

Проф. Д-р КИРИЛ ЧАВДАР

Доцент Д-р КИМО ЧАВДАР

ЗАШТИТА НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

ВОВЕД

Заштитата на правото на сопственост, главно, се врши со тужби, но и на други начини, како напр. со запишување на правата на недвижности во соодветни јавни регистри итн.

Иако сопственичките тужби, особено оние за заштита и утврдување на правото на сопственост најчесто се во употреба од оние тужби со кои се штити некое стварно право, сепак, бројната објавена судска практика на повисоките судови во врска со тие тужби укажува на често неснаоѓање во нивната примена или погрешна поставеност, а честа е употребата на тие тужби во случај кога треба да се бара исполнување на договор, за купопродажба или за задоцнување да се даде табуларна исправа за пренос на правото на сопственост(облигационоправни побарувања, односно тужби) и сл.

Нормативното уредување на сопственичките тужби во правниот систем на Република Македонија е содржано во повеќе закони.

Основните одредби за нив се наоѓаат во Законот за сопственост и други стварни права (натаму: ЗСДСП) 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) тужба поради вознемирување на сопственоста (чл.161); г) тужба за заштита на сосопственоста, односно заедничката сопственост (чл. 162); д) деклараторна тужба (чл. 163); е) 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.

Тужбите за промена, односно за бришење на уписите на правата во Катастарот, според едно пошироко сваќање, спаѓаат во тужбите со кои се штити правото на сопственост. Одредби за бришечки (брисовни) тужби беа содржани во во Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите од 1986 година, а сега се содржани во Законот за катастарот на недвижности од 2008 година. Имено, и овие тужби со кои се спречуваат извесни промени во правните евиденции , би можеле да доведат до конечно губење на правото на сопственост, ако не се спречат таквите промени во таквите евиденции. Инаку, тужбите за заштита на правото на

сопственост го наоѓаат своето упориште во правото на сопственост, а тужбите за запишување, односно за бришење на одредени уписи во Катастарот се нормирани во прописите со кои се регулираат уписите во јавните книги.

Во стечајната постапка своето право на сопственост излачните доверители го заштитуваат со излачни тужби. Излачни доверители, пак (кои немаат својство на стечајни доверители) се оние лица кои врз основа на некое стварно или лично право можат да докажат дека некој предмет не спаѓа во стечајната маса и тие имаат право на издвојување на предметот според правилата што важат за остварување на тие права надвор од стечајната постапка.

Правото на сопственост во кривичната постапка се заштитува со одредбите со кои е регулирано имотно-правното барање за враќање на предмет кое, пред се, може да се заснова на одредбите од Законот за сопственост и други стварни права (ЗСДСП), и може да се остварува како право на сопственост, сосопственост, заедничка сопственост, а едноставно може да се заснова и на одземање на владението.

Сите погоре спомнати тужби претставуваат петиторни тужби, бидејќи кај нив е нужно да се докаже правото на подносителот на тужбата врз стварта што е предмет на спорот. За разлика од нив, со чл.184 - 187 од ЗСДСП нормирани се таканаречените владетелски (посесорни) тужби, со кои се бара судска заштита од вознемирувањето, односно одземањето на владението, кај кои судот дава заштита според последната состојба на владението и настанатото смеќавање, невпуштајќи се во испитување на правната основа на владението и совесноста на држателот, овие тужби, овде нема да бидат третираны со оглед на тематиката што ја расправаме во овој случај.

Во натамошното излагање, ќе биде даден краток осврт на оние тужби кај кои не се јавуваат посебни недоразбирања во практичната примена на одредбите со кои тие се регулирани, а пошироко елборирање ќе биде дадено за некои институти кои се однесуваат на заштитата на сопственоста и кои поретко се јавуваат во практичната примена, бидејќи за некои од нив не е развиена во вистинска смисла ниту правната свест за нивноото постоење. Неусогласеноста на одредени фонтови во текстот се должи на краткиот рок во кој мораше да се подготви овој материјал.

А) ТУЖБИ ЗА ЗАШТИТА НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

1. Сопственичка тужба за поврат на стварта

Во член 156 од ЗСДСП содржани се одредби за сопственичката тужба за поврат на стварта, било да е таа подвижна, или недвижна, па е пропишано дека, сопственикот може со тужба да бара од држателот поврат на индивидуално определена ствар. Сопственикот мора да докаже дека врз стварта чиј поврат го бара има право на сопственост, како и дека стварта се наоѓа во фактичка власт на тужениот. Правото на поднесување тужба од ставот 1 на овој член не застарува.

Според овие одредби претпоставки за поднесување на оваа тужба се: 1) постоење право на сопственост на предметот, 2) предметот да се наоѓа во владение на тужениот и 3) утврдување на идентитетот на предметот.

Тужителот мора да докаже дека правото на сопственост го стекнал на еден од начините содржани во членовите 112-155 од ЗСДСП. Докажувањето на сопственоста, доколку не-ма јавни исправи за тоа, често пати може да биде поврзано со големи тешкотии, („ѓаволско докажување“), па поради тоа, според ЗСДСП стекнувањето од претходниците на тужителот може нанзад да запре на оној момент кога се исполнети условите за одржувачка според членовите 124-125 од ЗСДСП.

Доколку се работи за недвижност запишана во јавна книга – сега во катастарот устроен според Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите (ЗПКЗПН) од 1986 година, или според Законот за катастарот на недвижности од 2008 година, доволно е кон тужбата да се приложи имотен лист.

Тужителот мора да докаже дека предметот се наоѓа во фактичка власт на тужениот. Ако тужениот тврди дека предметот го држи во име на друго лице (именување на претходник номинатио, лаудатио ауцторис), тогаш настапува процесната ситуација од член 198 од ЗПП, т.е. на почеток на расправата, наместо тужениот може да стапи во процесот именуваниот претходник, а ако тој не сака тоа да го стори – тужениот не може да се противи да се впушти во процесот.

Тужителот мора да го докаже идентитетот на предметот чиј поврат го бара.

Доколку се работи за недвижност која е запишана во катастарот, тужителот мора неа да ја означи со катастарските ознаки, мери и граници.

Со тужбата за поврат на предметот, тужителот може да ги истакне и барањата содржани во член 157-159 од ЗСДСП, т.е. и барања за плодовите (природни и цивилни), собрани односно несобрани или пак надомест на штета сторена врз предметот, или со негово задржување итн., а тужениот пак, може да истакне барање според истите одредби, за надоместување на трошоците како издатоци што ги стекнал во врска со истиот предмет.

Во правната теорија е истакнато дека тужениот, против сопственичкото тужбено барање може да ги истакне следните три вида на приговори:

- приговори кои што го негираат тужбеното барање (на пример, времето за одржувачка поминало, правниот основ на стекнувањето не е полноважен, се работи за друг предмет, а не оној што тужителот го означил во тужбата и сл.) или

- приговори кои го укинуваат тужбеното барање (на пример, дека тужениот стекнал право на сопственост врз предметот по пат на одржувачка или пак дека предметот го купил од самиот тужител - еџептио реи вендите аџ традите и сл.) или

- приговори кои го одложуваат тужбеното барање (на пример, тужениот со договор за наем или закуп го добил предметот од тужителот, а договорениот рок уште трае, или дека постои право на службеност врз која основа тужениот може да го држи предметот, или дека тужениот го држи предметот врз основа на право на задржување - од член 286-289, 728 и др. од Законот за облигационите односи - ЗОО или член 157 став 6 од ЗСДСП и сл.).

2. Тужба од претпоставената сопственост (*Actio publiciana*)

За тужбата од претпоставената сопственост (*Actio publiciana*) одредби се содржани во член 160 од ЗСДСП, според кои, лицето кое прибавило индивидуално определена ствар врз правна основа и на законит начин, а не знаело и не можело да знае дека не станало сопственик на стварта (претпоставен сопственик), има право да бара нејзин поврат и од совесниот држател кај кого таа ствар се наоѓа без правна основа или по послаба основа.

Кога две лица се сметаат за претпоставени сопственици на иста ствар, посилна правна основа има лицето кое стварта ја стекнало товарно во однос на лицето кое стварта ја стекнало безтоварно. Ако правните основи на овие лица се со иста јачина, првенство има лицето кај кое се наоѓа стварта.

Правото за поднесување тужба од став 1 на овој член не застарува.

Често, оваа тужба во практиката се вика сопственичка тужба иако тужителот овде не треба да го докажува своето право на сопственост, туку дека предметот чие враќање го бара, го стекнал врз полноважна правна основа и на законит начин, а од оправдани причини ниту можел да знае дека не станал сопственик. Според тоа, тужителот мора да докаже дека има квалификувано владение, т.е. дека тоа е законско, вистинито и совесно. Според член 179 од ЗСДСП, владението е законско ако владетелот има полноважна правна основа за владение, а вистинско или мирно е ако не е прибавено со сила, измама или злоупотреба на довербата. Владението е совесно ако држателот не знае или не можел да знае дека нема правна основа да врши фактичка власт врз стварите. Совесноста на владението се претпоставува.

Значи, за разлика од сопственичката тужба, овде отпаѓа докажувањето на правото на сопственост, но останува за докажување тоа дека предметот се наоѓа во владение на тужениот, и дека предметот треба да биде идентификуван.

Од самата конструкција на оваа тужба произлегува дека кај овие спорови всушност се работи за спротивставени правни основи на владението на две лица, од кои секое тврди дека има појака правна основа на своето владение. Тој судир на правните основи ЗСДСП го решава со одредбата од став 2 од член 160, во која ги определува правилата за тоа која правна основа е посилна, која одредба меѓутоа не е целосна. Така, според одредбите од параграф 372 и 373 од Австрискиот граѓански законик, послаба правна основа постои ако тужениот не може да докаже никаква правна основа на своето владение, или предметот го владее на неистинит или незаконит начин или не може да покаже никаков претходник, односно покажува сомнителен претходник итн.

