

Prof. dr Rodna Živkovska
Doc. dr Tina Pržeska

Pravni fakultet „Justinijan Prvi“ u Skoplju

HARMONIZACIJA STVARNOG PRAVA U REPUBLICI MAKEDONIJI

Makedonsko pravo u oblasti stvarnopravnih odnosa uređeno je Zakonom o pravu svojine i drugim stvarnim pravima i posebnim zakonima koji uređuju pojedine delove stvarnog prava.

Posebni zakoni koji regulišu pojedine delove stvarnog prava mogu se podeliti u četiri grupe:

- 1. Posebni zakoni koji uređuju pravni režim pojedinih stvari;*
- 2. Posebni zakoni koji uređuju pojedine oblike prava svojine;*
- 3. Posebni zakoni koji uređuju različite načine sticanja prava svojine;*
- 4. Posebni zakoni koji uređuju ostala stvarna prava;*
- 5. Posebni zakoni koji uređuju registraciju stvarnih prava u katastru nepokretnosti.*

Grupa posebnih zakona koji uređuju pravni režim pojedinih stvari sastoji se od zakona kojima se uređuju stvari od opšteg interesa, stvari u opštoj upotrebi, brodovi, vazduhoplovi i stanovi kao predmet prava svojine i drugih stvarnih prava: Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o građevinskom zemljištu, Zakon o šumama, Zakon o zaštiti kulturnog nasleđa, Zakon o pašnjacima, Zakon o vodama, Zakon o javnim putevima, Zakon o grobljima i pogrebnim uslugama, Zakon o unutrašnjoj plovidbi, Zakon o obligacionim i stvarnim pravima u vazdušnom saobraćaju, Zakon o stanovanju, itd.

Posebni zakoni koji uređuju pojedine oblike svojine su: Zakon o korišćenju i raspolaganju stvarima državnih organa, Zakon o lokalnoj samoupravi i Zakon o trgovačkim društvima.

Posebni zakoni koji uređuju različite načine sticanja prava svojine su: Zakon o denacionalizaciji, Zakon o eksproprijaciji, Zakon o privatizaciji i dugoročnom zakupu građevinskog zemljišta u državnoj svojini, Zakon o ekspropri-

jaciji, Zakon o građenju, Zakon postupanju sa bespravno izgrađenim objektima i Krivični zakonik.

Posebni zakon koji reguliše registraciju prava svojine i drugih stvarnih prava u katastru nepokretnosti je Zakon o katastru nepokretnosti.

Analiza sistema stvarnih prava u Republici Makedoniji u ovom radu pokazala je da postoje brojne neusaglašenosti između Zakona o svojini i posebnih zakona koji uređuju stvarnopravne odnose, i to: 1. Neusaglašenosti između opšteg Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju pravni režim stvari od opšteg interesa u R. Makedoniji; 2. Neusaglašenosti između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju pravni režim pojedinih stvari kao što su stanovi, brodovi i vazduhoplovi; 3. Neusaglašenosti između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnim zakonima koji uređuju različite načine sticanja prava svojine; 4. Neusaglašenost između Zakona o svojini i ostalim stvarnim pravima sa posebnim zakonom koji uređuje registraciju prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima u katastru nepokretnosti (Zakon o katastru nepokretnosti) i 5. Neusaglašenosti između terminologije koja se koristi u Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnim zakonima.

U članku se takođe ukazuje da makedonsko stvarno pravo ima problem nedovoljnog uređenja pojedinih stvarnopravnih instituta kao što su: pravo dugoročnog zakupa na poljoprivrednom zemljištu, buduće stvari kao predmet prava svojine i drugih stvarnih prava, infrastrukturni objekti kao posebna vrsta stvari, itd.

Autori su mišljenja da bi proces harmonizacije makedonskog stvarnog prava trebalo da počne izmenama Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima. Takođe su neophodne izmene posebnih zakona kako bi se uskladili sa Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima i međusobno.

Zaključak je autora da postoji potreba za harmonizacijom stvarnog prava u Republici Makedoniji, koja treba da bude sprovedena pre ili tokom kodifikacije građanskog prava.

