

"TYPES OF REAL RIGHTS IN THE REPUBLIC OF NORTH MACEDONIA, BEFORE AND AFTER THE ADOPTION OF THE LAW ON OWNERSHIP AND OTHER REAL RIGHTS."

Besiana Xhaferi Beqiri

PhD student

Faculty of Law "Iustinianus Primus" Skopje,

besianaxhaferi@hotmail.com

Abstract

The focus in this paper is placed initially on the conceptual determination of real rights (property rights) and real legal relations, with special emphasis on the development course of real legal relations in the Republic of North Macedonia before and after the adoption of the Law on ownership and other real rights.

Before the adoption of this law, various regulations were in force in the RNM, which prescribed the rules for the regulation of real legal relations, which were valid for the countries of the former SFRY and so on.

By processing the available legal regulations, and by consulting domestic and foreign literature and regulations, the purpose of this paper is to provide a comparative and content analysis of the legal regulations in the area of real law as well as to compare them with today's positive regulations in the RNM.

Through the comparative analysis, insight is provided into the solutions of other countries in the area of property relations, which enables in the future some of the innovative solutions contained in them to be incorporated into the Civil Code of the RNM, which will represent one of the biggest turning points and challenges in the development of the legal science and the legal order in RNM and will enable greater legal certainty in general.

Keywords: real right, real relations, types of real rights, comparative analysis.

ВИДОВИ СТВАРНИ ПРАВА ВО РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА, ПРЕД И ПО ДОНЕСУВАЊЕ НА ЗСДСП

Бесиана Цафери-Беќири

Докторанд

Правен факултет „Јустинијан Први“ – Скопје

besianaxhaferi@hotmail.com

Апстракт

Фокусот на овој труд првично се става во поимното определување на стварното право и стварноправните односи, со посебен акцент на развојниот тек на стварноправните односи во Република Северна Македонија пред и по донесувањето на ЗСДСП.

Пред донесување на овој закон, во РСМ важеле различни прописи со кои биле пропишани правилата за уредување на стварноправните односи, кои важеле за земјите на поранешна СФРЈ и др.

Преку обработка на достапните правни прописи и преку консултирање на домашна и странска литература и прописи, целта на овој труд е да обезбеди компаративна и содржинска анализа на правните прописи од областа на стварното право како и да ги спореди со денешните позитивни прописи во РСМ.

Преку компаративната анализа се обезбедува увид во решенијата на другите земји во областа на стварноправните односи, со што се овозможува во иднина некои од иновативните решенија содржани во нив да се инкорпорираат во Граѓанскиот законик на РСМ кој претставува една од поголемите пресвртни точки и предизвици во развојот на правната наука и правниот поредок во РСМ и ќе овозможи поголема правна сигурност воопшто.

Клучни зборови: стварно право, стварноправни односи, видови стварни права, компаративна анализа.

1. Вовед

Пред да се премине во понатамошна анализа на стварните права пред и по донесувањето на ЗСДСП потребно е да се направи поимно определување на поимот стварно право. Правната доктрина разликува три значења на поимот стварно право, и тоа: стварно право како објективно право, стварно право како субјективно право и стварно право како наука (научна дисциплина).³⁶⁴

Стварното објективно право е определено како збир на правни правила на граѓанското право со кои се уредуваат оние односи што настануваат меѓу луѓето во врска со остварувањето на непосредната власт на стварите³⁶⁵ (*Ius in re*). Како претпоставка за настанување на стварноправните односи се смета постоењето на ствар, како дел од материјалната природа, и директната власт на таа ствар. Стварното субјективно право претставува секоја директна власт на стварта призната од објективното право, која на својот носител му дава правна власт на стварта. Стварното право како научна дисциплина претставува дел од граѓанското право како наука и се занимава со проучување на стварноправните норми, т.е. стварното право како објективно право.

Во текот на развојните етапи низ кои поминал правниот поредок на Република Северна Македонија, постоеле и важеле различни правни прописи со кои се уредувале стварноправните односи. Пред осамостојувањето и донесувањето на Уставот на РС Македонија во 1991, во нашата држава важеле прописите од бившата СФРЈ, во чиј состав влегуваше и СРМ, потоа одредбите на ЗОСПО од 1980³⁶⁶, чии одредби важеле сè до донесување на ЗСДСП во 2001 година. Во овој труд се прави анализа на видовите стварни права предвидени и уредени со Закон и други правни прописи пред и по донесувањето на ЗСДСП, со што се обезбедува појасна слика за развојот на правниот поредок и начинот на уредување на стварноправните односи во нашата држава.

Стварните права како субјективни права, на своите титулари им даваат призната директна (непосредна) и правна власт врз стварта, како трајно право на стварта. Зависно од интензитетот на правната власт на стварта, стварните субјективни права се класифицираат во: право на сопственост и други стварни права (службеност, залог, реален товар, право на градење и други). Сопственоста како главно стварно право подразбира облик на најцелосна власт на стварите и на својот носител му дава потполна – интегрална власт на стварта. Другите стварни права претставуваат облици на владение на стварта кои на својот носител му даваат само парцијална власт на стварта.

Содржината на субјективните стварни права се состои од повеќе сопственички овластувања меѓу кои како типични се сметаат користењето и располагањето со стварите.³⁶⁷ Во случаите кога сите сопственички овластувања во целост му припаѓаат на еден субјект, станува збор за потполна власт на старите т.е. сопственост како најшироко стварно право. Во другите случаи, кога на еден субјект му припаѓа едно од сопственичките овластувања (користењето или располагањето) било во целост или делумно, тогаш станува збор за други стварни права (службеност, залог, реален товар и др.)

За да се овозможи разликување на стварните субјективни права од другите граѓански права, цивилистиката предвидува неколку карактеристики кои ги разликуваат, и тоа: стварноправност,

³⁶⁴ Живковска Р., Стварно Право, книга I, 2005, Европа 92, Скопје, стр.3

³⁶⁵ Живковска Р., Стварно Право, книга I, 2005, Европа 92, Скопје, стр.17.

³⁶⁶ ЗОСПО (Сл.лист на СФРЈ бр.6/80)

³⁶⁷ Во изворите на римското право се среќаваат како „сопственички права“, кои се именуваат како *ius utendi*, *ius fruendi* и *ius abutendi*.

апсолутноста и законската определеност. Покрај нив, карактеристични за стварните субјективни права се и: специјалноста, јавноста, трајноста и правото на првенство.³⁶⁸

1. Класификации на стварните права низ историјата

1.1 Во римското право

Римското право ги класифицира стварните права на „стварни права на свои и на туѓи ствари“ (*jura in re sua* и *jura in re aliena*).³⁶⁹ Поаѓајќи од оваа класификација, како „стварно право на своја ствар“ се смета само правото на сопственост, а „стварни права на туѓи ствари“ се сметаат службеностите и залогот.

