

ДЕРИВАТИВНО СТЕКНУВАЊЕ НА СТВАРНИ СУБЈЕКТИВНИ ПРАВА ВО МАКЕДОНСКОТО ПОЗИТИВНО ПРАВО

Родна Живковска

редовен професор на Правниот факултет „Јустинијан Први“,
Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, во Скопје.
r.zivkovska@pf.ukim.edu.mk

Тина Пржеска

вонреден професор на Правниот факултет „Јустинијан Први“,
Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, во Скопје.
t.przeska@pf.ukim.edu.mk

Милица Шутова

доцент на Правниот Факултет
Универзитет „Гоце Делчев“ Штип
milica.sutova@ugd.edu.mk

Апстракт

Предмет на анализа во овој труд е деривативното стекнување на стварните субјективни права во македонското позитивно право. Трудот поаѓа од општоприфатеното станование на граѓанскоправната наука според кое граѓанските субјективни права можат да се стекнат оригинално и деривативно. Основна цел на трудот е да прикаже и анализира како новините во законските прописи (Законот за сопственост и други стварни права, Законот за катастар на недвижности, Законот за нотаријат, Законот за договорен залог, Закон за градење, Закон за градежно земјиште и др.) влијаат на деривативното стекнување на стварните субјективни права во правниот живот. Предмет на анализата во трудот се новините во законодавството кои постепено беа воведувани во последната декада до 2019 година, а кои предизвикаа суштински промени во деривативното стекнување на стварните субјективни права, а посебно во стекнувањето стварни права на недвижности. Станува збор за новини кои се однесуваат на: формата на правните дела како правен основ за стекнување стварни субјективни права, моментот на стекнување на стварните субјективни права, видовите ствари како објект на стварни субјективни права и природата на стварните субјективни права.

Клучни зборови: сопственост, стварни права, правен промет, правни дела.

DERIVATIVE ACQUISITION OF REAL RIGHTS IN MACEDONIAN CONTEMPORARY LAW

Rodna Živkowska

Full-time professor, Faculty of Law “Justinianus Primus”, University “Ss. Cyril and Methodius”, Skopje

Tina Pržeska

Associate professor, Faculty of Law “Justinianus Primus”, University “Ss. Cyril and Methodius”, Skopje, Republic of North Macedonia

Milica Šutova

Assistant professor, Faculty of Law University “Goce Delcev“ Stip, Republic of North Macedonia

Abstract

Subject of analysis in this paper is the derivative acquisition of real rights in Macedonian contemporary law. The paper is based on the widely accepted stand in civil doctrine that civil law rights (real rights, obligations) could be acquired either originally or derivatively. With respect to the types of acquisition of rights, the paper underlines that the basic difference between original and derivative acquisition is found in the will required for the acquisition to take place. Original acquisition requires solely the will of the person acquiring the right, accompanied with fulfillment of the legal requirements for the acquisition to be completed. The derivative acquisition on the other hand requires the consent of both parties (predecessor and successor) in order for the acquisition of rights to be completed.

Basic purpose of this paper is to analyze and demonstrate how novelties in current laws (Law of Ownership and Other Real Rights, Law of Real Estate Cadastre, Law of Notary Publics, Law of Construction, Law of Construction Ground and etc.) have influenced the derivative acquisition of real rights. Subject of analysis are novelties implemented in the last decade until 2019 that have had a significant impact in the derivative acquisition of real rights, especially real rights on real estate. These novelties influenced the form of legal transactions for acquiring of real rights, the moment of acquisition of such rights, type of movable and immovable tings object of real rights, legal nature of real rights and etc. This paper also analyses the collision of rights that occurs during the derivative acquisition, and causes many legal disputes before Macedonian courts. With respect to collision of rights, the paper aims to offer solutions derived from current laws, but also advocates for necessary amendments of the current laws.

Key words: *property, ownership, real rights, transfer of rights, legal transactions, collision of rights.*

Во правната наука општоприфатена поделба на начините на стекнување на стварни субјективни права е поделбата на оригинерно и деривативно стекнување. Поделбата се врши врз основа на природата на правниот основ, односно се поаѓа од тоа дали правниот основ е законски или договорен од што е условен начинот на стекнување на стварното субјективно право кој следствено може да биде: а) оригинерен или б) деривативен.

а) Оригинерно стекнување на стварни субјективни права е она стекнување кое не зависи од волјата на претходникот, или правото се востановува за прв пат (правниот основ е законски). Стекнувањето право на сопственост по пат на окупација (присвојување на напуштена ствар) и одржувачка на туѓа ствар (со протек на време и совесност на држателот) се примери за оригинерно стекнување кое не зависи од волјата на претходникот (оној кој ја напуштил, т.е. оној кој повеќе на ја држи). Стекнувањето на стварното субјективно право во двата случаи зависи само од волјата на стекнувачот, но само доколку тој ги исполнува условите пропишани со Законот за сопственост и други стварни права - ЗСДСП¹ (чл. 133, чл. 124). Правен факт во овие два случаи е присвојувањето на стварта, односно држењето на стварта, а правен основ е самиот закон. Треба да се има предвид дека во одредени случаи, како што е на пример стекнувањето право на сопственост по пат на одржувачка на недвижна ствар, потребно е да постои правен основ кој ќе биде материјализиран во правен инструмент за да може правото да се запише во катастарот на недвижности. Во ваков случај, иако законот е правниот основ за стекнување на правото на сопственост, сепак тој треба да се материјализира во т.н. правен инструмент за стекнување (прибавување) на правото на сопственост. Тоа е деклараторната пресуда која ја носи судот по барање на стекнувачот. Со деклараторната пресуда судот само утврдува дека правото на сопственост се стекнало во моментот кога биле исполнети сите законски претпоставки за негово стекнување, а не го востановува (конституира) тоа право. Деклараторната пресуда, која е правен инструмент на законот како правен основ, треба да се разликува од конститутивната и кондементорната пресуда кои сами по себе се правни основи за настанување, промена или престанок на граѓанскоправните односи.

Во правната наука, како што покажавме, покрај становиштето според кое оригинерно стекнување е она кое не зависи од волјата на претходникот, постои и друго, според кое, „оригинерно стекнување е и она стекнување каде правото настанува првично“². Во правниот живот случаите на оригинерното стекнување каде стварното право за прв пат се востановува се мошне ретки. Како пример може да се наведе стекнувањето право на сопственост по пат на спецификација – создавање нова ствар. Во овој случај лицето кое ја создало стварта или лицето по чие барање била создадена стварта е нејзин прв сопственик, што значи правото на сопственост за прв пат оригинерно се востановило на новосоздадената ствар. Ова се однесува и на градењето како оригинерен начин на стекнување право на сопственост на изградениот објект, каде градителот (инвеститорот) го стекнува правото на сопственост на новосоздадениот објект изграден врз основа на одобрението за градење за прв пат во моментот кога неговото право на сопственост ќе биде укнижено во имотен лист во катастарот на недвижности.

