата од извршување на неговиот дел од заедничкиот имот. Во праксата, многу често, другиот брачен другар започнува спор за утврдување на поголем придонес од  $\frac{1}{2}$  од страна на другиот брачен партнер во стекнувањето на заедничкиот имот. Ова се со цел да го отежнат извршувањето врз делот од заедничкиот имот на брачниот партнер должник. Како резултат на тоа доверителите не можат да ги остварат своите права и чекаат да се заврши парницата која може да трае со години.

Ваквото законско решение продуцира правна несигурност и злоупотреби со фиктивни процеси. Судот и извршителите често се исправени пред дилемата кој имот е заеднички, а кој имот е посебен имот на брачните партнери. Тоа ја отежнува ефикасноста на постапките и реализацијата на побарувањата. Дотолку повеќе состојбата е отежната во случај кога брачните партнери се разведуваат или пак се разведени со нерегулирани имотни односи поврзани со заедничкиот имот.

За разлика од македонското законодавство, во споредбеното право преовладуваат семејните законодавства кои покрај законскиот имотен режим на брачните партнери им овозможуваат да склучат брачен договор и самите да го изберат или уредат моделот на брачниот имотен режим (како на пр. во Франција, Германија, Австрија, Швајцарија, Шведска итн). Брачниот договор, кој во нашето право не е уреден е нужна претпоставка (*conditio sine qua non*) за постоење на договорниот брачен имотен режим. Со уредувањето на брачниот договор во иднина значително ќе им се овозможи на брачните другари самите да си ги уредат имотните односи во зависност од нивните желби и потреби, за разлика од волјата на законодавецот. Тоа ќе ја зголеми и правната сигурност, оневозможувајќи ги досегашните ситуации на злоупотреби на правото на штета на доверителите. Со оглед на погоре изложеното по однос на местото на овие одредби потполно се согласуваме со

заложибите на правните теоретичари кои се залагаат одредбите за брачниот имотен режим да се вратат во делот на уредувањето на брачните и семејните односи со кои се најтесно поврзани, и сметаме дека нашиот законодавец треба да го следи примерот на законодавствата кои потемелно ги уредуваат брачниот договор.<sup>1061</sup>

Во врска со уредувањето на заедничката сопственост, имајќи во предвид дека според едно истаржување само 5% од жените во Македонија се запишани како носители на правото на сопственост сметаме дека законодавецот треба најитно да преземе мерки за заштита на ваквата дискриминација. Во таа смисла кога недвижниот имот е стекнат товарно (со надомест) во брак задолжително е потребно да се запишуваат и двајцата брачни другари како титулари на заедничка сопственост, освен ако во правното дело поинаку не е предвидено од нивна страна. Праксата покажа дека е и неприменлива одредбата за право на првенствено купување на делот од заедничката сопственост на брачните другари. Како ќе биде ова возможно кога деловите се определиви но не се определени? Поради тоа, оваа одредба треба да биде изоставена во иднина, поради тоа што е нелогична и невозможна.

Освен одредбите за брачниот имотен режим, потребно е и одредбите кои се однесуваат за наследничката заедница да се вратат на нивното вистинско место, Законот за наследувањето. Одредбите со кои се уредува наследувањето, за разлика од стварноправните прописи, немаат претрпено позначајни промени повеќе од седум децении.<sup>1062</sup> Во практиката бројни застарени решенија придонесуваат да биде и во овие односи доведена до прашање правната сигурност поврзана со остварувањето на наследните права. Главен проблем за ваквата состојба на неизвесност и несигурност е недостигот на законски рок во кој треба да биде спроведена оставинската постапка по смртта на оставителот. Оваа празнина во нашето законодавство ги става доверителите во тешка и незавидна положба. Приморани се да чекаат со години во неизвесност за остварување на своите побарувања. И покрај тоа што наследниците се стекнуваат со наследството - имотните права во моментот на смртта на оставителот, кога знаат дека постојат долгови намерно не поведуваат

---

<sup>1061</sup> За аргументите во прилог на прифаќањето и регулирањето на брачниот договор и брачниот имотен режим во македонското законодавство види повеќе кај Д.Мицковиќ, А.Ристов, „*Реформите во семејното и наследното право и ингеренциите на нотарите*“ *НОТАРИУС*, Нотарска комора на Република Македонија, Скопје, декември 2011, стр.70-83.

<sup>1062</sup> Повеќе за потребата од промени во македонското наследно право види кај: Љ.С.Трпеновска, Д. Мицковиќ, А.Ристов, *Наследното право во Република Македонија*, Блесок, Скопје, 2010; Љ.С. Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Наследувањето во Европа*, Блесок, Скопје, 2011.

оставинска постапка или ја одолговлекуваат. Така, наместо во најкраток можен рок да се распредели оставината, поминуваат години и години.

За разлика од македонското законодавство, во споредбеното право одредени законодавства предвидуваат законски рокови за отпочнување на оставинската постапка, како и за давање на наследничка изјава.<sup>1063</sup> Така во Граѓанскиот законик на Германија со истекот на законски предвидениот рок, наследството се смета дека е прифатено.<sup>1064</sup> Рокот за откажување од наследство е предвиден во чл. 1944 кој гласи: „(1) Откажувањето од наследство може да биде направено само во рок од шест недели. (2) Рокот започнува да тече од денот кога наследникот дознал за отворањето на наследството и за неговиот основ за наследување. Ако наследникот е овластен да наследи со тестамент, рокот не започнува да тече пред прогласувањето на тестаментот од страна на судот. (3) Рокот изнесува шест месеци ако оставителот имал последно живеалиште надвор од државата.“

Граѓанскиот законик на Украина, исто така, предвидува рок за прифаќање на наследството. Во чл.1271 од овој Граѓански законик е предвидено дека: „1. За прифаќање на наследството, е востановен рок од шест месеци кој почнува да тече од моментот на отворањето на наследството. 2. Ако основот на правото на наследување на лицето зависи од неприфаќањето или откажувањето на останатите наследници, рокот за прифаќање на наследството за ова лице ќе биде три месеци од моментот на неприфаќањето или откажувањето на наследството од страна на другите наследници. Ако преостанатиот рок е помал од три месеци, тој ќе биде продолжен за уште три месеци. Последиците од истекот на рокот за прифаќање на наследството се уредени на следниот начин: „1. Ако наследникот пропушти да поднесе барање за прифаќање на наследството во рокот востановен со чл.1270 од овој Законик, тој/таа се смета дека се откажале од наследството. 2. Со писмена изјава на наследниците кои го прифатиле наследството, наследникот кој го пропуштил рокот може да поднесе барање за прифаќање на наследството до нотарот според местото на отворањето на наследството.“<sup>1065</sup>

И во Граѓанскиот законик на Грузија се предвидува рок за прифаќање на наследството. Според овој Граѓански закон: „Наследството треба да биде прифатено во рок

---

<sup>1063</sup> Поопширно за ова види кај: Д. Мицковиќ, А.Ристов, *Реформите во наследното право во Република Македонија*, Стобитрејд, Скопје, 2016.

<sup>1064</sup> Член 1943 Германскиот ГЗ.

<sup>1065</sup> Член 1272 од Граѓанскиот закон на Украина.

од шест месеци од денот на отворањето на оставината.<sup>1066</sup>

Имајќи го во предвид изложеното, сметаме дека по примерот на европските држави и во Македонија треба да се предвиди рок во кој наследникот треба да даде наследничка изјава. Во спротивно, ако во предвидениот рок наследникот не се откаже од наследство, по примерот на германското право, ќе се смета дека го прифатил наследството.<sup>1067</sup>

Во праксата проблематични се и одредбите за заштита на доверителите на оставителот (чл. 84). Тие многу ретко се применуваат во пракса. Ова од причина што во практиката се јавува дилема за надлежниот орган кој треба да одлучува по барањето, и покрај тоа што одредбите се концизни – тоа е судот, а не нотарот. Согласно одредбите на ЗВП: „Постапката за расправање на оставина се поведува по службена должност, веднаш штом судот ќе дознае за смртта на лицето или дека лицето е прогласено за умрено“ (чл. 121). И покрај ваквата експлицитна одредба, во практиката не е така. Имено, ретки се случаите кога матичарот ја почитува законската обврска во рок од 30 дена да ја достави смртовницата до надлежниот суд, за да може судот по службена должност да поведе постапка за расправање на оставина. Последица од ова се бројни не расправени оставини со децении и години. Ваквото непостапување на матичарот доведува до недостиг на правна сигурност.<sup>1068</sup> Бројни се случаите кога наследниците, намерно не доставуваат иницијатива и смртовница до судот за да биде поведена оставинската постапка со цел да ги избегнат обврските спрема доверителите.<sup>1069</sup> Поради тоа, во последно време судовите и покрај тоа што таквото постапување не е во согласност со ЗВП ги примаат предлозите на доверителите за поведување на оставинска постапка на оставителот должник.

Практиката покажува дека доверителите многу тешко ги реализираат своите побарувања во однос на оставината. За разлика од македонското законодавство, во споредбеното право се предвидуваат подетални одредби за заштита на интересите на

---

<sup>1066</sup> Поопширно за ова види кај: Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформите во наследното право во Република Македонија*, Стобитрејд, Скопје, 2016.

<sup>1067</sup> Види повеќе кај М.Хаџи Василев, *Наследно право*, Култура, Скопје, 1983, стр. 188. Исто види: Л.Спировиќ Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *„Дали се потребни промени во наследното право на Република Македонија“*, *Зборник на Правниот факултет „Јустинијан Први“ во Скопје во чест на проф. Ганзовски*, Правен факултет „Јустинијан Први“ во Скопје, 2010

<sup>1068</sup> За проблемите кои ги имаат доверителите во практиката повеќе види кај А.Ристов, *„Актуелните прашања и дилеми поврзани со извршувањето на побарувањата во имотно-правните односи во македонското право“* *Семинар на извршители*, Сандански, 2015.

<sup>1069</sup> *Ibid.*



доверителите.<sup>1070</sup> Така, во Граѓанскиот законик на Германија е предвидена одредба за јавна покана за пријавување на правата од оставината, според која: „оставинската постапка мора да биде проследена со јавна покана, за да се определат правата од наследството, во рок утврден за нивно пријавување.<sup>1071</sup> Во чл.1980, е пропишано дека: „ако наследникот дознал за несолвентноста или презадоженоста на оставината, тој мора без одлагање да поднесе барање за поведување на извршна постапка. Ако тој не ја исполни оваа обврска, тој е одговорен на доверителите за штетата што произлегува од оваа. Слични решенија се предвидени и во правото на Литванија, Шпанија, Швајцарија, Украина и Унгарија.<sup>1072</sup>

Во некои законодавства се предвидени и одредби за заштита и на доверителите на наследниците. Францускиот граѓански законик предвидува дека: „доверителите на лице кое се откажува од наследство на штета на нивните права може да бидат овластени од судот да го прифатат наследството во име на нивниот должник.“<sup>1073</sup> И Граѓанскиот законик на Шпанија и Холандија предвидуваат слични решенија.<sup>1074</sup>

Тргувајќи од проблемите во практиката поврзани со остварувањето на правата на доверителите во случај кога оставителот ќе умре, неминовно сметаме дека е потребно подетално да се уреди институтот *separatio bonorum*. Тоа ќе придонесе за зголемување на правната сигурност во имотноправните односи и остварувањето на правата на доверителите. Треба да биде изречно предвидено дека доверителите барањето за одделување на оставината го доставуваат до оставинскиот суд. Понатаму, законодавецот да го зголеми рокот за поднесување на барањето за одделување на оставината на една година од смртта на оставителот. Потребно е да се пропишат условите за дозволување на оваа мерка за обезбедување. Доверителот треба да го стори веројатно постоењето на своето побарување и опасноста дека без одделување не би можеле да го намират своето побарување. Со решението за одделување на оставината од имотот на наследникот судот ќе му забрани на наследникот да располага и да го отуѓува наследниот дел. Понатаму, ќе определи да се изврши попис и процена на оставината.

Потребно е да се предвиди одредба врз основа на која на барање на доверителите на

---

<sup>1070</sup> Така Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформите во наследното право...*, стр. 203-212.

<sup>1071</sup> Член 1965 Германски ГЗ.

<sup>1072</sup> Види повеќе кај Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформите во наследното право...*, стр. 203-212.

<sup>1073</sup> Член 788 Француски ГЗ.

<sup>1074</sup> Види повеќе кај Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформите во наследното право...*, стр. 203-212

оставителот судот може да одреди чување на одвоената оставина. Ако доверителот не покрене постапка на која е упатен во рокот кој му е одреден, судот по службена должност своето решение за одделување на оставината ќе го стави вон сила.<sup>1075</sup>

Потребно е да се уреди и ситуацијата кога повеќе доверители поднеле истовремено барање за одделување на оставината, а кога таа не е доволна за намиравање на нивните побарувања. Исто така, потребно е законодавецот изречно да предвиди и заштита на доверителите на наследникот. Освен побивањето на изјавата на должникот со која тој се откажува од наследството со цел да ги изигра доверителите, потребно е да биде предвидена можноста доверителот на наследникот во негово име да го прифати наследството.<sup>1076</sup>

Во ЗСДСП спорна е исто така одредбата од чл.86 на ЗСДСП која предвидува право на првенствено купување на заедничарите. Ова од истите причини и аргументи кои погоре ги изложивме во однос на правото на првенствено купување на дел од заедничкиот имот на брачните другари.

Проблеми во практиката создаваат и законските решенија со кои се уредува етажната сопственост. Етажната сопственост ЗСДСП ја уредува во Глава III, насловена како „Подоблици на правото на сопственост“, оддел 3, со наслов „Етажна сопственост.“ Во рамките на овие одредби се уредени предметите и носителите на правото на етажна сопственост,<sup>1077</sup> правата и должностите на сопствениците на посебните делови во однос на тие делови,<sup>1078</sup> и правата и должностите на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на заедничките делови на зградата како целина вклучувајќи го и земјиштето.<sup>1079</sup>

---

<sup>1075</sup> За потребата од реформи во наследното право види поопширно кај: Љ.Спировиќ Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, „Дали се потребни промени во наследното право на Република Македонија“, *Зборник на Правниот факултет „Јустинијан Први“*, во Скопје во чест на проф. Ганзовски, Правен факултет „Јустинијан Први“, Скопје, 2011; Љ.Спировиќ Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Наследното право во Република Македонија*, Културна установа „Блесок“, Скопје, 2010; Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформите во семејното и наследното право и ингеренциите на нотарите*, *Нотариус*, бр. 19, Скопје, 2011; Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Реформите во наследното право предвидени во Преднацртот на Граѓанскиот законик на Република Македонија*, *Правник*, Здружение на правниците на Република Македонија, Скопје, 2014.

<sup>1076</sup> За промените во општеството и нивното влијание на наследните односи види повеќе кај: Љ.Спировиќ Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *„Современите тенденции во наследното право“* *Зборник на Правниот факултет „Јустинијан Први“* во Скопје во чест на проф. Никола Матовски, Правен факултет „Јустинијан Први“ Скопје, 2010.

<sup>1077</sup> Чл. 95 од ЗСДСП.

<sup>1078</sup> Чл.96-101 *Ibid.*

<sup>1079</sup> Чл. 95-110 *Ibid.*

Покрај генералниот закон, најзначаен извор е Законот за домување<sup>1080</sup> (ЗД) од 2009 година кој подробно ја уредува етажната сопственост.<sup>1081</sup> Овој закон ги уредува видовите на објекти во домувањето, управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, закупничките односи во домувањето, начинот на управување и одржување на објектите, правата и обврските на Републиката, општините во градот Скопје во домувањето, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања во областа на домувањето.<sup>1082</sup>

Овој закон не е усогласен со генералниот Закон за сопственост и други стварни права кој сеуште ги предвидува старите куќни совети како форма на управување, за разлика од Законот за домување кој ги предвидува управителите и заедницата на сопственици. ЗСДСП, како генерален закон, предвидува две форми преку кои се остварува управувањето со етажната сопственост, куќните совети како правно лице и сопственичката заедница како организација без правен субјективитет.

ЗД не ги предвидува куќните совети како правно лице за управување со станбените згради. Законодавецот со овој закон направи големи промени во сферата на управувањето со етажната сопственост. Сепак, заборави да направи било какви промени во рамките на етажната сопственост во генералниот ЗСДСП. Ваквиот судир на законските решенија и концепции го нарушува принципот на правна сигурност.<sup>1083</sup> Според овој закон управувањето се остварува преку управител, и заедница на сопственици.

Етажната сопственост е потребно темелно да се уреди имајќи во предвид дека во праксата постојните решенија создаваат проблеми. Ова особено се однесува на правата на заедничките делови и земјиштето кои се споредни права и несамостојни и ја пратат судбината на посебниот дел од зградата. Во голем број на случаи при стекнувањето на сопственост на посебниот дел од зградата не се пренесуваат и запишуваат правата врз

---

<sup>1080</sup> „Службен весник на РСМ“ бр. 9/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15 и 31/16. Со донесувањето и стапувањето во сила на новиот закон од 2009 година престана да важи и да се применува Законот за домување од 1998 година „Сл.весник на РМ“ бр. 21/98, 48/00, 39/03, 96/04, 120/05 и 13/07.

<sup>1081</sup> Со стапувањето во сила на ЗСДСП, одредени одредби од Законот за домување, престанаа да важат, бидејќи истите беа инкорпорирани во генералниот закон за сопственост. Станува збор за чл. 48 и 50 од Законот за домување, со кои се уредуваа поправките и преправките на заедничките делови од станбена зграда и пренамената на стан, дел од стан, помошна станбена или заедничка просторија за вршење деловна дејност.

<sup>1082</sup> Чл.1 од ЗД.

<sup>1083</sup> Чл.10 ст.1 од ЗД.

заедничките делови од зградата. И покрај тоа што овие права се стекнуваат по силата на законот во моментот на стекнувањето на правото на посебниот дел. Во праксата на нотарите, како и во работата на Катастарот на недвижности се бараше да бидат наведени заедничките делови (скали, лифт и др) за да можат да бидат запишани во јавната книга.

Во голем број случаи при прометот со посебните делови, се запишуваше само правото на посебните делови, но не и на заедничките. Тие и понатаму остануваа на име на правниот претходник.

И покрај тоа што заедничките делови од зградата и земјиштето не се во промет самостојно, во праксата голем дел од банките во нивните договори за хипотека, освен посебните делови од етажната сопственост, незаконски ги наведуваа и нив. Како последица на тоа во присилно извршување од страна на извршителите, банките бараа извршувањето да се спроведе и на заедничките делови од зградата и на земјиштето. Нешто што е спротивно на правната природа на овие права во рамките на етажната сопственост. Присутно се случаи кога заедничките делови се запишани само на еден од етажните сопственици или пак заедно со земјиштето се водат на поранешниот инвеститор кој ги продал посебните делови од зградата.

Покрај проблемите поврзани со концептот на етажната сопственост и статусот на заедничките делови и земјиштето за кои постои колизија во законските прописи, бројни проблеми се поврзани и со управувањето и одржувањето на заедничките делови од зградата: тешкотии со свикувањето и одржувањето на седниците на собирот на сопственици, потребата од прецизирање на инвестиционо одржување; прецизирање на намената на фондовите за одржување; склучување договори за заемни односи; недоволната уреденост на заедницата на сопственици формирани за секој влез одделно; и др.

Поради погоре изложеното сметаме дека е неопходно итно усогласување на ЗСДСП со посебните закони со кои се уредува домувањето, статусот на градежното земјиште, како и законот со кој што се врши приватизацијата на градежното изградено земјиште.<sup>1084</sup> Меѓутоа, покрај генералниот закон, потребно е да се усогласат и посебните закони со кои се уредува етажната сопственост.

Исто така, се согласуваме со мислењето на науката дека нашето право треба да го

---

<sup>1084</sup> За ова повеќе види кај R. Živkova, T. Pržeska, *Harmonizacija stvarnog prava u Republici Makedoniji, Zbornik radova, "Harmonizacija građanskog prava u regionu"* 2013.

воведе институтот исклучување од етажната сопственост кој претставува имотна санкција за несовесниот и некоректниот етажен сопственик кој недолично се однесува не ги почитува должностите и ги злоупотребува своите права (по примерот на Италија, Австрија, Турција, САД и др).

Според наше мислење треба да се ревидира и решението според кое при отуѓувањето на гаража право на првенствено купување имаат и закупците.

Со оглед на комплексноста на материјата за етажната сопственост и динамичните односи кои ги уредува можеби би било најдобро решение во идната реформа во генералниот закон или делот за стварноправно односи од Граѓанскиот законик да бидат уредени само општите прашања за етажната сопственост. Потемелно уредување на содржината на етажната сопственост, на правата и обврските како и на начинот на управување со заедничките делови треба да биде предмет на уредување на посебен закон.