Според римското класично право, сопственоста, односно „*proprietas, dominium*“, е право кое на својот носител му дава целосна власт на стварите и се состои од трите класични овластувања: право на употреба, право на плодокористење и право на располагање („*ius utendi*“, „*ius fruendi*“, „*ius abutendi*“). Од друга страна, службеностите („*servitutes*“) биле стварни права на туѓи ствари кои нивните носители ги овластувале на одредено користење на туѓа ствар, во интерес на некоја недвижност или интерес на некое лице. Залогот („*pignus*“) пак од друга страна означувал право на располагање со туѓа ствар која го овластувала носителот на тоа право да може да побара намирување на свое право (облигационо или наследно), со продажба на заложената ствар.

Во периодот на посткласичното римско право, како стварни права на туѓи ствари се вбројуваат и Емфитеузата – стварно право на туѓо земјиште, отуѓиво и наследиво кое на својот носител му дава потполно право на користење на тоа земјиште и суперфициесот („*superficies*“) – го овластувало својот носител на туѓо земјиште да изгради своја зграда.

1.2 Во феудалното право

Во периодот на феудалното општествено уредување, на регистарот на ствари права на свои и на туѓи ствари, освен постоечките се додава уште едно стварно право на туѓа ствар, правото на реален товар, кое што претставува позитивна обврска на носителот на правото на сопственост или на секојдобниот сопственик да даде, односно да стори нешто. Вообичаено тоа било обврска на кметовите кои имале само „*dominium utile*“ (користовна сопственост) спрема феудалецот.³⁷⁰

1.3 Во буржоаското право

Буржоаските законици од XIX извршиле рецепција на тројната класификација на стварните субјективни права од римското право, а притоа ги презеле и правото на реален товар и долготрајните закупи на недвижности како стварни права на туѓи ствари. Во одредбите на Српскиот граѓански законик од 1844 кој се применувал во правото на ФНР Југославија, односно СФР Југославија, во регистарот на стварните права ги вбројувал, покрај другите, и наследните права и владението.³⁷¹

Традиционалната поделба на стварите на „свои“ и „туѓи“ била делумно преземена и од европските граѓански законици од XX век, со тоа што овие законици тргнале од критериумот дали субјективното стварно право му дава на неговиот носител потполна власт на стварите или само

³⁶⁸ Поблиску за основните карактеристики на стварните субјективни права да се види кај Живковска Р., *Стварно Право*, книга I, 2005, Европа 92, Скопје, стр.23-35.

³⁶⁹ Поопширно за класификација на „стварните права на свои и на туѓи ствари“, да се види кај: А.Ромас, *Rјесnik rimskog prava*, Zagreb, 1983, стр.97.

³⁷⁰ Поопширно за стварните права во феудалното право да се види кај: М.Поленак Аќимовска, *цит.дело* 1990, стр.90-92.

³⁷¹ Чл.197 од Српскиот граѓански законик од 1844.

делумно владение на таа ствар. Правните поредоци од овој период дозволуваат правото на сопственост како најширока власт на стварта, да може да се ограничува, па според тоа на неа да можат да се засноваат ограничени или други стварни права. Следствено на ова, како потполно стварно право се смеа правото на сопственост, додека ограничени (делумни, изведени) стварни права се сметаат: службеностите, залогот, реалниот товар и други.

1.4 Во социјалистичкото право

Во текот на социјалистичкиот режим, се внесуваат значајни измени во регистарот на стварни права. Во овој период, наместо приватната, се создава социјалистичка сопственост за која социјалистичките правни системи од една страна предвиделе посебни носители, а од друга страна предвиделе и нова содржина на ова право (користење, располагање и управување со стварите во социјалистичка сопственост). Како последица на тоа, настанала нови видови на стварни права, како: правото на трајно користење, станарското право и други.

И покрај социјалистичките тенденции да се укине правото на сопственост, а со тоа и генеричкиот поим „стварно право“, стварните права со своите основни обележја сепак продолжија да постојат (во завршните одредби, во специјалните закони и сл.)

1.5 Во современото право

Современата цивилистика е на стојалиште дека сите стварни права во историјата на стварното право настанале врз основа на сопственоста. Тоа се постигнало преку нејзино расчленување, модифицирање на нејзината содржина, или одржување одредени аспекти од нејзиното правно уредување.

Зависно од сфаќањата за тоа како настанале стварните права и нивната понатамошна судбина, современото право разликува неколку квалификации на стварните права: главни и помошни стварни права, сопственост и други стварни права, стварни права на свои или туѓи ствари, стварни права на движни и недвижни ствари, принцип на набројување на стварните права и др.³⁷²

2. Стварни права во Република Северна Македонија пред донесување на Законот за сопственост и други стварни права

Сè до донесувањето на ЗСДСП во 2001 година, стварните права во РСМ првично биле уредени со сојузните и републичките уставы и закони како: Уставот на ФНР Југославија од 1943, понатаму, Уставот на СФР Југославија од 1963 и 1974 година, републичките закони од истите години, понатаму со ЗОСПО од 1980 година и Новелите од 1990 година. До донесувањето на ЗОСПО, стварните права може да бидат групирани во две групи, неспорни и спорни стварни права.

2.1 Неспорни стварни права

Неспорни стварни права се оние права за кои врз основа на принципот на законска определеност („*numerus clausus*“) може да се каже дека биле стварни права (непосредни и со апсолутно дејство), додека спорни се оние каде постои отсуство на принципот на законска определеност на овие стварни права за стварни.³⁷³

³⁷² Поопширно за класификациите на стварните права според современата цивилистика, да се види кај: Живковска Р., Стварно Право, книга I, 2005, Европа 92, Скопје, стр.46-54

³⁷³ Проф. Д-р Родна Живковска „Стварно Право“ Книга 1, Скопје 2005, цит.учебник., стр.54

Неспорни стварни права до донесувањето на ЗОСПО се: правото на сопственост (државната, приватната, задружната и други), службеностите, залогата и реалните товари.

2.1.1 Право на сопственост

(1946-1963)-во чл. 16 од Уставот на ФНРЈ од 1946 година, општествената сопственост, односно државната сопственост се поставува како столб на државата за развој на националната економија.³⁷⁴ Во оваа одредба се согледува ориентацијата за изградба на едно ново социјалистичко општество каде што државата е носител на државната сопственост т.е. претставник на социјалистичкото општество. Од ова може да се согледа фактот дека општествениот имот останува во рацете на државата и државната сопственост претставува доминантен сопственички облик. Сепак, државата врз основа на **правото на управување** (правото на користење на средствата за производство) тие средства им ги доделува на претпријатијата (државни) кои непосредно управуваат со овие средства за производство.