¹ Сл. весник на РМ, бр. 18/2001, 92/2008, 139/2009 и 35/2010.

² Групче, А., *Имотно (граѓанско) право, Општ дел*, Култура, Скопје, 1983, р. 202.

б) Деривативното стекнување (прибавување) на стварни субјективни права е она кое е резултат на согласноста на волјите на претходникот и прибавувачот (правниот основ е договорен). Волјата, односно согласноста на волјите на двете страни е основен услов за деривативниот пренос на стварни права, но во одредени случаи дополнително се бара исполнување и на други услови како на пример согласноста на волјите да биде изразена во определена форма (склучувањето на строго формални правни дела), дозвола или одобрение од овластено лице и сл.

Основен принцип на кој се заснова деривативното стекнување потекнува уште од периодот на римското право. Станува збор за принципот според кој: „никој на друг не може да пренесе повеќе права отколку што има“. Примената на ова начело во правниот живот значи дека деривативното стекнување е полноважно само доколку претходникот му пренел на стекнувачот права кои му припаѓале, односно права со кои тој можел слободно да располага. Непридржувањето кон ова начело доведува до неполноважност на стекнувањето и ништовност на правното дело кое е правен основ за преносот. Така на пример, лицето кое ја користи ствартта, но не е нејзин сопственик, не може на друго лице да го пренесе правото на сопственост на таа ствар. Во друг случај, лицето може да е носител на правото, но со тоа право да не може слободно да располага. На пример, лицата кои по пат на јавно наддавање купиле градежно неизградено земјите во државна сопственост согласно Законот за градежно земјиште - ЗГЗ³ не можат да го пренесат стекнатото право на сопственост на земјиштето се додека на тоа земјиште не изградат објекти и не го запишат објектот во катастарот на недвижности (чл. 77, ст. 2, ЗГЗ).

Согласноста на волјите како услов кај деривативното стекнување стварни субјективни права ја исклучува можноста стварното субјективно право да биде пренесено само врз основа на изјава на волја на пренесувачот, а без притоа да постои согласност од страна на стекнувачот на правото. Ова подеднакво важи како за двостраните, така и за едностраните правни дела. Професорот Асен Групче, сосема оправдано забележува дека основната разлика помеѓу деривативниот начин на стекнување кај едностраните правни дела, во однос на деривативниот начин на стекнување кај двостраните правни дела, е различниот момент на постигнување на согласноста на волјите⁴. Кај едностраните правни дела волјата на прибавувачот на правото е sukcesивна т.е. не е изјавена во ист момент со изјавата на волја на пренесувачот на правото. За разлика од едностраните, кај двостраните правни дела постои симултано изјавување на волјата на сите страни во односот (На пример изјавата на волја на продавачот и изјавата на волја на купувачот).

1. Фази на деривативно стекнување (прибавување) на стварни субјективни права

За прибавувачот да го стекне (прибави) стварното субјективно право од прибавувачот по деривативен пат, во правниот систем на РС Македонија потребно е тоа прибавување да помине низ две фази: а) да настане правна можност т.е. правен основ (*iustus titulus*) за прибавувачот да може да бара од пренесувачот да му го пренесе

³ Сл. Весник на РМ, бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016, 142/2016 и 190/2016.

⁴ Групче А., *op cit.* note 2, 1983, p. 203.

правото и б) законски начин на предавање на објектот на стварното субјективно право, наречен „modus acquirendi“.

Во граѓанскоправниот систем на РС Македонија деривативното стекнување стварни субјективно права е полноважно само доколку дошло до исполнувањето на двете фази (*iustus titulus* и *modus acquirendi*).

1.1. Правен основ (*iustus titulus*)

Правниот основ т.е. „iustus titulus“ е потенцијална можност за стекнување на правото т.е. можност на прибавувачот да бара пренесување на правото од пренесувачот. Од ова определување се заклучува дека, кога станува збор за настанување на стварноправни односи, тогаш нивните можности за настанување, односно извори на настанување цивилната доктрина ги именува како „правни факти“. Кога пак станува збор за првата фаза во стекнувањето (прибавувањето) на стварното субјективно право т.е. за поблиските околности за стекнување на правото, науката ја именува како „правен основ“ (*iustus titulus*, т.е. правен инструмент) за прибавување на правото.

Треба да се има предвид дека правните основи за стекнување на правата т.е. *iustus titulus*, во правниот живот може да бидат материјализирани и нематеријализирани. Материјализиран правен основ (правен инструмент) постои кога правниот основ е содржан во посебна исправа за правен основ: договор, пресуда, решение итн. За нематеријализираните правни основи правото не пропишува постоење на исправа во која ќе биде содржан правниот основ. Нематеријализираниот правен основ т.е. *iustus titulus* е постигнатата согласност на волјите на продавачот и купувачот (правното дело) за кое правото не бара писмена исправа, односно пишан договор. Пример за материјализиран правен основ е солемнизираниот писмен договор за прибавувањето на правото на сопственост како „исправа за правен основ“⁵.

Правен основ (*iustus titulus*) за деривативно стекнување стварни субјективни права е правното дело кое може да биде еднострано или двострано. Во двостраното правното дело е содржана согласноста на волја на пренесувачот и на стекнувачот за прибавување на стварното субјективно право. На пример: договор за продажба, договор за размена, договор за заем, договор за отстапување на имотот за време на живот, договор за доживотна издршка, договор за залог и сл. Кога станува збор за т.н. еднострано правно дело, тоа ја содржи волјата на пренесувачот за пренос на правото на сопственост, на која треба да се придружи волјата на стекнувачот да го прими тоа право. На пример, кога при јавно ветување награда ветувачот се обврзува на наградениот да му пренесе право на сопственост на определена ствар, тогаш за да дојде до полноважен пренос на правото на сопственост на волјата на ветувачот на наградата треба да и се придружи волјата на лицето кое е спремно под условите предвидени во јавниот оглас да ја прими наградата, односно да го стекне правото.

Правните дела кои се правен основ за стекнување стварни субјективни права за да доведат до полноважно деривативно стекнување мора: 1. да имаат задолжителна содржина и 2. да бидат склучени во пропишаната форма.

⁵ Види: чл. 175 и 176, Закон за катастар на недвижности, Сл. Весник на РМ, бр. 55/2013, 41/2014, 115/2014, 116/2015, 153/2015, 192/2015, 61/2016 и 172/2016.