Во оваа парница, тужениот може да ги истакнува сите оние приговори кои ги има и кај реивиндикационата тужба, а може да го истакне приговорот дека тој се стекнал со право на сопственост на предметот, на пример, дека истекол рокот за неговата одржувачка, а се исполнети и останатите претпоставки за стекнување на право на сопственост по основ на одржувачка (чл. 124, 125 од ЗСДСП).

Со оваа тужба често може да се послужи и лицето кое ги исполнува условите за стекнување право на сопственост, но поедноставно му е да ги докаже претпоставките врз основа на кои се заснова оваа тужба.

Кај оваа тужба можат да се поднесат и барањата за плодовите што ги дава предметот, односно и противтужба за надоместување на трошоците за предметот, согласно со одредбите од членовите 157-159 од ЗСДСП.

3. Негаторна сопственичка тужба

За заштита од вознемирување на сопственоста, одредби се содржани во член 161 од ЗСДСП, според кои, ако во остварувањето на правото трето лице го вознемирува сопственикот или претпоставениот сопственик на друг начин, а не со одземање на ствартата, сопственикот, односно претпоставениот сопственик може со тужба да бара да престане со тоа вознемирување.

Кога со вознемирувањето од став 1 на овој член е причинета штета, сопственикот има право да бара надоместок на штета според општите правила за надоместок на штета.

Правото на поднесување тужба од став 1 на овој член не застарува.

Тужителот кај оваа тужба треба да докаже дека: 1) е сопственик односно квалификуван владетел на предметот; 2) постои неосновано вознемирување; 3) тужениот е тој кој го извршил актот на вознемирувањето.

Претпоставката под број 1) се докажува на начин како што е тоа изложено кај реивиндикационата тужба, односно кај публицијанската тужба.

Претпоставката под 2) – неоснованото вознемирување може да се врши на најразлични начини: преку попречување на сопственикот да го употребува или да го користи својот предмет; – преку вршење на некое право (на пример, службеност на премин), кое на тужениот не му припаѓа; – преку штетни имисии (член 11 од ЗСДСП); – преку перманентно оштетување на предметот; – преку натрупување на камења, шут, други отпадоци и слично на туѓо земјиште; – преку користење на туѓ сид за свои потреби (ставање плакати, рекламирање и сл.), итн.

Претпоставката под 3) е исполнета ако тужителот докаже дека токму тужениот е тој што го извршил актот на вознемирувањето. Тоа може да биде лицето кое го врши вознемирувањето, но и лицето по чиј налог се врши тоа, тоа може да биде и лице во чија корист е сторено тоа вознемирување, а тоа користи ја прифаќа.

Тужбеното барање овде би било насочено кон тоа да му се наложи на тужениот да престане со вознемирувањето, со опишување во што се состои тоа, а евентуално и да му се наложи да преземе определени мерки за да го спречи вознемирувањето во иднина.

Во извесна смисла, оваа тужба може да кореспондира и со тужбата со барање да се отстрани опасност од штета (еколошка тужба) според член 143 од ЗОО.

Тужениот може да се брани со приговори, слични како оние кај реивиндикационата тужба, а може да приговори и дека има правна основа за вознемирувањето, како што е право на службеност, или договор со тужителот за определено користење на неговиот предмет и сл.

4. Тужба за заштита на сосопственост, односно заедничка сопственост

Според одредбите од член 162 од ЗСДСП, сосопственикот, односно заедничкиот сопственик, има право на тужба за заштита на правото на сопственост на целиот предмет.

Според овие одредби сосопственикот, односно заедничкиот сопственик има право, против трети лица, да ги поднесува сите видови на сопственички тужби, кои се претходно содржани во овој закон и тоа: тужба за поврат на стварта – член 156-159; тужба на претпоставени-от сопственик – член 160; деклараторна и излучна тужба – член 163; тужба поради вознемирување на сопственоста – член 161; тужба за утврдување – член 163; излучната тужба – член 163; бришечките (брисовните) тужби – член 152, а исто така и предлозите за враќање на предмет во кривичната постапка како оштетен.

Сосопственикот, односно заедничкиот сопственик, иако при тоа настапува без полномошно на останатите сосопственици, односно заеднички сопственици, ќе може, доколку се работи за враќање на предмет, да бара судот да го задолжи тужениот предметот да му го врати нему поединечно, или пак на сите сосопственици, односно заеднички сопственици иако тие не учествуваат во парницата. Во извршувањето, пак, на таквата пресуда, извршниот суд (извршителот) ќе може да го одземе предметот од тужениот – должник при извршувањето, по барање на кој и да било сосопственик, односно заеднички сопственик доколку тој е спомнат во пресудата – извршната исправа, иако тој не учествувал во парницата, или само на тужителот, и предметот ќе му го предаде на доверителот во извршната постапка до колку некој од сосопствениците, односно заедничките сопственици не побара предметот да му биде вратен, заедно со доверителот и нему.

Доколку се работи, пак, за негаторна тужба или за тужби со кои не се бара враќање на предметот, туку само за утврдување на извесни права и правни односи, тогаш извршување-то на таквите пресуди ќе се спроведе преку сообразување на правните состојби со изреките на пресудите на барање на кој и да било сосопственик, односно заеднички сопственик спомнат во пресудата.

Правата што произлегуваат од сосопственоста, односно заедничката сопственост, содржани се во одредбите од член 31 и натаму, односно член 59 и натаму од ЗСДСП, а исто така во одредбите од овој закон за заедничката сопственост врз деловите од зградата што им служат на сите етажни сопственици, односно во одредбите од овој закон за соседското право итн.

Правото сосопственикот да го штити својот дел од засегнувањата на друг сосопственик, произлегува од одредбата од член 32, а правото на заедничкиот сопственик во таа смисла произлегува од одредбите од член 61 од ЗСДСП.

Според член 32 од ЗСДСП, сосопственикот има право стварта да ја држи и да ја користи заедно со другите сосопственици сразмерно со својот дел, неповредувајќи ги притоа правата на другите сосопственици.

Сите сосопственици имаат владение врз целата ствар, но тие можат да одлучат меѓусебно да го поделат владението врз стварта и извршувањето на сите или на некои сопственички овластувања врз неа.

Сосопственикот може да располага со својот дел без согласност на другите сосопственици. Во случај на продажба на сосопственички дел другите сосопственици имаат право на првенствено купување.

Сосопственик, чиј сосопственички дел е повреден од друг сосопственик, спрема него може да се штити со сите тужби за заштита на сопственоста уредени со ЗСДСП и тоа:

- сопственичка тужба за поврат на стварта – член 156-159;
- тужба на претпоставениот сопственик – член 160;
- тужба поради вознемирување на сопственоста – член 61;
- деклараторна тужба – член 163;
- излачна тужба – член 163 итн.

Тужбата на сосопственикот за заштита на правото на сопственост на целиот предмет е регулирана со член 162 од ЗСДСП

За управување со стварта кај сопственоста одредби се содржани во чл. 35-37 од ЗСДСП.

5. Тужба за заштита на заедничката сопственост

Според член 59 од ЗСДСП, заедничка сопственост е сопственост на повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се определени, но не се однапред определени. Заедничката сопственост постои во случај на стекнување имот во брачна заедница, во случај на здобивање имот во наследничка заедница, во семејна заедница и во други случаи определени со закон.

Со член 65 од ЗСДСП е пропишано дека на заедничката сопственост се применуваат соодветно одредбите на овој закон за сопственоста.

Според оваа одредба, значи, и на заштитата на заедничката сопственост се применуваат одредбите за тужбите со кои сосопственикот го заштитува правото на сопственост, било спрема сосопствениците, било спрема третите лица

6. Тужба за главно мешање кај сопственички спор

Според член 188 од ЗПП, лицето кое во целост или делумно бара предмет или право за кое меѓу други лица веќе тече парница, може пред судот пред кој тече парницата да ги тужи обете странки со една тужба, се додека постапката не се заврши правосилно.

Со оваа тужба е уредена процесната ситуација која во теоријата на процесното право е наречена тужба за главно мешање, а тужителот често пати, се нарекува и главен замешувач, главен интервениент, за разлика од замешувачот според одредбите од чл. 194, кој се вика спореден замешувач, спореден интервениент. Сепак, не е коректно, кога во судските одлуки се употребуваат овие изрази, бидејќи тие и не се законски определени, и треба да се настојува во судските одлуки да се користи законската терминологија.

Значи, тужител во оваа парница е лицето кое во целост или делумно бара предмет или пра-во за кое меѓу други лица веќе тече парница, а тужени во оваа парница ќе бидат лицата меѓу кои веќе тече парницата за истиот предмет или право, без оглед на нивната улога во таа парница.

Ова е случај во кој настанува сопарничарство според посебна одредба од ЗПП - в. чл. 186 ст. 1 т. 3, а не според општите одредби од чл. 186, за сопарничарството. Во овој случај се работи за нужно сопарничарство, бидејќи со тужбата мора да бидат опфатени и тужителот и тужениот во другата парница, а не само едниот од нив, како на пример, само оној што го дри предметот. Не е исклучено да се поднесе и таква тужба само против оној што го држи предметот, меѓутоа, за неа важат сите карактеристики како и за секоја тужба, по однос на месната надлежност, вредноста на предметот на спорот и сл., но не важи атракцијата на месната и стварната надлежност и сл.

7. Тужба за утврдување право на сопственост

Според член 177 од ЗПП, (1) тужителот може во тужбата да бара судот само да го утврди постоењето односно непостоењето на некое право или правен однос, или вистинитост односно невистинитост на некоја исправа.

(2) Ваква тужба може да се поднесе кога тоа со посебни прописи е предвидено, кога тужителот има правен интерес судот да го утврди постоењето, односно непостоењето на некое право или правен однос, или вистинитост, односно невистинитост на некоја исправа пред пристигнатоста на барањето за чинење од истиот однос, или кога тужителот има некој друг правен интерес за поднесување на ваква тужба.