Со донесувањето на Основниот закон за управување со државните стопански претпријатија и со повисоките стопански здруженија од страна на работните колективи (т.н. Закон за предавање на фабриките на работниците) во 1950 година, започнува процесот на декомпозиција и трансформација на државната во општествена сопственост и процесот на воведување на самоупраувањето и во Уставниот закон од 1953, социјалистичката сопственост за прв пат е именувана како општествена сопственост. Меѓутоа, Уставите од 1963 и 1974 општествената сопственост ја определуваат како несопственичкоправна категорија.³⁷⁵

Задружната сопственост претставува втор облик на социјалистичка сопственост, чиј носител се задругите – кооперациите. (чл. 16, Устав на НРМ, чл. 17, Устав на ФНРЈ). Задругите претставувале масовно здружување на селски работни задруги, чиј објект претставувале: земјата и земјоделските орудија и другите средства за производство (занаемство, промет, кредит итн.).

Овој облик на сопственост по својата правна природа претставува преоден облик на сопственост, бидејќи од една страна е облик на група (колективна) сопственост на членовите на една задруга (селски работни задруги) кој е сврзан со државната сопственост, а од друга страна е облик на индивидуална сопственост.

Во овој период со Уставот на ФНРЈ и НРМ се загарантира и правото на приватна сопственост (чл. 18 од Уставот на ФНРЈ, чл. 17 од Уставот на НРМ) при што се наведува дека никој не смее да ја користи приватната сопственост на штета на народната заедница³⁷⁶, и се најавува ограничување на земјишниот максимум кој може да биде во приватна сопственост и се забранува создавањето на приватни монополистички организации (чл. 18, Устав на ФНРЈ).

2.1.2 Право на сопственост (1963-1974)

– Уставот на СР Македонија од 1963 година, покрај општествената сопственост која ја смета како несопственичкоправна категорија, ги познава: индивидуалната сопственост и иницијатива (сопственост на граѓаните), сопственоста на општествено-политичките организации и заедници и задружната сопственост.

Во чл. 17 од Уставот на СРМ дефинирана е уставноправната положба на „сопственоста на граѓаните“ – **индивидуалната сопственост**, при што тие кои вршат дејности со сопствени средства

³⁷⁴Цит. Чл.16, Устав на ФНРЈ 1943 год.: “Општена народна имовина главни је ослонац државе у развиту народне привреде. Општена народна имовина стоји под нарочитом заштитом државе. Управљање и располагање општена народном имовином одређује сезаконом.”

³⁷⁵ Проф. Д-р Родна Живковска „Стварно Право“ Книга 1, Скопје 2005, цит. учебник. стр.55-56.

³⁷⁶Чл.17, ст.3, Устав на НРМ 1943 год. “Никој не смее да го употребува правото на приватната сопственост во штета на народната заедница”.

и личен труд можат таа дејност да ја вршат под услови и во граници кои ќе ги определи законот и тоа само со личен труд, а само по исклучок и со користење на туѓа работна сила.³⁷⁷ Со чл. 20 внесено е и „личната сопственост како подоблик на индивидуалната сопственост“, а која служи за задоволување на личните и семејните потреби на граѓаните.

Со амандманот XXI од 1971 година се проширува регистарот на дејности со личен труд и се дозволува ангажирање на дополнителен труд на други лица во „обем определен со закон“. Во истиот амандман се предвидува и здружување во т.н. договорни организации. Иако уставите и законите ја ограничуваат приватната сопственост по обем, т.е. се предвидува: станбен, земјишен, деловен максимум, сепак таа претставува право на сопственост, односно стварно право чија содржина е власт на стварта, која власт ја сочинуваат овластувањата на користење и располагање со стварите.

Во чл. 21, Уставот на СРМ предвидува дека општествено-политичките организации и здруженија на граѓаните можат да бидат носители на правото на сопственост врз недвижности и други предмети што служат за остварување на заедничките интереси на нивните членови и на задачите на организацијата.

Стварите на општествено-политичките организации и здруженија на граѓаните не се сметаат како ствари во општествена сопственост, туку таа сопственост се јавува во облик на колективна (групна) приватна сопственост чија содржина е власта на одредени ствари. И во овој период задружната сопственост се јавува како преоден облик, при што од една страна е групна приватна сопственост, а од друга страна облик на индивидуална сопственост. Членовите на задругите можат да го задржат правото на сопственост врз земјоделските земјишта и земјоделскиот инвентар внесени во задругата.

2.1.3 Право на сопственост (1974-1991)

- Во овој период под право на сопственост се подразбира индивидуалната сопственост (приватната и личната) на одделни лица или група лица (брачни другари, сосопственици, како и сопственост на некои правни лица што немаат карактер на општествено правни лица или кои се вид на преодна форма меѓу граѓанскоправните и општественоправните лица.³⁷⁸

Во овој период (од 1980 година до септември 2001 година) за сопственоправниот поредок на РСМ од суштествено значење е Законот за основните сопственоправни односи (ЗОСПО) кој претставува генерален закон за уредување на условите за стекнување, заштита и престанок и другите аспекти на правото на сопственост.

Согласно ЗОСПО, објект на правото на сопственост се подвижни и недвижни ствари (чл. 2, ст. 1, ЗОСПО). Содржината на правото на сопственост ја сочинуваат овластувањата на држење, користење и располагање со стварта, во границите определени со закон (чл. 3, ЗОСПО).

Согласно погоре изнесеното за правната регулатива на правото на сопственост согласно ЗОСПО, може да се дојде до заклучок дека според овој закон правото на сопственост се смета како субјективно стварно право- власт на стварите чија содржина ја сочинуваат овластувањата за држење, користење и располагање со стварите. Меѓутоа, ова право било ограничено, пред се, по носители (домашни и странски државјани), според намена (работна приватна и лична сопственост) и по обем, т.е. се дозволува вршење на правото на сопственост на средства за производство (станбен, деловен простор и на земјоделско земјиште) меѓутоа во законски ограничен обем.³⁷⁹

Индивидуалната сопственост како облик на правото на сопственост (1974-1991) – Уставот на СРМ од 1974, сè уште е рестриктивно определен во поглед на индивидуалната (приватна)

³⁷⁷Чл.17, Устав на СРМ, 1963 година.