1. Задолжителната содржина на правните дела со кои се стекнуваат стварни субјективни права опфаќа: а) прецизно определување на страните (пренесувачот и прибавувачот на правото), б) прецизно определување на стварта предмет на стварното субјективно право, в) изјава на волја на пренесувачот да го пренесе правото (кај еднострано правно дело), односно согласност на изјавените волји на стекнувачот и пренесувачот за пренос на правото (кај двостраните правни дела), г) изјава со која пренесувачот гарантира дека не постојат правни и материјални недостатоци и д) клаузула интабуланди (кога објект на правото е недвижна ствар).

а) Прецизното определување на страните на правното дело со кое се стекнува стварно субјективно право е неопходно од две причини. Право - тоа е предуслов за исполнување на правата и обврските кои произлегуваат од тоа правно дело, а кои се примарно од облигациона природа и второ – се изразува правниот континуитет помеѓу носителите на определено стварно субјективно право, што е мошне значајно за стварните права кои, како што е познато, имаат дејство *erga omnes* (спрема сите).

б) Прецизното определување на објектот на стварното субјективно право е задолжителен поради важењето на принципот на специјалност кај стварните права. Овој принцип подразбира дека стварните права можат да се вршат само на ствар која е индивидуално определена⁶, па во таа смисла ако стварта која е објект на стварното субјективно право не е прецизно определена во правното дело, тоа би значело дека не може да дојде до полноважно стекнување на тоа право.

в) Изјавата на волја на пренесувачот да го пренесе правото (кај едностраното правно дело), односно согласноста на изјавените волји на стекнувачот и пренесувачот за пренос на правото (кај двостраните правни дела), како што кажавме е суштествен услов за деривативното стекнување на стварните права. Воедно, таа изјава на волја, т.е. согласност на волјите е суштествен услов за настанок и на самото правно дело без кој услов тоа правно дело не може да постои⁷.

г) Изјавата на пренесувачот со која се гарантира дека не постојат правни и материјални недостатоци во поглед на правото што се пренесува (како задолжителна содржина на правното дело) произлегува од Законот за облигационите односи - ЗОО⁸ (чл. 110). Гаранцијата дека не постојат правни недостатоци опфаќа гаранција дека пренесувачот е носител на правото што го пренесува и дека не постојат законски пречки да располага со тоа право. Исто така, гаранцијата за правните недостатоци опфаќа гаранција дека не постојат права на трети лица со кои би се ограничило стварното право на стекнувачот. Гаранцијата за материјалните недостатоци се однесува на објектот на стварното субјективно право – стварта. Како материјален недостаток може да се смета се она што оневозможува стварта да се користи согласно нејзината природа и намена, доколку стварта ги нема својствата потребни за определна употреба за која ја прибавил стекнувачот, а тоа му било познато на пренесувачот, како и доколку стварта ги нема потребните својства за кои се договориле пренесувачот и стекнувачот или доколку не одговара на описот, т.е. мострата или моделот, освен ако мострата или моделот се користеле само заради известување (чл. 467, ЗОО). Во случај да се утврдат правни или

⁶ За принципот на специјалност во стварното право поблиску кај: Живковска, Р., *Стварно право*, Европа 92, Скопје 2005, pp. 31-32.

⁷ За изјавата на волја како услов за настанување на правното дело поблиску види: Живковска, Р.; Пржеска, Т., *Правни дела, Монографија*, Европа 92, Скопје, 2018, pp. 5-13.

⁸ Сл. Весник на РМ, бр. 18/2001, 4/2002, 5/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009 и 123/2013.

материјални недостатоци, стекнувачот може во зависност од природата на недостаокот да бара раскинување на договорот или намалување на цената (кај договорите за продажба) согласно одредбите на Законот за облигационите односи.

Важно е да се напомене дека гаранцијата за правните и материјалните недостатоци не треба да се поистоветува со т.н. „обврска за информирање - duty to inform или duty of disclosure“ која се среќава во споредбеното право. Во македонското позитивно право т.н. „обврска за информирање“ не ја познава Законот за облигационите односи, но се среќава во специјалниот Закон за заштита на потрошувачите - ЗЗП⁹ каде се пропишува обврска на трговецот да дава известувања на потрошувачот за квалитетот и карактеристиките на производите, влијанието на производот на животната средина и на здравјето на луѓето и сл. (чл. 5). Обврската за информирање на потрошувачите содржана во Законот за заштита на потрошувачите има ограничена примена и се однесува само на трговците, т.е. физичките и правните лица кои се вршители на трговска дејност. Во споредбеното право на земјите членки на Европската Унија „обврската за информирање“ се заснова на начелото на совесност и чесност. Водејќи се од ова начело, судовите во европските земји (Франција, Италија, Шпанија, Белгија и др.) екстензивно ги толкуваат одредбите за одговорноста на пренесувачот за материјалните недостатоци на стварта и прифаќаат дека постои обврска на пренесувачот да го извести прибавувачот за својствата на стварта, како и да го предупреди за опасностите кои прилегуваат од природата на стварта¹⁰. Меѓутоа, во судската пракса и во правната теорија не постои консензус за обемот на „одговорноста за информирање“. Според едно мислење „обврската за информирање“ треба да се однесува на сите информации кои ги знае или треба да ги знае пренесувачот, додека според друго мислење обврската треба да се однесува само на информации кои пренесувачот е законски обврзан да ги открие или е вообичаено да ги открие¹¹.

Во поглед на „обврската за информирање“, се согласуваме дека истата ја наоѓа својата основа во начелото на совесност и чесност, меѓутоа исполнувањето на оваа обврска може да се обезбеди само доколку нејзиниот обем и граници се прецизно определени со закон. Кога станува збор за стекнувањето на стварните субјективни права, „обврската за информирање“ треба да постои за секое лице кое деривативно пренесува стварни субјективни права, а не само за субјектите кои тоа го вршат како составен дел од својата трговска дејност. Притоа, обврската за информирање треба да се однесува за сите податоци во врска со правото што се пренесува и стварта која е објект на тоа право, а кои му се познати или треба да му бидат познати на пренесувачот. Обврската за информирање не треба да биде ограничена само на податоци за постојните правни или материјални недостатоци на стварта, туку треба да ги опфаќа и другите податоци кои не се сметаат за недостатоци, но можат да влијаат на начинот на кој ќе се врши стварното субјективно право, како и на податоците кои ја намалуваат вредноста на стварта која е објект на тоа право (кога се пренесува правото на сопственост или се востановува заложно право). Такви податоци се на пример: податоци за состојбата на стварта, за недостатоци кои биле отстранети и кои можат повторно да се појават

⁹ Сл. Весник на РМ, бр 38/2004, 77/2007, 103/2008, 24/2011, 164/2013, 97/2015, 152/2015 и 140/2018.

