

THE ESSENTIAL DIFFERENCES BETWEEN CO-OWNERSHIP AND JOINT OWNERSHIP

Rodna Zhivkovska

Full professor, Faculty of Law Iustinianus Primus,
“Ss. Cyril and Methodius” University in Skopje
r.zivkovska@pf.ukim.edu.mk

Tina Przheska

Full professor, Faculty of Law Iustinianus Primus,
“Ss. Cyril and Methodius” University in Skopje
t.przeska@pf.ukim.edu.mk

Abstract

The subject of analysis in this paper will be joint ownership as one of the sub-forms of the right of ownership

As the paper will show, joint ownership as a sub-form of the right of ownership shares common characteristics with other sub-forms of the right of ownership co-ownership, and condominium ownership. A common feature for all the sub-forms of the right of ownership is that they represent ownership of several persons to an undivided thing, where the right of ownership is divided by extent among its holders. As a result of the division of the right of ownership, complex legal relations arise between the holders of the right regarding the acquisition, exercise, protection, and termination of ownership. In the manner in which the relations between the holders of the shared right of ownership are established and regulated, we find the essential differences between co-ownership and joint ownership, which will be presented and analyzed in this paper.

The paper’s main goal is to make a clear distinction between these two property law institutes by analyzing the legal nature of joint ownership and presenting the essential differences between joint ownership and co-ownership. Distinguishing co-ownership from joint ownership is of great relevance in civil doctrine and legal practice because the correct understanding of the differences between these two sub-forms of ownership leads to the proper application of substantive law in practice.

Keywords: joint ownership, co-ownership, property law, property law relations.

СУШТИНСКИТЕ РАЗЛИКИ ПОМЕЃУ СОСОПСТВЕНОСТА И ЗАЕДНИЧКАТА СОПСТВЕНОСТ

Родна Живковска

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

Тина Пржеска

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

Апстракт

Предмет на анализа во овој труд ќе биде заедничката сопственост како еден од подоблиците на правото на сопственост.

Како што ќе покаже трудот, заедничката сопственост како подоблик на правото на сопственост дели заеднички обележја со другите подоблици на правото на сопственост, односно со сопственоста и етажната сопственост. Заедничко обележје за сите подоблици на правото на сопственост е што тие претставуваат право на сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар, каде што правото на сопственост е поделено по обем помеѓу неговите титулари. Како резултат на поделба на правото на сопственост, помеѓу титуларите на правото настануваат комплексни правни односи во поглед на стекнувањето, вршењето, заштитата и престанокот на сопственоста. Во начинот на кој се воспоставуваат и уредуваат односите помеѓу титуларите на поделеното право на сопственост ги наоѓаме суштинските разлики помеѓу сосопственоста и заедничката сопственост кои ќе бидат претставени и анализирани во овој труд.

Основна цел на трудот е преку анализа на правната природа на заедничката сопственост и претставување на суштинските разлики помеѓу заедничката сопственост и сосопственоста да се направи јасна дистинкција помеѓу овие два стварно-правни институти. Разликувањето на сосопственоста од заедничката сопственост е од особено значење, не само во граѓанско-правната наука, туку и во правниот живот, затоа што правилното разбирање на разликите помеѓу овие два подоблика на правото на сопственост води кон правилна примена на материјалното право во праксата.

Клучни зборови: заедничка сопственост, сосопственост, стварно право, стварно-правни односи.

Вовед

Сосопственоста, заедничката сопственост и етажната сопственост се подоблици на правото на сопственост преку кои се манифестира состојба на поделба на правото на сопственост помеѓу повеќе носители на иста индивидуално определена ствар. Како резултат на таа поделба на правото на сопственост помеѓу носителите кои ја „делат“ сопственоста настануваат сложени правни односи кои се засноваат на соработка, договарање, како и постигнување консензус во поглед на остварувањето на сопственичките овластувања. Покрај заедничките обележја, секој од подоблиците на правото на сопственост има и свои специфични карактеристики кои резултираат со различна поставеност на односите помеѓу носителите на правото на сопственост. Во овој труд ќе се претстават разликите кои постојат помеѓу сосопственоста и заедничката сопственост како подоблици на правото на сопственост и ќе се претстави како тие влијаат на правните односи помеѓу носителите на правото на сопственост и на правните односи помеѓу носителите на правото на сопственост и третите лица.

1. Определување на подоблиците на правото на сопственост во македонското и споредбеното право

Законот за сопственост и други стварни права⁹²¹ (понатаму: Закон за сопственост), кој претставува генерален закон што ги уредува стварно-правните односи во правниот систем на РС Македонија, правното уредување на правото на сопственост го базира на концептот на сопственосен плурализам.⁹²² Овој концепт на сопственосен плурализам подразбира постоење на повеќе облици на правото на сопственост кои во текстот на Законот се класифицираат на основни и подоблици на правото на сопственост. Класификацијата е извршена врз основа на бројот на лицата кои се носители на правото на сопственост на индивидуално определена ствар. Притоа, кога носител на правото на сопственост е еден субјект – физичко или правно лице, единица на локалната самоуправа или државата сопственоста се манифестира во еден од основните облици на правото на сопственост (приватна, општинска или државна), додека кога правото на сопственост има повеќе носители, сопственоста се манифестира во еден од подоблиците на правото на сопственост (сосопственост, заедничка сопственост или етажна сопственост). Основните облици на правото на сопственост се определени во членот 2 на Законот за сопственост кој пропишува: „*Право на сопственост можат да стекнуваат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучувајќи ја и државата и единиците на локалната самоуправа, под услови и на начин предвидени со овој и друг закон*“. Иако одредбата е од општ карактер, анализите на цивилистите во поглед на содржината на овој член се на линија дека оваа одредба е основа за детерминирање на видовите на основни облици на правото на сопственост⁹²³. Во поглед на определувањето на подоблиците на правото на сопственост законодавецот е попрецизен. Имено, во членот 30 на Законот децидно се пропишува: „*Кога една проста или сложена ствар е предмет на правото на сопственост на повеќе лица, ова право се јавува како сосопственост, заедничка сопственост или етажна сопственост*.“ Формулацијата на законската одредба, не само што експлицитно ги определува видовите подоблици на правото на сопственост (сосопственост, заедничка сопственост и етажна сопственост), туку укажува и на основниот критериум за нивно разликување од основните облици на правото на сопственост, а тоа е постоењето на повеќе носители на правото на сопственост на една индивидуално определена ствар. Понатаму, во посебни членови Законот го дефинира секој од подоблиците на правото на сопственост. Сосопственоста е дефинирана во членот 32 на Законот како сопственост како сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар чиешто делови се определени сразмерно на целината како идеални (сосопственички) делови. Заедничката сопственост е дефинирана во членот