(3) Ако одлуката за спорот зависи од тоа дали постои или не постои некој правен однос кој во текот на парницата станал спорен, тужителот може покрај постојното барање да истекне и тужбено барање судот да утврди дека таков однос постои, односно дека не постои, ако судот пред кој тече парницата е надлежен за такво барање.

(4) Истакнувањето на барање во смисла на одредбата на ставот (3) од овој член нема да се смета како преиначување на тужбата.

Тужбата за утврдување, деклараторната тужба е таква тужба со која се бара утврдување постоењето односно непостоењето на некое право или правен однос, или вистинитост, односно невистинитост на некоја исправа. Значи, со неа не се бара тужениот да биде задолжен нешто да стори, трпи или пропушти, или пак, еден правен однос да се преобрази, да се конституира во некој друг правен однос.

Позитивната тужба за утврдување се однесува на некој правен однос, чие постоење се бара судот да го утврди. Правен однос пак е оној однос меѓу две лица кој е регулиран со определен пропис, на пр., некој договор од облигационото право, или пак однос на лица во врска со некој предмет, на пр., право на сопственост врз извесен предмет и сл.

Ако пак правото на тужителот веќе е повредено, тој не може да поднесе тужба за утврдување, туку ќе поднесе тужба за осуда, кондемпнаторна тужба - в. ст. 2 од овој член.

Од тужбите за утврдување право на сопственост, посебен интерес побудуваат оние кај кои постои вонкнижно стекнување на правото на сопственост, бидејќи при ваквите стекнувања, се додека Публицијанскиот сопственик своето право на сопственост не го запише во катастарот на недвижностите според Законот за катастарот на недвижностите од 2008 година (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 40/08), тој ќе мора со тужба да бара утврдување на неговото право на сопственост, кое е стекнато вонкнижно, т.е. и без запишување во катастраот на недвижностите, освен во случаите кога правото на сопственост вонкнижно е стекнато со одлука на суд или друг државен орган

Дефинитивното стекнување на правото на сопственост во вакви случаи, и без оглед на тоа што тоа не е запишано во катастарот на недвижностите, може да стане само доколку се исполнети законските одредби за стекнување права на сопственост врз основа на одржувачка (чл. 124 - 125), во кои случаи правото на сопственост се стекнува врз основа на самиот закон (чл. 113). Со оглед на тоа, а и поради специфичностите во нашата земја, ќе биде извршено поподробно елаборирање на одржувачката како начин на стекнување на правото на сопственост на недвижности и без оглед што тоа не е запишано во катастарот на недвижности.

Меѓутоа, постојат и други случаи кога правото на сопственост на недвижности се стекнува врз основа на самиот закон и без запишување во катастарот на недвижностите. Тоа се случаите кога се работи за: а) градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот (чл. 117, 118, 119, 120); б) напуштено корито на водотек (чл. 131); в) создавање на остров (чл. 132); г) напуштена недвижност, кога таа преминува во сопственост на Република Македонија (чл. 135); д) стекнување со наследување (чл. 153); е) стекнување со одлука на државен или друг орган (чл. 154, 155). Токму и овие случаи овде ќе бидат соодветно елаборирани во натамошното изложување.

Независно од ова, во правниот живот постојат случаи кога одредено лице стекнува права врз одредена недвижност, кои права не можат да се квалификуваат како право на сопственост, бидејќи на нив им недостига или легалноста, или се работи за привремени објекти, или пак за објекти во градба кои не се запишани во катастарот на недвижностите се додека не бидат дадени во употреба. Овие случаи на стекнување права на недвижности можат да се наречат како права слични на правото на сопственост на недвижност, бидејќи нивните иматели во секој случај уживаат правна заштита како и носителите на правото на сопственост. Заради разгледување на состојбата со ваквите права, тие, а и нивната заштита, исто така овде ќе бидат предмет на елаборирање, онолку колку што дозволува просторот.

Во сите напред наведени случаи се работи за вонкнижно стекнување т.е. за стекнување на правото на сопственост и на него слични права на недвижности и без нивно запишување во катастарот на недвижности,

При ова се има предвид и одредбата од член 113, под наслов „Стекнување врз основа на закон,, со која е пропишано следното:

„Според закон правото на сопственост се стекнува со создавање на 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 таложење, со промена на корито на водотек и создавање на остров и во други случаи определени со закон..

Овде ќе бидат елаборирани оние случаи кои се однесуваат само на стекнувањето на правото на сопственост на недвижностите.

Значи, тужби за утврдување поради вонкнижно стекнување право на сопственост на недвижност можат да се поднесат во следните случаи:

7-а.- Стекнување право на сопственост на недвижност со одржувачка

Одржувачката претставува начин на стекнување на правото на сопственост на недвижност (па и на подвижни ствари) со квалификувано владение на одредена ствар во текот на извесно време пропишано со закон. Така, со одредбите од член 124 е пропишано следното:

„Совесниот и законит држател на подвижна ствар, на кој друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од три години.

Совесниот 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.

Совесниот држател на подвижна ствар на кој друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка, по истекот на време од десет години.

Совесниот 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 20 години.

Наследникот станува совесен држател од моментот на отворањето на наследството и во случај кога оставителот бил несовесен држател, а наследникот тоа не го знаел ниту можел да го знае, а времето на одржувачката почнува да тече од моментот на отворање на наследството,„

Од горните одредби несомнено произлегува дека одржувачката, како институт кој води кон стекнување на правото на сопственост, претпоставува одредена фактичка состојба, која, по истекот на одредено време, треба да биде усогласена со правната состојба на начин што ќе биде преиначена во субјективно право. Тоа секако е постулат на начелото на справедливоста и на начелото на сигурност во правниот промет.

Покрај тоа, одржувачката овозможува да се избегне долготрајното и тешко, а некогаш и неможно докажување (пробатио диаболити) на тоа дека претходниците на стекнувачот (узукапиентот) биле легални сопственици на односната ствар, па тоа докажување да се протегне наназад во недоглед. Поради тоа уште во Римското право одржувачката, под назив „узуцапио,“ била позната како начин на стекнување на квинитската сопственост, а потоа прифатена во сите правни системи кои се засноваат на традициите, рецепцијата на Римското право.

Со оглед на цитираните одредби од член 124 а и на други одредби од ЗСДСП, претпоставки за стекнување на правото на сопственост со одржувачка се: 1) способност на лицето да може да стекнува право на сопственост со одржувачка; 2) способност на стварта да може да биде предмет на одржувачката 3) квалификувано владение и 4) владението на стварта да биде остварувано во текот на времето пропишано со закон.

Ад 1) Способност да стекне право на сопственост, според ЗСДСП има секое физичко и правно лице. Така, со одредбата од член 2 е пропишано дека „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,,.

Од оваа одредба произлегува дека, по однос на физичките лица, не е од суштествено значење дали тие имаат и деловна способност, што значи дека и малолетно лице (напр. во случај на наследување, па и со држење на стварта преку својот законски застапник, односно старател) може да стекне право на сопственост на одредена ствар со одржувачка.

Ад 2) Способност на стварта да може да биде предмет на одржувачка

Иако тоа не произлегува од одредбите од член 124, сепак, од останатите одредби од ЗСДСП несомнено произлегува дека предмет на стекнувањето право на сопственост со одржувачка не можат да бидат ствари кои не можат да бидат објект на правото на сопственост на други лица освен на државата, односно ствари кои не се во промет. Значи, во овие случаи, бидејќи на тие ствари не може да се стекне право на сопственост со правно дело, такво право не може да се стекне ниту со одржувачка.

Ад 3) Квалификувано владение

Од одредбите од член 124 произлегува дека право на сопственост со одржувачка може да стекне совесен и законит држател, односно совесен држател на одредена ствар. Од ова произлегува дека владението на одредена ствар треба да биде совесно и законито, или барем само совесно, за да може тоа, со истекот на пропишаното време, да доведе до стекнување право на сопственост со одржувачка.

Иако во член 124 се зборува за држател на стварта, во секој случај се има предвид тоа треба да биде било кој држател, туку држател кој има самостојно владение на стварта. Во смисла на реченото треба да се има предвид одредбата од член 125 став 1, со која, меѓу другото е пропишано дека времето за одржувачка почнува да тече оној ден кога држателот стапил во владение на стварта..

Ад 4) Владението на стварта да биде остварувано непрекинато во текот на времето пропишано со закон. Со одредбите од член 125, под наслов „Пресметување на времето за одржувачка,, , е пропишано следното:

„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 времето потребно за одржувачка се засметува и времето за кое претходниците на сегашниот држател ја држеле стварта како совесни и законити држатели, односно како совесни држатели.

Врз прекилот, односно застојот на одржувачката, сообразно се применуваат одредбите за прекилот, односно застојот на застареноста на побарувањата,,.

Според тоа, доколку се работи за совесен и законит држател на недвижна ствар, правото на сопственост со одржувачка се стекнува по истекот на време од десет години, а доколку се работи само за совесен држател, правото на сопственост на недвижна ствар со одржувачка се стекнува по истекот на време од 20 години (в. чл. 124).

Во врска со ова, треба да се има предвид одредбата од член 29 од Законот за основните сопственоноправни односи од 1980 година (ЗОСПО) (објавен во „Сл. весник на СФРЈ“, бр. 6/80), според која на предмет во општествена сопственост, права на сопственост не можеше да се стекне со одржувачка. Меѓутоа, треба да се има предвид дека со Амандманот 59 на Уставот на СРМ кој беше прогласен на 20.09.1990 година, 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. Според овие одредби, би можело да се смета дека одредбата од член 29 од ЗОСПО изгубила правна сила на 20.09.1990 година, односно најдоцна на 17.11.1991 година, па од тие датуми би можело да се смета дека рокот за одржувачка и врз средства во општествена сопственост кога се работи за владение воспоставено уште пред тие датуми, започнува да тече сметано од тие датуми, а времето на владението воспоставено пред тие датуми не може да се засметува во рокот пропишан со одредбите од член 124 од ЗСДСП.