¹⁰ *Mistake, Fraud, and Duties to Inform, in European Contract Law*, Sefton – Green, R. (ed.), Cambridge University Press, 2005, p. 24-30.

¹¹ Zimmermann, R.; Whittaker, S.; Bussani, M., *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge University Press, 2000, pp. 171-194.

(дотрајана инсталација, санирани оштетувања од пожар, поплави, земјотреси, проблеми со водоснабдување и сл.), имисии, оштетени меѓи, неусогласеност помеѓу запишаното во катастарот на недвижности и фактичката состојба на недвижноста и други значајни податоци.

Во поглед на „обврската за информирање“ на пренесувачот сакаме да подвлечеме дека исполнувањето на таа обврска не значи дека прибавувачот е ослободен од секаква одговорност во поглед на правото што го прибавува. Во споредбеното право за прибавувачот постои т.н. „должност да истражува – due diligence“. Оваа должност подразбира дека прибавувачот има обврска да истражува и да ги спознае релевантните податоци кои се поврзани со правото што го стекнува. Во македонското позитивно право постои општа обврска на секоја договорна страна во прометот да постапува со потребното внимание, односно да се придржува до правните стандарди како што се добар домаќин, добар стопанственик, добар стручњак (чл. 11, ЗОО). Притоа, неукажувањето на потребното влијание негативно се одразува на стекнувањето и вршењето на правата за лицето кое не го покажало потребното внимание во прометот. Во поширока смисла на зборот, постапување со потребното внимание опфаќа и должност на прибавувачот да ги прибере сите релевантни податоци поврзани со правото што го стекнува („должност да истражува“).

Бидејќи „обврската за информирање“ на пренесувачот и „должноста да истражува“ на прибавувачот се по својата природа комплементарни една на друга, се поставува прашањето каде да се постави балансот меѓу нив? Во поглед на ова прашање сакаме да укажеме дека пренесувачот се наоѓа во поповолна положба од прибавувачот, затоа што тој како носител на правото очекувано е да биде запознаен со сите релевантни податоци во врска со правото што го пренесува и со стварта која е објект на тоа право. Имајќи ја предвид поповолната положба на пренесувачот, сметаме дека е оправдано обемот на „обврска за информирање“ да биде поголем во однос на обемот на „обврската да истражува“ на прибавувачот. Во оваа смисла, „обврската за информирање“ на пренесувачот треба да ги опфаќа сите релевантни податоци во поглед на правото што се пренесува и стварта која е објект на тоа право, а кои му се познати или требало да му бидат познати на пренесувачот. „Обврската да истражува“ на прибавувачот пак треба да опфаќа истражување со цел да се утврдат релевантните факти поврзани со правото што се прибавува до кои може да дојде прибавувачот, а кои не бараат вложување на преголем напор или несразмерни трошоци. На пример, прибирањето податоци за правото што се стекнува и стварта објект на тоа право кои се запишани во јавни книги (катастар на недвижности, заложен регистар, Централен депозитар и сл), внимателно прегледување на стварта, читање декларации и упатства за употреба и сл. Пример за истражувања кои бараат вложување преголем напор или несразмени трошоци би било истражувањето дали фактичката состојба на недвижноста е во согласност со запишаното во катастарот на недвижности¹², испитување на составот на стварта, испитување на техничките карактеристики на стварта и сл.

¹² Во поглед на запишаното во катастарот на недвижности важи начелото на точност и верба во запишаното кое подразбира дека лицето не е должно да ја испитува состојбата надвор од тоа што е запишано во катастарот на недвижности, ниту пак може да трпи штетни последици затоа што поклонило верба на запишаното. Види: чл. 145, Закон за катастар на недвижности... Поблиску за начелото на точност и верба види: Живковска, Р.; Пржеска, Т.; Димова С.; Петршевска, Н., *Коментар на Законот за катастар на недвижности*, Европа 92, Скопје, 2013, pp. 224-225.

Постоењето на законска нормираност на „обврската за информирање“ и „обврската за истражување“ е во интерес на страните кои го склучуваат правното дело затоа што бараат поголема инволвираност и вложување на внимание во процесот на преговарање и постигнување согласност на волјите за деривативен пренос на стварните субјективни права. Тоа понатаму резултира до склучување правно дело кое е во согласност со интересите и потребите на секоја од страните. На овој начин би се избегнале бројните судски спорови кои произлегуваат од недоразбирања меѓу страните настанати по склучување на правното дело, а кои се резултат од неоткривањето на податоци од значење за остварување на стекнатото стварно субјективно право.

д) Клаузулата интабуланди е задолжителна содржина на правното дело со кое се прибавува стварното субјективно право на недвижни ствари. Оваа каузула ја изразува согласноста на пренесувачот за прибавувачот да побара запишување на стекнатото право во катастарот на недвижности.

2. Правните дела со кои се прибавуваат стварни субјективни права треба да бидат склучени во соодветната форма за да можат да доведат до полноважно деривативно стекнување на правото.

Законот за сопственост и други стварни права не пропишува посебна форма за правните дела со кои се прибавуваат стварни субјективни права на подвижни ствари, што подразбира дека овие правни дела можат да бидат склучени во било која форма (писмена или усна) и истите да бидат полноважни. Што се однесува пак до стекнувањето стварни субјективни права на недвижности, Законот за сопственост и други стварни права пропишува дека правното дело со кое се стекнува право на сопственост на недвижни ствари мора да биде склучено во писмена форма (чл. 144, ст. 2). Во поглед на стекнувањето право на службеност на недвижна ствар, во Законот за сопственост и други стварни права е пропишано дека договорот треба да биде склучен во писмена форма и заверен пред суд или нотар (чл. 200 и чл. 213). Паѓа во очи дека законодавецот е неконзистентен во поглед на формата на правното дело како основ за стекнување на стварните права, затоа што за правното дело со кое се стекнува право на сопственост, иако е главно стварно право, пропишува писмена форма, а за правното дело со кое се стекнува службеност пропишува засилена писмена форма. Во поглед на правото на залог и правото на реален товар како стварни субјективни права, Законот за сопственост не содржи одредби за формата на правното дело како правен основ за прибавување на правата. Формата на договорот за залог е уредена во Законот за договорен залог - ЗДЗ¹³ 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 (чл. 21). Во Законот за договорен залог исто така е определено дека договорот за залог може да добие својство на извршна исправа ако е потврден или составен од нотар (чл. 22). Формата на договорот за долготраен закуп на градежно земјиште е пропишана со Законот за градежно земјиште каде е предвидено овој договор да се склучува во писмена или електронска форма (чл. 28) и истиот мора да биде заверен од страна на нотар (чл. 76). Во Законот за облигационите односи писмена форма е пропишана за: договорот за продажба со исплата на цената на рати (чл. 531), договорот за дар на подвижна ствар (за полноважен се смета и договорот

¹³ Сл. Весник на РМ, бр. 5/2003, 4/2005, 87/2007, 51/2011, 74/2012, 115/2014, 98/2015, 215/2015 и 61/2016.