Ključne reči: Stvarno pravo; Pravo svojine; Druga stvarna prava; Harmonizacija.

1. UVOD

Proces kodifikacije makedonskog građanskog prava započeo je 2011. godine kada je Vlada Republike Makedonije donela Odluku o formiranju Komisije za izradu Građanskog zakonika Republike Makedonije.¹ Komisiju sačinjavaju eminentni profesori svih oblasti prava, među kojima i autor-ka ovog naučnog rada prof. dr Rodna Živkowska. Rad Komisije u pogledu

¹ Odluka o formiranju komisije za izradu Građanskog zakonika Republike Makedonije, *Sl. vesnik na RM*, br. 4/11.

kodifikacije makedonskog građanskog prava započeo je istraživanjima i analizama stanja u pravnom sistemu Republike Makedonije, kao i analizom komparativnog prava zemalja članica Evropske unije koje već imaju donete građanske kodekse (Francuska, Italija, Nemačka i dr.). Ova istraživanja i analize bili su neophodni zbog sakupljanja podataka za stanje u pravnom sistemu R. Makedonije, kako bi se na osnovu tih saznanja planirali dalji koraci u pripremi pravnog kodeksa R. Makedonije.

Predmet pomenutih istraživanja bilo je i stvarno pravo Republike Makedonije, koje predstavlja složen sistem sačinjen od mnoštva pravnih propisa. Pored Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima iz 2001. godine,² stvarnopravni sistem Republike Makedonije čini i više posebnih zakona koji uređuju određene segmente stvarnopravnih odnosa. Analiza ovih pravnih propisa pokazala je da postoji velika neusaglašenost između opšteg zakona i posebnih zakona, kao i neusaglašenost između samih posebnih zakona koji uređuju određene delove stvarnog prava. Analiza je, takođe, pokazala da postoji potreba da se pojedini stvarnopravni instituti regulišu preciznije, kao što su: gradnja kao originarni način sticanja prava svojine, buduće stvari kao objekt stvarnopravnih odnosa, pravo zaloge kao stvarno subjektivno pravo, stvarno pravo dugoročnog zakupa poljoprivrednog zemljišta i dr. Neusaglašenost između pravnih propisa, kao i potreba preciznijeg uređenja određenih stvarnopravnih instituta svakako da predstavljaju smetnju na putu ka kodifikaciji građanskog prava. Zbog toga, opšti zaključak koji je proizašao iz detaljnih istraživanja i analiza u oblasti stvarnog prava, jeste da u pravnom sistemu R. Makedonije prvo postoji potreba da se pristupi harmonizaciji stvarnog prava koja će prethoditi, ili će se odvijati paralelno sa kodifikacijom građanskog prava.

U ovom naučnom radu ukratko će biti predstavljen stvarnopravni sistem Republike Makedonije – Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima kao i posebni zakoni koji uređuju stvarnopravne odnose. Zatim, biće izložene neke od brojnih neusaglašenosti između ovih pravnih propisa, kao i mogućnosti za njihovu harmonizaciju.

2. STVARNOPRAVNI SISTEM REPUBLIKE MAKEDONIJE

Stvarnopravni sistem Republike Makedonije, kao što je već rečeno, sačinjavaju opšti Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima i posebni zakoni koji uređuju dijelove stvarnog prava. Većina posebnih zakona kojima se uređuju stvarnopravni odnosi mogu se svrstati u nekoliko grupa. Reč je o sledećim skupinama: a) posebni zakoni koji uređuju pravni režim stvari, b) posebni zakoni koji uređuju određene oblike prava svojine, c) posebni za-

² Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima, *Sl. vesnik na RM*, br. 18/01, 92/08, 139/09 i 35/10.

koni koji uređuju posebne načine sticanja prava svojine, d) posebni zakoni koji uređuju druga stvarna prava, i e) posebni zakon koji uređuje upis prava svojine i drugih stvarnih prava u javnoj knjizi za upisivanje prava na nepokretnosti – katastar nepokretnosti.