Во рамките на законските начини на стекнување на право на сопственост, имајќи предвид дека Катастарот на недвижности како јавна книга е востановен на целата територија на државата, се наметнува дилемата дали сеуште постои потреба од институтот градење на туѓо земјиште. Ова дотолку повеќе што е предвидено како составен елемент на институтот – одобрение за градење. Дилеми создава и прашањето дали под поимот право на градење се подразбира правото кое произлегува од одобрението за градење или пак одредено стварно право да се гради на туѓо земјиште.

Темелно ревидирање бараат и одредбите кои се однесуваат за градење без одобрение за градење, како и одредбите за доградби и надградби. Со оглед дека истите се во спротивност со посебните прописи, неопходно е законодавецот да изгради јасен став по однос на овие прашања и да се усогласат.

Покрај наведените, според наше мислење кое претходно го изложивме, сметаме дека се потребни промени и во уредувањето на одржувачката, наградата на висината за најдената ствар, како и наградата за стекнувањето на скриено богатство и културно добро.

Имајќи во предвид дека во граѓанското право најзначаен принцип е автономијата на волјата, односно слободната диспозиција, мислиме дека при набројувањето на основите за стекнување на правото на сопственост законодавецот приоритет треба да даде на стекнувањето врз основа на правно дело па после на другите основи.

Во праксата, исто така, проблеми се појавуваат и поради недореченоста на

законодавецот во однос на запишувањето на правата од договорот за доживотна издрша, кои понатаму ја отежнуваат и работата на АКН, која треба да изврши упис на правата во катастарот на недвижности, врз основа на кои и се стекнува правото на сопственост.

## VIII СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ DE LEGE FERENDA

### (Предлози за подобрување на законската регулатива)

Кодификацијата на граѓанското право претставува едно од најзначајните правнички и цивилизациски достигнувања во историјата на правото. Нашето законодавство е од ретките земји кое отстапува од европската традиција на кодификација на граѓанското право.

Изработката на Македонскиот граѓански законик започна уште пред тринаесет години, но, и покрај тоа што беше предвидено дека треба да биде донесен во рок од пет години, сепак, тој сеуште не е донесен. Дали таа идеја, тој труд на крај ќе го види светлото на денот, зависи од законодавецот, ако ја разбрал улогата и значењето на Граѓанскиот законик за нашиот правен поредок. Се дотогаш, приватното право останува заборавено од законодавецот. Реформи во приватното право речиси и да нема, иако се носат законски решенија и парцијални измени во зависност од потребите на политиката кои многу често се во спротивност со правните принципи и логика.

Нашиот законодавец, и покрај тоа што носи законски решенија, тие се воглавно вклучени во посебните закони за уредување на определени односи, со што сепак останува неусогласеноста со генералниот Закон за сопственост, и продолжуваат да постојат правните празнини и застарени решенија. Меѓутоа, сметаме дека со донесувањето на Граѓанскиот законик, во кој би биле вклучувани Општиот дел (како основен столб на граѓанскоправните норми), облигационото, стварното, семејното и наследното право, ќе бидат решени низа неконзистентности, односно противречности кои постојат актуелно.

Имајќи предвид дека е во тек изработката на Граѓанскиот законик на Република Македонија, во текстот што следи ќе ги образложиме нашите предлози како и предлозите на Комисијата за изработка на ГЗ, за подобрување на законската регулатива во однос на стварноправните односи, со цел по прецизно уредување на законскиот имотен режим, отстранување на низата правни празнини и недоследности во законодавството, кои создаваат правна несигурност во граѓанскоправните односи при нивната практична примена.

Но, дали тие реформи ќе бидат имплементирани, останува да покаже иднината. Се дотогаш, работата на научните истражувачи, практичарите на правото и судската пракса, е

да ги воочат проблемите во имотниот режим и навремено да апелираат до законодавецот за потребата од нивно имплементирање во законските одредби.

Според наше мислење, прв чекор што треба да се преземе кон подобрувањето на стварноправните односи во РМ е основното прашање, а тоа е дефинирање на правото на сопственост, следејќи го примерот на земјите кои го дефинираат овој основен граѓанскоправен институт. Така, во нашиот правен систем, наместо досегашното определување на поимот на правото на сопственост преку нејзината содржина, потребно е да се дефинира и во однос на власта врз стварта, односно правото на сопственост во законските одредби да се дефинира како “најшироко и најсеопфатно стварно право“, како што тоа го прават повеќето стварноправни законици.

Понатаму, по примерот на Словенија, која во рамките на Стварноправниот законик, во чл.8, го прокламира овој принцип како Основно начело, сметаме дека при идните реформи на нашето законодавство, потребно е истото да го направи и нашиот законодавец, односно да го прокламира начелото *superficies solo cedit* како основно начело во општите одредби со кои се уредуваат стварноправните односи. Со ова ќе се обезбеди единствен правен режим на недвижностите и ќе се обезбеди поголема правна сигурност во стварноправните односи и во правниот промет.

Од досегашната примена на Законот за сопственост и други стварни права во практиката се покажаа одредени проблеми поврзани со законската дефиниција за поимот ствар, при што, сметаме дека при идните реформи, потребно е во законската дефиниција недостасува категоријата “стварта да биде во правен промет.“ Исто така, како неопходно го сметаме и опфаќањето на електричната енергија и другите енергенци како ствари во ЗС.

Понатаму, сметаме дека, по примерот на европските земји (Франција, Италија, Шпанија, Белгија и др.) при склучување на правни дела со кои се пренесува правото на сопственост, потребно е да постои законска нормираност на “обврската за информирање – *duty to inform* или *duty of disclosure*“ и “обврската за истражување - *due diligence*”, преку кои ќе дојде до склучување на правни дела кои ги изразуваат интересите и потребите на секоја од страните, избегнувајќи судски спорови кои произлегуваат од недоразбирањата меѓу



страните поради неоткривање на податоци кои се значајни за остварување на стекнатото стварно субјективно право.<sup>1085</sup>

Исто така, сметаме дека, потребно е во одредбите на стварноправниот закон да биде уредена соодветната форма на правните дела со кои се врши прибавување на стварни субјективни права, и да се напушти досегашната пракса на неконзистентност и уредување на различни форми во различни законски одредби. Така, на пр. во ЗС не е предвидена посебна форма за склучување на правните дела со кои се прибавуваат стварни права на подвижни ствари, што значи можат да бидат склучени во писмена или усна форма; во чл.144, ст.2 од ЗС, се пропишува задолжителна писмена форма на правното дело со кое се пренесува право на сопственост на недвижност; понатаму, за стекнување право на службеност на недвижна ствар во чл.220 и чл.213 од ЗС е предвидено склучување на договор во писмена форма и заверен пред суд или нотар (односно засилена писмена форма). Формата на договорот за залог е уредена во одредбите на специјалниот закон за договорен залог, каде што е пропишано дека договорот за залог се склучува во писмена форма, со исклучок на договорот за владетелски залог кој може да биде склучен во било која форма.<sup>1086</sup>

Исто така, во одредбите на Законот за нотаријатот, во чл.55,ст.1 е пропишана формата на нотарски акт како вид на засилена писмена форма за сите правни дела со кои се врши пренос на правото на сопственост и други права на недвижностите. Оваа одредба фактички ги дерогира сите одредби од генералните (ЗС,ЗОО) и специјалните (ЗДЗ и др.) закони за формата на правните дела кога се врши пренос на стварни субјективни права на недвижности. Меѓу другото, во Законот за нотаријатот се пропишува и дека правните дела со кои се пренесува, стекнува или ограничува право на недвижност, мора да бидат составени од адвокат и да содржат адвокатски печат ако нивната вредност надминува 10.000 евра во денарска противвредност (чл.55,ст.2), освен за случаите кога една од страните е државата.

Исто така, доколку едната од страните е банка, штедилница, финансиско друштво, давател на финансиски лизинг или осигурително друштво, тогаш, за правните дела чија вредност надминува 10.000 евра во денарска противвредност, само едната страна е должна

---

<sup>1085</sup> Види поопширно за оправданоста на вклучување на овие обврски за пренесувачот и прибавувачот на правото на сопственост кај: Р.Живковска,Т.Пржеска,М.Шутова,*Деривативно стекнување на стварни субјективни права во македонското позитивно право*, Зборник на трудови “Општествените промени во глобалниот свет“, Штип, 2019, стр.483.

<sup>1086</sup> *Ibidem*. Види и чл.21 од Закон за договорен залог, Сл. Весник на РМ, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012, 115/2014, 98/2015, 215/2015 и 61/2016.

да обезбеди адвокатски печат и потпис. Тоа што паѓа во очи во оваа одредба е, дека, и покрај целта на ЗНО за обезбедување правна сигурност во склучувањето на правните дела, нејасно е зошто субјектите во правните односи се третираат различно.

Притоа, имајќи го во предвид уставно загарантираниот принцип на еднаквост на субјектите, неоправдано е ослободувањето на одредени субјекти (државата, банките, штедилниците итн.) од обврската за составување на правното дело од адвокат. Другата нелогичност во оваа одредба е недоволно објаснетата улога на адвокатот во поглед на склучувањето на правното тело, т.е. ако се цели кон тоа да се гарантира со адвокатскиот печат дека се испочитувани законските правила за составувањето и формата на договорот, тогаш која е улогата на нотарот во целиот овој процес? Затоа, сметаме дека при идните измени на нашето законодавство, оваа одредба треба да претрпи измени и да се корегираат наведените недостатоци.

Како еден од актуелните проблеми во стекнувањето на правото на сопственост беше наведено и стекнувањето на правото на сопственост на т.н. “идни ствари“, за кој во праксата се појавуваат низа недоследности. Така, иако ЗС (чл.12, ст.2) не предвидува можност за стекнување право на сопственост на “идна ствар“, во одредбите на ЗДЗ е пропишано дека право на залог може да се заснова на “идна ствар“ (чл.7.ст.1) без притоа да се пропише начинот, условите и постапката за стекнување и вршење на правото на залог на идна ствар. Ова недореченост на ЗДЗ, доведе до тоа во праксата да се ставаат под залог, но и промет “идни ствари“, кои не станаа дел од материјалниот свет (на пр. објекти кои не беа изградени од инвеститорите, и како последица на тоа немаше објективна можност да се оствари заштита на овие стварни права).

Нашиот законодавец, со цел да обезбеди поголема правна сигурност во поглед на стекнување стварни права на “идни ствари“, со донесувањето на ЗКН од 2008<sup>1087</sup> го вовеле листот за предбележување на градба во кој се запишува објектот во фаза на градба, и правните дела за промет со таквиот објект како и востановените хипотеки (чл.121). Исти одредби се содржани и во важечкиот ЗКН од 2013 година (чл.158 и 158-а). Притоа, листот за предбележување на градба не е доказ за стекнато право на сопственост на градбата, туку тоа право ќе биде стекнато откако објектот ќе биде запишан во имотен лист со што се исполнува и обврската за укнижување на правото на сопственост. Со овие одредби се

---

<sup>1087</sup> Сл. Весник на РМ, бр. 40/2008, 158/10, 17/11, 51/11 и 74/12.

придонесе кон обезбедување правна сигурност, почитување на јавност и гарантиран приоритет во однос на запишувањето на стварните права на “идни ствари.”<sup>1088</sup>

Притоа, во нашето законодавство, постојат и други одредби кои можат да генерираат правна несигурност во поглед на стекнување на стварните права на “идни ствари.” Така, во одредбата од чл.205-а на Законот за извршување,<sup>1089</sup> е пропишано дека е можно “извршување на недвижен имот опишан во лист за предбележување на градба.” Со ова, се овозможува продажба на изградениот дел од идната градба заедно со првото на градење за што се применуваат одредбите од чл.166-205, што сметаме дека е нелогично. Тоа што го прави нелогично е фактот што тие ствари подлежат на различен правен режим согласно одредбите на ЗКН. Поточно, на објект во изградба опишан во лист за предбележување на градба не постојат стекнати права, за разлика од објект запишан во имотен лист на кој постојат потполно стекнати стварни права. Затоа, сметаме дека е неопходно е подетално уредување на овие прашања во нашиот правен поредок.

Нашиот законодавец, при реформирање на нашиот стварноправен систем, треба да ги следи насоките на развој на овие односи кои се присутни во низа европски земји, па по нивен пример, да се внесат нови општи одредби со кои ќе бидат прокламирани начелата кои се содржани и во прописите на европските земји и земјите од регионот: правото на првенство, начелото на специјалност, начелото *superficies solo cedit*, начелото на совесност и чесност итн.

Исто така, во одредбите кои го уредуваат правниот режим на стварите, сметаме дека треба да бидат опфатени новите видови на ствари кои постојат во специјалните закони: објектите како недвижни ствари, инфраструктурните објекти како посебен вид на недвижни ствари, идните ствари и др. Исто така, одредбите за видовите ствари, потребно е да се дополнат и да се прилагодат на современите одредби за стварите, содржани во други законодавства (како на пр. одредбите за простите и сложените ствари, припадоците и прирастоците и стварите од општ интерес).

---

<sup>1088</sup> Види поопширно за оправданоста на вклучување на овие обврски за пренесувачот и прибавувачот на правото на сопственост кај: Р.Живковска, Т.Пржеска, М.Шутова, *Деривативно стекнување на стварни субјективни права во македонското позитивно право*, Зборник на трудови “Општествените промени во глобалниот свет“, Штип, 2019, стр.488-489.

<sup>1089</sup> Сл.весник на РМ бр. 72/16, 142/16 и 233/18 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 14/20 и 154/23.

Потребно е, исто така, да се обезбеди доследна примена на принципот *numerus clausus* т.е законска определеност (прокламирана во одредбата од чл.4 на ЗС), така што сите стварни права ќе бидат уредени во Законот за сопственост и други стварни права. Ова значи дека, правото на долготраен закуп на градежно земјиште, кое актуелно како стварно право врз недвижност е уредено со одредбите на Законот за градежно земјиште, треба да најде свое место во одредбите на ЗС, т.е по примерот на другите законодавства, да се преименува во “право на градење.“

Во идниот ГЗ на РС Македонија, меѓу другото, во делот за стварноправните односи, потребно е да се прокламира слободната диспозиција во вршењето на стварните права, како и забраната за злоупотреба на правата, кои се веќе инкорпорирани во некои законодавства.

Исто така, сметаме дека, редоследно, по примерот на законодавствата на европските земји, потребно е владението да се уреди пред сопственоста, поаѓајќи од фактот дека во некои случаи фактичката власт врз стварта е претпоставка за стекнување на правото на сопственост.

Следна новина што треба да се воведо во нашето законодавство е поблиско дефинирање на видовите на сопственост и, следејќи го примерот на други законодавства (како на пр. Италија, Бугарија, Албанија и др.), да се воведо одредба според која сопственоста може да биде приватна и јавна (на државата и единиците на локална самоуправа), односно да се ревидира досегашната одредба од чл.2 на ЗС<sup>1090</sup>.

Исто така, бидејќи во делот за доградби и надградби ЗС е многу непрецизен, дури ниту не ги дефинира и дообјаснува подетално овие институти, туку тоа го прави преку одредбите на посебните прописи, сметаме дека при идни реформи, ЗС треба да ги ревидира овие одредби и соодветно да ги надополни.

Бидејќи ние во оваа докторска дисертација се залагаме за прокламирање на принципот на слободна диспозиција во вршењето на стварните права, односно автономија на волјата на правните субјекти (во духот на чл.5 од ЗС), сметаме дека, неопходно е, при идните реформи, во делот за основите за стекнување на правото на сопственост, редоследно

---

<sup>1090</sup> Чл.2 од ЗС пропишува: “Право на сопственост можат да стекнуваат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучувајќи ја и државата и единиците на локалната самоуправа, под услови и на начин предвидени со овој и друг закон.“ Наместо ваквата одредба, сметаме дека треба да се ревидира и да се следи примерот на споменатите земји и сопственоста да се подели на приватна и јавна (на државата и единиците на локалната самоуправа).

да се започне со стекнување на сопственост со правно дело, понатаму, со наследување, врз основа на закон и на одлука на други органи на државата. Ваква пракса е веќе поставена во одредени законодавства.

Таква пракса се сретнува во споредбеното право, како на пример во одредбите на стварноправните закони на Хрватска (чл.114), Словенија (чл.39) и одредбите на Албанскиот ГЗ (чл.164), каде што, редоследно, како прв основ/начин на стекнување на правото на сопственост е наведено правното дело, што фактички ја отсликува заложбата на тие земји да му даваат приоритет на автономијата на волјата на странките во уредување на нивните меѓусебни стварноправни односи.

Поради низата проблеми што се појавуваат во праксата, поради недореченоста на ЗС од една страна, и неусогласеноста на ЗС со ЗГ од друга страна, сметаме дека при идните реформи на нашето законодавство, институтот градење на земјиште треба соодветно да се ревидира, и да се уредат ситуациите на градење на земјиште со свој и туѓ материјал итн.

Погоре во оваа дисертација беше заклучено дека во праксата се појавуваат проблеми и во врска со институтот одржувачка, кој исто така, во рамките на ЗС е многу непрецизно уреден, со што се создаваат недоразбирања и дилеми во праксата во однос на овој институт.

Исто така, иако во рамките на ЗС е уреден институтот напуштање на недвижност (чл.135 од ЗС), сметаме дека како и во некои други одредби, и тука треба да се интервенира и да се допрецизира овој институт, поточно, да се дефинира кога една ствар се смета за напуштена, која е формата на исправата со која се дава изјава за откажување од сопственост итн.

Истакнато беше, исто така, дека кај случаите на стекнување право на сопственост при наоѓање на изгубена ствар, скриено богатство и културно добро, наоѓачот на изгубената ствар која е вратена или надоместена на сопственикот, има право на надомест за направените нужни трошоци, како и награда во висина од 15% од вредноста на стварта (чл.139 од ЗС). Според наше мислење, во праксата не ретко се случува да не се пријавуваат овие случаи, затоа, сметаме дека треба да се ревидира висината на наградата за наоѓачот, за да биде мотивиран богатството или културното добро што ќе го најде да го пријави пред надлежните институции.

Исто така, при идните измени на нашето законодавство, законодавецот треба да ја разреши недореченоста во однос на запишувањето на правата од договорот за доживотна

издршка, да проработи на допрецизирање на законските решенија поврзани со легализација на бесправно изградените објекти, како и други прашања кои создаваат проблеми при практична примена на правните прописи.

Една од следните неусогласености е дискрепанцата помеѓу ЗКН и ЗС, при што, согласно ЗКН, “со запишувањето во катастарот на недвижности се стекнува правото на сопственост и други стварни права на недвижностите“ (чл.137, ст.1), додека, согласно ЗС, правото на сопственост, во одредени случаи, се стекнува: во моментот на отварање на наследството (чл.153, ст.1 од ЗС), односно во моментот правосилноста на судската одлука, односно конечноста на одлуката на надлежниот орган (чл.154, ст.2). Според наше мислење, во иднина законодавецот треба да ја разреши т.е допрецизира и оваа дилема, која не ретко создава проблеми во праксата.

Исто така, во иднина ќе треба да се ревидира и воочената спротивност помеѓу ЗС и Законот за заштита на културно наследство,<sup>1091</sup> каде што, во чл.10 ст.2 се предвидува дека: “Културното наследство од ставот (1) на овој член може да биде во сопственост на Република Македонија (државна сопственост), на единиците на локалната самоуправа и на други правни лица и физички лица“, додека во одредбата од чл.16 од ЗС такво нешто не е предвидено. Според наше мислење, овие две прописи треба во иднина да се усогласат.

И покрај фактот што во чл.2 од ЗСДСП се прокламираат сопственоста на државата и на единиците на локалната самоуправа како видови на право на сопственост, подетално уредување за овие видови на сопственост се содржани во одредбите на Закон за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост<sup>1092</sup> и Законот за локална самоуправа.<sup>1093</sup> Според наше мислење, нашиот законодавец треба да ја напушти навиката на уредување на одделни прашања само во одредбите на специјалните закони, туку тие прашања да ги вметне во одредбите на генералниот ЗС, за да се обезбеду усогласена правна рамка во сферата на стварноправните односи, и на граѓанско-правните односи воопшто.

---

<sup>1091</sup> Сл.весник на РМ бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16, 11/18 и 20/19.

<sup>1092</sup> Сл.весник на РМ бр. 78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 101/19, 275/19 и 122/21.

<sup>1093</sup> Сл.весник на РМ бр.5/02 и Сл.весник на РСМ бр.202/24.