⁹²¹ Сл. весник на РМ, бр. 18/01.

⁹²² За сопствениосниот плурализам види: Р. Живковска (2005), *Стварно право*. Скопје: Европа 92, стр. 108.

⁹²³ Р. Живковска (2005). Ibid.

59 на Законот како сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар чишто делови се определени, но не се однапред определени. Етажната сопственост е дефинирана во членот 95 на Законот како сопственост која настанува кога посебните делови на станбените или деловните објекти, кои имаат два или повеќе посебни делови, се во сопственост на различни физички или правни лица.

Кога станува збор за разликување и дефинирање на облиците на правото на сопственост во споредбеното право можат да се забележат различни легислативни пристапи.

- Во хрватскиот Закон за сопственост (*Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*⁹²⁴) во општите одредби се прокламира дека постои само еден вид право на сопственост како стварно субјективно право (čl. 1). Меѓутоа, иако хрватскиот Закон ја прокламира единственоста на правото на сопственост, не може да го избегне разликувањето на подоблиците на правото на сопственост, како право на сопственост кое им припаѓа на повеќе лица и кое може да се јави во форма на сосопственост (čl. 36), заедничка сопственост (čl. 57) или етажна сопственост (čl. 66).

- Законот за сопственост на Р. Црна Гора (*Zakon o svojinsko-pravnim odnosima*⁹²⁵) не содржи општа одредба со која прокламира единственост на правото на сопственост, ниту пак укажува на постоењето на повеќе основни облици на правото на сопственост. Црногорскиот законодавец во основните одредби само го дефинира правото на сопственост како најпотполна власт на стварите (čl. 6). Слично како хрватскиот законодавец, црногорскиот законодавец не е експлицитен во поглед на определувањето на сосопственоста, заедничката сопственост и етажната сопственост како подоблици на правото на сопственост, но истите ги познава и ги уредува во рамките на Закон за сопственост на Р. Црна Гора (čl. 131, 153 и 161).

- Словенечкиот Стварноправен законик (*Stvarnopravni zakonik*⁹²⁶) не определува постоење на основни облици на правото на сопственост, но ги уредува сосопственоста и заедничката сопственост во посебен Оддел 3 насловен – Право на сопственост на повеќе лица. Сосопственоста е определена на сличен начин како во македонскиот Закон за сопственост, т.е. како сопственост на повеќе лица на неподелена ствар, чишто делови се определени сразмерно на целината како идеални делови (čl. 65). Словенечкиот Стварноправен законик и македонскиот Закон за сопственост содржат слична дефиниција и за заедничка сопственост која е определена како сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар чишто делови не се определени (čl. 72). Словенечкиот Стварноправен законик, за разлика од македонскиот, хрватскиот и црногорскиот закон, етажната сопственост не ја вбројува во подоблиците на правото на сопственост, односно како сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар. Етажната сопственост е уредена во посебен дел V од Законикот каде е дефинирана како право на сопственост на посебен дел од зграда и сосопственост на заедничките делови (čl. 105). Местото на етажната сопственост во словенечкиот Стварноправен законик, како и начинот на нејзино дефинирање и уредување покажува дека овој Законик на етажната сопственост не гледа како на сопственост на повеќе лица на една ствар, туку како сопственост која е спој од право на сопственост и право на сосопственост на објект составен од посебни и од заеднички делови.

- Во Германскиот граѓански законик (*Bürgerliches Gesetzbuch – BGB*) сосопственоста е уредена во Книга 2 – Облигации каде е определено дека сосопственост постои кога на повеќе лица им припаѓа едно право (§ 741), без да се прецизира од каква природата е правото. Што се однесува до заедничката сопственост, евидентно е дека Германскиот граѓански законик ја уредува заедничката сопственост во брачна заедница (§ 1419) во Книга 4 – Семејно право и заедничката сопственост во наследничка заедница (§ 2093) во Книга 5 – Наследно право

- Швајцарскиот граѓански законик (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch - ZGB*) ги уредува сосопственоста и заедничката сопственост како видови на „колективна“ сопственост во делот четири – Стварно право. Сосопственоста во Швајцарскиот граѓански законик е дефинирана како сопственост на повеќе лица на идеални делови од физички неподелена ствар (Art. 646). Заедничката

⁹²⁴ Narodne Novine, R. Hrvatske, 91/96.

⁹²⁵ "Sl. list CG", br. 19/2009.

⁹²⁶ Uradni list RS, št. 87/02.