³⁷⁸Проф. д-р Родна Живковска „Стварно Право“ Книга 1, Скопје 2005, цит.учебник. стр.59

³⁷⁹Проф. д-р Родна Живковска „Стварно Право“ Книга 1, Скопје 2005, цит.учебник. стр.60

сопственост, бидејќи и натаму се ограничени приватната сопственост и иницијатива (10 хектари земјишен максимум, ограничен станбен простор итн.) Согласно чл. 98 од Уставот на СРМ, правото на сопственост се ограничува по природа, намена и општествен интерес.³⁸⁰

Полето на приватната сопственост и иницијатива претрпува измени со амандманите од 1988/89 и оние од 1990 година, при што општествената сопственост се смета за неефикасна, па со Законот за измени и дополненија на ЗОСПО од 1990 година се воведува неограничено право на сопственост врз станбени згради и деловен простор и средствата за работа, земјишниот максимум се укинува. Во чл. 1 од Законот се предвидува можност за странските физички и правни лица да бидат носители на правото на сопственост под услови пропишани со Уставот на СФРЈ и со сојузните закони. Со ова, на странските физички и правни лица им се признава право на сопственост на деловни згради, деловни простории, средства на трудот, станови и станбени згради, на градежно земјиште на кое постои право на сопственост за изградба на такви згради, право на користење на градежно земјиште во општествена сопственост како и право на долготраен закуп на туристички објект (чл. 3,4,9,11,12 и 13 од Законот).

Сопственоста на граѓанскоправните лица како облик на правото на сопственост (1974-1991)

– За разлика од Уставот на СРМ од 1963 година, според кој сите општествени организации и здруженија на граѓани се сметаа за носители на правото на сопственост, Уставот на СРМ од 1974 ги раздвојува општествените организации од здруженијата на граѓаните. Имено, општествените организации се сметаат за субјекти на права врз општествени средства, а здруженијата на граѓаните се носители на правото на сопственост (чл. 63 и 95 од Уставот на СРМ).

Иако правото на сопственост е загарантирано за овие категории, сепак тоа е ограничено по обем и намена, при што предмет на правото на сопственост на здруженијата на граѓаните може да бидат недвижностите и другите ствари што служат за остварување на заедничките интереси и на интересите на нивните членови, како и за целите за кои тие се основани.

2.1.4. Право на службеност (1946-2001)

Се до влегувањето во сила на ЗОСПО од 1980 година, во РСМ правото на службеност се уредуваше со правните правила на старата Југославија т.е. со Српскиот граѓански законик.³⁸¹ Во овој закон службеностите се распоредени во дванаесет члена, меѓу кои се познаваат стварните (именувани како „предметни“) службености и личните службености. Понатаму личните службености и правото на реален товар се уредени со сојузните, односно републичките и покраинските закони за сопственост.

- Стварни службености (1946-2001)

„Право на сопственост на една недвижност (привилегирано добро) за потребите на таа недвижност да врши определени дејствија врз недвижноста на друг сопственик (послужно

³⁸⁰Чл.98 од Уставот на СРМ 1974, .:, Правото на сопственост граѓаните и граѓанските правни лица го остваруваат во согласност со природата и намената на недвижностите и на другите предмети во нивна сопственост и со општествениот интерес утврден со закон.

Условите за промет на земјиште и други недвижности на кои постои право на сопственост се уредуваат со закон.“

³⁸¹Проф. д-р Родна Живковска „Стварно Право“ Книга 1, Скопје 2005, цит.учебник. стр.63

добро) или да бара од сопственикот на послужното добро да се воздржува од вршење на определени дејствија, што инаку би имал право да ги врши врз својата недвижност“ (чл. 49 ЗОСПО). Од ова произлегува дека стварната службеност е стварно право на користење на туѓа ствар, а негови носители се сопствениците на две соседни недвижности: сопственикот на привилегираното добро и сопственикот на послужното добро. Ова право се остварува со правна работа, одлука на државен орган и со одржување (чл. 51 од ЗОСПО). Освен поимното определување и начинот на засновање, со одредбите на ЗОСПО се уредени и: времетраењето, начинот на заштита, како и престанокот на стварната службеност.

- **Лични службености (1946-2001)** во недостиг на републички закон за сопственост, и нецелосна уреденост на личните службености во ЗОСПО, во СРМ важеа правилата содржани во Српскиот граѓански законик, согласно кој личната службеност се јавуваше во три облици: употреба, уживање и станување. Условите за настанување, овластувањата што произлегуваат од нив како и престанокот се уредени со СГЗ.

2.1.5 Право на залог (1946-2001)

До влегувањето во сила на ЗОСПО во СР Македонија правото на залог било уредено со правните правила на СГЗ. Во ЗОСПО не се дефинира правото на залог, туку само се одредува што е објект на залог (подвижни, недвижни ствари и права) (чл. 61, ст. 1 од ЗОСПО). Меѓутоа, ЗОСПО го уредува само правото на залог врз недвижности, односно хипотеката, начинот на настанувањето, престанувањето итн. Правото на залог на подвижни ствари и права е уредено со правилата содржани во прописите кои ги уредуваат облигационите односи. Во 1998 година, стапува во сила Законот за залог на подвижни предмети и права (ЗЗППП) и како последица на тоа престанаа да важат одредбите од ЗОО во однос на правото на залог на подвижни ствари и права.

Со ЗЗППП се уреди начинот, условите и постапката за заложување на подвижни предмети и права врз основа на договор, како и начинот на престанок на правото на залог. Во 2000 година влезе во сила Законот за договорна хипотека (ЗДХ) со што престанаа да важат одредбите на ЗОСПО во однос на правото на залог на недвижни ствари (чл. 61-69). Со овој закон беа уредени начинот, условите и постапката за стекнување, реализација како и престанок на заложното право врз недвижности, врз основа на договор (чл. 1, ЗДХ). Во 2003 влезе во сила Законот за договорен залог, чии одредби ги уредуваат и договорното заложно право врз подвижни ствари, хартии од вредност, побарувања, со што престанаа да важат ЗЗППП и ЗДХ.

2.1.6 Право на реален товар (1946-2001)

Бидејќи ЗОСПО не содржеше одредби за уредување на правото на реален товар, ова стварно право се уредуваше врз основа на правилата на СГЗ (пар. 393, 796 и 797). Според СГЗ, добрата, правата и обврските на оставителот преминуваат на неговите наследници доколку со договор или товар (ветување) не е определено поинаку.

2.2 Спорни стварни права

До ова именување се доаѓа поради фактот што за оваа група на стварни права недостасува законска определеност како основна карактеристика на стварните права. Во оваа група спаѓаат: општествената сопственост, правото на користење на градежно земјиште во општествена сопственост, станарското право и правото на првенствено купување.