## **XIX СЛУЧАИ ОД СУДСКАТА ПРАКСА ПОВРЗАНИ СО СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ**

Во овој дел од докторската дисертација, преку анализа на некои судски одлуки во однос на сопственичките односи, се дава преглед на судската пракса на судовите во РС Македонија, од кои, на јасен начин може да се заклучи пристапот на судската пракса во заштитата на уставно загарантираното право на сопственост, во поглед на конкретна контрола на заштита на човековите права и основните слободи итн.

Како што знаеме, основна задача на судовите е да обезбедат заштита на субјективните права кои се загрозени, повредени или чие остварување е оневозможено од страна на трети лица. За разлика од англо-саксонскиот систем на правото, во нашето континентално право, улогата на судовите е пред се примена на правото (*iuris dicere*), а не создавање на правни правила.

Во нашето право, одлуките донесени од еден суд во конкретен случај, не ги обврзуваат другите судови во решавање на исти или слични случаи. Според нашиот правен режим, судовите се самостојни и независни и тие судат врз основа на Уставот, законите и меѓународните договори ратификувани во согласност со Уставот (чл. 98). Врз основа на тоа, судската пракса не е извор на правото, вклучително и на стварното право.

Меѓутоа, поаѓајќи од фактот дека законот самостојно не може да ги уреди во целост сите односи, во случај да постои правна празнина по однос на некое прашање, судовите, со донесувањето на одлуката можат да создадат ново правно правило кое ќе се јави како извор на граѓанскоправните односи. Во денешно време, и покрај постоењето на правни прописи кои ги уредуваат скоро сите области, судската пракса претставува дополнителен извор на правото.

Нормативното уредување на сопственичките тужби во правниот систем на Република Македонија е содржано во повеќе закони. Така, Основните одредби за нив се наоѓаат во Законот за сопственост и други стварни права, во Одделот 5, под наслов „Заштита на правото на сопственост,, во кои, во одредбите од чл. 156-163 се уредени: а) сопственичка тужба за поврат на стварта (чл.156 -159); б) тужба на претпоставениот сопственик (чл.160); в) тужба поради вознемирување на сопственоста (чл.161 ); г) тужба за заштита на сосопственоста, односно заедничката сопственост (чл.162); д) деклараторна

тужба (чл.163); г) излачна тужба (чл.163). Можности за поднесување на сопственички тужби содржани се и во одредбите од чл. 177 и 188 од Законот за парничната постапка (натаму: ЗПП), во кои се нормирани: тужбата за утврдување и тужбата за главно мешање.<sup>1094</sup>

Тужбите за промена, односно за бришење на уписите на правата во Катастарот, спаѓаат во тужбите со кои се штити правото на сопственост. Одредби за бришечки (брисовни) тужби беа содржани во Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите од 1986 година и во Законот за катастарот на недвижности од 2008 година. Во важечкиот ЗКН исто така е предвидена можност да се поднесе тужба за бришење (во чл.238 од ЗКН).

Најголемиот недостаток на важечкиот ЗКН е тоа што во него недостасуваат правни лекови. Во правото и правниот систем тие се гарантот на правната сигурност (*ubi ius ibi remedium*). За разлика од ЗОУП, ЗКН предвидува само тужба пред Управен суд. Од направената анализа на Агенцијата произлезе заклучокот дека е многу мал бројот на поднесени тужби пред Управниот суд, наспроти вкупниот број на одбиени предмети што укажува дека овој правен лек не е ефикасен. За периодот од 2018 до 2021 година бројот на поднесени тужби е намален дури за три пати. Странките избегнуваат да поднесат тужба, знаејќи дека е долг рокот на одлучување и дека во најголем број на случаи Управниот суд мериторно не одлучува. Поради тоа, повеќекратно поднесуваат пријави за еден ист предмет кој различно се решава, понекогаш и со коруптивни дејствија или поднесуваат претставки чиј број во последните четири години е во пораст. Во споредбеното право не постојат вакви законски решенија кои не предвидуваат и не дозволуваат редовни правни лекови на одлуките поврзани со уписот во јавната книга<sup>1095</sup>

Со право тврди и професорот Ристов, дека како израз на правната сигурност во правниот промет со недвижностите и заштитата на правото на сопственост, со вербата и точноста на податоците во Катастарот на недвижности се унапредува владеењето на правото и се создава клима за развој на пазарот на недвижности, инвестиции, економски раст и развој во државата. Со цел да го задржи и унапреди лидерството во регионот и пошироко и да ги унапреди услугите кои ги обезбедува, потребно е дејноста на АКН да

---

<sup>1094</sup> К.Чавдар, К.Чавдар, *Заштита на правото на сопственост*, стр.1-2.

<sup>1095</sup> Подетално за потребата од воведување правни лекови во ЗКН видете кај: А.Ристов, *Запишување на правата на недвижностите: клучен фактор за правната сигурност и владеењето на правото*, 75 години Геодетска управа и 95 години од првиот премер.



продолжи и понатаму да се осовременува и развива во интерес на граѓаните, правните лица и државата, за што пред се е неопходна добра законска регулатива.<sup>1096</sup>

Од горенаведеното може да се заклучи дека судовите во РСМ го следат сопствениот концепт утврден со Уставот, и го придаваат на сопственоста тоа значење што им припаѓа, како уставно и законско гарантирано човеково право, чија неповредливост е една од вредностите на нашиот правен поредок. И покрај тоа што праксата на нашите судови не била целосно кохерентна со прифатените правни принципи, со тек на времето, се повеќе се усогласува со прифатените правни принципи, како и со праксата на ЕСЧП. Меѓутоа, за да се подобри или олесни работата на судовите, т.е судската пракса, потребно е законодавецот да ги минимизира недоследностите, противречностите и дискрепанците помеѓу позитивно-правните прописи.

Подоле во текстот ќе бидат наведени неколку судски одлуки, за случаи на примена на законските одредби за стекнување на правото на сопственост врз основа на одлука на судот, и врз основа на закон.

---

<sup>1096</sup> *Ibidem.*

## Стекнување врз основа на закон

### 1. Мешање и спојување<sup>1097</sup>

**1.1** За стекнување на право на сопственост по основ на мешање и спојување потребно е да се создаде нов квалитет, односно нова ствар, а не да се зголеми вредноста на веќе постојна ствар- недвижен бојект кој бил запишан во јавните книги како сопственост на тужениот. Всушност, од суштината на одредбата од овој член произлегува дека истата единствено е применлива при мешање и спојување на подвижни ствари, додека пак различните состојби до кои може да дојде кај недвижните ствари во ЗСДСП се содржани посебни одредби за стекнување сопственост со градење.

Ревизијата е неоснована, а неосновани се и наводите во истата за погрешна примена на материјалното право од пониските судови. Имено, пониските судови го применувале материјалното право повикувајќи се на чл.115 од ЗСДСП и други закони, при што, во конкретниот случај, тужителот смета дека бидејќи извршил значителни вложувања во деловниот простор, сопственост на тужениот, кој му бил даден под закуп за да изврши здравствена дејност, има право на сопственост на објектот поради настанато мешање и спојување согласно чл.115 од ЗСДСП.

Меѓутоа, за да стане збор за мешање и спојување, потребно е да се создаде нов квалитет, односно нова ствар, а не да се зголеми вредноста на веќе постојна ствар- недвижниот објект кој во јавните книги е запишан како сопственост на тужениот.

*\* Пресудено од Врховниот суд на РС Македонија, Рев.1 бр.35/2021 од 16.11.2021 г.*

---

<sup>1097</sup> Цитирано според: А.Георгиев- Калица, *Збирка на судски одлуки од примената на Законот за сопственост и други стварни права*, Битола, 2022, стр.176.

## 2. Градење на земјиште<sup>1098</sup>

**2.1 На градежен објект изграден без одобрение за градење, на туѓо земјиште, кое земјиште е вон градежен реон, а градбата на објектот не е дополнително потврдена со одобрение од надлежен орган, градителот со самата градба не стекнува право на сопственост.**

Во спорот за утврдување право на сопственост на нелегално изграден објект, првостепениот суд го одбил тужбеното барање како неосновано и утврдил дека фактичката состојба со градбата на објектот не дава основ за примена на чл.23 од Законот за бесправно изградени објекти, нивна легализација и вклопување во урбанистичките планови на подрачкето на кое објектите се изградени. Истото од причина што земјиштето на кое бил изграден нелегалниот објект е вон градежен реон.

Второстепениот суд, утврдувајќи дека погрешно е применето материјалното право од страна на првостепениот суд, ја преиначил првостепената пресуда и утврдил дека тужителот е сопственик на објект-куќа со конкретни мери и граници и ги задолжил тужените РМ и физички лица, да му го признаат таквото право на тужителот. Ваквата одлука судот ја засновал на одредбите од чл.112, 114 и 121 од ЗСДСП.

Врховниот суд на РМ оценил дека е погрешен заклучокот на второстепениот суд дека во конкретниот случај се исполнети условите од чл.121 од ЗСДСП, од причина што, објектот кој е предмет на спорот бил изграден од тужителот на туѓо земјиште, вон градежен реон и во текот на постапката не е доставен доказ дека таквата градба е потврдена со одобрение од надлежен орган.

*\* Пресуда на Апелациониот суд Битола ГЖ-385/15 од 15.04.2015г.*

*\* Пресуда на Врховниот суд на РМ, Рев.2 бр.432/2015 од 08.04.2015г.*

---

<sup>1098</sup> Цитирано според: А.Георгиев- Калица, *Збирка на судски одлуки од примената на Законот за сопственост и други стварни права*, Битола, 2022, стр.181. Види исто: Апелационен суд Битола- Билтен на судската пракса 2017.

### 3. Доградби и надградби<sup>1099</sup>

**3.1 Правото на сопственост на доградбата на куќата која е сопственост на таткото, врз основа на градежна дозвола која гласи на име на таткото, а со свои средства ја вршел синот врз основа на спогодба со таткото, му припаѓа на синот.**

Ревизијата е неоснована. Врз основа на утврдената фактичка состојба, пониските судови правилно го примениле материјалното право повикувајќи се на одредбите од чл.112, 113 и 122 од ЗСДСП, кога го усвоиле тужбеното барање на тужителот, при што утврдиле лична инвестиција на тужителот во надградбата и доградбата, за кои добил согласност од неговиот татко кој се водел како сопственик на објектот,од една страна, а од друга страна од причина што доградените делови наа стариот објект, претставуваат засебни функционални целини.

По наоѓање на овој суд, тужителот се стекнал со право на сопственост на спорниот имот кој претставува посебни делови од објектот на кој истите се доградени и надградени, од причина што истиот е градител со свои средства, а неговиот татко знаел за градбата и не се спротивставил на истата.

*\* Пресудено во Врховниот суд на РСМ, Рев.2 бр.170/2018 од 12.03.2019г.*

---

<sup>1099</sup> Цитирано според: А.Георгиев- Калица, *Збирка на судски одлуки од примената на Законот за сопственост и други стварни права*, Битола, 2022, стр.216.

#### **4. Стекнување на право на сопственост со одржувачка**

**4.1 Тужителот не може да стекне право на сопственост врз основа на одржувачка врз предметната недвижност, и покрај што ја држел стварта одреден период, бидејќи, во периодот додека ја држел стварта во свое владение, ниту бил совесен, ниту законик држател на стварта. (не се исполнети условите предвидени во членот 124 ст.2,3,4 и членот 125 ст.1 и 2 од ЗС, за да може да дојде до стекнување на правото на сопственост со одржувачка).**

Основниот граѓански суд, постапувајќи по тужбата на тужителот Завод за испитување на материјали и развој на нови технологии АД Скопје против тужениот РМ-Универзитет Св.Кирил и Методиј-Скопје, за утврдување на право на сопственост, вредност на спорот 2.000.000.00 денари, донесе Пресуда со која го одби тужбеното барање на тужителот да утврди дека се стекнал со право на сопственост со одржувачка на недвижен имот како Неосновано.

Во конкретната правна работа, од сите изведени докази во текот на постапката, судот неспорно утврди дека: тужителот не бил ниту совесен ниту законит држател на предметната недвижност туку бил само корисник на предметната недвижност (тужителот во текот на целото време знаел дека имал само корисничко владение, признавајќи ја власта на сопственост, па врз основа на корисничко владение, не може да се стекне со сопственост по пат на одржувачка).

Апелациониот Суд Скопје, во правната работа на тужителот Завод за испитување на материјали и развој на нови технологии АД Скопје против тужениот РМ-Универзитет Св.Кирил и Методиј-Скопје, за утврдување на право на сопственост, вредност на спорот 2.000.000.00 денари, одлучувајќи по жалбата на тужениот, изјавена против пресудата на Основен граѓански суд Скопје (ТС-60/22 од 08.02.2023), донесе Пресуда дека жалбата на тужителот “Завод за испитување на материјали и развој на нови технологии АД Скопје“ по пресудата на Основен граѓански суд Скопје (ТС-60/22 од 08.02.2023) со која се одбива тужбеното барање на тужителот да утврди дека тужителот се стекнал со право на сопственост со одржувачка на недвижен имот, е *несонована*.

Горенаведената пресуда беше донесена по земање на наводите од двете страни, при што

се утврди дека видно од изнесените материјални докази, недвосмислено произлегува дека за да се стекне со сопственост по пат на одржувачка поради тоа што владеел недвижен имот 10 години или повеќе, треба да бидат исполнети и два услови, т.е совесност и законитост, што во овој случај недостигале на страната на тужителот, односно тој знаел или требал да знае кој е сопственик (бил несовесен); по однос на законитоста- тужителот немал и сеуште нема полноправна основа за владеење на предметниот имот, бидејќи за целиот период тој се водел само како корисник на недвижноста.

*\* Пресуда на Основен граѓански суд Скопје, 51 ТС-60/22 на ден 08.02.2023г.*

*\* Пресуда на Апелационен Суд Скопје ТСЖ-492/23 од 19.04.2024г.*

## 5. Сеење и садење растенија<sup>1100</sup>

**5.1 Со насадување на трајни насади на земјиште не може да се стекне сопственост на земјиштето, дури и кога вредноста на насадот ја надминува вредноста на земјиштето.**

**Пошумувањето е само ограничено привременото користење на парцелата.**

Во конкретниот граѓанско-правен однос, првостепениот суд одлучил дека не може да се стекне сопственост на земјиштето со насадување на трајни насади дури и кога вредноста на насадот ја надминува вредноста на земјиштето (согласно чл.126 од ЗСДСП).

Овој суд ги оценил и жалбените наводи на жалителот, дека со пошумувањето спорната парцела преминала во државна сопственост, но смета дека истите се неосновани, и дека со пошумувањето само било ограничено привременото користење на парцелата.

Поради таквата неможност да ја користи парцелата, правниот претходник бил ослободен од плаќање данок за спорната парцела, но сепак останал сопственик на истата (не постои никаков дека на законит начин парцелата преминала во државна сопственост).

*\* Пресуда на Апелационен суд Штип ГЖ-1811/11 од 20.01.2012г.*

---

<sup>1100</sup> Цитирано според: А.Георгиев- Калица, *Збирка на судски одлуки од примената на Законот за сопственост и други стварни права*, Битола, 2022, стр.284.

## **X СТАТИСТИЧКО ИСТРАЖУВАЊЕ ПОВРЗАНО СО СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО МАКЕДОНИЈА**

За целите на изработка на оваа докторска дисертација, извршивме статистичко истражување во врска со стекнување на правото на сопственост со правно дело, со наследување и врз основа на одлука на суд и други државни органи. За таа цел, обезбедивме податоци од Агенција за катастар на недвижности, за бројот на склучени правни дела врз основа на кои се стекнува правото на сопственост, за периодот 2015-2020г; понатаму, обезбедивме податоци од Нотарската комора на РСМ, за бројот на примени и правосилно решени оставински предмети за периодот 2017-2023г, како и податоци од Регистарот на тестаменти за бројот на составени тестаменти, во период од 2019-2024г.

Подоле во текстот, ќе бидат приложени и илустрирани добиените податоци од спроведеното истражување.

### **1. Статистичко истражување поврзано со стекнување на правото на сопственост со правно дело**

Во овој дел од дисертацијата, ќе биде презентирано статистичко истражување поврзано со стекнувањето на правото на сопственост во РС Македонија, преку анализа на податоците со кои располагаме од Агенцијата за катастар на недвижности, за периодот 2017-2023, со кои ќе бидат прикажани основите по кои било побарувано запишување на правата на недвижностите, како и податоците добиени од Нотарската комора на РС Македонија, за бројот на примени и реализирани оставински предмети за периодот 2017-2023 година, како и податоци за составени тестаменти, од воведувањето на Регистарот на тестаменти, односно 2019 година, до септември 2024г. Исто така, во овој дел, ќе бидат наведени некои примери на одлуки на државни органи за пренесување на правото на сопственост, како еден од начините на стекнување на правото на сопственост согласно нашето законодавство.

Врз основа на овие податоци, ќе добиеме претстава првично за фактичката примена на принципот на “слободната иницијатива на странките“ за склучување на правни дела со цел стекнување право на сопственост; за ефикасноста на правосудниот систем и Нотарите како повереници на судот во решавање на оставинските предмети, па како последица на тоа



стекнување на правото на сопственост со наследување, како и за применување во пракса на последниот начин на стекнување на правото на сопственост, односно, со одлука на суд или друг орган.

Во овој дел, ќе се осврнеме првично на улогата и значењето на запишувањето на правата на недвижностите во КН како клучен фактор за правната сигурност и владеење на правото.

Во повеќе наврати во оваа дисертација беше спомната правната сигурност во граѓанскоправните односи. Имајќи го во предвид нејзиното значење за граѓаните, со право професорот Шкариќ вели: “правната сигурност значи постоење на процесни гаранции и на правни лекови за заштита на правото во случај на негова повреда.”<sup>1101</sup> Ова е така од причина што “процесните гаранции се позначајни за владеење на правото отколку правните норми...правото постои вистински само таму каде што постојат правни лекови (*ubi ius ibi remedium*).”<sup>1102</sup>

Според наше мислење, кое во повеќе наврати е повторено во дисертацијата, како причини за создавање правна несигурност меѓу правните субјекти го сметаме, како прво, непочитувањето на принципот на правна сигурност, понатаму, честото менување на правните прописи, носењето на закони без јавни дискусии и дебати, нееднаквата примена на правните прописи, повеќето правни празнини, неусогласеностите помеѓу правните прописи, како и невоедначената судска пракса.

Во сферата на имотното правните односи, правната сигурност „претставува еден од условите за нормално одвивање на прометот.”<sup>1103</sup> Ова од причина што доколку не постои правната сигурност, тогаш учесниците ќе се воздржуваат од стапување во правни односи со што ќе трпи правниот промет<sup>1104</sup> кој е од исклучително значење за развојот и напредокот на општеството. Во последниве години, за жал, практиката покажува дека голем е бројот на закони кои законодавецот многу често ги менувал и дополнувал.<sup>1105</sup>

Односно, се менуваат, се дополнуваат законски решенија без аргументирани

---

<sup>1101</sup> С.Шкариќ, *Уставно право*, Осмо издание, Култура, Скопје, 2015, стр.407.

<sup>1102</sup> *Ibidem*.

<sup>1103</sup> А.Групче, *Имотно (граѓанско право) Општ дел*, Второ изменето и дополнето издание, Култура, Скопје, 1983, стр.32.

<sup>1104</sup> Р.Живковска, *Општ дел на граѓанско право*, Европа 92, Скопје, 2011, стр.50.

<sup>1105</sup> А.Ристов, „*Правната не/сигурност во македонското семејно и наследно право*“, *Охридска школа на правото*, Јуридика Прима, Том, 3, Скопје, 2016. Види исто: А.Ристов, *Запишување на правата на недвижностите: клучен фактор за правната сигурност и владеењето на правото*, 75 години Геодетска управа и 95 години од првиот премер.

образложенија, јавна дискусија и дебата. Се носат и законски решенија во спротивност со основните правни принципи и во спротивност со законските решенија од другите правни прописи. Класичен пример за ова се прописите за легализација на бесправно изградени објекти. Од една страна градењето без одобрение за градење е кривично дело, додека од друга страна со повеќекратното пролонгирање на рокот за поднесување на барање за легализација, граѓаните се мотивираат да не ги почитуваат законските прописи за градење.<sup>1106</sup>

Правната сигурност се изразува и преку постоењето на *јавните книги*<sup>1107</sup> и *регистри* во кои се запишуваат правата на одреден вид на ствари.<sup>1108</sup> Најзначајни помеѓу овие јавни книги и регистри се оние во кои се запишуваат правата на недвижностите. Во теоријата тие се познати уште како земјишни книги бидејќи „главен вид на недвижности кои се запишувале и на правата врз нив во историјата биле земјиштата.“<sup>1109</sup> Со уписот во јавната книга за запишување на правата на недвижностите правата се стекнуваат, пренесуваат, ограничуваат или престануваат.