сопственост Швајцарскиот граѓански законик ја поима како сопственост на ствар која им припаѓа на повеќе лица кои врз основа на закон или договор претставуваат заедница, при што стварта се смета за сопственост на заедницата и секој заедничар може да ги остварува своите права на стварта како целина (Art. 652). Етажната сопственост, Швајцарскиот граѓански законик ја третира како вид на сосопственост која му дава ексклузивна власт на сосопственикот да користи определен посебен дел од зграда (Art. 712a).

Како што покажува споредбено-правната анализа современите правни системи во различна мера (најчесто ограничено) го прифаќаат концептот на сопственосен плурализам. Во анализираните прописи концептот на сопственосен плурализам се изразува преку уредување на подоблиците на правото на сопственост како сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар. Сосопственоста, во анализираните прописи се определува како право на сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар на кои им припаѓаат т.н. идеални делови од стварта. Исклучок е Германскиот граѓански законик кој иако го користи терминот сосопственост, сосопственоста ја определува како состојба во која едно право им припаѓа на повеќе лица. Заедничката сопственост анализираните прописи ја определуваат како право на сопственост на неподелена ствар, чии делови во стварта не се определени, а заедничарите своите права ги остваруваат на стварта како целина. Најмногу разлики се забележуваат во поглед на дефинирањето на етажната сопственост. Во македонскиот, хрватскиот и црногорскиот закон, етажната сопственост се уредува во рамките на подоблиците на правото на сопственост, односно како сопственост на повеќе лица на една ствар. Словенечкиот законик етажната сопственост ја поима како спој од две „сопствености“ на објект кој има посебни и заеднички делови, а Швајцарскиот граѓански законик ја определува како вид на сосопственост. Германскиот граѓански законик пак не содржи посебни одредби за етажна сопственост.

2. Подоблиците на правото на сопственост израз на „поделено“ правото на сопственост

Во современата цивилна доктрина правото на сопственост се дефинира како непосредна правна власт која се остварува по повод индивидуално определена ствар.⁹²⁷ Начинот на дефинирање на правото на сопственост е индикативен во поглед на разбирањето на правната природа на правото на сопственост. Поаѓајќи од општоприфатената дефиниција за правото на сопственост можеме да ги увидиме основните обележја на ова право: прво – правото на сопственост е правна власт по повод стварта; второ – правото на сопственост се востановува на индивидуално определена ствар и трето - правото на сопственост е непосредна правна власт. Првото обележје, т.е. дефинирањето на правото на сопственост како правна власт е со цел да се потенцира фактот дека власта која произлегува од ова право е призната и заштитена од страна на правниот поредок. Воедно, преку потенцирање на правниот карактер на власта која постои кај правото на сопственост се подвлекува и основната разлика помеѓу правото на сопственост и институтот владение кој пак претставува фактичка власт на стварите. Второто обележје кое произлегува од дефинирањето на правото на сопственост е дека ова право може да постои само на индивидуално определена ствар, што во суштина значи дека секое поединечно право на сопственост е нераздвојно поврзано со точно определена ствар во однос на која сопственикот го остварува своето право на сопственост. Третото обележје на правото на сопственост, т.е. непосредноста на правната власт кај сопственоста покажува дека правото на сопственост е форма на правна власт која носителот на правото на сопственост ја остварува по повод стварта без асистенција (посредство) од други лица. Непосредноста во остварувањето на правото на

⁹²⁷ Р. Живковска (2005), *Стварно право*. Op. cit., стр. 5. И. Бабић (2012). *Граѓанско право. Књига 2. Стварно право*. Београд • Нови Сад: ЈП Службени гласник. стр. 63. А. Clarke, P. Kohler (2005). *Property Law. Commentary and Materials*. Cambridge University Press. p. 180. S. van Erp, B. Akkermans (2010). *Property rights: a comparative view*. Property Law and Economics. Boudewijn Bouckaert (ed). Edward Elgar Publishing Limited. p. 31. M. Bridge (2015). *Personal Property Law. Fourth Edition*. Clarendon Law Series. Paul Craig (ed). United Kingdom: Oxford University Press. p. 47.

сопственост ја подразбира и ексклузивноста на ова право, која ексклузивност значи дека носителот на правото на сопственост може да ги исклучи сите останати лица од можноста да остваруваат било какви овластувања по повод стварта во негова сопственост.