склучен во усна форма ако стварта е предадена во владение на даропримачот) (чл. 556, ст. 1 и 2). Засилена писмена форма Законот за облигационите односи пропишува за: договорот за продажба на недвижна ствар (чл. 443, ст. 1), договорот за размена на недвижна ствар (се упатува на соодветна примена на одредбите од договорот за продажба – чл. 544, ст. 2), договорот за дар на недвижна ствар (чл. 556, ст. 4), договорот за отстапување на имот за време на живот (чл. 1023, ст. 2) и договорот за доживотна издршка (чл. 1030, ст. 1).

Со Законот за нотаријатот - ЗНО¹⁴ формата на нотарски акт како вид на засилена писмена форма се пропишува за сите правни дела со кои се стекнува, пренесува или ограничува правото на сопственост и другите права на недвижностите (чл. 55, ст. 1). Со оваа одредба на Законот за нотаријат се дерогираат сите одредби од генералните и специјалните закони за формата на правните дела кога предмет на стварното право кое се стекнува е недвижна ствар. Дополнително во Законот за нотаријатот исто така се пропишува дека правните дела со кои се стекнуваат, пренесуваат или ги ограничуваат правата на недвижностите мора да бидат составени од адвокат и да содржат адвокатски печат доколку нивната вредност надминува 10.000 евра во денарска противвредност (чл. 55, ст. 2). Исклучок се прави само за правните дела кај кои една од договорните страни е РС Македонија. Исто така, законодавецот во Законот за нотаријат пропишува дека, кога една од страните во правното дело е банка, штедилница, финансиско друштво, давател на финансиски лизинг или осигурително друштво, во тој случај за правните дела чија вредност надминува 10.000 евра во денарска противвредност само едната страна е должна да обезбеди адвокатски печат и потпис.

Одредбата од ставот 2 на членот 55 на Законот за нотаријат има за цел да обезбеди правна сигурност во поглед на склучувањето правни дела со кои се стекнуваат права на недвижностите. Но, доколку поблиску се анализира содржината на оваа одредбата може да се заклучи дека таа не е подобна да ја оствари посакуваната цел.

Прво – не е јасно зошто одредбата различно ги третира субјектите во правните односи како што е државата (РС Македонија), банките, штедилниците, финансиските друштва, давателите на финансиски лизинг и осигурителните друштва. Еднаквоста на субјектите е загарантирана со Уставот, а воедно претставува и основен принцип за уредување на граѓанскоправните односи¹⁵. Имајќи го предвид принципот на еднаквост, не може да се оправда ослободувањето од обврската правното дело да биде составено од адвокат и да има адвокатски печат кога една од страните е РС Македонија, бидејќи тоа укажува дека државата се третира како субјект кој е надреден во однос на другите субјекти во граѓанскоправните односи. Врз основа на истиот аргумент неоправдано е законодавецот да пропишува обврска само една од страните да обезбеди адвокатски печат и потпис, кога како страна во правното дело се јавува банка, штедилница, финансиско друштво, давател на финансиски лизинг и осигурително друштво.

Второ – од одредбата не е јасно која е улогата на адвокатот во поглед на склучувањето на правното дело, односно дали адвокатот со ставањето на адвокатскиот печат гаранира дека договорот е составен во пропишаната форма и дека е во согласност со законските прописи. Доколку адвокатскиот печат има такво значење, тогаш се поставува прашањето зошто е потребна и солемнизација на правното дело од страна на нотар, кога и улогата на нотарот во

¹⁴ Сл. Весник на РМ, бр. 72/2016 и 142/2016.

¹⁵ Живковска, Р., *Опит дел на граѓанското право*, Европа 92, Скопје 2011, pp. 27-30.

овој поглед се сведува на истото - да утврди дали правното дело е склучено во пропишаната форма и во согласност со законските прописи.

Трето – од одредбата не е јасно колку адвокати се потребни за составување на правното дело. Во првиот дел од одредбата се пропишува дека приватната исправа (правното дело) задолжително треба да биде составена од адвокат и да содржи адвокатски печат, додека понатаму во одредбата е пропишано дека кога една од страните е банка, штедилница итн., само една од страните е должна да обезбеди адвокатски печат, што по пат на *argumentum à contrario* не води на заклучок дека при склучување на правното дело во сите други случаи секоја од страните треба да обезбеди адвокатски печат и потпис, односно дека правното дело треба да биде составено од најмалку двајца адвокати?!

Четврто – не е јасно зошто одредбата не допушта правните лица да бидат застапувани од дипломиран правник кој е вработен во правното лице, ако се има предвид дека согласно одредбите на Законот за парнична постапка - ЗПП¹⁶ допуштено е ова лице како полномошник да го застапува својот работодавец во парничната постапка (чл. 81), со обврска да има положено правосуден испит кога вредноста на спорот надминува 1.000.000 денари (чл. 82).

Сметаме дека одредбата од ставот 2 на членот 55 на Законот за нотаријатот треба да претрпи значителни измени со цел да се отстранат предочените недостатоци. Притоа, од особено значење е јасно да се дефинира улогата на адвокатите при склучување на правните дела со кои се стекнуваат и ограничуваат права на недвижностите, при што таа улога ќе биде во согласност со природата на адвокатската дејност. Имено, адвокатите како субјекти кои се овластени да пружаат правна помош треба да бидат инволвирани во процесот на склучување на правните дела на начин што ќе им помогнат на договорните страни да ги заштитат своите интереси, да ги остварат своите права и правилно да ги исполнат обврските кои произлегуваат од склученото правно дело. Вообичена пракса во споредбеното право е адвокатите да им помагаат на своите клиенти во исполнување на „обврската за известување“, а посебно во исполнувањето на „обврската за истражување“.

Концептот на задолжително застапување од страна на полномошник на потполно деловно способни лица во граѓанскоправните односи е спорен, затоа што е во спротивност на слободата на физичките и правните лица кои имаат потполна деловна способност самостојно да одлучуваат за стекнувањето на граѓански субјективни права и обврски. Меѓутоа, секое лице кое ќе одлучи да не побара правна помош ќе мора да ги сноси сите правни последици кои произлегуваат од непознавање на правото (*ignorantio iuris nocet*).