За разлика од движните ствари, недвижностите деривативно се стекнуваат врз основа на полноважно правно дело *iustus titulus* и законски начин на стекнување на правото *modus acquirendi*, а тоа е уписот во јавната книга за запишување на правата на недвижностите<sup>1110</sup> Во ваков случај уписот на правото на сопственоста на недвижноста во КН има конститутивно дејство. Во случај сопственоста да е стекната со наследување или со одлука на судот или друг надлежен државен орган тогаш уписот во КН има само декларативно дејство. Ова од причина што сопственоста е стекната по силата на законот. Правната сигурност „добива посебно значење во областа на правниот промет со недвижностите, особено на оние коишто прибавуваат права во недвижностите, дека пренесувачот на правото е титулар на правото на сопственост наа дотичната недвижност.“<sup>1111</sup>

Со воведувањето на Катастарот на недвижности како систем на единствена евиденција на недвижностите во Република Македонија се напушти тапискиот интабулационен систем

---

<sup>1106</sup> А.Ристов, *Запишување на правата на недвижностите: клучен фактор за правната сигурност и владеењето на правото*, 75 години Геодетска управа и 95 години од првиот премер.

<sup>1107</sup> З.Ангелов, К.Чавдар, *Закон за катастар на недвижности и други прописи*, Агенција АКАДЕМИК, Скопје, 2010.

<sup>1108</sup> Р.Ковачевиќ-Куштримовиќ, М.Лaziќ, *Стварно право*, Sven, Niš, 2006.

<sup>1109</sup> А.Групче, *Граѓанско право втор дел Стварно право*, Култура, Скопје, 1976, стр.263.

<sup>1110</sup> Р.Живковска, *Стварно право*, Европа 92 Скопје, 2005, стр.158.

<sup>1111</sup> Ј.ТалеВСки, Ѓ.Стојчески, *Катастар на недвижности*, Студентски збор, Скопје, 1996, стр.11.

и катастарката евиденција и евиденцијата за недвижностите во општествена сопственост, која по осамостојувањето се трансформираше во државна сопственост.<sup>1112</sup> Според мислењето на правните практичари, „новиот систем на евиденција обезбедува собирање на податоците, обработка, достапност на сите податоци од значење за фактичката и правната состојба на недвижностите и обезбедува поголема сигурност во стекнувањето, пренесувањето и губењето на правата на недвижностите, исто така помага и во разрешувањето на имотно-правните односи.“<sup>1113</sup>

Поминаа повеќе од три децении откако во 1986 година со Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите<sup>1114</sup> во Македонија за прв пат беше воведен нов систем на евиденција на правата на недвижностите – Катастар на недвижности. Гледано од денешна перспектива, идејата на законодавецот при донесување на првиот закон со кој се востановува катастарот на недвижности е исполнета. Тоа од причина што во изминатите децении нашата држава успеа да востанови модерен, ефективен и ефикасен катастар на недвижности со што придонесе за раст на пазарот на недвижности, обезбеди брз, ефикасен и доверлив систем на запишување на правата на недвижностите и другите стварни права и нивна гаранција во правниот систем.

Помина една деценија откако е донесен важечкиот Закон за катастар на недвижности.<sup>1115</sup> И овој закон ја продолжи традицијата на претходните катастарски прописи доследно применувајќи го катастарскиот систем на запишување на правата на недвижностите.<sup>1116</sup> Овој закон претрпи низа измени во овој период на постоење, додека, најзначајните прописи од областа на уредувањето на стварноправните односи останаа речиси непроменети.<sup>1117</sup>

Подоле во текстот ќе бидат илустрирани податоците од Регистарот на цени и закупнини, кој беше востановен од Агенцијата за Катастар на недвижности на 18 март 2015, чија цел беше овозможување на граѓаните на РМ пристап до сите информации поврзани со

---

<sup>1112</sup> А.Ристов, *Запишување на правата на недвижностите: клучен фактор за правната сигурност и владеењето на правото*, 75 години Геодетска управа и 95 години од првиот премер.

<sup>1113</sup> Ј.Талевски, Ѓ.Стојчески, *Катастар на недвижности*, Студентски збор, Скопје, 1996, стр.12.

<sup>1114</sup> Сл.весник на СРМ бр. 27/86 и 17/91 и Сл.весник на РМ бр. 84/05, 109/05 и 70/06. со денот на влегувањето во сила на Закон за катастар на недвижности („Сл.весник на РМ бр. 40/08), престана да важи овој закон.

<sup>1115</sup> Сл.весник на РМ бр. 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и Сл.весник на РСМ бр. 124/19 и 155/24.

<sup>1116</sup> Р.Живковска, Т.Пржеска, С.Димова, Н.Петрушевска, *Коментар на Законот за катастар на недвижности*, Европа 92, Скопје 2013.

<sup>1117</sup> А.Ристов, *Запишување на правата на недвижностите: клучен фактор за правната сигурност и владеењето на правото*, 75 години Геодетска управа и 95 години од првиот премер.

трансакциите на недвижниот имот (продажба, закуп итн.). Регистарот на цени и закупнини претставува јавен регистар во кој се евидентираат сите трансакции со недвижностите, цената која е содржана во правниот основ за промет со недвижностите, како и други податоци содржани во изјавите кои ги даваат продавачите/закуподавците на недвижноста заверени кај нотар.



**Сл.бр.1**

Од наведените податоци, може да се види дека од година во година има пораст на продажба на недвижности, и следствено на тоа, зголемување на бројот на запишани права на сопственост стекнати врз основа на правно дело.

## 2. Статистичко истражување поврзано со стекнување на правото на сопственост со наследување

Нотаријатот во Република Македонија како јавна служба беше востановен во 1996г.<sup>1118</sup> Со оваа реформа судовите во значителна мера беа растоварени од неспорните предмети, а на граѓаните им се олесни остварувањето на нивните права. До денес, нотаријатот како професионална дејност со јавни овластувања, го оправда своето постоење, со својата стручност, и одговорност во вршење на своите овластувања. Важен исчекор во унапредувањето на нашето законодавство се и неодамнешните проширени надлежности на нотаријатот во сферата на наследувањето, по примерот кој веќе со децении е прифатен во европските земји.

Со оглед на тековниот процес за изготвување на Граѓанскиот законик на РМ, се предвидуваат понатамошни реформи во семејното и наследното право, кои значителни ќе ги прошируваат надлежностите на нотаријатот. Како такви се сметаат: воведувањето на договорот за наследување, кој ќе биде надлежност на нотарите; уредувањето на нотарскиот тестамент во неговите два вида- по кажување на завештателот и тајниот тестамент и др.<sup>1119</sup> Вакви решенија се веќе прифатени во француското право и други европски земји. Исто така, во насока на дополнително растоварување на судовите предвидено е исклучива надлежност на нотарите за составување и заверка на наследноправните договори.

И покрај тоа што формално правно во нашето законодавство не е предвиден нотарскиот тестамент, можноста нотарот да состави тестамент е уредена со Законот за нотаријатот, според кој: “тестамент во форма на нотарски акт се составува согласно одредбите од Законот за вонпарнична постапка што важат за составување на судски тестамент.”<sup>1120</sup>

---

<sup>1118</sup> Во нашиот правен поредок нотаријатот, како самостојна и независна јавна служба, беше востановен со донесувањето на Законот за вршење на нотарските работи на 16 октомври 1996 година. Првите нотари почнаа со работа на 15 јуни 1998 година, и истата година беше основана Нотарската комора на Република Македонија.

<sup>1119</sup> За ова види повеќе кај: Д.Мицковиќ, А. Ристов, „Новите предлози за реформи во кодификацијата на македонското наследно право“ *Нотариус*, Нотарска комора на Република Македонија, бр. 29, стр. 21-38; Види исто: Д. Мицковиќ, А. Ристов, *Реформата на наследното право во Република Македонија*, Стоби Трејд, Скопје, 2016; Д. Мицковиќ, А. Ристов, „Реформите во наследното и семејното право и ингеренциите на нотарите“, *Нотариус*, Нотарска комора на Република Македонија, Скопје, 19 декември 2011, стр.73-74; Љ. Спиновиќ Трпеновска, Д.Мицковиќ, А. Ристов, *Наследното право во Република Македонија*, Културна установа „Блесок“, Скопје, 2010.

<sup>1120</sup> Види чл. 67 од Законот за нотаријат (ЗН). Овој член е насловен „Составување на нотарски акт за изјавите на последната волја.“ Законодавецот направил грешка во називот „изјавите“ ова од причина што тестаментот

Целта на овие реформи е овозможување на полесно остварување на наследните права на граѓаните на РМ, како и обезбедување на повисок степен на автономија на волјата и правната сигурност.<sup>1121</sup>

Една од суштинските реформи во нашето наследно право беше востановувањето на регистарот на тестаменти, кој содржи информации дали починатиот има оставено тестамент и каде истиот се чува. Во нашата правна теорија, за востановувањето на овој институт особено се залагаа професорите Мицковиќ и Ристов, кои уште пред повеќе од една деценија, континуирано аргументираа и ја сметаа за неопходна реформа за обезбедување правна сигурност и ефикасност при решавање на оставинските постапки пред нотарите.<sup>1122</sup> Меѓутоа, наместо во ЗН, регистарот на тестаменти е уреден во ЗНо од 2016г,<sup>1123</sup> и со подзаконски акт-правилник. Во членот 117 став 4 од Законот за нотаријат е пропишано дека: „Комората води регистар на тестаменти, а може да води јавни и други регистри, во согласност со закон.“ Во членот 178 од преодните и завршните одредби беше предвидено дека подзаконските акти предвидени со овој закон ќе се донесат во рок од два месеци од денот на влегување во сила на овој закон. Подзаконските акти беа донесени дури во 2019 година.<sup>1124</sup>

Тестаментот претставува израз на последната волја на завештателот со која тој располага со својот имот за случај на смрт (*mortis causa*). Еднаш составен, кога е во една од редовните форми на тестаменти, неговата важност е временски неограничена.<sup>1125</sup> Од моментот кога тестаментот е составен, па сè до моментот кога тој ќе произведе правно дејство – моментот на смртта на завештателот, може да помине многу време. Како резултат

---

по суштина содржи една изјава на последната волја на завештателот. Најдобро решение би било овој член да носи наслов „Нотарски тестамент“.

<sup>1121</sup> Види повеќе кај: Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Улогата и значењето на нотаријатот во француското право*, Скопје, стр.18.

<sup>1122</sup> Види: Д. Мицковиќ, А. Ристов, *Закон за наследувањето*, Стобитрејд, Скопје, 2015; исто: Види повеќе кај: Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Улогата и значењето на нотаријатот во француското право*, Скопје. Види исто: Л.Спировиќ-Трпеновска, Д.Мицковиќ, А.Ристов, *Дали се потребни промени во наследното право во РМ*, Скопје; како и : Д. Мицковиќ, А. Ристов, *Реформа на наследното право во Република Македонија*, Стобитрејд, Скопје, 2016; Љ.Спировиќ Трпеновска, Д. Мицковиќ, А. Ристов, *Наследното право во Република Македонија*, Блесок, Скопје, 2010, стр.123-126 и др.

<sup>1123</sup> Сл.весник на РМ бр. 72/16, 142/16 и 233/18.

<sup>1124</sup> Види: А.Ристов, Д.Мицковиќ, *Регистарот на тестаменти- новина во македонското наследно право*, 2021, стр.9.

<sup>1125</sup> Освен во случаите кога станува збор за вонредни форми на тестаменти, чие важење е временски ограничено.

на ова се наметнува прашањето за местото и начинот на чување на тестаментот.<sup>1126</sup> Притоа, во нашето наследно право, завештателот е слободен при изборот на одлучувањето за начинот како ќе го чува тестаментот, како и за местото на неговото чување (да го чува самиот, да го довери на чување на трето лице, или да го чува во суд).

Информирањето на наследниците за фактот на постоење на тестамент и за начинот и местото на неговото чување, зависеше исклучиво од волјата на завештателот. Во праксата, чести беа ситуациите кога наследниците не беа запознати со постоење на тестамент и како резултат на тоа наследството се распределуваше врз основа на нормите за законско наследување. Имаше и ситуации на подоцна пронајден тестамент, кој потоа водеше кон поништување на решението со кое се распределила оставината и започнување од почеток, или па ситуации кога едниот наследник знаел за постоењето на тестамент кој не е во негова полза, и за истото премолчил.<sup>1127</sup>

Ваквите состојби, ја доведуваа во прашање правната сигурност и остварувањето на последната волја на завештателот, и поради истите, се наметна потребата од воспоставувањето на регистарот на тестаменти во нашето наследно право, кој овозможи во моментот на смртта на едно лице да се добие информација дали има составено тестамент и каде истиот се наоѓа на чување.

Со ваквата новина, нашето законодавство се вброи во современите наследноправни системи кои го уредуваат овој институт (како на пр. Австрија, Франција, Белгија, Германија и др.) Овој институт е уреден и во некои земји од регионот, како Хрватска, Ц.Гора, Словенија и БиХ.

Формата и содржината на регистарот на тестаменти во нашето законодавство поблиску е уредена со посебен Правилник<sup>1128</sup> во кој е уредена формата и содржината на регистарот на тестаменти (чл.32-38). Согласно овој правилник, надлежен за водење на регистарот е Нотарската комора, која го води регистарот во електронска форма за што се изготвува

---

<sup>1126</sup> Повеќе за ова види кај Д. Мицковиќ, А. Ристов, *Наследно право...*, стр. 229-232.

<sup>1127</sup> Види: А.Ристов, Д.Мицковиќ, *Регистарот на тестаменти- новина во македонското наследно право*, 2021, стр.4.

<sup>1128</sup> “Правилникот за видот, содржината, формата, начинот на водењето на актите, уписниците, книгите и имениците на нотарот, помошните книги и имениците на нотарот, помошните книги, начинот на примање и чување на нотарските исправи и предметите од вредност и нивното издавање и преземање, начинот на чување и обнова на нотарските списи и исправи, начинот на чување и обновување на нотарските исправи, начинот на архивирање и организирањето на архиирањето, како и преземање на други формални дејствија,, донесен од Министерството за правда.

електронско решение по хронолошки редослед (чл.32).

Во Регистарот на тестаменти се евидентираат приватните (своерачен и устен) и јавните тестаменти (судски, нотарски, дипломатско-конзуларен, меѓународен и војнички), дадените известувања за потребите на оставинска постапка врз основа на барање дали се чува (дали оставил завештателот тестамент) и каде се чува тестаментот (чл. 33 ст. 1). Во Регистарот на тестаменти се евидентира фактот дали е составен тестаментот, каде се чува и дали е прогласен. Во таа смисла, Регистарот на тестаменти ги содржи следните податоци: 1) реден број на уписот во регистарот, 2) датум на поднесување на барањето за евидентирање на тестаментот во регистарот, 3) име, презиме, ЕМБГ и адреса на завештателот, 4) податоци за подносителот на барањето за евидентирање на тестаментот во регистарот (име и презиме на физичко лице, односно назив и седиште на органот кој ги доставува податоците), 5) датум на составување на тестаментот, 6) место каде тестаментот е оставен на чување и 7) датум на прогласување на тестаментот.<sup>1129</sup> Во рамките на регистарот на тестаменти се евидентираат и податоци за враќање на тестаментот (чл.35,ст.1); промени по однос на тестаментот по евидентирање во регистарот (чл.36); определувањето кои лица имаат пристап до податоците од регистарот (чл.37).<sup>1130</sup>

Сметаме дека, при идните реформи на нашето законодавство, поради неговата улога и значење, регистарот на тестаменти треба да биде уреден во законските одредби, а не само со подзаконски акти.

Согласно податоците добиени од Нотарската комора, за целите на изработка на оваа дисертација, извршивме увид врз составените тестаменти за периодот од 2019-09.2024 година. Имено, Нотарската Комора не располага со податоци за составени тестаменти пред овој период, бидејќи во тој период не бил востановен Регистарот на тестаменти, и тоа секако го отежнал процесот на следење на бројот на составени тестаменти, било на ниво на општина, град, или државата како целина.

Во илустрацијата наведена подолу, нумерички се прикажани добиените податоци од НКРСМ. Меѓутоа, станува збор за нотарски тестаменти составени од страна на нотарите. Во досегашната примена на овој институт, не се доставени податоци од страна на судот и

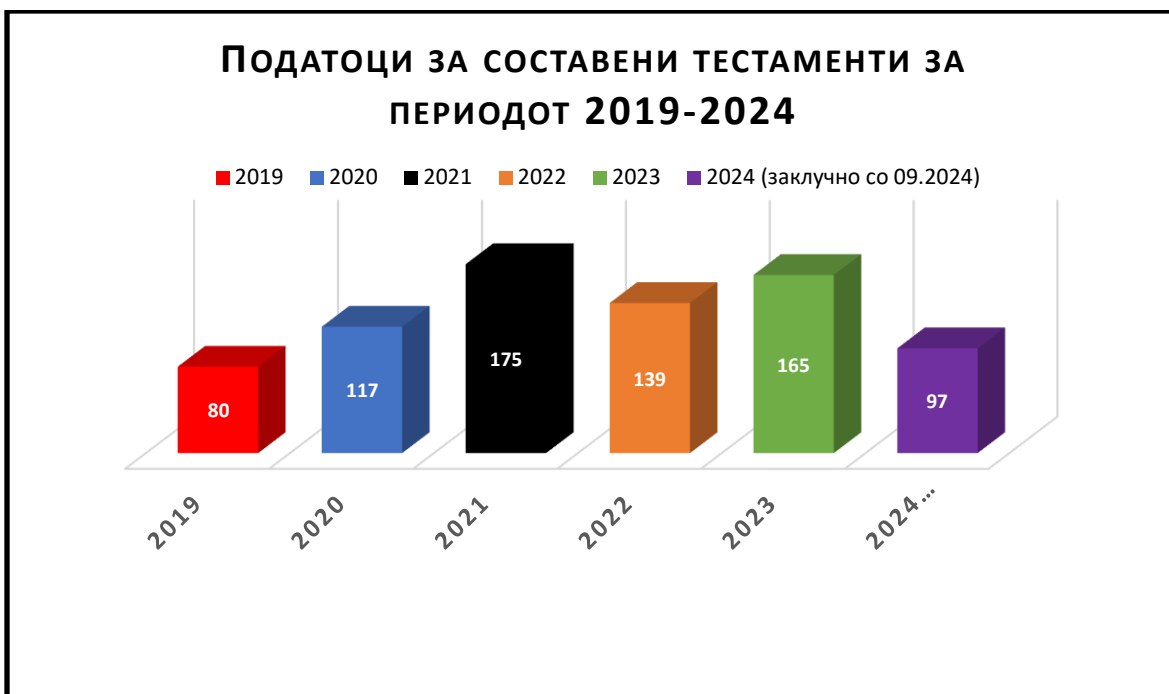
---

<sup>1129</sup> Види: А.Ристов, Д.Мицковиќ, *Регистарот на тестаменти- новина во македонското наследно право*, 2021, стр.9-10.

<sup>1130</sup> *Ibidem.*



завештателите. Сметаме дека оваа пракса на неинформирање на нотарската комора придонесува за создавање на правна несигурност помеѓу граѓаните, и треба да се корегира ваквото постапување. Целта е освен правната сигурност, да се обезбеди и постоење на единствена база на податоци за јавните тестаменти.



Сл бр.2

Од спроведеното истражување, произлегува дека од 2019 до 2024г (заклучно со 09.2024), вкупниот број на составени тестаменти е 773 тестаменти. Гледано од споредбен аспект, може да видиме тренд на зголемување на бројот на составени нотарски тестаменти од година во година, кој е израз на слободната волја на завештателите за располагање со својата оставина *mortis causa*, и овозможување на ефикасност при решавање на оставинските предмети од нотарите.