Правното дејство на стекнувањето на правото на сопственост со одржувачка се состои во тоа што стекнувачот не го изведува своето право од правото на претходникот, туку неговото стекнување е оригинерно, изворно и не зависи од правото на неговиот претходник. Тој го стекнува правото онака како што ја владеел стварта, без оглед дали на неа постоело нечие туѓо субјективно право или не постоело такво право. Правното дејство на одржувачката настапува по сила на самиот закон (в. чл. 113), со истекот на рокот за одржувачка пропишан со член 124 и 125. Со тој ден му престанува правото на сопственост на лицето кое дотогаш се сметало за сопственик. Меѓутоа, одржувачката има ретроактивно дејство: со истекот на законскиот рок држателот станува сопственик, но неговото право за сопственост започнува од моментот кога го стекнал владението кое доведува до одржувачка. Ваквото нешто ги има следните дејства: а) плодовите и сите користи што потекнуваат од стварта од моментот кога држателот го стекнал квалификуваното владение, му припаѓаат нему без секаков надомест; б) располагањата што ги презел држателот се конвалидираат, а обратно - располагањата преземени од претходниот сопственик губат правна важност; в) правото на сопственост се стекнува вонкнижно, т.е. пред запишувањето во катастарот на недвижностите, а пресудата со која се утврдува стекнувањето на тоа право има деклараторно дејство, така што ако врз основа на неа се изврши упис во катастарот, и самиот тој упис не е од конститутивно значење. Сепак, држателот кој стекнал право на сопственост со одржувачка треба што поскоро, во свој интерес, да го запише своето право на сопственост во катастарот на недвижностите, бидејќи можат да го погодат последиците од одредбата од член 155 став 2 од ЗСДСП, која овде може да биде применета по пат на аналогија. Имено, со член 155 став 2 е пропишано следното:

„Сопственоста на недвижноста стекната со одлука на судот или друг орган 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,,.

Одржувачката судот не ја зема предвид по службена должност. Имено, доколку држателот кој стекнал право на сопственост со одржувачка, биде тужен за предавање на стварта, тој може да се брани со приговор дека стекнал право на сопственост со одржувачка, или пак во истата парница да поднесе противтужба за утврдување на правото на сопственост стекнато со одржувачка.

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 (освен кога врз основа на член 50 од ЗГЗ/08 е донесено решение на надлежниот орган на државната управа), 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.

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 (ЗПП), 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.

Тужен во оваа парница 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 влечение на односната недвижност, ќе биде потребно со тужбата да биде опфатено и лицето од кое стекнувачот ја стекнал таа недвижност.

Се поставува прашање дали со тужбата ќе се бара лицето кое е запишано во Катастарот на недвижностите да биде задолжено да трпи, врз основа на донесената пресуда, да биде бришано и на негово место - како носител на правата врз односната недвижност, да биде запишан тужителот како стекнувач на недвижноста по основ на одржувачка. Со оглед на тоа што во овој случај се работи за утврдувачка пресуда, таква кондеминација и не мора да биде содржана во неа, бидејќи Катастарот ќе ја спроведе таа пресуда и без наведената кондеминација. Меѓутоа, доколку во тужбата е содржано и барање за таква кондеминација, од неа веднаш произлегува и правниот интерес за поднесување на таква тужба, бидејќи од самиот петитум на тужбата се гледа која цел се сака со неа да се постигне.

Поднесувањето на таквата тужба не подлежи на застареност, без оглед на тоа што, откако се исполнети сите претпоставки за одржувачка, стекнувачот евентуално и го изгубил владението на недвижноста.

Заради спречување на располагањата на лицето кое е запишано во Катастарот на недвижностите како носител на правото на сопственост, стекнувачот на правото на сопственост на недвижноста може, согласно Законот за обезбедување на побарувањата (ЗОП), да предложи во тужбата, па и пред поднесување на тужбата (чл. 30 од ЗОП) судот да дозволи привремена мерка, согласно член 35 и 36 од ЗОП, да му се забрани на тоа лице отуѓување и оптоварување на

односната недвижност со приклучена на забраната во Катастарот на недвижностите. На тој начин не само што се спречува располагањето од страна на тоа лице, туку и евентуалниот наводен стекнувач на правото на сопственост на недвижноста по било кој основ, па и на други права на таа недвижност, напр. право на залог, ќе се смета за несовесен стекнувач и таквото стекнување ќе може да се побива согласно со одредбите од ЗОО, ЗСДСП и ЗКН.

По однос на третите лица кои би му го одзеле владението на стекнувачот на правото на сопственост по основ на одржувачка, или би го вознемирувале таквиот стекнувач, уште пред да биде донесена пресуда за стекнување на неговото право, стекнувачот може да го заштитува своето право со тужба од претпоставената сопственост (Публицијанска тужба), врз основа на член 160 од ЗСДСП или со тужба поради вознемирување на сопственоста (негаторна Публицијанска тужба) врз основа на член 161 од ЗСДСП.

Впрочем, на ваквиот стекнувач му стојат на располагање и сите останати правозаштитни средства, во судски и управни постапки, кои му стојат на располагање на носителот на правото на сопственост, кој своето право на сопственост на недвижност го има запишано во Катастарот на недвижностите.

7-б.- Стекнување право на сопственост со градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот на земјиштето

Со градење на земјиште, според одредбата од член 113 од ЗСДСП, правото на сопственост се стекнува според закон. Всушност во вакви случаи се работи за оригинерно (изворно) стекнување на правото на сопственост, т.е. правото на сопственост не се извлекува од некое веќе постоечко право на некое друго лице, како што е случај кај деривативното (изведеното) стекнувањето на правото.

Меѓутоа, во ЗСДСП како да има отстапување од ова правило од член 113. Имено, со одредбите од член 116 е пропишано следното:

„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 земјиштето согласно со градежните прописи и со запишување на правото во јавните книги за запишување на правата на недвижностите.

Градителот на градежниот објект со согласност на сопственикот на земјиштето, стекнува сопственост врз објектот под условите од став 1 на овој член,„

Различноста на уредувањето меѓу одредбите од член 113 и член 116 се состои во тоа што со градење на земјиште, според член 113 правото на сопственост се стекнува според самиот закон, додека според член 116, за да се стекне право на сопственост со градење на земјиште, покрај изградувањето, потребно е и запишување на правото во јавните книги. Од оваа одредба како да произлегува дека и во овој случај запишувањето во јавната книга има конститутивно значење, што пак противречи на одредбата од член 113. Затоа, може би, најблиску до вистината би било ако на запишувањето на правото во јавните книги за запишувањата на правата на недвижностите, на градежен објект изграден на земјиште согласно со градежните прописи, би му се дало декларативно значење.

Меѓутоа, целта на елаборирањето во овој труд е и да се прикаже во кои случаи со градење на земјиште согласно со градежните прописи, се стекнува право на сопственост на земјиштето, односно на градежниот објект и без запишување на правото во јавните книги за запишување на правата на недвижностите. Всушност се работи за градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот, во различни варијанти пропишани со ЗСДСП (чл. 117 - 120). Имено, кога некој за себе, т.е. со сопствен материјал и со свој труд или по своја нарачка изгради зграда или друга градба (градежен објект), на земјиште на кое друг има право на сопственост, а при тоа меѓу него и сопственикот на земјиштето не постои договорен однос, се поставува прашање кому ќе му припадне градежниот објект и земјиштето на кое тој објект е изграден. Ова, со оглед на одредбата од член 7 од Законот за градежното земјиште (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 82/2008), според која сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и се она што со него е трајно поврзано, а се наоѓа на површината или под неа, ако со закон поинаку не е определено. Во наведените случаи кога се подигнува градежен објект на туѓо земјиште, со ЗСДСП не е предвидено дека правото на сопственост на земјиштето и правото на сопственост на градежниот објект можат да припаднат на различни лица, туку е пропишано дека настанува единство на недвижноста составена од земјиштето и од градежниот објект.

За различните ситуации во врска со ова, ЗСДСП содржи подробни решенија, и тоа: а) Совесен градител а сопственикот знаел за градбата (чл.117); б) Несовесен градител и совесен сопственик (чл.118); в) Градителот совесен, а сопственикот не знаел за градбата (член 119); г) Несовесен градител и несовесен сопственик (оваа ситуација не е регулирана со ЗСДСП); д) Градење врз основа на туѓо право на градење (член 120).

Во сите овие ситуации се поставува прашање дали стекнувањето на правото на сопственост на градежниот објект, односно на земјиштето од страна на едното од овие лица станува вонкнижно, т.е. без запишување во катастарот на недвижностите, или пак - за стекнувањето на тоа право е потребно запишување во катастарот на недвижностите - со конститутивно дејство. Овде нема да биде извршено подробно разгледување на аргументите во врска со основаноста на едното или другоото стојалиште, ниту пак елаборирање и наализа на наведените одредби, со оглед на ограниченоста на просторот, но во секој случај, заради запишување во катастарот на недвижностите, стекнувачот ќе мора да се снабди со соодветна јавна исправа, која, главно, ќе биде пресуда за утврдување на неговото така стекната право на сопственост, донесена врз основа на негова тужба за утврдување.

7-в.- Стекнување на сопственост на остров создаден во корито на водотек, односно на напуштање или поместување на корито на водотек

Во овие случаи кои можат настанат сообразно со одредбите од член 131 и 132 од ЗСДСП, самото стекнување на правото на сопственост на земјиштето настанува со настанувањето на природниот настан, вонкнижно, а самата пресуда со која ќе се разрешат односите меѓу сопствениците на крајбрежните земјишта, односно меѓу нив и државата доколку дојде до спор, има декларативно дејство, како што декларативно дејство ќе има и запишувањето во катастарот на недвижностите на правото на сопственост на напуштеното корито на водотекот, односно на островот создаден во коритото на водотекот.