Трпењето правни последици од непознавање на правото е мошне честа појава во правниот живот, за која решение треба да се бара во подигнување на правната култура кај граѓаните и зајакнување на улогата на адвокатите во суштинска смисла, а не со нејзино сведување на формално учество, како што е случајот со одредбите од ставот 2 на членот 55 на Законот за нотаријат.

1.2. Законски начин на прибавување (*modus acquirendi*)

Законскиот начин на прибавување на правото, т.е. „modus acquirendi“ е втората фаза во прибавувањето на стварните субјективни права која воедно претставува и

¹⁶ Сл. Весник на РМ, бр. 79/2005, 110/2008, 83/2009, 116/2010 и 124/2015.

сукцесивна последица од настанатата правна можност за стекнување на правото т.е. настанувањето на правното дело како правен основ.

Како законски начин за стекнување на правото на сопственост на подвижни ствари Законот за сопственост и други стварни права го определува предавањето на стварта на стекнувачот - традицијата¹⁷. *Традицијата* може да биде: а) фактичка; б) симболична и в) фиктивна.

а) *Фактичка традиција* постои кога по настанатиот правен основ (можност за прибавување), предавањето - традицијата на објектот е целосно извршена (стварта е предаден целосно на прибавувачот) (чл. 145, ст. 1, ЗСДСП)¹⁸.

б) *Симболична традиција* се смета онаа кога се предава исправа врз основа на која стекнувачот може да располага со таа ствар, со врачување на некој дел од страта, со издвојување или со друго означување на стварта (чл. 145, ст. 2, ЗСДСП)¹⁹.

в) *Фиктивна традиција* постои кога по настанатиот правен основ како правна можност за стекнување на правото, заради рационални причини, не е возможно веднаш да дојде до остварување на предавањето, па затоа се фингира дека традицијата е извршена во моментот на склучувањето на правното дело²⁰.

¹⁷ „Правото на сопственост на подвижна ствар преоѓа на стекнувачот со предавање на стварта во негово владение.“, чл. 145, ст. 1, Закон за сопственост и други стварни права...

¹⁸ Живковска, Р., *op. cit.* note 6, p. 246. Стојановиќ, Д., *Стварно право*, Београд, 1991, p.174.

¹⁹ Живковска, Р., *op. cit.* note 6, p. 246. Ковачевиќ Куштримовиќ, Р., *Стварно право*, Ниш, 2009, p. 89. . Стојановиќ, Д., *op. cit.* note 17, p.174.

²⁰ До фиктивна традиција доаѓа во *три случаи* и тоа кога објект е подвижна ствар.

- *Првиот случај на фиктивна традиција* постои кога стварта по друг правен основ веќе се наоѓа кај прибавувачот, на пример кај носителот на правото на употреба (како лична службеност), после што е постигната согласност на волјите на сопственикот и употребувачот сопственикот да му ја продаде стварта, а употребувачот да се стекне со право на сопственост (како правен основ т. е. правна можност за прибавување право на сопственост). Субјективното право и во овој случај се смета за стекнато со склучување на правното дело, кога се смета и дека е извршено предавање на стварта во сопственост, иако таа веќе се наоѓала кај стекнувачот, затоа што, како што се укажа, правниот систем на Република Македонија нужно бара постоење на две фази за прибавување на субјективното право (*iustus titulus* и *modus aquirendi*), за тоа да биде перфектно (чл. 145, ст. 3, ЗСДСП).

- *Вториот случај на фиктивна традиција* постои кога стекнувачот на подвижната ствар и понатаму ќе ја остави стварта во владение на пренесувачот, но по друг правен основ, како на пример кога со правно дело стварта е продана, но сега пренесувачот (претходникот) ја задржува врз основа на договор за закуп, т.е. како закупец. Субјективното право на сопственост и во овој случај ќе се стекне во моментот на склучувањето на правното дело за продажба на стварта, кога ќе се смета и дека стварта е фиктивно предадена на купувачот, иако таа и понатаму се наоѓа кај пренесувачот (претходникот). Причина за оваа фикција, како што се укажа, се задолжителното пропишување на две фази во прибавувањето на граѓанските субјективни права: правната основа (*iustus titulus*) и законски начин на предавање (*modus aquirendi*) за да може правното дело да произведе правни последици (стекнувањето да биде важечко) (чл. 145, ст. 4, ЗСДСП).

- *Третиот случај на фиктивна традиција* постои кога ќе се постигне согласност на волји автомобилот да се пренесе од претходникот на стекнувачот фиктивно и покрај тоа што стварта се наоѓа кај трето лице. Субјективното право и во овој случај се смета дека е прибавено во моментот на склучувањето на правното дело за прибавување на правото на сопственост на стекнувачот, кога се смета дека е извршено и предавањето на автомобилот, иако автомобилот се наоѓа кај третото лице. Оваа правна фикција и во овој случај се должи на задолжителното постоење на двете фази (*iustus titulus* и *modus aquirendi*), за кои се фингира дека заедно постојат во моментот на склучувањето на правното дело, врз основа на кое настанува субјективното право на сопственост (чл. 145, ст. 5, ЗСДСП). Живковска, Р., *op.cit.* note 6, p. 246. Попов, Д., *Predaja stvari kao način sticanja (modus acquirendi) stvarnih prava*, Zbornik radova Pravnog fakulteta, Novi Sad, 2012, vol. XLVI, br. 1 (169–185), p. 174-175.

Традиција мора да постои и при стекнување лични службености на подвижна ствар.

Во поглед на стекнувањето право на залог на подвижни ствари, треба да се подвлече дека ова право може да се стекне на два законски начини и тоа: со запишување на залогот во заложниот регистар (невладетелски залог – чл. 14, ст. 1, ЗДЗ) или со предавање на стварта во владение на заложниот доверител (владетелски залог – чл. 14, ст. 2, ЗДЗ).

Стварните права на недвижните ствари се стекнуваат со нивно запишување во катастарот на недвижности како законски начин на стекнување (*modus acquirendi*). Ова произлегува како од одредбите на генералниот Закон за сопственост и други стварни права (чл. 200; 213, ст. 2; 226, ст. 2; 239, ст. 3), така и од одредбите на специјалниот Закон за катастар на недвижности. Согласно одредбите на членот 143 на Законот за катастар на недвижности *„Правото на сопственост и другите стварни права на недвижностите се стекнуваат со запишувањето во катастарот на недвижности, а престануваат со бришење на запишувањето“*. Поконкретно, стварните права на недвижностите се сметаат за стекнати во моментот на поднесувањето на пријавата за запишување во катастарот на недвижности, доколку врз основа на поднесената пријава дојде до укнижување на стварното субјективно право. Ваквото законско решение е со цел да се задржи временскиот приоритет во укнижувањето на правата кој се определува во зависност од времето на прием на пријавата за запишување на правото во катастарот на недвижности.