U tekstu koji sledi, biće predstavljen Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima (naslov 1.1.), te posebni zakoni koji uređuju delove stvarnog prava (naslov 1.2.).

2.1. Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima

Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima donet je 20. februara 2001. godine, a počeo se primenjivati šest meseci kasnije, u septembru 2001. godine. Razlog dugog *vacatio legis*-a, prema mišljenju pravnih teoretičara bio je u tome što ovaj Zakon predstavlja prvi kodifikacijski akt iz oblasti stvarnog prava koji je uneo značajne novine u pogledu uređenja stvarnopravnih odnosa u Republici Makedoniji, te za čije je sprovođenje bilo potrebno duže vreme.³

Cilj donošenja Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima bio je stvaranje savremenog stvarnopravnog sistema u Republici Makedoniji koji će biti usaglašen sa novim ustavnopravnim sistemom, čiji su temelji bili utvrđeni Ustavom Republike Makedonije iz 1991. godine. Prilikom izrade zakona, bili su uzeti u obzir, prije svega, domaći propisi – Ustav Republike Makedonije⁴ kao i pozitivnopravni propisi doneti u periodu posle 1991. godine. Pritom, u Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima unesene su stvarnopravne odredbe koje su u to vreme bile sastavni deo posebnih zakona: Zakona o nasleđivanju,⁵ Zakona o porodici⁶ i Zakona o stanovanju.⁷ Na izradu Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, uticaj je imao i stari Zakon o osnovnim svojinskopравnim odnosima.⁸ U izradi Zakona uticaja je imalo i komparativno pravo: hrvatski Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima iz 1996. godine, Francuski građanski zakonik, Nemački građanski zakonik, Švajcarski građanski zakonik i dr.

Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima čine: Osnovne odredbe, Prvi deo – Pravo svojine, Drugi deo – Državina, Treći deo – Druga stvarna prava, Četvrti deo – Stvarna prava stranaca, te Prelazne i završne odredbe.

³ O značenju i efektima donošenja Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, podrobnije vid. P. Живковска, *Стварно право*, Европа 92, Скопје 2005, 105–106.

⁴ Ustav R. Makedonije, *Sl. vesnik na RM*, br. 52/92.

⁵ Zakon o nasleđivanju, *Sl. vesnik na RM*, br. 47/96.

⁶ Zakon o porodici, *Sl. vesnik na RM*, br. 80/92, 9/96, 38/04, 33/06, 84/08, 67/10, 156/10, 39/12 i 44/12.

⁷ Zakon o stanovanju, *Sl. vesnik na RM*, br. 21/98.

⁸ Zakon o osnovnim svojinskopравnim odnosima, *Sl. list na SFRJ*, br. 6/80 i 36/90.

Osnovnim odredbama Zakona uređeni su osnovi stvarnopravnog sistema Republike Makedonije. U Osnovnim odredbama, u članu 2 Zakona, određeni su osnovni oblici prava svojine – svojina fizičkih i pravnih lica, svojina države i svojina jedinica lokalne samouprave. Prema mišljenju pravnih teoretičara, u članu 2 jasno je izražen svojinski pluralizam u pravnom sistemu Republike Makedonije u kome su svi oblici prava svojine jednaki.⁹ Značajan je i član 4 Zakona, kojim su određene vrste stvarnih prava u pravnom sistemu Republike Makedonije: „Na stvari na kojoj postoji pravo svojine mogu se zasnovati ograničena stvarna prava, kao što su pravo službenosti, pravo zaloge, pravo realnog tereta i druga stvarna prava (u daljem tekstu Druga stvarna prava) pod zakonom određenim uslovima”. U Osnovnim odredbama izražen je i princip slobodne dispozicije kao osnovni princip u izvršavanju stvarnih subjektivnih prava (čl. 5).