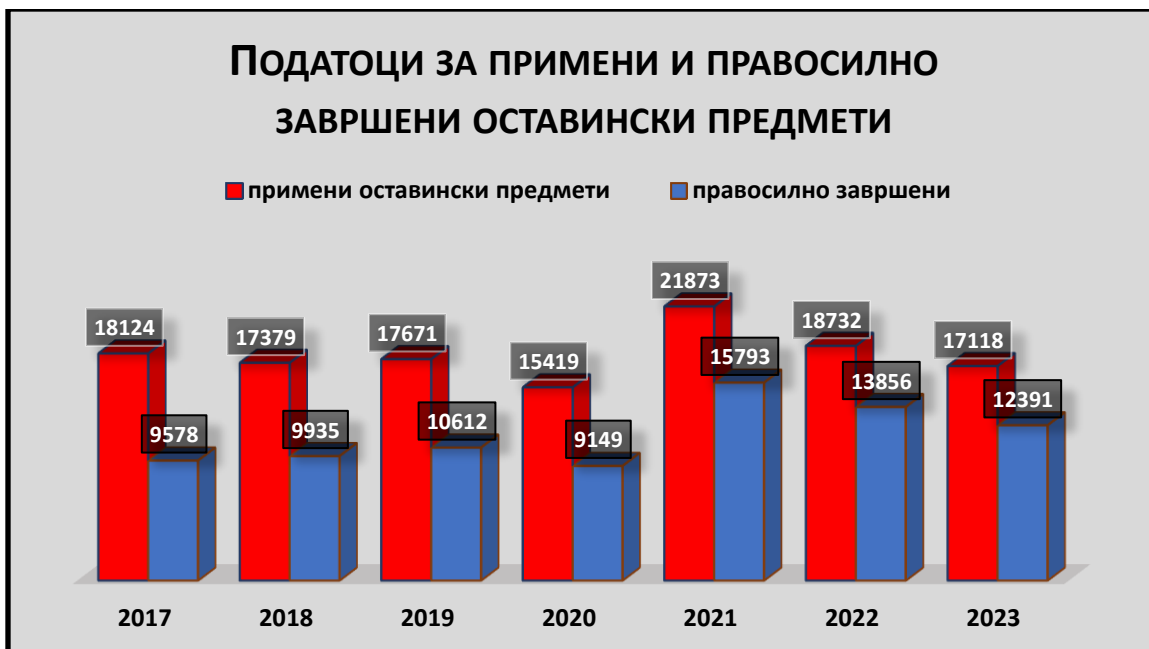
Во надлежност на нотарите како повереници на судот е водењето на оставинската постапка. Поведувањето на оставинската постапка, е обврска на матичарот, кој по службена должност, во рок од 30 дена по смртта на оставителот треба да достави смртвница до судот. Во праксата, често се случува овој рок да се пречекори. Па така, доколку матичарот не постапил по службена должност, било кој од наследниците (заинтересираните лица кои

имаат правен интерес за поведување на оваа постапка) има право да поднесе предлог за поведување на оставинска постапка до надлежниот суд односно да поведе вонпарнична постапка.

По поднесување на предлогот, Судот по службена должност определува нотар на кој му го доверува предметот, како повереник на судот, во рок од осум една од денот на заведување на предметот во судот. Нотарот, по примање на предметот спроведува дејствија и донесува одлуки во оставинската постапка (испраќа покани до наследниците и закажува рочиште за расправање на оставината). Притоа, за застапување во оставинската постапка е задолжително ангажирање на адвокат од страна на наследниците.

Нотарот донесува решение со кое се утврдуваат наследниците и се врши распределба на оставината. Доколку во оставината има и недвижен имот, тогаш нотарот електронски врши упис во Катастарот со што се запишуваат наследниците како нови сопственици на конкретниот имот.

Согласно податоците со кои располагаме од Нотарската Комора, во однос на примени и правосилно завршени оставински предмети од периодот 2017-2023, ќе добиеме увид врз ефикасноста во водење на оставинските постапки, при што ќе се потрудиме да ги анализираме и другите аспекти поврзани со тоа, а кои спаѓаат во доменот на обврските на матичната служба, судот, и на нотарите како повереници на судот за спроведување на оставинските постапки. Меѓу другото, ќе се воочат и најчестите проблеми со кои што се соочуваат граѓаните, и ќе се потрудиме да дадеме наши предлози за решенија со кои би се поедноставил и убрзал овој процес, за да се обезбеди ефикасност и извесност за вклучените страни, и секако, остварување на нивните имотни интереси.



Сл. бр.3

Од спроведеното истражување, може да се утврди дека во периодот 2017-2018г бројот на примени оставински предмети во однос на правосилно завршените оставински предмети е 50% поголем, што не доведува до заклучок дека во тој период во праксата постоеле низа проблеми кои доведувале до задоцнување на процесот на решавање на оставинските постапки. Од периодот 2019-2023г може да се види ублажување на разликите помеѓу примените и правосилно завршените оставински предмети.

Но, и покрај трендот на ублажување на разликите во бројот на примени и правосилно завршени оставински предмети, според наше мислење, потребно е понатамошен напор и реформи во правните прописи, роковите за поведување на оставинските постапки, надлежностите на лицата за поведување на овие постапки, како и на нотарите како повереници за водење и решавање на овие предмети, со цел во праксата да не се појават случаи на провлекување на оставински предмети со години и децении, првично, поради непостапување на матичарите по нивната обврска по службена должност да го известат судот, понатаму, поради непостапувањето или незаинтересираност на наследниците за поведување на оставинската постапка (за да се изиграат доверителите, во случаите кога би

наследиле и долгови на оставителот), како и неефикасност на судовите и нотарите во извршување на нивните обврски.

Сметаме дека тие измени се неопходни, за да се обезбеди ефикасно завршување на оставинските предмети, навремена реализација на наследните права на наследниците, обезбедување на правна сигурност и секако овозможување на реализација на стварноправните интереси на наследниците, односно стекнување на правото на сопственост со завршување на оставинската постапка.

Подолу во текстот ќе бидат изложени податоци од Државниот завод за статистика, за вкупниот број на умрени лица, на годишно ниво, во рамките на државата, за периодот 2017-2023г.



Сл. бр.4

Во податоците изложени во Слика бр.4 се содржани податоците добиени од Државниот завод за статистика, за вкупниот број на умрени лица, на годишно ниво, во рамките на државата, за периодот 2017-2023г. Целта на ова истражување беше да се

обезбеди една приближна слика за бројот на умрени, и да се направи споредба со оставинските предмети што се решаваат пред нотарите.

Кога се споредуваат овие податоци, со податоците за примени и правосилно решени оставински предмети од страна на нотарите, уште еднаш може да се воочи дека се неопходни промени во законските рокови за известување на судот за настанатата смрт на оставителите. Така, што побрзо матичарот, или заинтересираните лица ќе го известат судот за настанатата околност, толку побрзо судот ќе постапува, односно ќе го довери предметот на одреден нотар, кој понатаму ќе ја води оставинската постапка, и ќе донесе решение по истата. Во овој поглед, ќе се овозможи правна сигурност за наследниците, ефикасност во постапките по повод наследно правните односи, како и убврзување на процесот на стекнување на правото на сопственост со наследување (при што, по завршување на оставинската постапка, наследниците ќе имаат правен основ да бараат запишување на нивните права во АКН).

### **3. Статистичко истражување поврзано со стекнување на правото на сопственост врз основа на одлука на државен орган.**

За целите на изработка на оваа докторска дисертација, се обравивме и до службите во Владата на РСМ, кои се задолжени за водење на постапките во врска со преносот на правото на сопственост врз ствари што се во државна сопственост, за понатаму да го комплетираме нашето статистичко истражување. Овие податоци ќе ни овозможат да добиеме информации за некои од повеќето начини на стекнување на правото на сопственост врз основа на одлука на државен орган (кои во ЗС не се изрично наведени, туку се уредени во рамките на повеќе посебни закони).

Во овој дел ќе бидат изложени и анализирани одлуки на Владата на РСМ и други органи на државата кои располагаат со државен имот, и кои врз основа на респективните закони се овластени да го користат, да располагаат со тој имот, па следствено, и да го отуѓат тој имот што е во државна сопственост/сопственост на единиците на локалната самоуправа.

Подолу во текстот, се наведени Одлуки од Владата на РСМ, според кои се врши: продажба на недвижни ствари во државна сопственост што ги користат државните органи; пренесување на правото на сопственост на градежно земјиште во државна сопственост; пренесување на недвижни ствари во сопственост на Општина; како и одлука за давање *согласност* на одлуката за продажба на недвижни ствари - деловен простор со непосредна спогодба.

Од наведените примери, доаѓаме до заклучок дека Владата е главниот државен орган кој одлучува за пренос/размена/продажба на стварите што согласно закон се сметаат за ствари во државна сопственост.

А) **“Одлука за продажба на недвижни ствари-конзуларен објект и градежно земјиште во Цирих, Швајцарска Конфедерација“**, при што, **Владата на РМ**, врз основа на член 93-г став 1 алинеја 1 од Законот за надворешни работи,<sup>1131</sup> донесе одлука за продажба на недвижни ствари, која содржи податоци за: недвижната ствар што е предмет на отуѓување; за местото каде што се наоѓа недвижноста; за површината на недвижноста; доказ за запишано право на сопственост на РМ над недвижноста (Имотен лист), како и податоци за вредноста на предметот на отуѓување. Согласно Законот за користење и располагање со стварите на државните органи, поточно чл.29,ст.3<sup>1132</sup>, процедурата по која се врши продажбата на недвижните ствари (во државна сопственост што ги користат државните органи) од наведената одлука е по пат на јавно наддавање со проценета вредност (во согласност со Законот за процена), согласно проценка од овластен проценител. *Одлука бр.42-4624/1 од 14.06.2016г, Скопје.*

Б) **“Одлука за пренесување на право на сопственост на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија на АД за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката- Скопје“**, при што, Владата на РС Македонија, врз основа на член 87, став 5 од Законот за градежно земјиште,<sup>1133</sup> донесе одлука за пренесување на право на сопственост на градежно земјиште сопственост на РСМ, која содржи податоци за: површината на градежното земјиште што се пренесува во сопственост на друг орган; целта/намената за која се пренесува правото на сопственост; доказ за запишано право на сопственост на РСМ над градежното земјиште што

---

<sup>1131</sup> Сл.весник на РМ бр. 46/06, 107/08, 26/13, 39/14, 61/15 и 226/15. Во овој член е пропишано дека: “Владата на Република Македонија по предлог на Министерството за надворешни работи одлучува: - за продажба, купување, изградба, размена, давање и примање на дар на недвижни ствари, што ги користат дипломатско-конзуларните претставништва на Република Македонија.“

<sup>1132</sup> Службен весник на Република Македонија“ бр. 8/05, 150/07, 35/11, 166/12, 137/13, 188/13, 27/14, 180/14 и 52/15.

<sup>1133</sup> Сл.весник на РМ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и Сл.весник на РСМ бр.275/19. Во овој член кој спаѓа под точка 6. *Начин и постапка за пренесување на право на сопственост на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија* е пропишано дека: “Градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија наменето за изградба на објекти предвидени со проекти или програма за работа на јавните претпријатија и акционерските друштва основани од Собранието на Република Северна Македонија и Владата на Република Северна Македонија им се пренесува во сопственост, на начин и под услови утврдени со овој закон (ст.1); Правото на сопственост од ставот (1) на овој член се пренесува без надоместок (ст.4).

се пренесува (податоци од АКН), и податок во врска со фактот дека “правото на сопственост на градежното земјиште се пренесува без надоместок“ (согласно чл.87, ст.4 од ЗГЗ). *Одлука бр.41-3366/5 23.05.2023г, Скопје.*

**В) “Одлука за пренесување на недвижни ствари во сопственост на Општина Крушево,“** при што, Владата на РСМ, врз основа на член 13, став 3 од Законот за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост,<sup>1134</sup> донесе одлука за пренесување на недвижни ствари во сопственост на Општина Крушево, која содржи податоци за: недвижните ствари што се пренесуваат; за запишано право на сопственост (податоци од АКН); како и фактот дека “недвижните ствари се пренесуваат во сопственост, без надоместок.“ *Одлука бр.41-8513/5, 19.12.2023г, Скопје.*

**Г) “Одлука за давање согласност на одлуката за продажба на недвижни ствари - деловен простор со непосредна спогодба“,** при што, Владата на РСМ, врз основа на член 10-а став 12 од Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија,<sup>1135</sup> донесе одлука за давање *согласност* на Одлуката за продажба на недвижни ствари- деловен простор со непосредна спогодба, која содржи податоци за: склучената непосредна спогодба; органот кој ја донел Одлуката за продажба на недвижната ствар- деловен простор. *Одлука бр.44-1573/1, 15.02.2020г, Скопје.*

---

<sup>1134</sup> Сл.весник на РМ бр. 78/15, 106/15, 153/15, 190/16 и 21/18 и Сл.весник на РСМ бр. 101/19, 275/19 и 122/21. Во чл.13 ст.3 од овој Закон е наведено дека: “Недвижните ствари сопственост на Република Македонија за кои во катастарот на недвижности не е запишано право на користење на државни органи или правни лица основани од државата, Владата на Република Македонија може со одлука да ги пренесе без надоместок во сопственост на општините, општините во градот Скопје, градот Скопје и јавните претпријатија основани од државата, јавните установи основани од државата и трговските друштва во целосна државна сопственост.“

<sup>1135</sup> Сл.весник на РМ бр. 13/13, 69/13, 104/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и Сл.весник на РСМ бр. 98/19. Во чл.10-а ст.12 е пропишано дека: “Органите на управување на Акционерското друштво за изградба и стопанисување со станбен простор и со деловен простор од значење за Републиката – Скопје и Акционерското друштво за стопанисување со деловен простор во државна сопственост – Скопје, врз основа на барањето од ставот (11) на овој член донесуваат одлука за продажба на деловниот простор со непосредна спогодба, по претходно добиена согласност од Владата на Република Македонија.“



## ЗАКЛУЧОЦИ

Направеното истражување ја потврди основната хипотеза дека се потребни измени во стварноправното законодавство, дотолку повеќе што тоа не е променето со децении.

Од спроведеното истражување и анализа на различни извори, како од научен-теоретски аспект, така и од нормативен аспект, можеме да издвоиме неколку заклучоци. Општо, тие се однесуваат за белезите што го сочинуваат правото на сопственост воопшто, како и за особеностите на начините на стекнување на правото на сопственост. И на крај, тие се однесуваат на проблемите што се појавуваат во праксата осврнувајќи се и на предлозите за подобрување на позитивно-правните решенија, со цел нивно надминување.

Анализирајќи ги научните стојалишта во однос на генералните прашања поврзани со правото на сопственост, дојдовме до констатација дека во правната наука не постојат унифицирани одговори во поглед на тоа што е правото на сопственост, како прво. Различни автори нудат различни поимни определувања, гледано од различни аспекти. Диверзитет на становишта постојат и во однос на: разграничувањето на поимот сопственост од поимите присвојување, сопственост и имот; во поглед на содржината, видовите на правото на сопственост, како и во поглед на подоблиците на правото на сопственост. Но, и покрај се, може да се заклучи дека најшироко прифатената дефиниција за поимот право на сопственост е дека таа претставува најпотполна власт на стварта (*plena in re potestas*), чија содржина ја сочинуваат овластувањата на држење, користење и располагање (секако вклучувајќи и други овластувања кои се дел од ова право), и истото е апсолутно право (со дејство *erga omnes*), која треба да се врши во границите на законот, и може да се ограничува во полза на јавниот интерес, врз основа на закон. За разлика од “панорамата“ на ставови и гледишта во правната наука, споредбената анализа на законските решенија по повод горенаведените прашања ни покажа дека во анализираните законодавства постои сличност во поглед на предвидените решенија по горенаведените прашања, соодветно на прифатените концепции од респективните правни поредоци.

Притоа, при анализа на меѓународните документи со кои се прокламира и гарантира неприкосновеноста на правото на сопственост, констатиравме дека тоа право е издигнато на

ниво на најсуштинско човеково право, кое го обликува човековото битие, и во сите меѓународни документи е поставена на пиедестал со другите основни човекови права и слободи. Исто така, од спроведената анализа, беше констатирано, дека особено ЕКЧП, не само што ја гарантира заштитата на правото на сопственост, туку и предвидува механизам за нејзина заштита, преку ЕСЧП. Праксата на ЕСЧП, со изложените случаи покренати против нашата држава ни покажа две особености: од една страна, постои тренд на зголемување на барања за заштита на правото на сопственост пред ЕСЧП и, од друга страна, ни покажа дека кај нас е потребно понатамошно информирање и запознавање со функционирањето на ЕСЧП, со текот на покренување постапка пред ЕСЧП итн.

Од направеното историско проучување на развитокот на сопственоста како граѓанскоправен институт и на стекнувањето на правото на сопственост низ историјата, преку споредбена анализа на различни развојни периоди, како што се Стариот век, Средниот век, Новиот век, заклучно со историскиот развиток на правото на сопственост во РМ и земјите од регионот, дојдовме до заклучокот дека правото на сопственост постои од кога постои човекот. Имено, овој институт бил присутен во сите развојни етапи на човековото општество. Меѓутоа, условено од различни општествени, економски и социјални околности, во различни периоди било различно дефинирано, определено, па дури и ограничено по обем, за да во современото право го претставува тоа што ние денес го подразбираме под право на сопственост.

Понатаму, споредбената анализа на законските решенија содржани во законската регулатива на европските држави и земјите од регионот, во поглед на начините на стекнување на правото на сопственост, ни покажа, дека постојат слични основи по кои се стекнува правото на сопственост. Но, сепак, некои законодавства, залагајќи се за промовирање на принципот на слободна иницијатива, односно автономија на волјата во уредување на стварноправните односи, редоследно, како прв основ по кој може да се стекне право на сопственост го предвидуваат правното дело.

Следно во нашите истражувачки цели беше темелното истражување и анализа на законодавната регулатива во РС Македонија во поглед позитивно правните решенија со кои се уредуваат начините на стекнување на правото на сопственост (*de lege lata*), при што,

утврдивме некои слабости, недоречености, и неусогласености во правните прописи по повод горенаведените прашања.

Од анализата на позитивно-правната законска регулатива на РС Македонија, издвоивме низа актуелни проблеми кои се појавуваат при практична примена на правните прописи, во поглед на стекнувањето на правото на сопственост, и по повод уредувањето на стварноправни односи воопшто.

Од спроведеното истражување и издвоените проблеми со кои се соочуваат не само правните практичари туку и пошироката јавност при примена на правните прописи за уредување на стварноправните односи, составивме неколку предлози во поглед на подобрување на законската регулатива, овозможување на правна сигурност и ефикасност при воспоставување на стварноправните односи, како и надминување на дилемите што се јавуваат во праксата.

За да ја комплетираме целосната слика за правното уредување на правото на сопственост и начините на стекнување на правото на сопственост во РС Македонија, извршивме анализа и на судската пракса од нашите судови, поврзани со начините на стекнување на правото на сопственост. Целта која што сакавме да ја постигнеме со оваа истражување, и која притоа сметаме дека ја постигнавме, е фактот што од изложените судски пресуди, утврдивме дека нашите судови го следат сопствениот концепт утврден со Уставот, и и го придаваат на сопственоста тоа значење што и припаѓа, како уставно и законско гарантирано човеково право, чија неповредливост е една од вредностите на нашиот правен поредок. Во таа насока, како што поминува времето, нашата судска пракса се повеќе се усогласува со прифатените правни принципи, како и со праксата на ЕСЧП.

Финалниот чекор кон заокружување на нашите истражувачки цели беше во спроведувањето на статистичкото истражување поврзано со основите за стекнување на правото на сопственост, поточно стекнувањето на правото на сопственост врз основа на правно дело; со наследство; и врз основа на одлука на државен орган. Заа таа цел, предмет на нашето статистичко истражување беа податоци добиени од Агенцијата за катастар на недвижности, Нотарската комора, Владата на РС Македонија (како држ.орган кој е овластен да располага со стварите во сопственост на државата), како и Државниот завод за ревизија.

Добиените резултати од овие истражувања беа соодветно изложени во рамките на оваа дисертација.

Врз основа на се што беше погоре изложено во рамките на оваа докторска дисертација, можат да се изведат следните заклучоци и да се наведат следните предлози во поглед на унапредување на нашата законска регулатива:

- Изложеното во текстот на оваа докторска дисертација и анализата на законските решенија од различни земји покажа дека нашиот ЗСДСП треба да претрпи измени, и, по примерот на споредбените законски решенија, во рамките на законот треба да го дефинира правото на сопственост и во однос на власта врз стварта, како “најшироко и најсеопфатно стварно право“;
- Од досегашните сознанија, сметаме дека неопходно е нашиот законодавец да ја следи праксата на другите законодавни регулативи (како на пр.Словенија и Хрватска) и, при идните измени на законот, во општите одредби на ЗСДСП да ги уреди начелата на: начелото *superficies solo cedit*, начелото на слободна диспозиција во вршењето на стварните права, правото на првенство, начелото на совесност, како и изрично да се наведе забраната за злоупотреба на правата.
- Потребно е, исто така, да се обезбеди доследна примена на принципот *numerus clausus* т.е законска определеност (прокламирана во одредбата од чл.4 на ЗС), така што сите стварни права ќе бидат уредени во Законот за сопственост и други стварни права.
- Следен чекор во унапредување на нашата стварноправна законска регулатива, сметаме дека е, дефинирањето на видовите на сопственост во рамките на ЗСДСП, како и следење на примерот на споредбените законски решенија (како Италија, Бугарија, Албанија и сл.), кои предвидуваат постоење на јавна и приватна сопственост.
- Досегашната примена на ЗСДСП покажа дека се појавуваат проблеми во праксата поврзани со дефинирање на поимот ствар, затоа, утврдивме дека при идните измени потребно е да се дефинира поимот ствар, и да се истакне “стварта да биде во правен промет.“ Исто така, сметаме дека, поради современите трендови на проширување на

концептот ствари, потребно е и електричната енергија и другите енергенси да бидат признаени како ствари во ЗСДСП.