Имајќи го предвид ексклузивниот карактер на правото на сопственост кај цивилистите се појавува дилема во поглед на прашањето како да се објасни правната природа на т.н. подоблиците на правото на сопственост кои претставуваат право на сопственост на повеќе лица на една (иста) индивидуално определена ствар.⁹²⁸ Навидум, подоблиците на правото на сопственост (сосопственоста, заедничката сопственост и етажната сопственост) му пркосат на ексклузивниот карактер на правото на сопственост, затоа што во вакви случаи правото на сопственост го вршат повеќе лица на истата ствар, па меѓу нив нема ексклузивност во правната власт. Во обидот да го премостат овој теоретски проблем, некои цивилисти објаснуваат дека кога постои право на сопственост на повеќе лица на иста индивидуално определена ствар, тогаш во суштина постојат повеќе права на сопственост на таа ствар, а секој сопственик го врши своето право во однос на неиздвоен дел од таа ствар и ужива ексклузивност во поглед на вршењето на своето право на сопственост на тој начин.⁹²⁹ Не можеме да се сложиме со ваквото поимање за правната природа на подоблиците на правото на сопственост. Имено, правната власт која му припаѓа на секој од носителите на правото на сопственост на истата индивидуално определена ствар се остварува во поглед на стварта како целина, независно од тоа дали деловите на носителите на правото се определени како идеални делови или пак не.⁹³⁰ Бидејќи правото на сопственост ја опфаќа стварта како целина⁹³¹, не може да се смета дека секој од носителите на правото на сопственост има право на сопственост на еден „замислен“ дел од таа физички неподелена ствар на кој тој го остварува своето право на сопственост. Во суштина постоењето на подоблиците на правото на сопственост, односно постоење право на сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар подразбира поделба на правото на сопственост помеѓу неговите носители, а не поделба на стварта како објект на тоа право на сопственост.⁹³² Притоа, оваа поделба на правото на сопственост помеѓу неговите носители не претставува поделба на содржината на правото на сопственост, во смисла некој од носителите да го има држењето, друг користењето, трет располагањето, туку претставува поделба на правото на сопственост по обем.⁹³³ Поделбата на правото на сопственост по обем кај подоблиците на правото на сопственост значи дека секој од носителите на правото ги има истите сопственички овластувања (држење, користење и располагање) во поглед на стварта, но е должен овие сопственички овластувања да ги остварува во намален обем и на тој начин да остави простор и останатите носители на правото на сопственост да можат да ги остварат истите сопственички овластувања по повод стварта. Прифаќајќи ја тезата дека подоблиците на правото на сопственост доведуваат до поделба на правото на сопственост по обем, мора да прифатиме и дека помеѓу носителите на правото на сопственост на една неподелена ствар не постои внатрешна ексклузивност во поглед на вршењето на правната власт по повод стварта. Бидејќи внатрешна ексклузивност не постои, никој од носителите на правото на сопственост не може да биде потполно исклучен од можноста да ги остварува своите сопственички овластувања од страна на останатите. Ограничување на можноста за остварување на сопственичките овластувања е допуштена, доколку истата е израз на слободно изразената волја од стана на носителот на правото на сопственост или пак ако произлегува од договор помеѓу носителите на правото на сопственост. Што се однесува до

⁹²⁸ Р. Живковска (2005), *Стварно право*. Op. cit., стр. 114. S. J. Hepburn (2001). *Principles of Property Law*. Second edition. United Kingdom: Cavendish Publishing. p.411. A. Clarke, P. Kohler (2005), Op. cit., p. 572.

⁹²⁹ S. J. Hepburn (2001), Op. cit., p. 411. D. H. Cole (2010). *New forms of private property: property rights in environmental goods*. Property Law and Economics. Boudewijn Bouckaert (ed). Edward Elgar Publishing Limited. p.229.

⁹³⁰ R. J. Smith (2011). *Property Law*. Seventh Edition. Longman Law Series. Pearson Education Limited. p. 293.

⁹³¹ A. Clarke, P. Kohler (2005), Op. cit., p. 572.

⁹³² R. Kovačević Kuštrimović, M. Lazić (2004). *Stvarno право*. Niš: Zograf. str. 181.

⁹³³ Р. Живковска (2005), Op. cit. 17. И. Бабић (2012), Op. cit., 162.

ексклузивноста во однос на трети лица, таа постои и кај подоблиците на правото на сопственост, и во тој поглед секој од носителите на правото на сопственост е овластен да го заштити правото на сопственост на стварта како целина, а притоа не му е потребна согласност од останатите носители на тоа право.

3. Правна уреденост на заедничката сопственост во правниот систем на РС Македонија

Заедничката сопственост Законот за сопственост ја уредува во членовите 59-94. Одредби за заедничка сопственост содржи и Законот за градежно земјиште⁹³⁴ кој определува дека земјиштето на кое се изградени објекти во етажна сопственост е во заедничка сопственост на сопствениците на посебните делови од објектот (чл. 11).

Поимното определување, настанувањето, вршењето, заштитата и престанокот на заедничката сопственост се уредени со Законот за сопственост. Законодавецот заедничката сопственост ја поима како сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар чиешто делови не се определени сразмерно на целината на стварта. Ова значи дека заедничарите, за разлика од сосопствениците, немаат идеални делови во стварта со кои делови тие би можеле слободно да располагаат. Неопределениот дел во заедничката сопственост кој му припаѓа на секој од заедничарите може да се пренесува ограничено, т.е. само помеѓу заедничарите. Законот за сопственост изречно забранува дел во заедничка сопственост да се пренесе на трето лице (чл. 60).

Согласно Законот за сопственост заедничката сопственост настанува само врз основа на закон (чл. 59), што значи дека заедничка сопственост не може да се стекне врз основа на правно дело или со одлука на надлежен државен орган. Видови заедничка сопственост кои ги познава Законот за сопственост и други стварни права се заедничката сопственост во брачна или вонбрачна заедница, заедничката сопственост во наследничка заедница и заедничката сопственост во семејна заедница. Заедничка сопственост во брачна или вонбрачна заедница е имотот кој брачните, односно вонбрачните другари го стекнуваат за време на траење на брачната, односно вонбрачната заедница (чл. 67 и 81, Закон за сопственост). Заедничката сопственост во наследничка заедница настанува помеѓу наследниците во моментот на смртта на оставителот и трае сè до правосилноста на решението за наследување (чл. 82, Закон за сопственост). Заедничка сопственост во наследничка заедница се состои од имотот на оставителот. Заедничка сопственост во семејна заедница е имотот кој ќе го стекнат членовите на определена семејна заедница, со исклучок на брачните и вонбрачните другари (чл. 93, Закон за сопственост)

Законодавецот допушта други видови заедничка сопственост да може да се определуваат со посебен закон (чл. 59 (2), Закон за сопственост). Кога станува збор за посебни закони кои определуваат други видови заедничка сопственост, тоа е, како што кажавме, Законот за градежно земјиште кој познава заедничка сопственост на земјиштето на кое се наоѓа објект во етажна сопственост.