Prvi deo Zakona uređuje pravo svojine kao glavno stvarno pravo u pravnom sistemu Republike Makedonije. Prvi deo se sastoji od četiri glave. U prvoj glavi – „Sadržaj, pravno dejstvo, ograničavanje i predmet prava svojine”, kao što se vidi iz naslova, uređen je sadržaj prava svojine (preko ovlašćenja da se stvar ima, da se koristi i da se njome raspolaže), ograničenja prava svojine (opšta i posebna), kao i stvari koje su predmet prava svojine. Druga glava prvog dela, uređuje susedsko pravo, odnosno uređuje uzajamno i obzirno izvršavanje prava svojine u susedskim odnosima. U trećoj glavi, uređeni su podoblici prava svojine: susvojina, zajednička svojina i etažna svojina. Četvrta glava prvog dela uređuje sticanje, zaštitu i prestanak prava svojine.

Drugi deo Zakona obuhvata pravnu regulativu državine kao faktičke vlasti na stvari. U ovom delu Zakona uređeni su: vidovi državine, načini ustanovljavanja državine kao faktičke vlasti, zaštita i prestanak državine.

Treći deo Zakona uređuje druga stvarna prava u pravnom sistemu Republike Makedonije: pravo službenosti (stvarne i lične službenosti), pravo zaloge i pravo realnog tereta.

U četvrtom delu Zakona uređena su prava stranaca, odnosno uslovi pod kojima strana fizička i pravna lica mogu biti imaoци prava svojine i drugih stvarnih prava na pokretnim i nepokretnim stvarima. U ovom delu Zakona, u periodu od 2008. do 2010. godine doneto je više izmena i dopuna koje su učinjene s ciljem liberalizacije pravnog režima stvarnih prava koja mogu imati stranci. Sve do izmena i dopuna Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, strana fizička i pravna lica nisu mogla steći pravo svojine na poljoprivrednom i građevinskom zemljištu, odnosno mogli su biti samo nosioci prava dugoročnog zakupa na ovim stvarima (čl. 245 i čl. 246 iz osnovnog teksta Zakona). Stupanjem na snagu izmena i dopuna Za-

⁹ Vid. P. Живковска, 108.

kona, strana fizička i pravna lica – rezidenti zemalja članica Evropske unije i OECD, stekla su mogućnost da imaju pravo svojine kako na stambenim i poslovnim objektima, tako i na građevinskom zemljištu, pod istim uslovima kao i makedonski državljani. Strana fizička i pravna lica - rezidenti država koji nisu članice Evropske unije i OECD, pravo svojine na ovim stvarima mogu steći samo pod uslovom reciprociteta. Što se, pak, poljoprivrednog zemljišta tiče zadržano je staro zakonsko rešenje prema kome strana fizička i pravna lica ne mogu biti nosioci prava svojine, nego samo nosioci prava dugoročnog zakupa.¹⁰

2.2. Posebni zakoni koji uređuju delove stvarnog prava

U pravnom sistemu Republike Makedonije postoji mnoštvo posebnih zakona koji uređuju delove stvarnog prava. S ciljem lakšeg predstavljanja i analiziranja, grupisali smo ih u nekoliko grupa, i to: a) posebni zakoni koji uređuju pravni režim pojedinih stvari, b) posebni zakoni koji uređuju određene oblike prava svojine, c) posebni zakoni koji uređuju posebne načine sticanja prava svojine, d) posebni zakoni koji uređuju druga stvarna prava, i e) posebni zakon koji uređuje upisivanje prava svojine i drugih stvarnih prava u javnu knjigu za upisivanje prava nepokretnosti – katastar nepokretnosti.

a) U grupu posebnih zakona koji uređuju pravni režim stvari ubrajaju se zakoni koji uređuju stvari od opšteg interesa, stvari opšte upotrebe, brodice, vazduhoplove i stanove, kao objekte prava svojine. Reč je o velikom broju posebnih zakona, među kojima se kao najznačajniji mogu izdvojiti: Zakon o poljoprivrednom zemljištu,¹¹ Zakon o građevinskom zemljištu,¹² Zakon o šumama,¹³ Zakon o zaštiti kulturnog nasleđa,¹⁴ Zakon o pašnjacima,¹⁵ Zakon o vodama,¹⁶ Zakon o javnim putevima,¹⁷ Zakon o grobljima i pogrebnim uslugama,¹⁸ Zakon o unutrašnjoj plovidbi,¹⁹ Zakon o obligacio-

¹⁰ Vid. Zakon o izmenama i dopunama Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, *Sl. vesnik na RM*, br. 92/08, čl. 2; Zakon o izmenama i dopunama Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, *Sl. vesnik na RM*, br. 139/09, čl. 1; Zakon o izmenama i dopunama Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, *Sl. vesnik na RM*, br. 35/10, čl. 1.