7-г.- Стекнување на сопственост на напуштена недвижност

Според одредбите од член 135 од ЗСДСП напуштената недвижност не станува ничија туку во моментот на нејзиното напуштање станува државна сопственост т.е. сопственост на Република Македонија. И во овој случај станува збор за вонкнижно стекнување на правото на сопственост од страна на државата, а самото запишување на тоа право во катастарот на недвижностите има декларативно дејство. Имено, откако правото на сопственост, со изјава на сопственикот заверена кај нотар, ќе биде избришано од катастарот на недвижностите, правото на сопственост на таа недвижност, по сила на законот, преминува на Република Македонија, па секакви располагања со таа недвижност од страна на поранешниот сопственик се неважечки. Се разбира дека правата на трети лица на таа недвижност, со нејзиното напуштање, не можат да бидат засегнати.

7-д.- Стекнување на право на сопственост со наследување

Со одредбите од член 153 од ЗСДСП под наслов „Стекнување со наследување,, е пропишано следното:

„Правото на сопственост на ствар се стекнува со наследување во моментот на отворање на наследството на имотот на умрениот, ако со закон поинаку не е определено.

По правосилноста на решението за наследување, наследникот има право да побара запишување на правото на сопственост на недвижност во јавна книга.

Со стекнување право на сопственост со наследување не престануваат стварните права кои им припаѓале на другите лица на односната ствар, освен оние за кои тоа е определено со закон или кои според природата на стварта не можат понатаму да постојат.

Одредбите на овој член се однесуваат на соодветен начин и на други случаи на универзална сукцесија,,.

Од одредбите од овој член произлегува дека правото на сопственост на стварите, па и на недвижностите, што му припаѓале на умрениот, кои можат да се наследат, се стекнува со наследување на оставителот. Лицата кои го наследуваат оставителот стекнуваат право на сопственост на секоја одделна ствар што му припаѓала на оставителот, и тоа во моментот на отворање на наследството на имотот на умрениот без запишување на правото на сопственост на недвижностите во катастарот на недвижностите.

Меѓутоа, за полноважноста на располагањето со своето право на недвижности стекнато со наследувањето, наследникот мора да го запише правото на сопственост во катастарот на недвижностите, бидејќи според член 148 од ЗСДСП, за да премине таквото право од наследникот врз стекнувачот со соодветното правно дело, т.е. правото на сопственост на недвижноста врз основа на таквото правно дело, стекнувачот го стекнува со запишување во јавната книга.

Во случај на стекнување на правото на сопственост со наследување, се работи за деривативно стекнување на правото на сопственост, со оглед на одредбата од член 153 став 3 од ЗСДСП, што е понапред цитирано. Според тоа, правото на сопственост што го имал оставителот се продолжува кај наследникот по својата содржина и во рамките на својата дотогашна егзистенција.

Сепак, овде не се јавува и начинот на стекнување (модус аљуиренди), поради што и самото запишување на правото на сопственост на наследената недвижност во катастарот на недвижностите, нема конститутивно значење, туку е со цел натаму да може наследникот да располага со правни дела со таквото право на недвижноста.

Во врска со одредбата од став 4 од член 153 дека одредбите од тој член се однесуваат на соодветен начин и на други случаи на универзална сукцесија, се има предвид состојбите кога се работи за престанок на правни лица, кои прашања се регулирани со соодветните прописи за одделните правни лица. Такви прописи се на пример: Законот за трговските друштва, Законот за здруженијата и фондациите, Законот за задругите, Законот за политичките партии и други, со кои се регулирани случаите кога едно правно лице се присоединува кон друго, или две правни лица се соединат во едно кога настанува нов правен субјект, или кога едно правно лице се раздвои на повеќе правни субјекти итн. Во ваквите случаи, новиот субјект стекнува право на сопственост на недвижностите со запишувањето на статусната промена во соодветниот регистар, а може да побара запишување на правото на сопственост на недвижност во јавна книга. Значи и во вакви случаи, запишувањето на правото на сопственост на недвижноста во катастарот на недвижностите има декларативно дејство.

8. Заштита на правот на сопственост во стечајна постапка

Карактеристика на стечајната постапка е што таа има за цел колективно намирување на доверителите на стечајниот должник, преку ликвидација (впаричување) на должниковиот имот и распределба на остварените средства (приходи) на доверителите (член 3 од ЗСт), доколку не биде склучен посебен договор за порамнување. Во врска со намирувањето, стечајните доверители според своите побарувања се категоризираат во исплатни редови, со тоа што стечајните доверители од ист исплатен ред се намируваат сразмерно на големината на своите побарувања.

Меѓутоа, отворањето на стечајната постапка не го исклучува одвоеното намирување на извесна категорија доверители на стечајниот должник, односно и целосно остварување на правата на друга категорија доверители – излачни доверители.

Така, право на одвоено намирување од извесен предмет имаат доверителите кои имаат заложно право или право на намирување од тој предмет или права што се запишани во јавни книги, што претставува различно право на тие доверители. Право на одвоено намирување остваруваат и оние доверители кои во време на отворањето на стечајната постапка имале, врз основа на закон или договор, право на пребивање (компензација).

Излачни доверители, пак (кои немаат својство на стечајни доверители) се оние лица кои врз основа на некое стварно или лично право можат да докажат дека некој предмет не спаѓа во стечајната маса и тие имаат право на издвојување на предметот според правилата што важат за остварување на тие права надвор од стечајната постапка.

По-крај нив, за излачни доверители се сметаат и продавачот и комисионерот за купување стока, кои под условите пропишани со законот, имаат право на пребарување - потрага на испратената стока што должникот не ја презел (чл. 125 и други).

Претходно беше истакнато дека колективното намирување на доверителите на стечајниот должник се врши преку впаричување - ликвидација на должниковиот имот и распределба на остварените средства на доверителите. Меѓутоа, може да се случи, во времето на отварањето на стечајот кај должникот да се најдат предмети кои не се негови, така што доверителите не можат да ги наплатат своите побарувања преку впаричување на тие предмети. Поради тоа, со одредбите од член 125 став 1 и 3 од ЗСт е пропишано следното:

„(1 Лице кое врз основа на некое свое стварно или лично право може да докаже дека некој предмет не спаѓа во стечајната маса, не е стечаен доверител. Неговото право на издвојување на предметот ќе се утврдува според правилата што важат за остварување на тие права надвор од стечајната постапка.

(3) Ако правото на лицето од став 1 на овој член е запишано во јавна книга, стечајниот должник мора да докаже дека предметот на кој тоа право се однесува спаѓа во стечајната маса“.

Со одредбите, пак, од член 127 од ЗСт, под наслов „Надомест за излачни права,, е пропишано:

(1) Ако пред отварањето на стечајната постапка должникот неовластено го отуѓил предметот чие издвојување можело да се бара, излачниот доверител може да бара да му се пренесе правото на противчинидба ако таа сеуште не е извршена. Тој може да бара противчинидба од стечајната маса ако таа сеуште може да се издвои од таа маса. Доверителот може да бара и надомест на штета што ја претрпел со неовластеното отуѓување, и тоа како стечаен доверител ако отуѓувањето го извршил должникот пред отворањето на стечајната постапка, а како доверител на стечајната маса ако отуѓувањето го извршил привремениот стечаен управник по поведувањето на стечајната постапка, односно стечајниот управник по отворањето на стечајната постапка.

(2) Ако не се исполнети условите од став 1 на овој член, излачниот доверител може како стечаен доверител да бара надомест за претрпена штета ако предметот е неовластено отуѓен пред отворањето на стечајната постапка,, .

Што се однесува до постапката и правните средства со кои ќе се остварува излачното право, од одредбата од реченица 2 од став 1 од член 125 од ЗСт, дека правото на издвојување ќе се утврдува според правилата што важат за остварување на тие права надвор од стечајната постапка, произлегува дека, доколку стечајниот управник не го признае тоа право, треба да се води парница, т.е. излачниот доверител да поднесе тужба. Значи, активно легитимиран на поднесување на таква тужба би бил излачниот доверител кој истакнува право на издвојување, а пасивно легитимиран би бил должникот кој е во стечај, застапуван од стечајниот управник.

Меѓутоа, ЗСт, во став 3 од член 125, предвидува и ситуација во која овие субјекти би се нашле во обратна позиција.

Имено, со таа одредба е пропишано дека, ако стварното или личното право на излачниот доверител е запишано во јавна книга, стечајниот должник, мора да докаже дека предметот на кој тоа право се однесува, спаѓа во стечајната маса. Секако, оваа околност дека предметот спаѓа во стечајната маса, стечајниот должник, преку стечајниот управник, може да ја истакне и со приговор против тужбата на излачниот доверител, но може и самиот да поднесе тужба со барање да се утврди дека правото на сопственост, или другото право, врз тој предмет му припаѓа на стечајниот

должник. Во таков случај, пасивно би било легитимирано лицето на чие име е запишано тоа право, а кое вонсудски не му го признава правото на стечајниот должник.

Во судската практика, до донесувањето на ЗСт, е изразено правно стојалиште дека судот, ако утврди дека е основано барањето на лицето кое бара излучување на пред-мет од стечајната маса, со пресуда ќе наложи предавање на предметот на тужителот, а нема да се ограничи само на утврдување на побарувањето.

9. Заштита на сопственост во кривична постапка

Со чл. 97 од ЗКП (пречистен текст) е пропишано следното:

(1) Имотно-правно барање што настанало поради извршување на кривично дело ќе се расправи по предлог од овластените лица во кривична постапка, ако со тоа не би се одолжувала значително оваа постапка.

(2) Имотно-правно барање може да се однесува на надомест на штета, на враќање предмети или на поништување на определена правна работа.