Вршењето на правото на заедничка сопственост опфаќа заедничко држење и користење на стварта во заедничка сопственост (чл. 61, Закон за сопственост). Плодовите од стварта во заедничката сопственост се распределуваат подеднакво помеѓу заедничарите. Бидејќи делот на заедничарот во заедничката сопственост не е определен, се смета дека секој заедничар е овластен да ги остваруваат сопственичките овластувања во поглед на целата ствар во еднаков обем, се разбира почитувајќи ги сопственичките овластувања на останатите заедничари. Заедничарите, исто така, имаат право заеднички да управуваат со стварта во заедничка сопственост или управувањето да го пренесат на трето лице (чл. 62).

Во поглед на управувањето со стварта и остварувањето на сопственичките овластувања Законот за сопственост упатува на соодветна примена на одредбите кои се однесуваат на

⁹³⁴ Сл. весник на РМ, бр. 15/2015.

сосопственоста. Анализирајќи ги можностите за аналогна примена на одредбите за сосопственоста можеме да констатираме дека заедничарите, исто како и сосопствениците, имаа право да учествуваат во управувањето и да донесуваат одлуки во врска со управувањето со стварта. Одлуките поврзани со управувањето со стварта може да се носат со согласност од мнозинството заедничари или по пат на консензус помеѓу заедничарите. Со мнозинство гласови се одлучува за работите од редовното управување со стварта (чл. 36, Закон за сопственост). Законодавецот не прецизирал кои работи се сметаат за редовното управување со стварта, но логично е да се заклучи дека тоа се работите кои се неопходни за тековно одржување на стварта, а кои не зафаќаат во природата и намената на стварта и не ги ограничуваат или повредуваат сопственичките овластувања на заедничарите. За разлика од одлуките во врска со редовното управување со стварта, за кои кажавме дека ги носат мнозинството заедничари, одлуките во врска со вонредното управување со стварта се носат врз основа на консензус помеѓу заедничарите (чл. 37(1), Закон за сопственост). Како работи од вонредното управување со стварта Законот за сопственост ги определува: отуѓувањето на целата ствар, промена на намената на стварта, давање на стварта под закуп, заложување на стварта, востановување стварни службености, поголеми поправки и преправки и др. Од начинот на кој законодавецот ги определува работите од вонредното управување со стварта можеме да заклучиме дека тоа ги опфаќа сите форми на располагање со стварта како целина, како и промената на нејзината природа и намена. Треба да се истакне дека донесувањето одлуки по пат на консензус е единствената опција за некои видови заедничка сопственост како што се заедничката сопственост во брачна или вонбрачна заедница (чл. 70, Закон за сопственост), но истото може да важи и кај останатите видови заедничка сопственост ако има само двајца заедничари.

Согласно Законот за сопственост, заедничарите, исто како и сосопствениците се овластени управувањето со стварта да го препуштат на еден или повеќе управители (чл. 38). Управителот може да биде некој или некои од заедничарите или пак трето лице. Овластениот управител има статус на полномошник. Законот за сопственост не содржи децидна одредба за тоа со какво мнозинство се носи одлуката за определување на управител, но пропишува дека со одлука донесена од мнозинството може да му бидат откажани овластувањата на управителот (чл. 47). Се поставува прашањето, ако мнозинството заедничари може да му ги одземе овластувањата на управителот, дали по аналогија мнозинството може да донесе одлука за определување управител? На становиште сме дека таквата аналогија е несоодветна. Одлуката за определување на управител треба да биде резултат на консензус помеѓу заедничарите, бидејќи со таквата одлука директно се задира во начинот на остварување на сопственичките овластувања на секој од нив во поглед на стварта како целина.

Како што покажавме, остварувањето на сопственичките овластувања во поглед на стварта како целина, а особено управувањето со стварта во заедничка сопственост бара воспоставување на односи на соработка помеѓу заедничарите и донесување одлуки со мнозинство гласови или по пат на консензус. Меѓутоа, ако заедничарите во своите меѓусебни односи не се во состојба да донесат одлука, по нивно барање одлука донесува судот во вонпарнична постапка.

Што се однесува до располагањето со стварта во заедничка сопственост како целина, треба да се има предвид дека тоа располагање заедничарите можат да го вршат заеднички и спогодбено. Начините на располагање со заедничката сопственост во голема мера зависат од тоа за каков вид заедничка сопственост станува збор. Со заедничката сопственост во брачна, односно вонбрачна заедница располагаат заеднички брачните односно вонбрачните партнери кои заедно одлучуваат за отуѓување или оптоварување на стварта во заедничка сопственост. Заедничката сопственост во наследничка заедница по својата природа е од времен карактер, односно трае од моментот на делација (смртта на оставителот) до моментот на распределба на оставината (правосилноста на решението за наследување). Додека трае наследничка заедница, наследниците кои не се откажале од наследството заеднички управуваат со имотот во заедничка сопственост. Иако нема децидна законска одредба, анализата на природата и карактеристиките на заедничката сопственост во наследничка заедница покажува дека наследниците како заедничари немаат право да располагаат со

таа заедничка сопственост. Единствени располагања кои им се допуштени на наследниците во поглед на заедничката сопственост во наследничка заедница се пренесување на делот во заедничката сопственост од еден на друг наследник или откажување од својот дел. Во поглед на располагањето со заедничката сопственост во семејна заедница Законот за сопственост не содржи посебни одредби, што подразбира дека ќе важат општите одредби за заедничка сопственост кои налагаат заедничарите своите сопственички овластувања во однос на стварта да ги остваруваат заеднички.