2.2.1 Општествена сопственост (1963-1974)

- Како што е погоре спомнато, Уставите од 1963 и 1974 година, општествената сопственост ја сметаат како несопственичкоправна категорија – не е право на сопственост затоа што не претставува целосна власт на стварите, туку систем на односи кои го уредуваат присвојувањето на општествените средства. Општествената сопственост се определува како систем на општествени односи со кои правно се уредува колективното присвојување на средствата за производство и на

производите на општествениот труд. Фактот што овој систем на односи се уредува со уставите и законите и самоуправните спогодби, покажува дека општествената сопственост претставува правна категорија.

Општествена сопственост (1974-1991)

Во многу делови, општествената сопственост со Уставот од 1974 година е слично уредена како во Уставот од 1963 година, првично во однос на дефинирањето на општествената сопственост како несопственичкоправна категорија, понатаму сличности постојат во однос на одредбите за објектот, содржината на општествената сопственост итн.

2.2.2 Правото на користење на градежно земјиште во општествена сопственост

- За градежно земјиште во општествена сопственост согласно Законот за градежно земјиште од 1979 година се сметало изграденото и неизграденото градежно земјиште во градовите и населбите од градски карактер и на други подрачја предвидени за станбена и друга комплексна изградба (чл. 2, ст. 1). До донесувањето на овој закон, режимот врз градежното земјиште бил уреден со Законот за национализација на намените, згради и градежното земјиште (ЗННЗГЗ). Правниот систем на НР и СР Македонија во процесот на реализација на правото на користење на градежното земјиште во општествена сопственост создава неколку имотни права кои и ден-денес егзистираат, за кои цивилната доктрина смета дека се стварни права. Тие се: а) Право кое го овластува носителот на градежното земјиште во општествена сопственост да изгради објект од траен карактер, б) Право на сопственикот на објектот од траен карактер да го користи земјиштето на кое се наоѓа објектот и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот, в) Право на поранешниот сопственик да го користи поопштественото неизградено градежно земјиште од поопштествување до депоседување и г) Право на стварна службеност на земјиштето.

2.2.3 Станарското право

Во цивилната доктрина се прави разлика меѓу поимите „станарско право“ и „право на стан“. Првото значење согласно цивилистите упатува на тоа општеството да пружи заштита на оној кој веќе се наоѓа во стан, додека вториот поим означува право на поединецот (физичко лице) од општеството да добие стан. Некои цивилисти го поистоветуваат значењето на двата поима, така што станарското право во поширока смисла на зборот се сфаќа како право на стан т.е. право – станот трајно и непречено да се користи заради задоволување на личните и семејните станбени потреби, како и право да се учествува во управувањето со зградата во која станот се наоѓа.

Станарското право на стан во приватна сопственост постоеше во НРМ и СРМ, и настануваше на два начина: лицата кои од порано живееле како закупци добивале статус на носители на станарско право и врз основа на решение за принудна распределба на приватните куќи, управните органи вселувале (во становите или во деловите од становите) лица без покрив над глава на кои им се давало својство на имател на станарското право. Станарското право на стан во приватна сопственост престана со донесувањето на Законот за станбените односи во 1959 година. Меѓутоа Законот за станбени односи на СРМ од 1973, го задржа ова право со тоа што го модифицираше чл. 99.

Во 1994 година, со одлука на Уставен суд на РМ, конечно во правниот систем на РМ се укина станарското право на стан во приватна сопственост, со образложение дека со признавањето на оваа

право се создаваат трајни основи за ограничување на сопственоста и правата што од неа произлегуваат.³⁸²

Станарското право се смета за спорно стварно право бидејќи постојат повеќе гледишта за неговата правна природа. Некои автори (О.Станкович и М.Орлич) сметаат дека станарското право е стварно право, други автори (В.Спаич, А.Гамс) сметаат дека станарското право е лично право од апсолутен карактер. Истакнати цивилисти од РСМ (А.Групче, Р.Живковска) се на становиште дека станарското право не е сопственичко право, од причина што е **непреносливо** (иако е можна размена и целосно или делумно преиздавање на станот на други лица, па и минување на правото врз членовите на домаќинството и тоа од генерација на генерација), **престанува со отказ** (што не е случај со сопственоста), **недостига законска определеност** („*numerus clausus*“) на станарското право за стварно право итн. Нашите цивилисти се на становиште дека ова право е облигационо право со апсолутно, стварноправно и трајно дејство бидејќи се исцрпува со договорот кој е склучен меѓу договорните страни (давателот и носителот на станарското право).

2.2.4 Правото на првенствено купување

– Во цивилната теорија на НР и СР Македонија постоеја дилеми за правната природа на правото на првенствено купување. Ова право подразбира овластување кое го има едно лице, врз основа на закон или договор да бара од друго лице, во случај на продажба на одредена ствар таа ствар прво нему да му биде понудена. Лицето кое го има ова овластување се нарекува носител на правото на првенствено купување, а лицето кое е должно да ја направи понудата се нарекува должник на правото на првенствено купување.

Законско првенствено купување се востановува со закон, а во исклучителни случаи и со некои подзаконски акти (уредби и одлуки). Сè до донесувањето на ЗСДСП на РСМ, во нашиот правен систем постоеја различни облици на законско право на првенствено купување: 1) Право на првенствено купување на сосопственички дел; 2) Право на првенствено купување на сонаследнички дел; 3) Право на првенствено купување на општествените средства за производство, 4) Право на првенствено купување на заеднички имот на брачните другари итн.

Договорно право на првенствено купување

До донесувањето на ЗОО на РСМ, одредбите за договорното право на првенствено купување беа уредени во ЗОО од 1978 година, според кој договорното право на првенствено купување егзистира само во договорот за продажба со право на првенствено купување т.е. до негово настанување во македонското право може да дојде само меѓу продавачот како отуѓувач и купувачот како прибавувач.

И ова право претставува спорно стварно право бидејќи различни автори имаат различни стојалишта за нејзината правна природа. Некои автори се на мислење дека ова право претставува граѓанско субјективно право (Д.Стојанович, Б.Лоза, М.Тороман, А.Финжгар и др.), други автори се на стојалиште дека ова право не е стварно туку е облигационо право. Во разграничувањето на правната природа на правото на првенствено купување може да се појде од фактот дека главен белег на стварните права е стварноправноста и непосредноста, која што кај ова право недостига. Исто така, недостига законската определеност (*numerus clausus*) на ова право. Последно, но не помалку важно, е фактот што предмет на стварните права е власта врз стварите, додека содржината на оваа право ја сочинуваат одредени чинења („*dare*“, „*facere*“, „*praestare*“), што доведува до заклучокот дека ова право е облигационо.

3. Правото на сопственост според Уставот на РСМ од 1991 година

³⁸²Одлука на Уставен Суд, У.бр.209/93 од 13.07.1994 година.