(3) Имотно-правното барање од ставот (2) на овој член, во случај на осигурување, оштетениот може да го поднесе и спрема осигурително друштво,.

Со чл. 98 од ЗКП е пропишано дека предлог за остварување на имотно-правно барање во кривична постапка може да поднесе лице кое е овластено да го остварува таквото барање во спор.

Според чл.103 од ЗКП, ако имотно-правното барање се однесува на враќање на предмет а судот ќе установи дека предметот му припаѓа на оштетениот и дека се наоѓа кај обвинетиот или кај некој од учесниците од кривичното дело или кај лице на кое му го дале тие на чување, ќе определи во пресудата предметот да му се предаде на оштетениот.

Според чл. 107 став 2 од ЗКП , ако повеќе оштетени се спорат за сопственоста за предметите, ќе се упатат на спор, а судот по кривичната постапка ќе определи само чување на предметите како привремена мерка за обезбедување.

Од овие одредби може да се заклучи дека имотно-правното барање за враќање на предмет во кривичната постапка, пред се, може да се заснова на одредбите од Законот за сопственост и други стварни права (ЗСДСП), а може да се остварува како право на сопственост, сосопственост, заедничка сопственост, а едноставно може да се заснова и на одземање на владението.

Несомнено, кога во ЗКП се зборува за враќање на предмет, се има предвид како подвижен предмет, така и недвижност.

Кога пак ЗКП зборува за учесници во кривично дело, треба да се имаат предвид соизвршителите, поттикнувачите, помагачите, но и на лицето кое извршило кривично дело прикривање.

Треба да се има предвид и тоа дека одлуката на кривичниот суд за враќање на предметот на одредено лице, не го прејудиира прашањето за тоа дали евентуално тој предмет не му припаѓа на

друго лице, кое независно од кривичната постапка може да поведе спор за правото на сопственост со барање за предавање на предметот, против лицето кај кое

се наоѓа тој предмет

Со ЗКП не е пропишана формата на предлогот за остварување на имотно-правното барање во кривичната постапка, меѓутоа, во него мора да биде означено, меѓу другото, и : кој е оштетениот, кое и какво кривично дело е извршено, опис на одземениот предмет или катастарски ознаки на недвижноста, докази за сопственоста на предметот и сл. Ако побарувањето преминало на друго лице според правилата на имотното право, треба да се дадат докази и за тоа преминување на побарувањето како што се : решение за наследување, договор за подарок, купопродажба, цесија, припојување на правно лице кон друго лице, спојување на правни лица и сл.

Во кривичната постапка исто така , според одредбите што важат во извршната постапка, можат да се определат привремени мерки за обезбедување на имотно-правното барање што настанало поради извршување на кривичното дело. (чл.106 од ЗКП). Такви привремени мерки можат да се определат и спрема трети лица со одредено времетраење (чл. 108 од ЗКП).

10. Стекнување со одлука на државен или друг орган

Со одредбите од член 154 од ЗСДСП, под наслов „Стекнување со одлука на државен орган,, , меѓу другото, е пропишано дека со одлука на суд или на друг орган се стекнува сопственост во случаите и под условите определени со закон и дека правото на сопственост се стекнува во моментот на правосилноста 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.

Во врска со одредбите од овој член се има предвид дека треба да се работи за одлука со таква содржина според која одреден субјект, како стекнувач, го стекнува правото на сопственост кое дотогаш не постоело. Значи, треба да се работи за конститутивна одлука која го создала правото на сопственост на односниот субјект, а не за деклараторна одлука со која само се утврдува постоњето на правото на сопственост кое му припаѓало на субјектот и пред донесувањето на одлуката, како што е случај кај одржувачката. Ниту кондемпнаторната одлука за поврат на стварта (чл. 156) со која се штити правото на сопственост не е одлука која може да се подведе под одредбите од член 154. Значи, правна основа за стекнување на правото за сопственост според член 154 е таквата одлука која е насочена кон промена на дотогашното право на сопственост на определена ствар и стекнувањето на тоа право од страна на новиот субјект.

Бидејќи правото на сопственост, според одредбата од став 2 од член 154, во вакви случаи се стекнува во моментот на правосилноста на судската одлука, односно со дејството на конечност на одлуката на друг орган, запишувањето на правото на сопственост на недвижноста во катастарот на недвижностите има декларативно дејство. Имено, со член 155 од ЗСДСП, е пропишано следното:

„Право да бара запишување на правото на сопственост во јавната книга има секое физичко и правно лице, кое со одлука на судот или друг орган ќе стекне право на сопственост на недвижност.

Сопственоста на недвижноста стекната со одлука на судот или друг орган 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,,.

Со оглед на недостигот на простор, и намената на овој труд, овде нема да бидат подробно елаборирани законските прописи според кои со одлука на судот или на друг орган се стекнува сопственоста сообразно со одредбите од член 154 и 155 од ЗСДСП, но ќе бидат наведени законите со кои се регулирани ваквите ситуации. Такви одредби, на пример, содржат:

1) Член 68 од Законот за градежното земјиште од 2001 година (ЗГЗ/01) (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 53/2001, а влезе во сила на 20.07.2001 година и се применува од 13.10.2001 година), и член 50 од Законот за градежно земјиште од 2008 година (ЗГЗ/08) (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 82/2008 кој влезе во сила на 16.07.2008 година),

Со оглед на тоа што и во време кога градежното земјиште во градовите и населбите од градски карактер беше поопштествено со Законот за национализација на наемните згради и градежното земјиште од 1958 година (ЗННЗГЗ), и при важењето на Законот за градежното земјиште (ЗГЗ/79) од 1979 година, нелегално беше вршен промет на градежното земјиште со негово пренесување врз други лица од страна на поранешните сопственици т.е. носители на правото на користење на градежно земјиште во општествена сопственост, во Република Македонија се донесени законски прописи таквиот пренос на градежното земјиште да се легализира на одреден начин, во кои се содржани одредени претпоставки за таа цел.

Така, со член 68 од Законот за градежното земјиште од 2001 година (ЗГЗ/01) (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 53/2001, а влезе во сила на 20.07.2001 година и се применува од 13.10.2001 година), меѓу другото, беше пропишано дека таквото градежно земјиште може да се приватизира во корист на стекнувачот, ако земјиштето го користел врз основа на договор склучен со поранешниот сопственик повеќе од 20 години.

Оваа одредба е заменета со член 50 од Законот за градежно земјиште од 2008 година (ЗГЗ/08) (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 82/2008 кој влезе во сила на 16.07.2008 година), со кој е пропишано следното:

Лице кое користи градежно неизградено и изградено земјиште пренесено од поранешен сопственик, може да стекне право на сопственост на тоа земјиште ако истото го користи врз основа на договор склучен со поранешен сопственик повеќе од 20 години од денот на склучувањето на договорот и кога ќе плати данок на промет на земјиштето.

Постапка за стекнувањето на правото на сопственост од ставот 1 на овој член ја води органот на државната управа надлежен за работите на управувањето со градежно земјиште и се поведува врз основа на барање.

Кон барањето од ставот 2 на овој член се приложува: доказ за идентификација на барателот, односно лицата кои се негови наследници според прописите за наследување (фотокопија од лична карта или патна исправа); договор за купопродажба на земјиштето; податоци за градежното земјиште (имотен лист од катастарот на недвижности или поседовен лист од

катастарот на земјиште); копија од катастарски план; извод од урбанистички план и изјава заверена од нотар во која сопственикот на земјиштето или неговиот законски наследник признава дека земјиштето е продадено.

По барањето од ставот 2 на овој член органот на државната управа надлежен за работите на управувањето со градежно земјиште одлучува согласно со одредбите на Законот за општата управна постапка,,.

Во овие случаи несомнено се работи за стекнување право на сопственост со пропишување на посебни претпоставки кои треба да бидат исполнети за да може градежното земјиште кое било во државна сопственост, а на кое постоело право на користење од страна на поранешниот сопственик, да се приватизира во корист на лицето врз кое градежното земјиште му е пренесено од страна на поранешниот сопственик.

Во сето останато, во овие случаи упатно би било да се применуваат прописите со кои е регулирано стекнувањето право на сопственост со одржувачка, и тоа поднос на непрекинатоста на владението и совесноста на стекнувачот спрема пренесувачот на земјиштето.

При ова, доколку поранешниот сопственик што го пренел земјиштето врз друг или неговите наследници, не сака да му даде на стекнувачот изјава заверена од нотар во која сопственикот или неговиот законски наследник признава дека земјиштето е предадено, не постои правна пречка стекнувачот на земјиштето или неговите наследници согласно член 365 од Законот за извршувањето (ЗИ), со тужба да побараат поранешниот сопственик или неговите наследници со пресуда да бидат задолжени да дадат таква изјава, а доколку не ја дадат во одредениот рок, да се смета дека обврската за давање на таква изјава се смета како исполнета со правосилноста на пресудата. Таквата пресуда би била дадена во прилог кон барањето на стекнувачот поднесено во смисла на член 50 од ЗГЗ/08, наместо соодветната изјава од став 3 алинеа 6 од член 50.

И оваа одредба од член 50 од Законот за градежно земјиште од 2008 година е заменета со член 88 од Законот за градежно земјиште од 2011 година (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 17/2011) со кој е пропишано следното:

(1) Лице кое користи градежно неизградено и изградено земјиште пренесено од поранешен приватен сопственик, може да стекне право на сопственост на тоа земјиште ако истото го користи врз основа на договор склучен со поранешен сопственик повеќе од 20 години од денот на склучувањето на договорот и кога ќе плати данок на промет на земјиштето.

(2) Постапка за стекнувањето на правото на сопственост од ставот (1) на овој член ја води општината, општината во градот Скопје на чие подрачје се простира градежното земјиште и се поведува врз основа на барање.