- Следно во редот на предложени измени што сметаме дека треба да ги претрпи нашиот ЗСДСП е, редоследно, прво да биде уредено Владението, па потоа институтот Сопственост, следејќи го примерот на законските решенија на низа земји од регионот и Европа, а имајќи во предвид дека владението (фактичката власт над стварта) е една од претпоставките за стекнување на правото на сопственост.
- Од спроведената анализа, констатиравме дека, при идни измени на ЗСДСП, потребно е во неговите одредби да се уреди соодветната форма на правните дела со кои се врши прибавување на стварни субјективни права, за да се напушта досегашната неконзистентност и уредување на различни форми во различни законски одредби.
- Исто така, утврдивме дека, во рамките на ЗСДСП, потребно е изречно да се уредува стекнувањето на правото на сопственост на т.н “идни ствари“, кој во праксата создава дилеми, бидејќи иако ЗСДСП не содржи одредби кои ги уредуваат овие “ствари“, во одредбите на ЗДЗ е пропишано дека право на залог може да се заснова на “идна ствар.“
- Исто така, во одредбите кои го уредуваат правниот режим на стварите, сметаме дека треба да бидат опфатени новите видови на ствари кои постојат во специјалните закони: објектите како недвижни ствари, инфраструктурните објекти како посебен вид на недвижни ствари, идните ствари и др. Исто така, одредбите за видовите ствари, потребно е да се дополнат и да се прилагодат на современите одредби за стварите, содржани во други законодавства (како на пр. одредбите за простите и сложените ствари, припадоците и прирастоците и стварите од општ интерес).
- Во делот за доградби и надградби ЗСДСП е многу непрецизен, дури ниту не ги дефинира и дообјаснува подетално овие институти, туку тоа го прави преку одредбите на посебните прописи, затоа, сметаме дека при идни реформи, законодавецот треба да ги ревидира овие одредби и соодветно да ги надополни.
- Следејќи ја праксата од споредбените законски решенија, а во духот на чл.5 од ЗСДСП, сметаме дека, неопходно е, при идните реформи, во делот за основите за стекнување на правото на сопственост, редоследно да се започне со стекнување на сопственост со правно дело, понатаму, со наследување, врз основа на закон и на

одлука на други органи на државата, пракса која веќе е поставена во определени законодавства.

- Поради недореченоста и неусогласеноста на одредбите на ЗСДСП и ЗГ, и проблемите што се појавуваат во праксата, сметаме дека при идните реформи на нашето законодавство, институтот градење на земјиште треба соодветно да се ревидира, и да се уредат ситуациите на градење на земјиште со свој и туѓ материјал итн.
- При идни реформи на нашата законска регулатива, потребно е да се допрецизира и институтот одржувачка во рамките на ЗСДСП (на пр. да се воведат одредби за утврдување на совесноста на правните лица како владетели на стварта, како што е уредено во словенското право; да се дефинира времето од кога се засметува совесноста на владетелот на стварта; дефинирање на започнувањето на течење на рокот за одржувачка во делот за одржувачка а не во делот за застареност, итн.)
- Во поглед на институтот напуштање недвижност (чл.135), утврдивме дека, при практична примена на оваа одредба, се појавуваат проблеми во праксата, затоа, потребно е при идни измени, да се дефинира поблиску кога една ствар се смета за напуштена, и која е формата на исправата со која се дава изјава за откажување од сопственост.
- При анализа на начините на стекнување на правото на сопственост, констатирано беше дека, во праксата, не ретко се случува при наоѓање на изгубена ствар, скирено богатство и културно добро, и покрај правото на награда за наоѓачот, да не се пријавуваат овие случаи. Затоа, при идни реформи во законската регулатива, предлагаме да се ревидира висината на наградата за наоѓачот, со цел да се мотивираат потенцијалните наоѓачи да ги пријават најдените ствари во надлежните институции.
- Едно од важните реформи што треба да се има предвид при идните измени на законските прописи е разрешувањето на дискрепанцата помеѓу ЗКН и ЗСДСП, во поглед на моментот на стекнување на правото на сопственост, при што двата закони содржат спротивни одредби, кои создаваат проблеми во праксата.
- Следно што треба да се ревидира во нашата законска регулатива е неусогласеноста помеѓу Законот за заштита на културно наследство и ЗСДСП, во поглед на субјектите кои можат да имаат сопственост над културно наследство.

- Освен другото, констатирано беше дека, ЗСДСП треба да ги ревидира одредбите со кои се уредува етажната сопственост и во тој поглед да се усогласи со посебните прописи. Притоа, потребно да се донесе посебен закон за управување со заедничките делови во згради во етажна сопственост.
- Според изложеното погоре, утврдивме дека при идните реформи во насока на подобрување на нашата правна регулатива, потребно е да се вратат одредбите за брачниот имотен режим во делот семејноправни односи, и да се предвидат одредби за запишување на двајцата брачни другари како носители на заедничката сопственост.

Еден од суштинските заклучоци до кои дојдовме од темелното истражување на одредбите на генералниот ЗСДСП и повеќето посебни закони кои уредуваат прашања од стварноправен карактер, е дека нашиот законодавец, во иднина, треба да ја напушти навиката на уредување на одделни прашања само во одредбите на специјалните закони, туку тие прашања да ги вметне во одредбите на генералниот ЗС, за да се обезбеди усогласена правна рамка во сферата на стварноправните односи, и на граѓанско-правните односи воопшто.

Во контекст на претходно изложеното, се поставува прашањето дали и колку нашиот законодавец ќе се покаже далекувид, па да ги инкорпорира неопходните измени во стварноправниот закон, и да го воедначи правниот режим со кој се уредуваат стварноправните односи.

Друга слабост на нашиот правен систем е што и покрај започнатиот процес на изготвување на ГЗ на РС Македонија, до ден денес, не се постигна консензус по истото прашање. Со оглед на досегашните сознанија во поглед на проблемите кои што се присутни во праксата, во поглед на стварноправните односи, во иднина може да се очекува, со воведувањето на предложените реформи во Граѓанскиот законик на РС Македонија, да биде коригиран повеќе годишниот пропуст на законодавецот да ги уреди истите во еден правен пропис, како и обезбедување на извесност и правна сигурност помеѓу граѓаните.

Ваквото решение, исто така, ќе придонесе за постигнување на поголема систематичност и целовитост на ГЗ, што од друга страна, треба да биде една од неговите основни карактеристики.

Затоа, општа констатација е дека, неопходен иден чекор во нашето законодавство е, да се донесе Граѓанскиот законик, со кој ќе се разрешат повеќето дилеми покренати во овој труд, РС Македонија ќе влезе во редот на државите кои го имаат кодифицирано своето граѓанско право, и секако, ќе си го олесни понатамошниот пат кон усогласување на нашето законодавство со тоа на ЕУ.

Преку елаборирање и проучување на сознанијата од домашната и странската литература, од споредбената анализа на различни законодавни решенија, како и преку анализа на добиените податоци од статистичките истражувања и судската пракса во рамките на оваа дисертација, во врска со поставената хипотеза и дополнителната хипотеза може да се потврди следното: Институтот сопственост претставува уставна и законска категорија во сите демократски земји, издигнато на ниво на основно човеково право. Во рамките на македонското и споредбеното право, стекнувањето на правото на сопственост е уредено на солиден начин, но, со тек на времето, како последица на развитокот на општествата, развитокот на технологијата, и настанувањето на нови односи во правниот живот, потребни се соодветни реформи во одредбите кои ја уредуваат граѓанскоправната област, за да се биде во тек со настанатите општествени промени. Но, пред се да се заменат застарените решенија и да се надополнат правните празнини. Ова значително ќе придонесе за поквалитетно уредување на стварноправните односи и за зголемување на правната сигурност, во интерес на граѓаните и државата.



## КОРИСТЕНА ЛИТЕРАТУРА

### *I. УЧЕБНИЦИ*

1. Aristotel, *Politika*
2. Aliu A., *E drejta Sendore*, Prishtinë, 2014
3. Atias Ch., *Droit civil, Les biens*, 10e edition, 2009, Paris
4. Atias Ch., *Droit Civil, Les biens, quatrieme edition*, Litec, Paris, 1999
5. Asheri D., *Laws of inheritance, Distribution of land and political constitutions in ancient Greece: Historia: Zeitschrift fur Alte Geschichte*, vol.12, no.1, Jan 1963
6. Агаркова М.М., Генкина М.Д., *Совјетско граѓанско право- книга I*, Београд, 1948
7. Bentham J., *Theory of Legislation, second edition*, London, 1871
8. Бабић И., Петровић З., *Облигационо право, посебан део*, Београд, 2004
9. Babić I. et al. *Građansko pravo, Knjiga 2, Stvarno pravo*, Banja luka, Univerzitet u Banjoj luci, 2020
10. Бабић И., *Увод у грађанско право и стварно право, девето измењеноу допуњено издање, Приручник за полагање правосудног испита, књига 2*, ЈП ”Службени гласник”, Београд 2021
11. Бабић И., Јотановић Р., *Грађанско право, књига I, Увод у грађанско право, прво издање*, ЈП ”Службени гласник Републике Српске”, Бања лука, 2018
12. Боянов Г., *Вещно право*, Ик авалон, Софија, 2001
13. Боянов Г., *Вещно право, шесто основно преработено и допуњено издание*, Ик авалон, Софија, 2004
14. Bianku L., Trifunović P., Aras Kramar S., Martinović I., „3М Макарије, *Pravo na imovinu u kontekstu člana 1 Protokola 1 uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima*, , Подгорица, јуни 2021
15. Bergel J.L., Bruschi M., Cimamonti S., 2010. *Traité de droit civil, Les Biens. Sous la direction de Jacques Ghestin*. Paris: L.G.D.J
16. Bosiljčić M., *Zajednička svojina, odrednica u EIP, Tom III*, Beograd: Službeni list SFRJ, 1978
17. Babić I., *Etazna svojina I konverzija prava korišćenja u pravo svojine. Pravo i privreda* 7-9, 2012

18. Buckle, *Natural Law and the Theory of property. Grotius to Hume*, Oxford, 1991
19. Beckert J., *Inherited Wealth*, Princeton University Press, Princeton and Oxford, 2008
20. Babič I., *Граѓанско право*, knjiga II- Stvarno право, Beograd, Novi sad, 2012
21. Bianca M., *Diritto civile, VI, La proprietà*, Milano, 1999
22. Бартош М., *Табаџи стварног права*, Београд, 1932
23. Василев Л., *Българско вещно право*, Универзитетско издателство “Св.Климент Охридски“, София, 1995
24. Венедиктов В.А., *Государствена, социјалистичка собственост*, Москва- Ленинград, 1948
25. Водинелић В.В., *Такозвана злоупотреба права*, Номос, Белград, 1997
26. Венедиков П., *Система на българското вещно право*, Ново издание, 1991
27. Вукович М., *Кантово учење о граѓанском праву*, Анали правног факултета, 1965
28. Василев Л., *Българско вещно право*, Универзитетско издателство “Св.Климент Охридски“, София, 1995
29. Вукадинович Г., *Природно стање човека- основ и оквир природноправног схватања Жан-Жак Русоа*, Анали правног факултета, 1978
30. Vedriš M., Klarić P., *Граѓанско право, опћи део, стварно, обвезно и наследно право*, Друго изменјено и допуњено издание, Narodne Novine, Zagreb, 1996
31. Vizner B., *Граѓанско право, Друго, прерађено и допуњено издание, Knjiga treća, Stvarna Prava*, Rijeka, 1969
32. Венедиков П., *Система на българското вещно право*, Ново издание, 1991
33. Венедиков П., *Ново вещно право*, 1996
34. Венедиков П., *Ново вещно право*, 1999
35. Cornu Gérard, *Droit civil Introduction, Les personnes, Les biens*, 11 e edition, Montchrestien, Paris, 2003
36. *Codigo Civil, Edicion preparada por Francisco Javier Fernandez Urzanqui, Edicion Septiembre 2001*, Шпанија, 2001
37. Digest, 50.17.202
38. Duguit L., *Les transformations generals du droit prive depuis le Code Napoleon*, Paris, 1920
39. Dernburg H., *Pandekten, Band I*, Berlin, 1902

40. De Coulanges N., *The ancient city, A study on the religion, laws, and institutions of Greece and Rome*, Kitchener, 2001
41. Dieze, *In defense of property*, Baltimore, 1963
42. David, *Les grands systemes de droit contemporains*, Paris, 1966
43. De Martino, *Beni in generale- proprieta, Comm.Scialoja-Branca* (чл.810-956), 1976
44. Dekkers R., *Precis de droit civil belge, tome I*, Bruxelles, 1954
45. Gams A., *Стварно право*, Научна книга, Београд, 1949
46. Gams A., *Osnovi stvarnog prava*, Beograd, Nolit, 1955
47. Гамс А., *Увод у грађанско право*, III допуњено издање, Научна књига, Београд, 1959
48. Гамс А., *Стварно право, трече прерачено и допуњено издање*, Београд, 1961
49. Gams A., *Основи стварног права*, Научна книга, Београд, 1966
50. Gams A., *Osnovi stvarnog prava*, VII izdanje, Beograd, 1974
51. Gams A., *Svojina*, Centar za filozofiju I društvenu teoriju, Beograd, 1987.
52. Grbic A., *Svojina u Lokovoj i Hegelovoj teoriji*
53. Guidi U., *Il condominio nel nuovo codice civile*, Milano, 1942
54. Gavela N., *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1986
55. Gavella N, Gliha I., *Uvod u stvarno pravo*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1991
56. Gavella N., Gliha I., Josipović T., Stipković Z., *Odbrane teme iz stvarnog prava*, Pravni fakultet u Zagrebu, Zagreb, 1992
57. Gavela N., et.al. *Stvarno Pravo*, Zagreb, Informator, 1998
58. Gavela N. et al., *Stvarno parvo*, Zagreb, Narodne novine, 2007
59. Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V., Stipković Z.: *Stvarno pravo, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Narodne novine, Zagreb, 2007, svezak 1. i 2
60. Gierke v.O., *Deutsches privatrecht, II, Sachenrecht*,
61. Gierke v.O., *Die soziale Aufgabe des Privatrechts*, Verlag von Julius Springer, Berlin, 1889
62. Galgano F., *E drejta Private*, Luarasi, Tiranë 1999
63. Galgano F.F., *Dirito civile e commerciale I*, 1993
64. Галев Г., Дабовиќ-Анастасовска Ј., *Облигационо право, трето изменето и дополнето издание*, Скопје, 2012
65. Групче А., *Граѓанско право втор дел – Стварно право*, Култура Скопје, 1976

66. Групче А., *Имотно (Граѓанско) Право, втор дел, Стварно право*, Култура 1985, Скопје,
67. Гордлеј Ц., “*Основи на приватно право*“, Иницијатива, Деликти, Договори, *Стекнување без основ*, превод на македонски јазик, Просветно Дело- Скопје, 2009
68. Живадиновиќ Д.С., *Право располагања и својине*, Београд, 1938
69. Живковска Р., Пржеска Т., *Стварно право, книга I*, Европа 92, Скопје, 2005
70. Живковска Р., *Стварно Право, Книга I*, Европа 92, Скопје, 2005
71. Живковска Р., *Опит дел на граѓанското право- Воведни теми*, Европа 92, Скопје, 2006
72. Живковска Р., *Опит дел на граѓанско право*, Европа 92, Скопје, 2011
73. Живковска Р., Пржеска Т., В.Димитровска, *Коментар на законот за експропријација (со регистар на поими)*, Скопје, 2013
74. Живковска Р., Пржеска Т., *Граѓанско Право, Опит дел*, Скопје, Европа 92, 2021
75. Zherka I., *Pronësia te shqiptarët në Kanunin e Lekë Dukagjinit*, 1999
76. Zweigert K., Kotz H., *Introduction to Comparative Law*, Third ed., Oxford,
77. Juhart M., Tratnik M., Vrenčur R., *Stvarno pravo*, GV Založba, Ljubljana 2007
78. Juhart M., *Stvarnopravni zakonik, Uvodna pojasnila*, GV Založba, Ljubljana, 2002
79. Klarić P., Vedriš M., *Граѓанско право, Општи делови, стварно право, обвезно и наследно право, X издание*, Narodne novine d.d, Zagreb, 2006
80. Carbonnier J., *Droit civil, Tome Second, Les biens et les Obligations, Deuxieme Edition*, Presses Universitaires de France, Paris, 1959
81. Kovačević Kuštrimović R., Lazić M., *Stvarno Pravo*, CIP Punta, Niš, 2004
82. Kovačević-Kuštrimović R., Lazić M., *Stvarno pravo*, Sven, Niš, 2006
83. Kovačević- Kuštrimović R., Lazić M., *Stvarno pravo*, Treće izdanje, Punta, Niš, 2009
84. Kovačević Kuštrimović R., *Граѓанско право општи делови*, Institut za pravna i društvena istraživanja Pravnog fakulteta, Niš, 1997
85. Карбоние Ж., *Граѓанско право*, Добра, Обврски, Т.2, Арс Ламина, 2014
86. Константиновиќ, *Питање својине, генерација пред стварањем*, Београд, 1921
87. Karčić F., *Moderne pravne kodifikacije*, Sarajevo, 2006
88. Kovačević-Kuštrimović R., *Stvarne službenosti i svojina*, Beograd
89. Koziol-Rudolf Welsch H., *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Band II, Wien, 1975

90. Kurtović S., *Opća povijest prava i države*, I Knjiga, Srednji vek, Zagreb, 1994
91. Lok Dz., *Dve rasprave o vladi*, Utopija, Beograd, 2002
92. Legradič R., *Teorija stvarnog prava i stvarno pravo FNRJ*, Skoplje, 1957
93. Lock J., *Dve rasprave o vladi*, Utopija, Beograd, 2002
94. Malenica A., *Rimsko pravo*, Novi Sad, Pravni fakultet u Novom Sadu, 1995
95. Милошевић, *Римско право*, Треће издање, Правни факултет Универзитета у Београду, ЈП Службени гласник, Београд, 2008
96. Минчев Н. et alt., *Основи на правото на народна република Българија*, Свишов, 1988
97. Маркс К., *Увод кон критиката на политичката економија*, Култура, Белград 1949
98. Marković L., *Граѓанско право*, Београд, 1927
99. Marković S., *Nasledno pravo*, Novinska – izdavačka ustanova Službeni list SFRJ, OOUR „Knjige“, Beograd 1981
100. Milošević M., *Rimsko pravo*, Beograd, Nomos, 2005
101. Марковић Л., *Граѓанско право. Књига 1, Општи део и стварно право*, Банка Славија, Београд, 1912
102. Meller Hannich C., 2020. German Civil Code, Bürgerliches Gesetzbuch, *Article by Article Commentary*, ed. Gerhard Dannemann, Reiner Schulze. München: C. H. Beck and Nomos
103. Merrills, J.G., *The Development of International Law by the European Court of Human Rights*, Manchester University Press, 1990
104. Mourgeon J., *Ljudska prava*, Beograd, 1996
105. Marković, *Граѓанско право*, Београд, 1927
106. Matoshi Dh., *Heqja dorë nga e drejta e pronësisë* (мк. Одрекување од правото на сопственост), Докторска дисертација, УБТ Колеџ Центер, Косово, 2019
107. Мицковиќ Д., Ристов А., *Наследно право*, Скопје, 2020
108. Nuni A., Hasneziri L., *E drejta Civile II (Pronësia)*, Тирана, 2010
109. Nathanaili A., *E drejta e pronësisë e R.P.të Shqipërisë*, Тирана, 1968
110. Николовски А., *Стопанско право со основи на правото*, Култура, Скопје, 1984
111. Nerson R., *Propriete*, “Encyclopedie juridique, Repertoire de droit civil”, Tome IV, Paris, 1954