¹¹ Zakon o poljoprivrednom zemljištu, *Sl. vesnik na RM*, br. 135/07, 18/11, 148/11 i 95/12.

¹² Zakon o građevinskom zemljištu, *Sl. vesnik na RM*, br. 17/11, 53/11.

¹³ Zakon o šumama, *Sl. vesnik na RM*, br. 64/09, 24/11 i 53/11.

¹⁴ Zakon o zaštiti kulturnog nasleđa, *Sl. vesnik na RM*, br. 20/04, 115/07, 18/11 i 148/11.

¹⁵ Zakon o pašnjacima, *Sl. vesnik na RM*, br. 3/98, 101/00, 89/08, 105/09, 42/10 i 116/10.

¹⁶ Zakon o vodama, *Sl. vesnik na RM*, br. 87/08, 6/09, 161/09, 83/10, 51/11 i 44/12.

¹⁷ Zakon o javnim putevima, *Sl. vesnik na RM*, br. 87/08, 6/09, 161/09, 83/10, 51/11 i 44/12.

¹⁸ Zakon o grobljima i pogrebnim uslugama, *Sl. vesnik na RM*, br. 86/08, 156/10 i 53/11.

¹⁹ Zakon o unutrašnjoj plovidbi, *Sl. vesnik na RM*, br. 55/07, 26/09, 22/10, 23/11 i 53/11.

nim i stvarnopravnim odnosima u vazdušnom saobraćaju,²⁰ Zakon o stanovanju²¹ i drugi.

Zakon o poljoprivrednom zemljištu uređuje pravni režim poljoprivrednog zemljišta kao stvari od opšteg interesa. Ovaj posebni zakon sadrži odredbe o pravima na poljoprivrednom zemljištu, korišćenju, raspolaganju i zaštiti poljoprivrednog zemljišta. U skladu sa zakonskim odredbama, poljoprivredno zemljište može biti u svojini fizičkih i pravnih lica, kao i u svojini države (čl. 7 Zakona). U pogledu drugih prava na poljoprivrednom zemljištu, Zakon sadrži posebne odredbe koje se odnose samo na poljoprivredno zemljište u državnoj svojini. Ovo poljoprivredno zemljište može se dati pod zakup i na plodouživanje pravnim i fizičkim licima, a takođe može se i razmenjivati sa poljoprivrednim zemljištem u privatnoj svojini radi ukupnjavanja zemljišnih parcela (čl. 16 i 17). Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini Zakon tretira kao stvar izvan prometa i decidirano propisuje da se poljoprivredno zemljište u državnoj svojini ne može prodavati (čl. 17, st. 1). Način raspolaganja poljoprivrednim zemljištem predviđen Zakonom o poljoprivrednom zemljištu razlikuje se u zavisnosti od toga da li je reč o poljoprivrednom zemljištu u svojini fizičkih ili pravnih lica, ili je poljoprivredno zemljište svojina Republike Makedonije. Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u privatnoj svojini ograničeno je pravom preče kupovine u korist zajedničara, suvlasnika ili suseda (čl. 15). Postoji i ograničenje prava deobe poljoprivrednog zemljišta, jer deoba nije dozvoljena ukoliko deobom dolazi do stvaranja zemljišnih parcela manjih od dva hektara (čl. 15a). Što se tiče poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, kao što smo već rekli, ono se može davati pod zakup (putem javne licitacije i neposrednim ugovorom) i može se dati na plodouživanje socijalno ugroženim licima (čl. 18 i 40). Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini može se razmenjivati za poljoprivredno zemljište u privatnoj svojini u postupku koji je predviđen Zakonom o poljoprivrednom zemljištu. U posebnom delu Zakona, uređuje se i zaštita poljoprivrednog zemljišta koja obuhvata zaštitu od erozije, požara, zagađenja i sl. (čl. 42–47). Zakon predviđa i posebnu zaštitu u pogledu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, jer propisuje zabranu da se ovo zemljište koristi bez ugovora o zakupu, dok je za lica koja prekrše ovu zakonsku zabranu predviđena prekršajna odgovornost (čl. 10 i 59).