(3) Кон барањето од ставот (2) на овој член се приложува:

- доказ за идентификација на барателот, односно на лицата кои се негови наследници според прописите за наследување (фотокопија од лична карта или патна исправа),

- договор за купопродажба на земјиштето,

- податоци за градежното земјиште (имотен лист од Агенцијата за катастар на недвижности),

- извод од урбанистички план или урбанистичка планска документација со дефинирана градежна парцела согласно со Законот за просторно и урбанистичко планирање,

-геодетски елаборат за нумерички податоци со список на податоци за формирање на градежна парцела,

- уверение за историски преглед на извршените запишувања во Агенцијата за катастар на недвижностите за предметното градежно земјиште сопственост на Република Македонија за периодот од кога е востановен катастар на земјиште во катастарската општина, со идентификација на катастарска парцела и катастарска општина и

- изјава заверена од нотар во која сопственикот на земјиштето или неговиот законски наследник признава дека земјиштето е продадено или судска пресуда со која се потврдува дека за земјиштето пренесено од поранешен приватен сопственик е склучен договор со поранешен сопственик.

(4) По барањето од ставот (2) на овој член општините, општините во градот Скопје одлучуваат согласно со одредбите од Законот за општата управна постапка”..

2) Законот за вонпарничната постапка во Главата XII под наслов „Делба на заеднички предмет или имот,, во која се содржани членовите 213 - 227, во врска со член 50 - 58 од ЗСДСП, при што со делбата на стварта, па и на недвижноста, со судската одлука се креира ново право на сопственост на посебниот дел од недвижноста што му е доделен на секој од поранешните сосопственици;

3) Законот за извршување во случај кога недвижноста на должникот се продава од страна на извршител и кога, согласно член 175 став 7 од тој Закон, по уплатата на цената за недвижноста, извршителот во рок од три дена донесува заклучок за извршената продажба, кој претставува правна основа за стекнувањето на правото на сопственост, а согласно член 178 од тој Закон, по уплатата на цената, во рок од осум дена, извршителот донесува заклучок за предавање на недвижноста во владение на купувачот;

4) Законот за експропријација (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 33/95, 20/98, 40/99, 31/03, 46/05, 10/08, 106/08) - со експропријација и деекспропријација;

5) Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 4/05, 13/07 и 165/08);

6) Законот за денационализација (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 20/98, 30/2000, 43/2000, 44/07);

7) Законот за договорен залог (објавен во „Сл. весник на РМ,, бр. 5/03, 4/05, 87/07) во одредбите од член 59 - 82 - со реализација на залогот.

11. Заштита на правата слични на правото на сопственост на недвижности

Со член 36 од Законот за катастарот на недвижностите (ЗКН), меѓу другото, е пропишано дека податоците од евиденцијата за бесправно изградените објекти и за времените објекти се издаваат како евидентен лист и лист за временни објекти, и дека тие листи не се јавни исправи врз основа на кои може да се докаже правото на недвижностите и во посебните евиденции за тие објекти не се запишуваат промените на податоците за објектите.

Меѓутоа, независно од тоа што со одредбата од став 4 од тој член овие евидентни листови, односно листови за временни објекти не се јавни исправи врз основа на кои може да се докаже правата на недвижностите, со одредбите од член 121 од ЗСДСП, под наслов „Градење без одобрение за градба,, , меѓу другото, е пропишано дека на градежен објект изграден без одобрение за градење градителот со самата градба не стекнува сопственост, а до легализација или рушење на тој објект врз основа на одлука на надлежен орган ужива соодветна судска заштита која му припаѓа на сопственик, ако со закон поинаку не е определено.

Во однос на легализацијата на таков објект се пропишани посебни услови, меѓу кои се и објектот да се вклопува во урбанистичкиот план, градбата да се потврди со градење од надлежен орган и да се запише во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

По однос, пак, на времените објекти, со член 62-а од Законот за градење (објавен во ..Сл. весник на РМ., бр. 51/05, 82/08), е пропишано во кои случаи и под кои услови општините можат да издаваат одобренија за поставување на временни објекти, во кои се утврдуваат условите, начинот на поставувањето и отстранувањето на временниот објект. Во катастарот на недвижностите пак, согласно цитираниот член 136 од ЗКН, таквите временни објекти се запишуваат во листот за временни објекти и тие објекти, секако уживаат правна заштита без оглед на тоа дали се запишани во катастарот на недвижностите и ако нивниот сопственик своето право не го докажува со евидентниот лист за временни објекти, туку на друг начин.

Б) ТУЖБИ ЗА БРИШЕЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

(БРИШЕЧКИ, БРИСОВНИ ТУЖБИ)

а) Тужби за бришење на запишаното во катастарот на недвижност според Законот за сопственост и други стварни права (ЗСДСП)

Во врска со повеќекратно договарање за отуѓување на иста недвижност, со член 152 од ЗСДСП е пропишаноследното:

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 и сите други претпоставки за стекнување на сопственост.

Бришење на запишаната сопственост од став 1 на овој член и запишување во своја корист може да бара лице на кое отуѓувачот му отуѓил недвижност и ја предал во владение, ако докаже дека

стекнувачот 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.

Барање за бришење може да се поднесе во рок од три години од денот на извршеното запишување.

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.

Одредбите од овој член 152 од ЗСДСП секако имаа врска и со одредбите од член 55 и 71 став 2 од Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите од 1986 година (натаму: ЗПКЗПН). Секако тужбите за бришење на запишаните права на недвижности (бришечки, брисовни тужби) предвидени со одредбите од ЗПКЗПН и со член 152 став 3 од ЗСДСП се нови тужби во нашиот правен систем, па заради тоа нивното поднесување содржина и ефекти бараат посебно објаснение кое се дава подолу.

До донесувањето на ЗПКЗПН, вакви тужби не можеа ни да се предвидат, бидејќи во Република Македонија не постоеше систем на запишување на правата на недвижностите, со исклучок на интабулациите како начин на конституирање на хипотека, но тие подлежеа на сосема други правила, па не можеше да се примени ни тужба за бришење на запишаните права во интабулационите книги, во онаа смисла како што се тужбите според ЗПКЗПН и според член 152 став 3 од ЗСДСП.

б) Тужба за бришење на запишаното во катастарот на недвижност според Законот за катастар на недвижностите (ЗКН)

Тужба за бришење на запишаното во катастарот на недвижност (бришечка, брисовна тужба) е регулирана со член 177 од Законот за катастар на недвижностите (ЗКН) од 2008 година. Имено, со тој член од ЗКН е пропишано следното:

„(1) Секое лице кое има правен интерес може да бара бришење на запишаното во катастарот на недвижностите во рок од три години од издавањето на потврдата за запишување, односно од објавувањето во „Службен весник на Република Македонија,, на решението за конверзија на податоците од катастар на земјиште во катастар на недвижности.

(2) Во случај на постапување по тужба за бришење, судот утврдува дали биле исполнети условите од овој закон за запишување на правото чие бришење се бара, при што не се утврдува самото право на недвижност или неговиот носител,,.

Според одредбите од овој член од ЗКН, ефектот на бришењето на запишаното во катастарот на недвижностите се состои во тоа што се враќа назад она што е претходно запишано во тој катастар. Меѓутоа, ваквата тужба вообичаено е поврзана со тужбата според член 152 од ЗСДСП, така што и нејзиниот ефект се состои во остварувања заштита на правото на сопственост.

б) Тужба за бришење на запишаното во катастарот на недвижност според Законот за премер, катастар и запишувања на праваата на недвижностите (ЗПКЗПН)

Со член 55 од ЗПКЗПН беше пропишано следното:

„(1) Секој што смета дека со запишувањето на правата на недвижностите е повредено неговото право на недвижностите, може со тужба кај редовниот суд да бара бришење на запишаните права на недвижностите и враќање на запишаните права во поранешна состојба.

(2) Тужбата од став 1 на овој член може да се поднесе во рок од 3 години од денот на извршеното запишување.

(3) По барање на заинтересираното лице спорот може да се забележи во имотниот лист,,.

Со чл. 71 од ЗПКЗПН беше пропишано следното:

(1) Против решението од членот 70 на овој закон може да се поднесе жалба до Комисијата за решавање на управни работи во втор степен од областа на премерот, катастарот и запишување на правата на недвижностите, при Владата на Република Македонија.

(2) Решението на Комисијата од ставот 1 на овој член е конечно и против него не може да се покрене управен спор (бришана одредба).

(3) Конечното решение се спроведува во катастарскиот план и операт.

(4) Секое лице кое смета дека има појако право на недвижноста отколку лицето за кое е одлучено да биде запишано како носител на правата на недвижностите, може со тужба против запишаниот носител на правата на недвижностите, своето право да го докажува во судска постапка.

(5) По барање на заинтересираното лице спорот ќе се прибележи во имотниот лист,,.

Во одредбите од чл. 71 од ЗПКЗПН не беше пропишан рок во кој тужбата можеше да се поднесе со оглед на тоа што фактичката и правната состојба во врска со постоечките права може да се разликуваат при првото устројување на катастарот, од онаа што е запишана во катастарот. Поради тоа, лицето кое фактички и правно има право на сопственост на недвижноста, а не беше запишано при првичното воспоставување на новиот катастар, можеше без временско ограничување да се послужи со одредбите од чл. 71 и со тужба да бара да се утврди дека има појако право на недвижноста отколку лицето за кое е одлучено да биде запишано како носител на правата на недвижноста. Логична последица на таквото утврдување беше бришење на постоечкото запишување и запишување на тужителот како носител на правата на недвижноста, кое барање треба да биде содржано во петитумот на тужбата.