Во Уставот на РСМ, сопственоста како правна категорија е уредена во неколку уставни одредби, при што во чл. 8 правната заштита на сопственоста се поставува меѓу основните темелни вредности на уставниот поредок.

Правото на сопственост во Уставот на РСМ е уредено во чл. 30, во делот каде што се уредуваат основните слободи и права на граѓаните, со што добива највисока правна заштита и се поставува во исто рамниште со нив. Во овој член првенствена важност се дава на индивидуалната сопственост како основен облик на сопственоста, меѓутоа во ст. 2 од овој член се надминува индивидуалистичкиот концепт на сопственоста при што се наведува дека сопственоста како право носи овластувања, но носи и обврски. Исто така, во ст. 3 од овој член, Уставот ја нагласува релативноста на гаранцијата на правото на сопственост, бидејќи во случај на постоење на јавен интерес правото на сопственост може да се одземе или ограничи (со експропријација или национализација).

Уставот на РСМ ја инаугурира и приватната сопственост на странските лица (чл. 31), под услови определени со закон. Иако индивидуалната сопственост зазема централно место во нашиот уставен поредок, Уставот во неговите одредби посредно ја изразува и сопственоста на државата (чл. 56), каде што прокламира дека „сите природни богатства на Републиката, растителниот и животинскиот свет, добрата во општа употреба, како и предметите и објектите од особено културно и историско значење определени со закон се добра од општ интерес на Републиката и уживаат посебна заштита“.

Исто така, Уставот на РСМ од 1991 година упатува и на сопственоста на единиците на локалната самоуправа (чл. 114 и 117). Општествената сопственост, иако „de facto“ постои, во Уставот на РСМ е изоставена, а е спомната во Уставниот закон за спроведување на Уставот каде се предвидува нејзина трансформација.

Од горенаведеното може да констатираме дека Уставот на РСМ не го претставува целосно сопственичкиот систем на Република Северна Македонија, исто така во него недостига поимно определување на правото на сопственост т.е. прокламација на облиците на правото на сопственост.

4. Стварни права од донесувањето на ЗСДСП до денес

Законот за сопственост и други стварни права, Собранието на РСМ го донесе на 20 февруари 2001 година, а почна да се применува во рок од шест месеци од неговото влегување во сила. Овој закон во себе инкорпорира голем број на имотноправни норми и претставува прв кодификациски акт од областа на сопственоските односи во нашата земја, бидејќи сè до неговото донесување голем број норми беа содржани во одделни специјални закони (Закон за наследување, Закон за семејството, Закон за домување).

За изготвување на овој закон биле употребени голем број извори. Пред се, употребени се домашни извори: Уставот од 1991 година, тогашно важечкиот ЗОСПО и неговата Новела од 1990 година, како и други важечки закони во РСМ. Понатаму како извори од споредбеното право служеле: Хрватскиот закон за сопственост и други стварни права од 1996 година, Германскиот граѓански законик од 1896 година, Францускиот граѓански законик од 1804 година, Швајцарскиот граѓански законик од 1912 итн.

ЗСДСП во себе, освен стварното право како главно стварно право, ги опфаќа и другите стварни права (правото на службеност, правото на залог, правото на реален товар и други стварни права под услови определени со закон (чл. 4 од ЗСДСП). Со последниот поим „други стварни права под услови определени со закон“ се означува правото на долготраен закуп на градежно земјиште, кое е воведено со Законот за градежно земјиште од 2001 година.

4.1 Право на сопственост

Во правниот режим на РСМ, сопственоста (како главно стварно право) и другите стварни права, се реализираат преку еден општ генерален закон како што е ЗСДСП и преку посебни – специјални закони кои уредуваат одделни аспекти на сопственоста, односно правната регулатива и правниот режим на одделни сопственички форми и одделни видови ствари. (Закон за трговски друштва, Закон за јавни претпријатија, Закон за градежно земјиште, Закон за земјоделско земјиште и др.). Сите специјални закони мора да бидат во согласност со ЗСДСП кој на општ начин ги уредува сопственостите и другите стварноправни односи во државата.

Согласно ЗСДСП (чл. 2): „Право на сопственост можат да стекнуваат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучувајќи ја државата и единиците на локалната самоуправа, под услови и на начин предвидени во овој и друг закон“. Во овој член се согледува сопственостиот плурализам кој е присутен во Република Северна Македонија, кој допушта постоење на три облика на правото на сопственост, и тоа: приватна (индивидуална и групна, на физичките и правните лица), државна и сопственост на единиците на локалната самоуправа.

Кога на една или повеќе ствари има повеќе носители на правото на сопственост, ЗСДСП зборува за подоблици на правото на сопственост. Во овие случаи правото на сопственост се јавува како сосопственост (чл. 31-58), заедничка сопственост (чл. 59-94) и етажна сопственост (чл. 95-111).

Во ЗСДСП, за разлика од ЗОСПО, етажната сопственост се смета за посебен подоблик на правото на сопственост, а не вид на заедничка сопственост. Во овој закон меѓу другото се уредени начинот, условите на стекнување, реализација, заштита и престанок на правото на сопственост.

4.2 Право на службеност

ЗСДСП правото на службеност ја дефинира како „стварно право на туѓа ствар, кое се состои во овластување на нејзиниот носител во определен обем и на определен начин да ја користи таа ствар, а сопственикот на стварта е должен тоа да го трпи или ништо да не стори“ (чл. 192, ст. 1).

ЗСДСП во своите одредби ги уредува двата вида на службеност: стварна и лична службеност. Освен поимно определување, законот ги уредува и: начинот, условите за настанување, објектот на овие видови службености, остварувањето, заштитата и престанокот на стварните и личните службености.

4.3 Право на залог

Во ЗСДСП правото на залог е дефинирано како „стварно право врз туѓа ствар со кое се обезбедува побарувањето на заложниот доверител со давање во залог (заложување) на определена ствар или право во корист на заложниот доверител, кој е овластен да располага со туѓата ствар, на начин што по истекот на рокот на пристигнатоста да бара намирување на своето побарување од вредноста на таа ствар или право (со продавање на заложената ствар), пред доверителите кои на таа ствар или право немаат засновано право на залог, како и пред заложните доверители кои право на залог врз таа ствар стекнале по него, без разлика на промената на сопственикот на заложената ствар“. Понатаму во одредбите на законот се уредени субјектите на правото на: залог, објектот, начинот на засновување, остварувањето и престанокот на правото на залог.

4.4 Право на реален товар

Во ЗСДСП реалните товари се дефинирани како „определени давања и чинења што во корист на определена недвижност или лице треба сукцесивно да ги врши постоечкиот сопственик на определена недвижност (оптоварена недвижност) на товар на таа недвижност“ (чл. 236, ЗСДСП). За разлика од француското право кое реалниот товар го смета за стварно право „*sui generis*“, нашето

право го смета за стварно право. Понатаму, законот ги уредува предметот на реалниот товар, остварувањето, заштитата и престанокот на реалниот товар.