Заштитата на заедничката сопственост се остварува со тужбите за заштита на правото на сопственост уредени во Законот за сопственост (чл. 156-163). Правото на сопственост во однос на стварта како целина може да го заштити секој заедничар и за тоа не му е потребна согласноста од останатите. Овој заклучок произлегува од одредбите на членот 162 кој пропишува: *„Сосопственикот, односно заедничкиот сопственик, има право на тужба за заштита на правото на сопственост на целиот предмет“*. Се поставува прашањето, дали заедничарот може да го заштити правото на сопственост во однос на другите заедничари, ако тие му ги повредуваат сопственичките овластувања. Иако Законот за сопственост не е прецизен во тој поглед, сметаме дека заедничарот, како и секој друг носител на право на сопственост (поделено по обем или не), може да го штити своето право во однос на секое лице (друг заедничар или трето лице) кое го повредува неговото право на сопственост.

Кога станува збор за престанокот на заедничката сопственост, од анализата на одредбите на Законот за сопственост може да се утврди дека таа сопственост може да престане на два начина: кога едно лице ќе стекне право на сопственост на стварта во заедничка сопственост (еден од заедничарите или трето лице) и со утврдување на дел во заедничката сопственост кога тоа ќе го побараат сите заедничари заедно. Со утврдување на деловите во заедничка сопственост на сите заедничари, заедничката сопственост целосно се трансформира во сосопственост. Важно е да се напомене дека заедничката сопственост во наследничка заедница престанува во моментот на правосилноста на решението за наследување. Другите начини на престанок на заедничката сопственост се неприменливи за заедничката сопственост во наследничка заедница.

4. Суштински разлики помеѓу сосопственоста и заедничката сопственост

Сосопственоста и заедничката сопственост како подоблици на правото на сопственост неспорно е дека имаат заеднички карактеристики, а тоа се должи на фактот што претставуваат „поделено“ право на сопственост помеѓу повеќе лица кои се носители на правото на сопственост на една неподелена ствар. Оваа состојба на поделба на правото на сопственост по обем помеѓу неговите носители создава комплексен „внатрешен“ правен однос помеѓу тие носители. Законот за сопственост во уредувањето на тој „внатрешен“ правен однос поаѓа од принципот на слободна иницијатива и допушта носителите на правото на сопственост самостојно да го уредат нивниот меѓусебен однос. Сепак, треба да се има предвид дека оваа слободата во уредување на „внатрешниот“ однос помеѓу носителите на правото на сопственост има определени ограничувања како што се забраната за ограничување или одземање на сопственичките овластувања на кој било од носителите на „поделеното“ право на сопственост.⁹³⁵ Од таа причина одредени одлуки поврзани со вршењето на сопственичките овластувања се производ на консензус помеѓу носителите на правото на сопственост, а не производ на надгласување меѓу нив. Овие слободи и ограничувања се од општа природа и се однесуваат како на сосопственоста, така и на заедничката сопственост.

Покрај сличностите кои постојат помеѓу сосопственоста и заедничката сопственост, треба да се има предвид дека помеѓу нив има и суштински разлики кои се рефлектираат примарно во „внатрешниот“ однос помеѓу носителите на поделеното право на сопственост, но исто така имаат реперкусии во правните односи со трети лица.

⁹³⁵ Z. P. Rašović (2005). *Stvarno pravo*. Drugo Izdanje. Beograd: Grafičar – Užice. str. 224-225.

Првата значајна разлика помеѓу сосопственоста и заедничката сопственост е во начинот на кој се изразува поделбата на правото на сопственост помеѓу носителите. Кај сосопственоста поделбата, односно обемот во кој секој од сосопствениците може да го врши своето право во однос на стварта е изразен вредносно преку т.н. идеален дел од стварта.⁹³⁶ Вредноста на идеалниот дел се изразува како дробка (1/2, 1/3, 1/6 и сл.). Идеалниот дел на сосопственикот воедно е и вредносно самостоен дел со кој сосопственикот може слободно да располага (да го отуѓи, да го заложува, да овласти друго лице да го користи и сл.) без да бара согласност од останатите сосопственици.⁹³⁷ Постоенето на идеален дел со кој сосопственикот може да располага има директно влијание на природата на сосопственичката заедница, односно ја прави да биде заедница од отворен тип. Тоа подразбира дека секој сосопственик со отуѓување на својот идеален дел може да излезе од таа заедница и на негово место да стапи друго лице. Само во случај на продажба на идеалниот дел, сосопственикот е должен својот идеален дел да го понуди на останатите сосопственици, пред да го понуди на трето лице. Ограничувањето на слободата во располагање со идеалниот дел е минимална, што значи дека останатите сосопственици имаат многу малку влијание во изборот на лицата со кои тие ќе го делат правото на сопственост на стварта. За разлика од сосопственоста, кај заедничката сопственост не се определува вредносно обемот во кој заедничарот ќе може да ги остварува своите сопственички овластувања.⁹³⁸ На тој начин законодавецот стреми акцентот да го стави на заедничкото вршење на сопственичките овластувања кое се базира на соработка, солидарност и рамноправност помеѓу заедничарите, како во правата, така и во обврските. Сето ова резултира со постоење на блиски и мошне персонални односи помеѓу заедничарите кои се остваруваат во заедница која е од затворен тип, што значи дека промена на лицата кои ја сочинуваат заедницата не е дозволена.⁹³⁹ Тоа јасно може да се дедуцира од фактот што законодавецот забранува заедничарите својот „неопределен“ дел во заедничката сопственост да го пренесуваат на трети лица. Ова е мошне важно да се има предвид и во поглед на односите со трети лица. Имено, не само што не е допуштено заедничарот по договорен пат да го пренесува својот дел во заедничката сопственост на трети лица, туку треба да се има предвид дека тоа не смеат да го прават ниту надлежните органи во одлуките или други акти со кои тие одлучуваат за правата и обврските на физичките и правните лица. Не е во согласност со материјалното право „дел од заедничка сопственост“ да се пренесува на трето лице со одлука на државен орган, во постапка за присилно извршување врз имотот на должникот, во постапка за реализација на заложно право итн. Тоа не значи дека доверителите немаат законска можност да ги наплатат своите побарувања од делот кој заедничарот – должник го има во заедничката сопственост. Тие можат тоа да го направат, но не по пат на „пренесување“ на делот во заедничката сопственост на трети лица, туку на начин што ќе побараат утврдување на делот на заедничарот – должник во заедничката сопственост во согласност со членот 64 на Законот за сопственост. Откако ќе се утврди делот на заедничарот во заедничката сопственост, тој по сила на закон станува сосопственик во однос на останатите заедничари. Како сосопственик тој има идеален дел со кој може слободно да се располага и кој може да се пренесува на трети лица. Заедничката сопственост која постои на градежното земјиште на кое се наоѓа објектот во етажна сопственост е изолиран случај каде специјалниот Закон за градежно земјиште, не само што допушта пренос на „дел во заедничка сопственост“, туку и ги обврзува сопствениците на посебните делови од објектот со преносот на сопственоста на посебниот дел да го пренесат и „делот во заедничката сопственост“ на градежното земјиште кој ним им припаѓа. Ова секако дека не се однесува за другите видови заедничка сопственост за кои важи забраната за пренос определена со Законот за сопственост.