Оваа разлика ја условува и активната легитимација на лицето кое што може да ја поднесе едната, односно другата тужба. Во првиот случај, според член 55, активно беше легитимирано лицето, или неговите универзални сукцесори, во чија корист веќе биле запишани стварните права на недвижноста, ако со другото запишување на правата на недвижностите е повредено неговото право врз тие недвижности. Во вториот случај, според член 71, активно беше легитимирано она лице кое од било која причина не учествувало во постапката за установување на катастарот на

недвижностите, односно чие барање за запишување било одбиено, а е одлучено да се запише право на неговиот противник во постапката, лице со кое првото лице било во спор пред органот кој одлучувал за запишување, а органот сметал дека второто лице има посилни основи за запишување на правото.

Во врска со примената на овие одредби, уште тогаш беа изразени одредени мислења, кои и денес можат да најдат свое оправдување, во врска со одредбите од став 3 од член 152 од ЗСДСП и од член 177 од ЗКН, па затоа натаму и сенаведуваат.

Имено, беше истакнувано дека не би било правно допуштено, пропуштањето на споменатиот рок од три години да се смета дека лицето кое има право врз предметната недвижност да не може натаму да ги оствари тие права. Ако лицето кое е запишано како носител на права врз недвижноста, воопшто го нема владението на недвижноста, лицето кое е вонкнижен носител на тие права може во секое време, (стварните права не застаруваат), да поднесе тужба за утврдување дека е носител на такво право, со задолжување тужениот да трпи во јавните книги тоа право да биде запишано. Во извршувањето на таквата пресуда, катастарскиот орган, врз основа на член 58 од ЗПКЗПН, ќе извршеше соодветни запишувања.

Може да се застапува и мислење дека во таков случај би имало место за поднесување и на барање за бришење, според член 55 (или член 71 став 2) од ЗПКЗПН, бидејќи тогаш тужбата би била комбинација од стварноправна тужба за утврдување и бришечка (брисовна) тужба, имајќи предвид дека за поднесување на стварноправната тужба не се пропишани рокови. Меѓутоа, сега укажуваме само на тие можности, а работа е на практиката и на теоретските разгледувања, кон што ќе се ориентира натамошното постапување.

При ова секако треба да се има предвид и одредбата од член 92 од ЗПКЗПН, според која запишувањето на правата на недвижностите во корист на новиот носител на правата на недвижностите нема да се изврши ако со одлуката на надлежниот орган или во исправата за правна работа не е означен поранешниот носител на правата на недвижностите според податоците од катастарскиот операт.

Се поставува прашање што ќе стане ако стварното право кое е запишано во катастарот на извесно лице, повеќе пати е пренесено на повеќе лица едно подруго, а тоа пренесување не е евидентирано во катастарот. Во таков случај, последниот прибавувач, доколку го докаже непрекинатиот низ на пренесувањето на тоа право, може да бара директно од запишаниот имател во катастарот, правото да се запише врз негово име

Доколку запишувањето на правото пак е извршено врз основа на ништовно правно дело, а тоа правно дело со пресуда на суд е утврдено како ништавно по истекот на рокот од три години од извршеното запишување во катастарот, не би требало да има пречка, во наредниот рок од три години од правосилноста на таа пресуда да се бара со тужба бришење на запишувањето во катастарот.

Во сите овие случаи, со тужбата, тужителот може да бара во катастарот да се изврши забележување на поведениот спор, или пак да се издаде привремена мерка за забрана на отуѓување и оптоварување на односната недвижност, со прибележувањето на таа забрана во катастарот.

г) Некои неусогласености во законските одредби по однос на правните основи на стекнувањето на правата на недвижностите и нивното запишување во катастарот на недвижностите.

Основните правила за стекнувањето на правото на сопственост и на другите права на недвижности според ЗСДСП, се оние изразени во член 150 за вербата во јавната книга. Според нив, оној што во добра верба се потпира на запишаното во јавната книга, незнаејќи дека она што е запишано во неа не е точно или дека е различно од состојбата надвор од јавната книга, има и право на заштита според одредбите предвидени со закон. Сепак, во истиот член, при толкувањето на поимот „добра верба,, , не е само незнаењето она што упатува на постоење на „добра верба,, , туку (со став 2 од тој член) се пропишува дека стекнувачот бил во добра верба ако во времето на склучување на делото и во моментот кога барал запишување не знаел ниту од околностите имал доволно причини да се посомнева во тоа дек стварта не му припаѓа на отуѓувачот.

Како доследност во изразувањето на начелото на верба во јавната книга, се и одредбите од претходно наведениот член 152 од ЗСДСП со кои се регулираат случаите за повеќекратно договарање за отуѓување на иста недвижност.

Веќе на прв поглед може да се согледа дека поимот „добра верба,, во одредбата од член 150 став 2 има поинаква содржина од онаа од член 152 став 2 од ЗСДСП, бидејќи според првата одредба тој поим означува дека „стекнувачот не знаел ниту од околностите имал доволно причини да се посомнева тоа дека стварта не му припаѓа на отуѓувачот,, , додека според втората одредба тој поим означува дека „стекнувачот не бил во добра верба ако знаел дека недвижноста веќе е уредно отуѓена на друг и предадена во владение,,.

Меѓутоа, овие неусогласености во законскиот текст не се единствени, но постојат и други кои во практичната примена, а и со оглед на неусогласеностите на фактичката и вистинската состојба по однос на запишувањата на правото на сопственост во катастарот на недвижностите и фактот на сопственичкото владение на таа недвижност, може да доведат до различни судски одлуки, зависно од тоа кој суд на која законска одредба ќе и даде приоритет. Но, поради недостиг на простор, овде ќе се укаже на тие неусогласености во законите, а тоа прашање заслужува и поподробно елаборирање, кое ќе биде сторено во друга прилика.

Така, со член 124 од ЗСДСП е пропишано дека „совесниот 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,, (став 1), односно дека „совесниот 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 20 години,, (став 4).

Натаму, со член 160 од ЗСДСП (понапред наведен), е регулирана тужбата на претпоставениот сопственик (таканаречена Публицијанска тужба).

Подробната елаборација на сите овие одредби укажува на практичната вредност на одредбата од член 71 став 4 од Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите (ЗПКЗПН), со која беше пропишано дека „секое лице кое смета дека има појак

право на недвижноста отколку лицето за кое е одлучено да биде запишано како носител на правата на недвижностите, може со тужба против запишаниот носител на правата на недвижностите, своето право да го докажува во судска постапка., Имено, оваа тужба не беше врзана за никаков рок на поднесување, доколку се однесуваше на првото запишување во катастарот на недвижностите, за разлика од истовидната тужба од член 55 од ЗПКЗПН (сокоја се бараше бришење на запишаното) чие поднесување беше врзано за рок од три години од денот на извршеното запишување, кое пак не беше прво, туку второ, трето или натамошно.

Со оглед на различните решенија во одредбите од ЗСДСП и од ЗКН по однос стекнувањето на правото на сопственост и по однос на тужбите за бришењето на запишаното во катастарот на недвижностите, не треба да се дозволи да стекне право на сопственост на одредена недвижност стекнувачот, кој, иако е запишан како сопственик во катастарот на недвижностите, никогаш не ја добил во владение таа недвижност, бидејќи истата претходно законито му била отуѓена и предадена во владение на друго лице.

Ова, бидејќи е недозволиво во правниот систем со кој се регулираат стварните права и нивното стекнување, да се воведат институтот „табуларна одржувачка“, т.е. стекнување право на сопственост на недвижност иако таа недвижност никогаш не била во владение на лицето кое е запишано како нејзин сопственик во катастарот на недвижностите, туку на таа недвижност право на публицитетска сопственост (претпоставен сопственик), или по основа на одржувачка и врз основа на законито владение, стекнало друго лице. Впрочем, според член 124 и 125 од ЗСДСП, ако се исполнети и другите пропишани претпоставки, со одржувачка може да се стекне право на сопственост само доколку постои фактичко владение на одредена ствар - недвижна или подвижна, а не и со запишување во катастарот, без да се има фактичко владение на стварта. Ова посебно е изразено со одредбата од член 125 став 1 од ЗСДСП која започнува со зборовите: „Времето потребно за одржувачка почнува да тече оној ден кога држателот стапил во владение на стварта.....“ .

За да се разреши оваа ситуација која во правниот живот на Република Македонија може да доведе до редица неправични и незаконити судски одлуки, во ЗСДСП и во ЗКН, најмалу што може да се стори е тоа дека треба да се бришат одредбите кои во овие ситуации го ограничуваат со рок од три години правото на поднесување на тужба за бришење на запишаното во катастарот на недвижностите (чл.177 од ЗКН и член 152 ст.3 од ЗСДСП) на лицето кое вонкнижно стекнало право на сопственост на таа недвижност по основа на одржувачка (чл. 124 од ЗСДСП), односно како претпоставен сопственик (чл. 160 од ЗСДСП).

Основаноста на овој предлог за бришење на овие одредби, или нивно адекватно преформулирање, лежи и во законската одредба од член 150 став 2 од ЗСДСП дека стекнувачот, кој е запишан во катастарот на недвижностите како сопственик на одредена недвижност, не може да се смета дека бил во добра верба ако од околностите имал доволно причина да се посомнева во тоа дека стварта не му припаѓа на отуѓувачот. Ова, бидејќи не може да се замисли појака причина за сомневање дека стварта не му припаѓа на отуѓувачот, од онаа дека на стекнувачот не можела да му биде предадена во владение недвижноста за која има договор за стекнување, а која недвижност законито, како сопственик или претпоставен сопственик, ја владее друго лице.

Од друга страна, пак, не е дозволиво несовесноста да се штити, па и кога се работи за табуларна одржувачка, како што не се штити ниту несовесноста во врска со држењето на одредена недвижност подолго време при што самото владение не може да доведе до стекнување на право на сопственост со вонкнижна одржувачка. Поради тоа, не е во согласност со основите на стварноправното уредување задржување на рокот од три години после кој против несовесниот табуларен стекнувач да не може да се поднесе тужба за бришење на неговото право на сопственост врз недвижноста која никогаш не ја добил во владение врз основа на правното дело со кое е запишан во катастарот на недвижностите.