4.5 Право на долготраен закуп на градежно земјиште

Ова право е воведено како стварно право во правниот систем на Република Северна Македонија со членот 12 од Законот за градежното земјиште од 2001 година.³⁸³

Одредбите од Законот за градежното земјиште кои го уредуваат долготрајниот закуп (чл. 19-38) се однесуваат на долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на државата и на физички и правни лица, додека одредбите од Законот за приватизација и закуп на градежното земјиште во државна сопственост од јануари 2005 година се однесуваат на долготрајниот закуп на градежно земјиште во сопственост на државата на кое постои корисничко право (право на трајно користење).

Во одделните специјални закони со кои се уредени овие два вида на долготраен закуп на градежно земјиште се предвидени и основните карактеристики, односно: настанувањето, носителите, објектот, содржината на правото, преносливоста, заштитата како и престанокот на ова право.

4.6 Право на долготраен закуп на земјоделско земјиште

ЗДСП со членот 246 во правниот систем на Република Северна Македонија го воведува и правото на долготраен закуп на земјоделско земјиште во корист на странски физички и правни лица.

Ова право како стварно право подетално треба да се уреди со специјалниот закон – Закон за земјоделското земјиште, кој го уредува правниот режим врз земјоделските земјишта како ствари од општ интерес за РСМ. Овој закон содржи одредби за закуп на земјоделско земјиште (долгорочен и краткорочен) (чл. 23, Закон за земјоделското земјиште), но овие одредби се однесуваат на закупот како облигационен однос кој се уредува согласно одредбите на ЗОО.

Согласно моменталната состојба во земјоделието на РСМ, каде што се откупуваат земјоделски фирми за да се стекне право на сопственост на оранжерииите кои се насадени на земјоделско земјиште во сопственост на државата (кое денес не е во промет), неопходно е нормирањето на правото на долготраен закуп на земјоделско земјиште како стварно право како за странските така и за домашните физички и правни лица,

5. Класификација на стварните права во споредбеното право

Во денешно време, сите закони и граѓански законици содржат одредби кои ги уредуваат сите аспекти на стварноправните односи, почнувајќи од поимното определување, содржината, заштитата и другите аспекти.

Така, Законот за сопственост и други стварни права од Р. Хрватска, во чл. 1 ст. 1 е наведено дека „секое физичко и правно лице може да биде носител на правото на сопственост и на другите стварни права како: правото на службеност, реален товар, правото на градење, залог, ако тоа на друг начин не е уредено со закон“.³⁸⁴

³⁸³Проф. Д-р Родна Живковска „Стварно Право“ Книга 1, Скопје 2005, цит.учебник. стр.129

³⁸⁴ Zakon o vlasnistvu i drugim stvarnim pravima, procisteni tekst zakona, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, чл.1, ст.1

Во законодавството на Р. Словенија, исто така се уредени и предвидени стварноправните односи, при што во Стварноправниот законик, во чл. 2 ст. 1 како стварни права се наведени: правото на сопственост, правото на службеност, залог, реален товар.³⁸⁵

Законот за сопственоправни односи на Р. Црна Гора, во чл. 6 ја прокламира сопственоста како најцелосна власт на стварите.³⁸⁶ Понатаму, во чл. 11 од Законот, се наведени другите стварни права, каде што е стои: „На ствари на кои постои право на сопственост може да се заснова право на службеност, право на залог на подвижни и недвижни ствари и фидуцијарна сопственост на подвижни и недвижни ствари, под услови одредени со закон“.³⁸⁷

Во рамките на Граѓанскиот законик на Р. Албанија, исто така, се содржани одредби со кои се уредува сопственоста како главно стварно субјективно право и другите стварни права. Во чл. 149 е наведено дека правото на сопственост е „правото на уживање и слободно располагање со стварите, во границите одредени со закон“.³⁸⁸ Исто така, во членовите 232, 259, 260 и др.³⁸⁹ се содржани одредби за следните други стварни права: „право на залог, службеност, реален товар“.

Законот за сопственост и други стварни права на Р. Косово во неговите одредби, покрај правото на сопственост како главно стварно право ги предвидува и следните стварни права: „правото на службеност, правото на градење, правото на залог, реален товар“.

Од горенаведеното може да се воочи фактот дека во современото право, а особено во земјите од Балканот, во нивните правни поредоци се предвидуваат истите ограничени (делумни) стварни права на стварите.

Заклучок

Од спроведеното истражување и компаративната анализа за видовите стварни права во Република Северна Македонија пред и по донесувањето на ЗСДСП, може да се согледа фактот дека нашиот правен систем, особено во делот на стварните права поминал низ неколку развојни фази. Самото преминување од еден во друг режим на управување, неизбежно се одrazil и во поимањето и уредувањето на стварноправните односи во РСМ.

Првиот период на истражување ги опфаќа видовите стварни права до донесување на ЗСДСП, период во кој стварноправните односи биле уредени во рамките на ФНРЈ, понатаму во рамките на СФРЈ, со Уставите од 1946, 1963 и 1974 година. како и со републичките закони од истите години, ЗОСПО од 1980 година, Новелите од 1990 година, Уставот на РСМ од 1991 година и на крај со ЗСДСП од 2001 година па натаму. Од тоа што е погоре наведено може да се констатира дека во првиот период (1946-1973) иако биле признаени: државна/општествена, приватна, задружна сопственост, како главно стварно право, сепак поголема важност им била дадено на државната, односно општествената сопственост, поаѓајќи од сфаќањата за имотните права во тоа време. Приватната (индивидуална) сопственост била ограничена во поглед на носители, според намена и по обем. Иако со

³⁸⁵ Stvarnopравни zakonik – SPZ (Uradni list RS, št. 87/02 z dne 17. 10. 2002, št. 91/13 z dne 5. 11. 2013, št. 23/20 z dne 14. 3. 2020) чл.2, ст.1

³⁸⁶ Пошироко за ова да се види во ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA ("Sl. list CG", br. 19/2009) чл.6, ст.1

³⁸⁷ Чл.11, ст.1 Ibid.

³⁸⁸ Пошироко за сопственоста и другите аспекти да се види во Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë (Ndryshuar me ligjet nr. 8536, datë 18.10.1999, nr.8781, datë 3.5.2001, nr. 17/2012, datë 16.2.2012, nr.121/2013, datë 18.4.2013, nr.113/2016, datë 3.11.2016) (i përditësuar), чл.149

³⁸⁹ Пошироко за другите стварни права да се види во Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë (Ndryshuar me ligjet nr. 8536, datë 18.10.1999, nr.8781, datë 3.5.2001, nr. 17/2012, datë 16.2.2012, nr.121/2013, datë 18.4.2013, nr.113/2016, datë 3.11.2016) (i përditësuar).