Втората значајна разлика е во начинот на кој настануваат сосопственоста и заедничката сопственост. Од одредбите на Законот за сопственост се гледа дека сосопственоста може да настане

⁹³⁶ Р. Живковска (2005). *Op. cit.*, стр. 114. И. Бабић (2012). *Op. cit.*, 162.

⁹³⁷ А. Clarke, Р. Kohler (2005), *Op. cit.*, р. 340. И. Бабић (2012), *Op. cit.*, 166. З. Р. Rašović (2005). *Op. cit.*, стр. 222.

⁹³⁸ А. Clarke, Р. Kohler (2005). *Ibid.*

⁹³⁹ И. Бабић (2021). *Увод у граѓанско право и стварно право*. Београд: ЈП Службени гласник. стр. 383.

врз основа на закон, со правно дело, со наследување или со одлука на надлежен државен орган⁹⁴⁰. За разлика од сосопственоста, заедничката сопственост настанува само врз основа на закон, или поконкретно кажано, заедничката сопственост постои само во случаите определени со закон (брачна или вонбрачна заедница, семејна заедница, наследничка заедница и заедничка сопственост на градежно земјиште на кое се наоѓа објект во етажна сопственост). За жал во праксата постојат случаи во кои надлежни органи го занемариле фактот дека заедничка сопственост постои само во случаи определени со закон, па погрешно претпоставиле дека станува збор за заедничка сопственост само затоа што повеќе лица врз основа на договор “заеднички” прибавиле определена ствар, а притоа не определиле колкав дел ќе му припадне на секој од носителите на правото на сопственост, т.е. не ги определиле идеалните делови во дропки. Фактот што деловите на носителите на поделеното право на сопственост не биле определени во идеални делови (како дропки), не значи дека станува збор за заедничка сопственост, туку значи дека тоа е сосопственост за која се применува законската претпоставка на ставот 3 од членот 31 на Законот за сопственост, односно се претпоставува дека идеалните делови се еднакви. Исто така, сакаме да укажеме дека користење термини како што се „заедничко“, „заеднички“, „заедно“ во законски текст, договор или друг вид правно дело, акт на надлежен орган итн., не имплицира дека станува збор за заедничка сопственост. Во суштина, спротивното е точно, односно кога правото кое го делат повеќе лица, а притоа не е експлицитно наведено дека станува збор за точно определен вид заедничка сопственост (брачна, вонбрачна, семејна, наследничка или заедничка сопственост на градежно земјиште на кое се наоѓа објект во етажна сопственост), тогаш претпоставката е дека станува збор за сосопственост.

Третата значајна разлика е во начинот на располагање со сосопственоста и со заедничката сопственост. Во поглед на располагањето со стварта како целина не постојат суштински разлики. Како сосопствениците, така и заедничарите, заеднички располагаат со стварта како целина, односно мора да постои согласност меѓу нив за да се отуѓи или оптовари стварта како целина, или пак да се промени нејзината природа или намена.⁹⁴¹ Можноста за располагање со стварта како целина е исклучена само кај заедничката сопственост во наследничка заедница. Наследниците како заедничари се овластени да го користат и да управуваат со заедничкиот имот сè до негова конечна распределба врз основа на правосилно решение за наследување. Иако не постои експлицитна законска забрана наследниците да располагаат со заедничкиот имот, сепак сметаме дека тоа се подразбира имајќи го предвид посебниот начин на кој законодавецот ја уредува заедничката сопственост во наследничка заедница. Кога станува збор за располагањата кои може да ги врши самостојно секој од носителите на правото на сопственост, сосопствениците имаат поголема слобода, за разлика од заедничарите. Сосопствениците слободно може да го отуѓуваат и оптоваруваат својот идеален дел од стварта во сосопственост. Заедничарите, пак, можат да го пренесат својот дел само на некој од останатите заедничари или да се откажат од својот дел во заедничката сопственост. Гледано од овој аспект, може да се заклучи дека во сосопственоста има повеќе овластувања за сосопствениците, отколку за заедничарите во заедничката сопственост. Доколку заедничарот сака слободно да располага со својот дел во заедничката сопственост, тој мора прво да побара утврдување на делот во заедничката сопственост.⁹⁴² Со утврдување на делот во заедничката сопственост заедничарот станува сосопственик во однос на останатите заедничари, а како сосопственик ужива слобода во располагање со својот веќе идеален дел од стварта.