112. Николић Д., *Увод у систем грађанског права*, Универзитет у Новом Саду, Нови Сад, 2004
113. Перич Ж., *Стварно Право, друго издање*, Београд, 1922
114. Perić Z., *Stvarno Pravo*, Narodna Štamparija, Beograd, 1920
115. Puhan I., *Rimsko pravo*, Naučna knjiga, Beograd, 1969
116. Platon, *Drzava*
117. Plavšak N., Juhart M., Vrenčur R., *Obligacijsko pravo, splošni del*, GV Založba, Ljubljana, 2009
118. Planojević N., *Etažna Svojina*, Kragujevac, 1997
119. Planiol M., *Traite elementaire de droit civil*, т.1, 4e ed Paris, 1906
120. Петров В., Марков М., *Вещно Право, издателството на серозните користи*, 4 издание, Сиби, 2008
121. Поп-Георгиев Д., *Основи на имотното право, второ изменето и дополнето издание*, Култура, Скопје, 1977
122. Поп Георгиев Д., *Облигационо право*, Универзитет Кирил и Методиј, Скопје, 1990
123. Поп-Георгиев Д., *Граѓанско право*, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966
124. Поп-Георгиев Д., *Облигационо право*, Скопје, 1990
125. Поленак-Аќимовска М., *Римско право*, Универзитет “Св.Кирил и Методиј”-Скопје, Правен факултет, 1996
126. Петров В., Марков М., *Вещно право, помагало, трето преработено и дополнено издание*, Сиби, 2007
127. Пухан И., Поленак-Аќимовска М., Бучковски В., Наумовски Г., *Римско право*, Скопје, 2014
128. Ристов А., *Етажна сопственост, Сопственост на посебни делови од зграда*, Скопје, 2020
129. Ruso Ž.Ž., *Društveni ugovor, O poreklu i osnovama nejednakosti među ljudima*, Rasprava o naukama i umetnosti, Filip Višnjić, Beograd, 1993
130. Rašović Z., *Stvarno Pravo, Drugo izdanje*, Podgorica, Sluzbeni list SCG, 2005
131. Rašović Z., *Стварно Право*, Белград, 2005
132. Rajačić Ć., *Стварно право*, скрипта, Загреб, 1956

133. Russo, *Social contract*
134. Ристич Л., *Привредно право*, Београд, 1975
135. Рајачич Ч., *Стварно право, предавања, умножено као рукопис*, Загреб, 1956
136. Shehu A., *Pronësia*, Албин, Тирана, 2000
137. Stadler A., *Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion*, (Tubingen 1996)
138. Sajovic B., *Osnove civilnega prava. Stvarno pravo I*, Uradni list Republike Slovenije, 1994
139. Sardaro, Pietro, *The Right of Individual Petition to the European Court, in Protocol 14 and the Reform of the European Court of Human Rights* (Paul Lemmens and Wouter Vandenhole Eds.), Intersentia, Antwerpen - Oxford, 2005
140. Стојнов В., *Вещно право*, Институт за правни науки, Софија, 2004
141. Спаич В., *Грађанско право, Сарајево, 1967*
142. СпиРОВИЋ-Трпеновска Л., *Наследно право*, Скопје, 2009
143. Станковић О., Орлић М., *Стварно право, једанаесто издање*, Номос, Београд, 2023
144. Станковић О., Водинелић В.В., *Објекти грађанских права*
145. Спаич В., *Грађанско право, Сарајево, 1967*
146. Стојћевић Д., *Римско приватно право*, Београд, 1966
147. Stojanović D., *Stvarno Pravo*, Beograd, 1991
148. Simler P., *Les biens, Presses Universitaires de Grenoble*, Grenoble 1996
149. Стојановић О., *Стварно Право*, 1977
150. Стојанович О., *Право својине, Енциклопедија имовинског права*
151. СпиРОВИЋ-Трпеновска Л., Мицковић Д., Ристов А., *Наследувањето во Европа*, Скопје, Блесок, 2011
152. Стојановић Д., *Стварно право*, 1977, Београд
153. Стојанович Д., *Право својине, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада*
154. Спаић В., *Грађанско право*, Сарајево, 1949
155. Статовци Е., *Неки погледи о праву власништва уопште*
156. Stanković O., Orlić M., *Stvarno pravo*, deveto izdanje, 1999

157. Simonetti P., *Pravo građenja*, Sarajevo-Beograd, 1986
158. Станковић О., Орлић М., *Стварно Право*, Номос, Београд, 1996
159. Sermet L., *The European Convention on Human Rights and property rights*,
160. Simonetti P., *Prava na nekretninama (1945–2007)*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 2008
161. Спировиќ-Трпеновска Л., Мицковиќ Д., Ристов А., *Наследувањето во Европа*, Скопје, Блесок, 2011
162. Спировиќ- Трпеновска Л., Мицковиќ Д., Ристов А., *Наследното право во Република Македонија*, Блесок, Скопје, 2010
163. Спировиќ-Трпеновска Л., Мицковиќ Д., Ристов А., *Наследувањето во Европа*, Блесок, Скопје, 2011
164. Статовци Е, *Власничкоправни односи на непокретностима у САП Косово*, Приштина, 1977
165. Станковић О., Орлић М., *Стварно право, девето неизмјењено издање*, Номос, Београд, 1996
166. Terzago G., *Il condominio*, 1993
167. Taranovski T., *Istorija srpskog prava u Nemanjičkoj državi*, Beograd- JP Službeni list SFRJ, 1996
168. Trabucchi A., *Occupazione (diritto privato)*, in Enc. dir., XXIX, Milano, 1979
169. Trabucchi A., *Institutioni di diritto civile*, Padova, 1968
170. Поповска Б., *Историја на правото*, I Дел, Скопје, 2005
171. Таджер В., *Правото на државна социјалистическа сопственост*, Софија, 1975
172. Фрчкоски Д.Л., Тупурковски В., Ортаковски В., *Меѓународно јавно право*, Табернакул, Скопје, 1995
173. Foxhall L., *Household, Gender and property in Classical Athens*, The Classical Quarterly, New series, vol.39, no.1, 1989
174. Fontaine Michelle, Cavalerie Robert, Fouilhé Danielle, *DROIT*, Les editions Foucher, Paris, 1990
175. Hegel, *Grundlinien der Philosophie des Rechts*, herausgegeben Vo-1 Georg Lasson, Leipzig, 1930



176. Hegel F.W.G., *Основне црте филозофије права*, Сарајево, 1989
177. Хацивасилев М., *Наследно право*, Култура, Скопје, 1983, стр.32-33;  
N.Gavela, *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1986
178. Henri et Leon Mazeaud, Francois Chabas, *Lecons de droit civil, Biens, Droit de propriete et ses demembrements, tome II/deuxieme volume*, Montchrestien, Paris, 1994
179. Хацивасилев М., *Наследно право*, Култура, Скопје, 1983
180. Hegel, *Osnovne crte Filozofije prava*, Sarajevo 1964
181. Харис, Дејвид Ј., О'Бојл, Мајкл, Бејтс, Ед П., Бакли, Карла М., *Право на Европската конвенција за човекови права/ Харис, О'Бојл & Варбрик* [превод: Билјана Ванковска], Второ издание, Просветно дело, Скопје, 2009
182. H.et L.Mazeaud, J.Mazeaud, *Lecons de droit civil, tome deuxieme*, Editions Montchrestien, Paris, 1962
183. Horvat M., *Rimsko pravo*, Zagreb, 1974
184. Windscheid, *Diritto delle Pandette* (прев.Fadda e Bensa) I, 2, Torino, 1925
185. Ђорђевић Ђ.В., *Наследно право*, Правни факултет Ниш, 1997, стр.55;  
N.Gavela, *Nasljedno pravo*, Informator, Zagreb, 1986
186. Шкарик С., *Уставно право*, Осмо издание, Култура Скопје, 2015
187. Durant V., *Istočne civilizacije, Knjiga 1*, Vojnoizdavački zavod-Narodna knjiga, Beograd, 2004

## II. КОМЕНТАРИ, ЗБИРКИ НА СУДСКИ ОДЛУКИ, ЗБОРНИЦИ, СТАТИИ

1. Ангелов З., Чавдар К., *Закон за катастар на недвижности и други прописи*, Агенција АКАДЕМИК, Скопје, 2010
2. Babić I. et al, *Komentar zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, Sarajevo-Privredna štampa, 2011
3. Видић Ј., „Наслеђивање у Србији“ *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, Нови Сад, 2004
4. Групче А., „Кон физиономијата на новиот Закон за сопственост и други стварни права“, *Зборник во чест на Асен Групче*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ Правен Факултет, Скопје, 2001
5. Групче А., *За републиката и општината како два сегмента на државната власт и за нивната сопственост*, Годишник на Правен Факултет Скопје, том.39, книга I/II, 2001
6. Групче А., *Сопственоста според новиот Устав и законодавството со краток осврт и на уставно-судската практика*, *Зборник во чест на Евгени Димитров*, Скопје, 1999, Правен факултет
7. Галев Г., *Потекло на слободата на договорите*, *Зборник во чест на Александар Христов*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ Правен факултет, Скопје, 1996
8. Галев Г., *Слободата на договорање и нејзините општи граници*, *Развитокот на политичкиот и правниот систем на Република Македонија*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ Скопје, 2000
9. Георгиевски С., *Примената на меѓународното право во уставниот поредок на Република Македонија*, *Зборник во чест на Евгени Димитров*, Споредбено уставно право, Универзитет Св.Кирил и Методиј, Правен факултет-Скопје, Скопје, 2001
10. Галев Г., *Правото на европската унија и граѓанското право на Република Македонија*, *Евроинтеграција на правниот, политичкиот и општествениот систем на Република Македонија*, Универзитет „Св.Кирил и Методиј“, Правен факултет “Јустинијан Први,,-Скопје, Скопје, 2002

11. Георгиевски С., *Граѓанско право опит дел и стварно право*, Предавања на правниот факултет во Скопје во учебните години 1970-1975, Скопје, 2002
12. Георгиевски С., *Закон за градежно земјиште, збирка на прописи со коментар, објаснувања и обрасци*, Академик, Скопје, 2002
13. Grgič A., Mataga Z., Longar M., Vilfan A., *A guide to the implementation of the European Convention on Human rights and its protocols*, Council of Europe, 2007
14. Гавела Н., *Новото хрватско стварно право*, Зборник во чест на Асен Групче, Скопје, 2001
15. Gavella N., *Stvarnopravno uređenje u hrvatskom pravnom poretku I proces tranzicije pravnih odnosa. Zbornik Stvarnopravna uređenja tranzicionih zemalja- stanje i perspektive*, Zagreb, Pravni fakultet, 2009
16. Gavella N., *Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu 1-2, 1981
17. Gavella N., *Ograničenja prava vlasništva*, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, br.2/1988
18. Галев Г., *Проект за изработка на граѓански законик на Република Македонија*, 2009
19. Галев Г., *Во пресрет на кодификацијата на граѓанското право на Република Македонија*, Зборник на Правниот факултет “Јустинијан Први“-Скопје, Во чест на проф.Д-р.Георги Ганзовски, 2010
20. Георгиев-Калица А., *Збирка на судски одлуки од примената на Законот за сопственост и други стварни права*, Битола, 2022
21. Дабовиќ Анастасовска Ј., „*Правото на сопственост како гарантирано економски и социјално право на човекот и граѓанинот на Република Македонија*“, *Слободите и правата на човекот и граѓанинот во Република Македонија*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, Правен факултет – Скопје, Скопје, 1996
22. Дабовиќ-Анастасовска Ј., *Етажна сопственост*, Зборник во чест на Асен Групче, Универзитет “Св.Кирил и Методиј“, Правен факултет-Скопје, 2001
23. Dolović-Bojič\* K., *Pravne garancije prava svojine, Anali PFB /Poseban broj u čast profesora Mihaila Konstantinovića /2022*
24. Dragor H., *Svojina u tranziciji- reprivatizacija i povratak načelu nepovredivosti prava svojine*. Beograd; Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, 1998
25. Dolović-Bojič K., *Pravne garancije prava svojine, Anali PFBU, 22MK11A, 2022*

26. Деретиќ Н., “Градење на туѓо земјиште“, Зборник во чест на Иво Пухан, Правен факултет, Скопје, 1996
27. *Enciklopedija politicke kulture*, Beograd, 1993
28. Ebel D.R., Petersen, E.J., *The Oxford Handbook of State and Local Government Finance*, Oxford University Press, New York 2012
29. *European Court of Human Rights*, Annual Report 2011 of the European Court of Human Rights, Council of Europe, Strasbourg, 2012
30. Живковска Р., *Права врз градежно земјиште согласно Законот за градежно земјиште*, Деловно право, бр.5-6/2001
31. Живковска Р., *Право на сопственост врз недвижности и запишување во јавна книга со посебен осврт на правото на сопственост на недвижности на странски лица*, Задолжителна литература по предметот Стварно право, 2003
32. Живковска Р., *Институтот експропријација според новиот Закон за експропријација од 2012 година*, достапно на <http://www.jpacademy.gov.mk/upload/Materijali 2016/>
33. Живковска Р., *Кодификација на граѓанското право на Република Македонија*, Zbornik radova prezentovanih na меѓународном научном скупу одржаном на Правном факултету у Нишу 21-22 маја 2003, у оквиру националног пројекта “Граѓанска кодификација”,
34. Живковска Р., Пржеска Т., “Кодификација на стварното право во Република Македонија“, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр.68, 2014
35. Живковска Р., *По повод донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права*, Зборник во чест на Асен Групче,
36. Живковска Р., *Закон за сопственост и други стварни права (со регистар на поими)*, Европа 92, Скопје, 2005
37. Живковска Р., Пржеска Т., Шутова М., *Деривативно стекнување на стварни субјективни права во македонското позитивно право*, Зборник на трудови “Општествените промени во глобалниот свет“, Штип, 2019
38. Živkowska R., Pržeska T., *Harmonizacija stvarnog prava u Republici Makedoniji*, Zbornik radova, “Harmonizacija građanskog prava u regionu” 2013
39. Konstantinović M., *Pitanje Svojine, Anali posvećeni autoru*, br.3-4/1982

40. Kovačević-Kuštrimović R., Lazić M., *Zaštita imovine prema Evropskoj konvenciji o ljudskim pravima*, *Pravni život*, br. 10/2005
41. Kovačević-Kuštrimović R., *Sticanje svojine na nepokretnim stvarima*
42. Kovačević-Kuštrimović R., *Podela gradanskih prava na stvarna i obligaciona*, *Anali*, 1-2/1988
43. Кардељ Е.: *Противречности друштвене својине у савременој социјалистичкој пракси*, Радничка штампа, Београд, 1972
44. Costa, Jean-Paul, *The European Court of Human Rights and Its Recent Case Law*, *Texas International Law Journal*, Vol. 38, 2003
45. Liisberg, Jonas Bering, *Does the EU Charter of Fundamental Rights Threaten the Supremacy of Community Law? Article 53 of the Charter: a fountain of law or just an inkblot?*, *The Jean Monnet Program, Jean Monnet Working Paper 4/01*, 2001
46. Lorenz, Nina-Louisa Arold, Groussot, Xavier, Petursson, Gunar Thor, *The European Human Rights Culture - A Paradox of Human Rights Protection in Europe?* Martinus Nijhoff Publishers, Leiden, Boston, 2013
47. Лазаревиќ А., *Судскиот систем на СФРЈ со осврт на некои основни начела и установи на граѓанската судска постапка*, Постдипломски студии по граѓанско право, Универзитет „Кирил и Методиј“ во Скопје, Правен факултет, Скопје, 1970
- 48.
49. Martin, A.E., *Oxford Dictionary of Law*, Fifth Edition, Oxford University Press, Oxford New York, 2003
50. Malenica A., *The History of Roman Law*, The Faculty of Law Publishing Center, Novi Sad, 2008
51. Marochini, Masha, *The Interpretation of the European Convention on Human Rights*, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 51, 1/2014, 2014
52. Мицковиќ Д., Ристов А., *Реформата на наследното право во Република Македонија*, Стобитрејд, Скопје, 2016
53. Medić D., *Stvarno pravo Republike Srpske*. Banja Luka: Fakultet pravnih nauka, Panevropski univerzitet “Apeiron” i Udruženje pravnika Republike Srpske
54. Мицковиќ Д. и Ристов А., *Семејното право во Граѓанскиот законик на Република Македонија*, 2014

55. Medic D., *Hipoteka u budućem zakonodavstvu Bosene i Hercegovinu*, Zbornik radova “Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, 6, Pravni fakultet, Mostar, 2008
56. Мицковиќ Д., Ристов А., *„Реформите во семејното и наследното право и ингеренциите на нотарите“* НОТАРИУС, Нотарска комора на Република Македонија, Скопје, декември 2011
57. Мицковиќ Д., Ристов А., *Реформите во наследното право во Република Македонија*, Стобитрејд, Скопје, 2016
58. Мицковиќ Д., Ристов А., *„Новите предлози за реформи во кодификацијата на македонското наследно право“* Нотариус, Нотарска комора на Република Македонија, бр. 29
59. Мицковиќ Д., Ристов А., *„Реформите во наследното и семејното право и ингеренциите на нотарите“*, Нотариус, Нотарска комора на Република Македонија, Скопје, 19 декември 2011
60. Мицковиќ Д., Ристов А., *„Реформите во наследното право предвидени во Преднацртот на Граѓанскиот законик на Република Македонија“*, Правник, Здружение на правниците на Република Македонија, Скопје, 2014
61. Мицковиќ Д., Ристов А., *Улогата и значењето на нотаријатот во француското право*, Скопје.
62. Мицковиќ Д., Ристов А., *Закон за наследувањето*, Стобитрејд, Скопје, 2015
63. Medić D., *Stvarno pravo Republike Srpske*, Banja Luka: Fakultet pravnih nauka, Panevropski univerzitet “Apeiron” i Udruženje pravnika Republike Srpske, 2019
64. Финжгар А., *Коментар Закона о својини на деловима зграда*, Белград, 1960
65. Николић Д., *Апсолутност својине у француском праву*, Правни факултет у новом саду, научни рад.
66. Nikolić D., *Apsolutnost svojine u francuskom pravu*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu; 4/2014
67. Popov D., *Sticanje prava svojine okupacijom stvari*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu 1-2, 2008
68. Поленак-Акимовска М., *Правото на сопственост во некои буржоаски граѓански законици\**- Зборник во чест на Миле Хаџи-Василев, Скопје, Правен Факултет, 2004

69. Чолич Ј.Д., *Речник латинско-спрско-хрватски*, репринт издања из 1936 година, Београд, 1991
70. Ђорђевић А., *Прибављање својине по нашем граѓанском законику*, Архив за правне и друштвене науке, I, бр. 1, 1906
71. Faber W., *Transfer of ownership in movables- some basic questions on harmonization*, Faculty of Law, University of Salzburg, Austria,
72. Holchammer R., Roth M., *Einführung in das Bürgerliche Recht mit IPR*, Vierte, überarbeitete Auflage, 1999
73. Чавдар К., Чавдар К., *Коментар на Законот за сопственост и други стварни права*, Идеал-Графика. Штип, 2012
74. *Pravni leksikon*, Savremena administracija, Beograd, 1964
75. Povlakić M., *Dosjelost/održaj u novom stvarnom pravu u Bosni i Hercegovini- na zapadu nešto novo?*, М.Živković (urednik), Liber amicorum Vladimir Vodinelić, Beograd, 2019
76. Ристов А., *Експропријација или “тивка национализација*, Скопје,
77. Ристов А., *Заштита на правото на сопственост пред Европскиот суд за човекови права*, Скопје.
78. Ристов А., *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје
79. Rašović Z., Ivošević M., Žižić Z., *Etažna svojina, Komentar Zakona o etažnoj svojini Crne Gore*, Nomos, Beograd, 1995
80. Ристиќ Ј., *Структура и функционирање на европскиот суд за човекови права (со посебен осврт на критериумте за допуштеност)*, Фондација “Фридрих Еберт, 2018
81. Rūfner Th., „*The Roman Concept of Ownership and the Medieval Doctrine of Dominium Utile*,” in: John W. Cairns, Paul J. du Plessis (eds.), *The Creation of the Ius Commune: From Casus to Regula*, Edinburgh University Press, 2010
82. Ристов А., „*Извори на граѓанското право во Република Македонија*“, *Зборник во чест на Миле Хаџи Василев Вардарски*, Правен факултет, Скопје, 2004
83. Чавдар К., Чавдар К., *Заштита на правото на сопственост*
84. Ромас А., *Рјечник римског права*, Информатор, Загреб, 1975
85. Ристов А., *Наследноправни договори*, Скопје