донесувањето на ЗОСПО од 1980, некои ограничувања се отстрануваат, со Законот за измена и дополнување на ЗОСПО од 1990, се воведува неограничено право на сопственост и се укинува земјиниот максимум.

Понатаму, стварноправните односи биле уредени со одредбите на Уставот на РСМ од 1991, кој претставува општ, генерален акт за уредување на општествените односи во државата како и низа специјални закони (Закон за наследување, Закон за семејството, Закон за домување и др.). Иако правото на сопственост е уставно загарантирана категорија, и е поставена во делот на темелните човекови слободи и права, сепак Уставот на РСМ не го претставува целосно сопственичкиот систем на Република Северна Македонија, исто така во него недостига поимно определување на правото на сопственост т.е. прокламација на облиците на правото на сопственост.

Од погоре наведеното, може да се дојде до заклучок дека всушност ЗСДСП претставува прв кодификациски акт од областа на сопственостите односи во нашата земја. Во овој закон се предвидени одредби за уредување на стварноправните односи во државата, како и поимно определување и разработување на видовите на стварни права по РСМ, од 2001 до денес. Во делот на „другите стварни права“, освен веќе признаените од претходните правни прописи, во овој правен пропис се воведуваат и правото на долготраен закуп на градежно земјиште и правото на долготраен закуп на земјоделско земјиште. Освен со одредбите од ЗСДСП, одредени аспекти на „другите стварни права“ се уредуваат и со специјални закони, како на пр.: Закон за градежно земјиште, Закон за земјоделско земјиште, Закон за облигациони односи и др.

Иако до денес Уставот на РСМ, ЗСДСП како општ – генерален закон и специјалните закони за уредување на стварноправните односи во државата обезбедуваат доволна алатка за уредување на стварноправните односи, сепак глобализацијата, дигитализацијата и развитокот на технологијата неизбежно ја наметнуваат потребата за идни промени и во овој аспект на општествениот живот.

Новиот предизвик којшто ѝ претстои на РС Македонија, како земја која се стреми да стане земја членка на ЕУ, е, пред сè донесувањето на веќе најавениот Граѓански законик, како прв кодификациски и сеопфатен акт од овој размер, кој што би бил голем чекор напред во правниот поредок на државата, и секако би обезбедил поголема правна сигурност во воспоставувањето на стварноправните односи, а потоа следи и процесот на хармонизација на домашното со европското законодавство, што ќе придонесе кон воведување на некои нови институти за прилагодување на нашите правни прописи со европските правни прописи од областа на граѓанското право.

Користена литература

Учебници

1. Беловски, В (2010), Стварно право, Правен факултет – Кочани
2. Беловски, В (2015), Стварно право, Универзитет „Гоце Делчев“ – Штип,
3. Vedris, M. Osnove imovinskog prava: opci dio, stvarno, obvezno i nasljedno pravo, Narodne novine: Pravni fakultet, Zagreb, 1987,
4. Vedris M., Klaric P., Gradjansko Pravo, 8. izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2004,
5. Gavella N., Stvarno pravo, Svezak drugi, Narodne Novine, Zagreb, 2007,
6. Групче, А (1976), Граѓанско право: втор дел, стварно право (општествена сопственост, право на сопственост и други стварни права, Култура, Скопје
7. Европската конвенција за човекови права, Европски суд за човекови права, Стразбург

8. Живковска, Р. (2005), Стварно право, Книга I, Европа 92- Кочани, Скопје
9. Живковска, Р. (2011), Општ дел на граѓанското право, Европа 92, Скопје
10. Juhart M., Mozina D., Novak B., Polajnar-Pavcnik A., Znidarsic Skubic V., Uvod v civilno pravo, Uradni List, Ljubljana 2016,
11. Ковачевиќ-Куштримовиќ Р., Граѓанско право (општи део) друго измењено и допуњено издање, Ниш, 1995,
12. Ковачевиќ-Куштримовиќ Р., Увод у граѓанско право, Пунта, Ниш, 2008,
13. Ковачевиќ-Куштримовиќ Р., Лазиќ М., Стварно право, Зограф, Ниш 2009,
14. Malenica, A. (2008), Rimsko pravo, Novi Sad,
16. Станкович О., Водинелич В. В, Увод у граѓанско право, Номос, Београд 2007,
17. Универзална декларација за човекови права на Обединетите нации - Собрание на ОН, 10.12.1948
18. Чавдар, К., Чавдар, К (2012), Закон за сопственост и други стварни права- коментари, објаснувања, практика, предметен регистар, Идеал Графика - Скопје.

Нормативни акти

1. Allgemeines burgerliches Gesetzbuch (ABGB)
2. Burgerliches Gesetzbuch (BGB)
3. Code civil
4. Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)
5. European Convention on Human Rights,
6. Закон за сопственост и други стварни права, Службен весник на РМ бр.18/01, 92/08, 139/09 и 35/10,
7. ЗСДСП на Хрватска (Zakon o vlasnistvu i drugim stvarnim prava), NN бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 143/12, 152/14),
8. Устав на РСМ (Службен весник на РМ бр .91/01)
9. Устав на ФНРЈ, 1946 година,
10. Устав на НРМ, 1946 година,
11. Устав на СФРЈ, 1963 и 1974 година,
12. Устав на СРМ, 1963 и 1974 година,
13. ЗОСПО, 1980 година,
14. Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë (Ndryshuar me ligjet nr. 8536, datë 18.10.1999)
15. Ligji Nr. 03/L-154 Për Pronësinë dhe të drejtat tjera sendore, R. e Kosovës
16. Zakon o Svojinsko-pravnim odnosim R. Crne Gore ("Sl. list CG", br. 19/2009)
17. Stvarnopravni zakonik – SPZ, Slovenija (Uradni list RS, št. 87/02 z dne 17. 10. 2002, št. 91/13 z dne 5. 11. 2013, št. 23/20 z dne 14. 3. 2020)

Веб-страни

1. <https://bs.delachieve.com/stvarnih-prava-u-rimskom-pravu-pojam-i-vrste-imovinskih-prava/>
2. <https://biznisinfo.mk/shto-e-sopstvenost/>
4. <https://podarilove.ru/bs/odnim-iz-priznakov-feodalizma-kak-stroya-stalo-feodalizma/>
5. <https://nationalgeographic.rs/istorija-i-kultura/istorija/a16735/na-danasnji-dan-25-mart-donet-srpski-gradjanski-zakonik.html>