Zakon o građevinskom zemljištu uređuje pravni režim građevinskog zemljišta kao stvari od opšteg interesa. Ovaj zakon propisuje da građevinsko zemljište može biti svojina fizičkih i pravnih lica, svojina države i svo-

²⁰ Zakon o obligacionim i stvarnopravnim odnosima u vazdušnom saobraćaju, *Sl. vesnik na RM*, br. 85/08 i 148/11.

²¹ Zakon o stanovanju, *Sl. vesnik na RM*, br. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11 i 13/12.

jina jedinica lokalne samouprave (čl. 7). Zakon takođe propisuje da je promet građevinskim zemljištem slobodan (čl. 9). Međutim, kada je reč o prodaji građevinskog zemljišta u privatnoj svojini koje je planirano za izgradnju objekata od javnog interesa, pravo preče kupovine ima država (kada je reč o izgradnji objekata koji su od javnog interesa Republike), odnosno jedinice lokalne samouprave (kada je reč o izgradnji objekata od javnog interesa lokalnog značenja). Zakon o građevinskom zemljištu uvodi i nove oblike imovinskih prava u pravni sistem Republike Makedonije, kao što su: pravo korišćenja građevinskog zemljišta u državnoj svojini za koncesiju i javno-privatno partnerstvo (čl. 20), te pravo trajnog korišćenja (čl. 42). U Zakonu o građevinskom zemljištu uređeno je i pravo dugoročnog zakupa građevinskog zemljišta. To pravo predstavlja stvarno subjektivno pravo koje ovlašćuje nosioca ovog prava da izgradi objekat na tuđem građevinskom zemljištu i da time stekne pravo svojine na objektu za vreme trajanja prava dugoročnog zakupa.

Zakon o šumama, šume opredeljuje kao prirodno blago, koje predstavlja stvar od opšteg interesa (čl. 3). Šume kao stvar od opšteg interesa u svojini su fizičkih i pravnih lica, kao i u svojini države. Ovaj zakon, kao i Zakon o poljoprivrednom zemljištu, šume u državnoj svojini tretira kao stvari izvan prometa i decidirano propisuje da one ne mogu biti predmet prodaje (čl. 89). Međutim, Zakonom se dopušta razmena šuma u privatnoj i državnoj svojini radi ukрупnjavanja šumskih kompleksa (čl. 17).

Zakon o zaštiti kulturnog nasleđa uređuje pravni režim kulturnog nasleđa kao stvari od opšteg interesa. Kulturno nasleđe, u skladu sa zakonskim odredbama, predstavlja jednu od temeljnih vrednosti Republike Makedonije. Ovo je razlog zašto Zakon o zaštiti kulturnog nasleđa zaštitu proglašava za delatnost od javnog interesa koja se obavezno mora ostvarivati na celoj teritoriji države (čl. 5). Brigu u pogledu zaštite kulturnog nasleđa Zakon prvenstveno opredeljuje kao dužnost državnih organa, međutim svaki nosilac prava svojine na stvari koja predstavlja kulturno nasleđe takođe je dužan da vodi brigu o njegovoj zaštiti. U skladu sa ovim zakonom, kulturno nasleđe može biti u sva tri oblika prava svojine – privatnoj, državnoj i svojini jedinica lokalne samouprave (čl. 10).