Во поглед на деривативното стекнување на стварните субјективни права, важно е уште еднаш да се подвлече дека правата се стекнуваат во моментот кога ќе бидат завршени двете фази на деривативното стекнување. Од моментот на настанување на правниот основ, па се до моментот на целосно исполнување на законскиот начин на стекнување (предавање на подвижната ствар или запишување на правото на недвижноста во катастарот на недвижности) за прибавувачот постои само правна надеж дека ќе се стекне со стварното субјективно право. Во оваа смисла, ако постои правниот основ, а не дојде до предавање на подвижната ствар, односно не дојде до укнижување на стварното право на недвижната ствар во катастарот на недвижности, тоа значи дека прибавувачот не се стекнал со стварното право поради недостатоци во процесот на деривативното стекнување. Истото важи и доколку дошло до предавање на стварта или запишување на правото во катастарот на недвижности, а правниот основ отпаднал (правното дело било поништено), така што и во тој случај ќе се смета дека постои недостаток во деривативното прибавување и прибавувачот нема да се стекне со стварното субјективно право.

Деривативното стекнувањето стварни субјективни права на т.н. „идни ствари“ заслужува посебно внимание затоа што во правниот живот е создадена погрешна претстава дека стварните права на „идни ствари“ се стекнати во моментот на склучување на правното дело, во кој момент настанува и фиктивна традиција на „идната ствар“ ако таа е подвижна, а доколку „идната ствар“ е недвижност се смета дека правото

е стекнато со запишување на правното дело во листот за предбележување на градба кое нешто не е точно.

Треба да се има предвид дека Законот за сопственост и други стварни права не ја познава можноста за стекнување на стварни субјективни права на т.н. „идна ствар“. Овој заклучок произлегува од анализата на одредбите од ставот 2 од членот 12 на Законот за сопственост и други стварни права: „**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.“. Законодавецот сосема оправдано стварта ја определува како дел од материјалната природа која може да биде под власт на човекот и која е индивидуализирана. Оваа определба е во согласност со природата на стварните субјективни права како непосредна директна правна власт по повод стварите. Стварните права можат да постојат и да се остваруваат се додека постои стварта како објект на правото, односно стварните права постојат од моментот на настанокот, па се до пропаѓањето на стварта. „Идната ствар“ која не е дел од материјалниот свет и не може да биде под власт на човекот, се подразбира дека не може да биде и објект на стварните субјективни права.

За разлика од Законот за сопственост и други стварни права, Законот за договорен залог пропишува дека право на залог може да се заснова на „идна ствар“ (чл. 7, ст. 1), без притоа да ги пропише начинот, условите и постапката на стекнување и вршење на правото на залог на идна ствар. Одредбата на Законот за договорен залог отвори голема правна празнина во македонскиот правен систем, а во правниот живот се развија практики на нерегулирано ставање под залог, но и промет со „идни ствари“ кои беа на штета на правата и интересите на субјектите учесници во тие односи. Сето тоа резултираше со голем број на судски спорови во кои се бараше заштита на стварни права за кои не постоеше објективна можност да се остварат затоа што стварите како објект на тие права беа т.н. „идни ствари“ кои не станаа дел од материјалниот свет (објекти кои не беа изградени од страна на инвеститорите).

Со донесувањето на Законот за катастар на недвижности од 2008 година²¹, се направи обид да се обезбеди поголема правна сигурност во поглед на стекнувањето стварни права на „идни ствари“ со воведувањето на листот за предбележување на градба во кој се запишува објектот во фаза на градба, како и како и правните дела за промет со таквиот објект и востановените хипотеки (чл. 121). Исти одредби содржи и важечкиот Закон за катастар на недвижности од 2013 година (чл. 158 и 158 –а). Листот за предбележување на градба не е доказ за стекнато право на сопственост на градбата и други стварни права. Правото на сопственост и другите стварни права ќе се стекнат откако објектот ќе биде запишан во имотен лист со што ќе биде исполнет и условот за укнижување на тие права во тој имотен лист. Се додека објектот не биде запишан во имотен лист, а стварните права не бидат укнижени во имотниот лист, односно се додека постои листот за предбележување на градба не може да станува збор за стекнување, а уште помалку за вршење на стварните субјективни права. Прибавувачот во тој временски период има само правна надеж дека ќе дојде до запишување на објектот во имотен лист и до укнижување на неговото право. Додека постои листот за предбележување на градба не може да стане збор ни за промет со објектот во изградба, но е дозволено е правата и обврските од склучените правни дела по пат на цесија да се

²¹ Сл. Весник на РМ, бр. 40/2008, 158/10, 17/11, 51/11 и 74/12.

пренесуваат од еден субјект на друг согласно правилата на облигационото право. Хипотеките востановени на „идната ствар“, т.е. на објектот во изградба не може да се реализираат се додека тој не биде запишан во имотен лист.

Одредбите од Законот за катастар на недвижности значајно придонесоа кон обезбедувањето на правна сигурност во деривативното стекнување стварни права на т.н. „идни ствари“ со тоа што обезбедија јавност во текот на фазите на деривативното стекнување, како и загарантиран приоритет во поглед на укнижувањето на стварните права на „идни ствари“.

За жал, во македонскиот правен систем постојат и одредби кои потенцијално можат да генерираат нова правна несигурност за субјектите во поглед на стекнувањето стварни права на „идни ствари“. Еден таков пример е одредбата од членот 205-а на Законот за извршување - ЗИ²² со која е пропишано „извршување на недвижен имот опишан во лист за предбележување на градба“. Со одредбата е предвидена продажба на изградениот дел од идната градба заедно со правото на градење за што се применуваат одредбите од членовите 166-205 кои се однесуваат на извршување на недвижности. Неразбирливо е како законодавецот можел да изврши поистоветување на објект во изградба опишан во листот за предбележување на градба со недвижност запишана во имотен лист кога тие ствари подлежат на различен правен режим согласно одредбите на Законот за катастар на недвижности. Имено, на објект запишан во имотен лист постојат потполно, конечно и безусловно стекнати стварни права, додека на објектот во изградба опишан во лист за предбележување на градба не постојат стекнати стварни права. Се поставува прашањето како извршителот ќе изврши продажба на изградениот дел од идната градба кога должникот против кој се води постапката за извршување сеуште го нема стекнато правото на сопственост на тој дел? Може ли извршителот во постапка за присилно извршување да пренесе повеќе права од тие што ги има должникот? Во овој случај единствено право кое го има должникот е правото на градење и тоа потенцијално може да биде пренесено преку институтот промена на градител, но не со примена на одредбите за извршување на недвижна ствар затоа што правото на градење не подлежи на правниот режим кој важи за недвижните ствари. Истото се однесува и за лицето кое со инвеститорот склучило правно дело за продажба на посебен дел од зграда во фаза на градба. И ова лице не може да стекне право на сопственост на посебниот дел од зграда за кој го склучило правното дело се додека објектот не биде избришан од листот за предбележување на градба и запишан во имотниот лист, при што ќе биде укнижено и неговото право на сопственост врз основа на склученото право дело. Неспорно е дека, се додека објектот е во фаза на градба ова лице има облигационоправно побарување кон инвеститорот кое произлегува од склученото право дело. Според тоа, ова побарување не може да биде пренесено со примена на одредбите за извршување на недвижни ствари, затоа што исто како и правото на градење, не подлежи на правниот режим кој важи за недвижните ствари.