86. Ристов А., *Запишување на правата на недвижностите: клучен фактор за правната сигурност и владеењето на правото*, 75 години Геодетска управа и 95 години од првиот премер
87. Ристов А., *Градење на земјиште како начин на стекнување на правото на сопственост*, Скопје
88. Ристов А., *Одржувачката како начин стекнување на правото на сопственост*, Судиска ревија, бр.1-2, Здружение на судиите на РМ, 2007
89. Ристов А., *„Актуелните прашања и дилеми поврзани со извршувањето на побарувањата во имотно-правните односи во македонското право“ Семинар на извршителите*, Сандански, 2015
90. Ристов А., *„Правната не/сигурност во македонското семејно и наследно право“*, Охридска школа на правото, Јуридика Прима, Том, 3, Скопје, 2016
91. Ристов А., Мицковиќ Д., *Регистарот на тестаменти- новина во македонското наследно право*, 2021.
92. Спиrowиќ Трпеновска Л, Мицковиќ Д., Ристов А., *„Дали се потребни промени во наследното право на Република Македонија“*, Зборник на Правниот факултет „Јустинијан Први“ во Скопје во чест на проф. Ганзовски, Правен факултет „Јустинијан Први“ во Скопје, 2010
93. Спиrowиќ-Трпеновска Л., Мицковиќ Д., Ристов А., *Дали се потребни промени во наследното право во РМ*
94. Спиrowиќ Трпеновска Л., Мицковиќ Д., Ристов А., *„Современите тенденции во наследното право“ Зборник на Правниот факултет „Јустинијан Први“ во Скопје во чест на проф. Никола Матовски*, Правен факултет „Јустинијан Први“ Скопје, 2010
95. Стојанович Д., Поп-Георгиев Д., Максимовски Р., *Коментар на Законот за основните сопствено-правни односи*, Студентски збор, Скопје, 1982
96. Спиrowиќ Трпеновска Л., Мицковиќ Д., Ристов А., *„Современите тенденции во наследното право“ Зборник на Правниот факултет „Јустинијан Први“ во Скопје во чест на проф. Никола Матовски*, Правен факултет „Јустинијан Први“ во Скопје, 2010
97. Stefanović N., *Koncept svojine u rimskom pravu*, Pravo- teorija I praksa, Broj 4-6/2018
98. Simonetti P., *Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske*, Zbornik Pravnog fakulteta, Rijeka (1991) v. 31, br. 1



99. Simonetti P., *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 30 (1), 2009
100. Cara A., Margjeka M., *Kanun of Leke Dukagjini Customary law of Northern Albania*, Durrës, European Scientific Journal, edition vol.11, no.28, 2015
101. Sadiku M., *A tradition of honor, hospitality and blood feuds: Exploring the Kanun customary law in contemporary Albania*, Balkan Social Science Review, Vol. 3, June 2014
102. Simonetti P., *Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske*, Zbornik Pravnog fakulteta, Rijeka (1991) v. 31, br. 1
103. Талевски Ј., Стојчески Ѓ., *Катастар на недвижности*, Студентски збор, Скопје, 1996
104. Tesanovic J., *Priraštaj-prerada*, Glasnik advokatske komore Vojvodine 90 (5-8), 2019
105. Шкарик С., *Уставно правна рамка на економската транзиција*, Македонија на сите континенти, Унион трејд, Скопје, 2000

### III. НОРМАТИВНИ АКТИ И ИНТЕРНЕТ САЈТОВИ

1. Ustav Crne Gore, "Sl.list CG", br. 1/2007 i 38/2013 - Amandmani I-XVI. Достапно на: <https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/ustav-crne-gore.html>
2. Zakon o Svojinsko-Pravnim Odnosima, "Sl.list Crne Gore br.019/09, Достапно на: <https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-svojinsko-pravnim-odnosima.html>
3. Конституция на Република България, Обн., ДВ, бр. 56 от 13.07.1991 г., в сила от 13.07.1991 г., изм. и доп., бр. 85 от 26.09.2003 г., изм. и доп., бр.18 от 25.02.2005 г., изм. и доп., бр. 27 от 31.03.2006 г., бр.78 от 26.09.2006 г. - Решение № 7 на Конституционния съд от 2006 г., изм. и доп. бр. 12 от 6.02.2007 г., изм. и доп. бр.100 от 18.12.2015 г, изм. и доп. бр. 106 от 22.12.2023 г., бр.66 от 06.08.2024 г. - Решение № 13 на Конституционния съд от 2024 г. Достапно на: <https://www.parliament.bg/bg/const>
4. Закон за собствеността на Р.Бугарија, донесен во ноември 1951г, со последователни измени до март 2022г. Достапно на: <https://lex.bg/laws/ldoc/2122102787>
5. Устав Републике Србије, "Службени гласник РС" бр. 98/2006 и 115/2021. Достапно на: <https://www.ustavni.sud.rs/ustav-rs-i-propisi/ustav-republike-srbije>
6. Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa, "Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96 i "Sl. glasnik RS", br. 115/2005 - dr. zakon. Достапно на: [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_osnovama\\_svojinskopravnih\\_odnosa.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_osnovama_svojinskopravnih_odnosa.html)
7. Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14. Достапно на: <https://www.zakon.hr/z/94/Ustav-Republike-Hrvatske>
8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17. Достапно на: <https://www.zakon.hr/z/241/Zakon-o-vlasni%C5%A1tvu-i-drugim-stvarnim-pravima>.
9. Закон за сопственост и други стварни права, "Службен весник на Република Македонија" бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10
10. Ustava Republike Slovenije (URS) , Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 –

- UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a.  
Достапно на: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=USTA1>
11. Stvarnopravni zakonik R. Slovenije, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20. Достапно на: <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO3242>
12. Устав на Р.Косово (усвоен на 9 Април 2008 год) со Амандманите I-XXII (Сл.Весник на Р.Косово бр.25 од 7 Септември 2012 год.) Амандман XXIII (Сл.Весник на Р.Косово бр.6 од 26.Март 2013 год.), Амандман XXIV (Сл.Весник на Р.Косово бр.20 од 5 Август 2015 год.) и Амандман XXV (Сл. Весник на Р.Косово бр.9 од 11 Март 2016 год.) Достапна на: <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=3702>
13. Закон за сопственост и други стварни права на Р.Косово (*Ligji nr.03/L-154*), Службен весник на Р.Косово ,Приштина, Год IV, бр.57/ 04 Август 2009. Достапно на: <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2643>
14. Устав на Р.Албанија (*Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë*), Изменето со зак.бр.9675, 13.1.2007; бр. 9904, 21.4.2008; бр. 88/2012; бр. 137/2015; нр. 76/2016; бр. 115/2020; бр. 16/2022, Достапно на: <https://qbz.gov.al/preview/635d44bd-96ee-4bc5-8d93-d928cf6f2abd>
15. Граѓански законик на Р.Албанија (*Kodi civil i Republikës së Shqipërisë*): донесен со зак.бр 7850, од 29.7.1994, изменет со зак бр. 8536, од 18.10.1999, и бр. 8781, од 3.5.2001, бр.17/2012, бр.121/2013, бр.113/2016; Достапно на: <https://qbz.gov.al/preview/f010097e-d6c8-402f-8f10-d9b60af94744>
16. Устав на Република Македонија, Сл. весник на Р Македонија, бр. 52/1991,1/1992, 1/1992, 31/1998, 31/1998, 91/2001, 91/2001, 84/2003, 84/2003, 107/2005, 1 07/2005, 3/2009, 3/2009, 13/2009, 49/2011, 49/2011, 6/2019 и Сл. весник на РС Македонија, бр. 6/2019. Достапен на: <https://www.sobranie.mk/content/Odluki%20USTAV/UstavSRSM.pdf>
17. Устав на Р.Франција (Constitution du 4 octobre 1958, France), Достапен на: <https://www.conseil-constitutionnel.fr/le-bloc-de-constitutionnalite/texte-integral-de-la-constitution-du-4-octobre-1958-en-vigueur>
18. Француски граѓански законик (Code Civil). Достапен на: <https://www.fd.ulisboa.pt/wpcontent/uploads/2014/12/Codigo-Civil-Frances-French-Civil-Code-english-version.pdf>

19. Австриски граѓански законик (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)).  
Достапен на: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>
20. Устав на Сојузна Република Германија (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). Достапен на: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_gg/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gg/)
21. Устав на Сојузна Република Германија (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland). Достапен на: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_gg/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gg/)
22. Устав на Швајцарската Конфедерација (Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft). Достапен на: [https://www.constituteproject.org/constitution/Switzerland\\_2002](https://www.constituteproject.org/constitution/Switzerland_2002)
23. Швајцарски граѓански законик (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)). Достапен на: [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/en](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/en)
24. Устав на Република Италија (Costituzione della Repubblica Italiana). Достапен на: [https://www.governo.it/sites/governo.it/files/Cost\\_art117.pdf](https://www.governo.it/sites/governo.it/files/Cost_art117.pdf)
25. Италијански граѓански законик (Codice Civile Italiano). Достапен на: [https://www.translex.org/601300/\\_italian-codice-civile/](https://www.translex.org/601300/_italian-codice-civile/)
26. Граѓански законик на Јапонија- 民法 Minpō, Civil Code (Act No. 89 of 1896, со Амандманите од 1901 до 1996 година. Достапен на: <https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en>
27. Шпански граѓански законик од 1889, (Código civil Español). Достапен на: [https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/DocumentacionPublicaciones/Documents/Spanish\\_Civil\\_Code\\_\(Codigo\\_Civil\\_Espanol\).PDF](https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/DocumentacionPublicaciones/Documents/Spanish_Civil_Code_(Codigo_Civil_Espanol).PDF)
28. Грчки граѓански законик, 1946, со Амандманите (Civil Code of Greece)
29. Latvijas Republikas Civillikums (The Civil Code of Latvia), 1997. Достапно на: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/225418-civil-law>.
30. Украинскиот граѓански законик од 2003г.(Цивільний кодекс України). Достапен на: <https://cislegislation.com/document.fwx?rgn=8896>
31. Граѓански законик на Република Србија, 1844г ( Српски Граѓански законик). Достапен на: [https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski\\_gradjanski\\_zakonik\\_1844.pdf](https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf)

32. Чл.1 од Протокол 1, Конвенцијата за заштита на човековите права и основните слободи (Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms), Рим, 4 ноември 1950 година. Достапна на: [https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention\\_eng](https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_eng)
33. Законот за облигационите односи, Сл. весник на РМ, бр. 18/01, 78/2001, 4/2002, 59/2002, 5/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009, 23/2013, 123/2013, и Сл. весник на РС Македонија, бр. 215/2021, 154/2023, и 220/2023
34. Закон за наследување, Сл. весник на Р. Македонија, бр. 47/96 и 18/2001
35. Унгарскиот граѓански законик, Civil Code (Act IV of 1959) Достапно на: [https://gss.unicreditgroup.eu/sites/default/files/markets/documents/Civil%20Code%20effective%20on%2024%20July%202012\\_.pdf](https://gss.unicreditgroup.eu/sites/default/files/markets/documents/Civil%20Code%20effective%20on%2024%20July%202012_.pdf)
36. *Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa-ZOSPO* ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, "Sl. list SRJ", br. 29/96), Достапен на: [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_osnovama\\_svojinsko-pravnih\\_odnosa.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_osnovama_svojinsko-pravnih_odnosa.html)
37. *Zakon o svojinsko-prvnim odnosima Crne Gore* ("Sl. list CG", br. 19/2009). Достапен на: <https://www.paragraf.me/propisi-crnegore/zakon-o-svojinsko-pravnim-odnosima.html>
38. Закон за задълженията и договорите на Р.Бугарија, 1999. Достапно на: <https://lex.bg/laws/ldoc/2121934337>
39. Закон за наследството на Р.Бугарија, Достапно на: <https://justice.government.bg/home/normdoc/2121542657>
40. The Constitution of the German Empire of August 11, 1919 (Weimar Constitution), Достапно на: [https://germanhistorydocs.ghi-dc.org/pdf/eng/ghi\\_wr\\_weimarconstitution\\_eng.pdf](https://germanhistorydocs.ghi-dc.org/pdf/eng/ghi_wr_weimarconstitution_eng.pdf)
41. Basic Law for the Federal Republic of Germany of 1949, Достапно на: <https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80201000.pdf>
42. Закон за земјоделско земјиште, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 135/07, 17/08, 18/11, 42/11, 148/11, 95/12, 79/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 7/16, 39/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 161/19, 178/21 и 91/23.“

43. Закон за шумите, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 64/09, 24/11, 53/11, 25/13, 79/13, 147/13, 43/14, 160/14, 33/15, 44/15, 147/15, 7/16 и 39/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.274/22“.
44. Закон за водите, „Службен весник на Република Македонија“ бр. 87/08, 6/09, 161/09, 83/10, 51/11, 44/12, 23/13, 163/13, 180/14, 146/15 и 52/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 151/21.“
45. [https://sr.wikipedia.org/sr/Quot\\_capita\\_tot\\_sensus](https://sr.wikipedia.org/sr/Quot_capita_tot_sensus).
46. *Хамурабијев законик, Пролог I* (1 27-49)
47. Magna carta libertatum, 1215. Достапно на: <https://www.clarkart.edu/getmedia/61618166-5a18-4d59-b65a-9a02a6ccb3ce/Magna-Carta.pdf>
48. Универзалната декларација на правата на човекот, Universal Declaration of Human Rights, 1948. Достапно на: <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
49. Меѓународен пакт за политички права, International Covenant on Civil and Political Rights, Достапен на мк.јазик на: <https://www.coe.int/mk/web/compass/the-international-covenant-on-civil-and-political-rights>
50. Меѓународен пакт за економски, социјални и културолошки права, International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. Достапен на мк.јазик на: <https://www.coe.int/mk/web/compass/international-covenant-on-economic-social-and-cultural-rights>
51. *Стратешки План 2023-2025 година*, од 01.09.2023г, бр.0102-166/1, Биро за застапување на Република Северна Македонија пред Европскиот суд за човекови права, стр.6-7, достапно на веб страната: <https://biroescp.gov.mk/wp-content/uploads/2024/08/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%88%D0%BA%D0%B8-%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD-2023-2025.pdf>
52. веб страница на ЕСЧП, која содржи регистар на покренати и решени постапки пред судот: [https://hudoc.echr.coe.int/#%22languageisocode%22:\[%22ALB%22,%22MAC%22,%22MNE%22\],%22respondent%22:\[%22MKD%22\],%22documentcollectionid%22:\[%22](https://hudoc.echr.coe.int/#%22languageisocode%22:[%22ALB%22,%22MAC%22,%22MNE%22],%22respondent%22:[%22MKD%22],%22documentcollectionid%22:[%22)

[GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22\],%22violation%22:\[%22P1-1%22,%22P1-1-1%22\]}](#)

53. *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye*, The Civil code of the Ottoman Empire, 1877. Достапно на: <https://www.idf.il/media/0jtjlbwt/mejelle.pdf>
54. [https://en.wikipedia.org/wiki/Code\\_of\\_Lek%C3%AB\\_Dukagjini](https://en.wikipedia.org/wiki/Code_of_Lek%C3%AB_Dukagjini).
55. <https://kanuni.org/rreth-kanunit>
56. Ustavni Zakon o osnovama društvenog i političkog uređenja Federativne Narodne Republike Jugoslavije i saveznih organa vlasti od 13. siječnja 1953., Sl. list FNRJ 3/53, ispr. 4/53. 52 Sl. list SFRJ 14/63
57. Устав на НРМ од 1946 година, Службен весник на НРМ 1/47. Достапно на: [https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D0%9D%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0\\_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0\\_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0\\_\(1946\)](https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%9D%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0_(1946))
58. Устав на СРМ, од 1974г, Сл.весник на СРМ 25/81, 3/86, 16/89, 29/89, 28/90, 27/91. Достапно на: [https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2\\_%D0%BD%D0%B0\\_%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D1%98%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BA%D0%B0\\_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0\\_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0\\_\(1974\)](https://mk.wikisource.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2_%D0%BD%D0%B0_%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D1%98%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%BA%D0%B0_%D0%A0%D0%B5%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B0_%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%98%D0%B0_(1974))
59. Законот за катастар на недвижности, „Сл.весник на РМ“ бр. 55/13, 41/14, 115/14, 116/15, 153/15, 192/15, 61/16, 172/16, 64/18 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 124/19 и 155/24
60. Закон за облигационите односи, „Сл.весник на РМ“ бр. 18/01, 04/02, 05/03, 84/08, 81/09, 161/09 и 123/13 и „Сл.весник на РСМ“ бр.215/21 и 154/23
61. Закон за градежното земјиште, Сл.весник на РМ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 275/19
62. Закон за надградување, Сл.Весник на СРМ бр.34/60 и 4/65

63. Закон за градење, Сл. весник на РМ бр. 130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 217/15, 226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18 и 168/18 и Сл.весник на РСМ бр. 244/19, 18/20, 279/20, 227/22 и 111/23
64. Закон за изградба на инвестициони објекти, Сл.Весник на СРМ бр.15/90 и 11/91, Сл.Весник на РМ бр.11/94, 18/99 и 25/99
65. Закон за нотаријат, Сл.весник на РМ бр.72/16, 142/16 и 233/18
66. Закон за домување, Сл.весник на РМ бр. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15, 31/16 и 64/18 и Сл.весник на РСМ бр. 302/20 и 150/22
67. Закон за локална самоуправа, Сл.весник на РМ бр.5/02 и Сл.весник на РСМ“ бр.202/24
68. Закон за експропријација, Сл.весник на РМ бр. 95/12, 131/12, 24/13, 27/14, 104/15, 192/15, 23/16 и 178/16 и Сл.весник на РСМ бр. 122/21 и 111/23
69. Законот за национализација на приватните стопански претпријатија и со неговото дополнување од 1948 година, Сл.лист на ФНРЈ, бр.99/46, и бр.35/48
70. Закон за национализација на големите добиточни поседи, Сл. Весник на НРМ, бр.11/48
71. Закон за национализација на наемните згради и градежните земјишта од 1958 година, Сл.лист на ФНРЈ, бр.52/58
72. Закон за промет со згради и земјишта, Сл.весник на СРМ, бр.36/75
73. Законот за аграрна реформа и колонизација од 1946г, Сл.лист на ФНРЈ, бр.24/46, 101/47, 105/48, 21/56, 55/57, 10/65
74. Законот за земјоделскиот земјишен фонд на општонародниот имот и за доделување на земја на земјоделските организации, Сл.лист на ФНРЈ, односно СФРЈ бр.22/53 и 10/65
75. Закон за договорен залог, Сл. Весник на РМ, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012, 115/2014, 98/2015, 215/2015 и 61/2016
76. Закон за извршување, Сл.весник на РМ бр. 72/16, 142/16 и 233/18 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 14/20 и 154/23



77. Законот за заштита на културно наследство, Сл.весник на РМ бр. 20/04, 71/04, 115/07, 18/11, 148/11, 23/13, 137/13, 164/13, 38/14, 44/14, 199/14, 104/15, 154/15, 192/15, 39/16, 11/18 и 20/19
78. Закон за користење и располагање со стварите во државна сопственост и со стварите во општинска сопственост, Сл.весник на РМ бр. 78/15, 106/15, 153/15, 190/16, 21/18 и Сл.весник на РСМ бр. 101/19, 275/19 и 122/21
79. Законот за локална самоуправа, Сл.весник на РМ бр.5/02 и Сл.весник на РСМ бр.202/24
80. Законот за продажба и давање под закуп на деловните згради и деловните простории на Република Македонија, Сл.весник на РМ бр. 13/13, 69/13, 104/13, 27/14, 42/14, 178/14, 180/14, 51/15, 61/15, 129/15, 6/16, 106/16, 21/18 и Сл.весник на РСМ бр. 98/19
81. Закон за урбанистичко планирање, Службен весник на РСМ бр.32/20, 111/23 и 171/24.
82. *Opšti imovinski zakonik za Knjaževinu Crnu Goru od 1888g, Општиот имотен законик на ЦГ.* Достапен на: [https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/crna-gora/Opsti\\_imovinski\\_zakonik\\_CG.pdf](https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/crna-gora/Opsti_imovinski_zakonik_CG.pdf)

## V. СПИСОК НА СЛИКИ.

1. **Слика бр.1-** Податоци од Агенција за катастар на недвижности од регистарот на цени и закупнини, за вкупен број на купопродажни договори и договори за закуп, врз основа на кои е побарано запишување на право на сопственост при АКН, за периодот 2015-2020г.
2. **Слика бр.2-** Податоци од Регистарот на тестаменти при НКРМ, за вкупен број на составени тестаменти за периодот 2019-09.2024г.
3. **Слика бр.3-** Податоци од Нотарска Комора на РС Македонија, за примени и правосилно завршени оставински предмети за периодот 2017-2023
4. **Слика бр.4-** Податоци од ДЗС за вкупен број на умрени лица на државно ниво, за периодот 2017-2023г.