Заклучок

Трудот покажа дека сосопственоста, заедничката сопственост и етажната сопственост се подоблици на правото на сопственост преку кои се манифестира состојба на поделба на правото на сопственост по обем.

⁹⁴⁰ Р. Живковска (2005). *Op. cit.*, стр. 114.

⁹⁴¹ И. Бабић (2021). *Op. cit.* стр. 386.

⁹⁴² А. Clarke, Р. Kohler (2005), *Op. cit.*, р. 341.

Од трудот се гледа дека во македонското право заедничката сопственост како подоблик на правото на сопственост се определува како сопственост на повеќе лица на една неподелена ствар чишто делови се определени, но не се определени.

Во поглед на стекнувањето заедничка сопственост, трудот покажа дека таа не може да се стекне врз основа на правно дело или со одлука на надлежен државен орган туку само врз основа на закон. Видови заедничка сопственост кои ги познава Законот за сопственост се: заедничката сопственост во брачна или вонбрачна заедница, заедничката сопственост во наследничка заедница и заедничката сопственост во семејна заедница. Посебен вид заедничка сопственост е уреден во Законот за градежно земјиште, а тоа е заедничката сопственост на градежното земјиште на кое постои објект во етажна сопственост.

За вршењето на правото на заедничка сопственост во трудот се покажа дека опфаќа заедничко држење, користење и управување со стварта во заедничка сопственост.

Располагањето со стварта во заедничка сопственост како целина, трудот покажува дека го вршат заедничарите заеднички и спогодбено, а располагањето со делот на заедничарот во заедничка сопственост го врши заедничарот на начин што може да го пренесе на друг заедничар во рамките на заедницата.

Од трудот се гледа дека заштитата на заедничката сопственост се остварува со тужбите за заштита на правото на сопственост уредени во Законот за сопственост. Правото на сопственост против трети лица може да го заштитува секој заедничар и за тоа не му е потребна согласноста од останатите заедничари. Заедничарот, пак, како и секој друг носител на право на сопственост може да го штити своето право во однос на секое лице (друг заедничар или трето лице) кое го повредува неговото право на сопственост.

Трудот покажа дека заедничката сопственост, може да престане на два начина: кога едно лице ќе стекне право на сопственост на стварта во заедничка сопственост (еден од заедничарите или трето лице) и со утврдување на деловите во заедничката сопственост на сите заедничари.

Анализата на сличностите и разликите помеѓу заедничката сопственост и сосопственоста покажа три значајни разлики. Прва е разликата во начинот на кој се изразува поделбата на правото на сопственост помеѓу носителите. Кај сосопственоста поделбата на правото се изразува преку утврдување идеален (сосопственички дел), а кај заедничката сопственост деловите на заедничарите не се определени. Втора е разликата во настанувањето - заедничката сопственост настанува само врз основа на закон, а сосопственоста може да настане врз основа на закон, правно дело, наследување или одлука на надлежен државен орган. Трета е разликата во располагањето – сосопствениците имаат идеален дел со кој слободно располагаат, а заедничарите, можат да го пренесат својот дел само на некој од останатите заедничари или да се откажат од својот дел во заедничката сопственост.

Користена литература

1. Bridge M. (2015). *Personal Property Law*. Fourth Edition. Clarendon Law Series. Paul Craig (ed). United Kingdom: Oxford University Press;
2. Bürgerliches Gesetzbuch – BGB;
3. Clarke A., Kohler P. (2005). *Property Law*. Commentary and Materials. Cambridge University Press;
4. Cole D. H. (2010). *New forms of private property: property rights in environmental goods*. Property Law and Economics. Boudewijn Bouckaert (ed). Edward Elgar Publishing Limited;
5. Erp S. van, Akkermans B. (2010). *Property rights: a comparative view*. Property Law and Economics. Boudewijn Bouckaert (ed). Edward Elgar Publishing Limited;
6. Hepburn S. J (2001). *Principles of Property Law*. Second edition. United Kingdom: Cavendish Publishing;
7. Kovačević Kuštrimović R., Lazić M. (2004). *Stvarno pravo*. Niš: Zograf;

8. Rašović Z. P. (2005). *Stvarno pravo*. Drugo Izdanje. Beograd: Grafičar – Užice;
9. Schweizerisches Zivilgesetzbuch – ZGB;
10. Smith R. J. (2011). *Property Law*. Seventh Edition. Longman Law Series. Pearson Education Limited;
11. Stvarnopravni zakonik, *Uradni list RS*, št. 87/02, 91/13, 23/20;
12. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima. "Sl. list CG", br. 19/2009;
13. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. *Narodne Novine, R. Hrvatske*, 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;
14. Бабић И. (2012). *Грађанско право. Књига 2. Стварно право*. Београд • Нови Сад: ЈП Службени гласник;
15. Бабић И. (2021). *Увод у грађанско право и стварно право*. Београд: ЈП Службени гласник;
16. Живковска Р. (2005), *Стварно право*. Скопје: Европа 92;
17. Закон за градежно земјиште. *Сл. весник на РМ*, бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016, 142/2016, 190/2016 и *Сл. весник на РСМ*, бр. 275/2019 и 101/2021;
18. Закон за сопственост и други стварни права. *Сл. весник на РМ*, бр. 18/2001, 92/2008, 139/2009 и 35/2010;