²² Сл. весник на РМ, бр. 72/2016, 142/2016 и 233/2018.

ЗАКЛУЧОК

Трудот покажува дека во правната наука општоприфатена поделба на начините на стекнување на стварни субјективни права е поделбата на оригинерно и деривативно стекнување.

Од трудот се гледа дека оригинерно стекнување на стварни субјективни права е она стекнување кое не зависи од волјата на претходникот, или она каде правото се востановува за прв пат (правниот основ е законски).

Деривативното стекнување (прибавување) на стварни субјективни права, како што покажува трудот, е она кое е резултат на согласноста на волјите на претходникот и прибавувачот (правниот основ е договорен). За прибавувачот да го стекне (прибави) стварното субјективно право од прибавувачот по деривативен пат, во правниот систем на РС Македонија потребно е тоа прибавување да помине низ две фази: а) да настане правна можност т.е. правен основ (*iustus titulus*) и б) да постои законски начин на предавање на објектот на стварното субјективно право (*modus acquirendi*).

Во трудот се покажува дека правен основ (*iustus titulus*) за деривативно стекнување стварни субјективни права е правното дело кое може да биде еднострано или двострано. Правните дела кои се правен основ за стекнување стварни субјективни права за да доведат до полноважно деривативно стекнување мора: 1. да имаат задолжителна содржина и 2. да бидат склучени во пропишаната форма. Задолжителната содржина на правните дела со кои се стекнуваат стварни субјективни права опфаќа: а) прецизно определување на страните (пренесувачот и прибавувачот на правото), б) прецизно определување на ствартата предмет на стварното субјективно право, в) изјавата на волја на пренесувачот да го пренесе правото (кај еднострано правно дело), односно согласност на изјавените волји на стекнувачот и пренесувачот за пренос на правото (кај двостраните правни дела), г) изјавата со која пренесувачот гарантира дека не постојат правни и материјални недостатоци и д) клаузула интабуланди (кога објект на правото е недвижна ствар). Правните дела со кои се прибавуваат стварни субјективни права исто така треба да бидат склучени во соодветната форма за да можат да доведат до полноважно деривативно стекнување на правото.

Законскиот начин на прибавување на правото, т.е. „*modus acquirendi*“, како што е покажано во трудот, претставува втората фаза во деривативното прибавување на стварните субјективни права, која воедно претставува и сукцесивна последица од настанатата правна можност за стекнување на правото т.е. настанувањето на правното дело како правен основ.

Од трудот се гледа дека законски начин за стекнување стварни права на подвижни ствари е предавањето на ствартата на стекнувачот – традицијата, а по исклучок запишувањето во јавна книга (право на невладетелски залог). Стварните права на недвижните ствари, трудот покажува дека се стекнуваат со нивно запишување во катастарот на недвижности.

Во трудот се подвлекува дека стварните субјективни права по деривативен пат се стекнуваат во моментот кога ќе бидат завршени двете фази на деривативното стекнување.

Библиографија

- Mistake, Fraud, and Duties to Inform, in European Contract Law*, Sefton – Green, R. (ed.), Cambridge Univerzity Press, 2005;
- Попов, Д., *Predaja stvari kao način sticanja (modus acquirendi) stvarnih prava*, Zbornik radova Pravnog fakulteta, Novi Sad, 2012, vol. XLVI, br. 1 (169–185);
- Zimmermann, R.; Whitaker, S.; Bussani, M.; *Good Faith in European Contract Law*, Cambridge University Press, 2000;
- Групче А., *Имотно (граѓанско) право, Опит дел*, Култура, Скопје, 1983;
- Живковска, Р., *Опит дел на граѓанското право*, Европа 92, Скопје 2011;
- Живковска, Р., *Стварно право*, Европа 92, Скопје 2005;
- Живковска, Р.; Пржеска, Т., *Правни дела, Монографија*, Европа 92, Скопје, 2018;
- Живковска, Р.; Пржеска, Т.; Димова С.; Петршевска, Н., *Коментар на Законот за катастар на недвижности*, Европа 92, Скопје, 2013;
- Закон за градежно земјиште, Сл. Весник на РМ, бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016, 142/2016 и 190/2016;
- 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;
- Закон за заштита на потрошувачите, Сл. Весник на РМ, бр. 38/2004, 77/2007, 103/2008, 24/2011, 164/2013, 97/2015, 152/2015 и 140/2018;
- Закон за извршување, Сл. весник на РМ, бр. 72/2016, 142/2016 и 233/2018;
- Закон за катастар на недвижности, Сл. Весник на РМ, бр. 55/2013, 41/2014, 115/2014, 116/2015, 153/2015, 192/2015, 61/2016 и 172/2016;
- Закон за нотаријатот, Сл. Весник на РМ, бр. 72/2016 и 142/2016;
- Закон за облигационите односи, Сл. Весник на РМ, бр. 18/2001, 4/2002, 5/2003, 84/2008, 81/2009, 161/2009 и 123/2013;
- Закон за парнична постапка, Сл. Весник на РМ, бр. 79/2005, 110/2008, 83/2009, 116/2010 и 124/2015;
- Закон за сопственост и други стварни права, Сл. Весник на РМ, бр. 18/2001, 92/2008, 139/2009 и 35/2010.
- Законот за катастар на недвижности, Сл. есник на РМ, бр. 40/2008, 158/10, 17/11, 51/11 и 74/12;
- Ковачевиќ Куштримовиќ, Р., *Стварно право*, Ниш, 2009;
- Стојановиќ, Д., *Стварно право*, Београд, 1991;