Zakon o pašnjacima uređuje pašnjake kao stvari od opšteg interesa. Predmet uređenja Zakona o pašnjacima su pašnjaci u državnoj svojini kao stvari od opšteg interesa (čl. 2). U skladu sa odredbama Zakona o pašnjacima, o pašnjacima u državnoj svojini brine javno preduzeće osnovano od Vlade Republike Makedonije (čl. 4). Pašnjaci u državnoj svojini mogu se davati na korišćenje fizičkim i pravnim licima putem javnog oglasa (čl. 7). Korisnici pašnjaka dužni su sa javnim preduzećem da zaključe ugovor kojim uređuju međusobna prava i obaveze (čl. 8).

Zakon o vodama opredeljuje vode kao stvari od opšteg interesa koje su u svojini države i one ne mogu biti u svojini fizičkih i pravnih lica bez obzira na pravni režim zemljišta na kome se vode nalaze (čl. 6). Iz zakonske formulacije nesporno proizlazi da vode treba tretirati kao stvari u opštoj upotrebi, koje su jedna vrsta stvari od opšteg interesa. Upravljanje vodama prvenstveno vrše državni organi, ali određene stvari povezane sa upravljanjem vodama mogu biti stavljene u nadležnosti jedinica lokalnih samouprava (čl. 8). Sama delatnost upravljanja vodama, u skladu sa zakonskim odredbama, predstavlja delatnost od javnog interesa (čl. 3). Pravo korišćenja voda imaju sva fizička i pravna lica. Korišćenje voda do određene mere je slobodno i vrši se bez posebnih dozvola i bez naknade. Korišćenje voda u većem kapacitetu vrši se preko takozvanog vodnog prava (čl. 23).²²

Zakon o javnim putevima uređuje pravni režim puteva kao stvari od opšte upotrebe. Planiranje, izgradnja, održavanje, rekonstrukcija i zaštita puteva takođe predstavljaju javni interes (čl. 5). Putevi su u svojini Republike Makedonije, a o putevima brine Agencija za javne puteve, koja predstavlja državni organ (čl. 14). Kao stvari opšte upotrebe, pravo korišćenja puteva imaju sva fizička i pravna lica (čl. 57).

Zakon o grobljima i pogrebnim uslugama uređuje pravni režim groblja kao stvari opšte upotrebe. U Zakonu su groblja opredeljena kao „građevinski izgrađena i neizgrađena zemljišta koja su predviđena za izgradnju grobnih mesta i drugih propratnih objekata namenjenih pogrebu” (čl. 3 st. 1 tač. 1 Zakona). Stvari vezane za održavanje groblja, grobnica i grobova, kao i obavljanje pogrebnih usluga Zakon opredeljuje kao delatnosti od javnog interesa, koje su prvenstveno u nadležnosti jedinica lokalnih samouprava (čl. 5 st. 1). U pogledu svojine, nesporno je da su groblja kao stvar u opštoj upotrebi isključivo u svojini Republike Makedonije. Korišćenje groblja kao stvari opšte upotrebe vrši se na osnovu posebnog vida službenosti – prava upotrebe grobnog mesta, prava koje se upisuje u katastar nepokretnosti (čl. 7).

Zakonom o unutrašnjoj plovidbi uređuje se pravni režim brodova kao stvari koji mogu biti predmet prava svojine i drugih stvarnih prava.

Zakonom o obligacionim i stvarnopravnim odnosima u vazduhoplovnom saobraćaju uređeni su obligacioni odnosi koji nastaju u vazduhoplovnom saobraćaju, a uređuje se i način ustanovljavanja stvarnih subjektivnih prava na vazduhoplovima.

²² Tako, bez posebnih dozvola i bez plaćanja naknade, vode se mogu koristiti za lične potrebe i za potrebe domaćinstava (ako to korišćenje ne traži postavljanje aparatura i objekata i ne narušava prava trećih lica). Vid. čl. 14 Zakona o vodama. Podzemne vode takođe se mogu koristiti bez naknade ukoliko to korišćenje ne nadmašuje 10 m³ vode i ukoliko se vrši bez korišćenja posebne opreme i aparatura. Vid. čl. 17 Zakona o vodama.

Zakon o stanovanju uređuje više segmenata u pogledu pravnog režima stambenog prostora. Ovaj posebni zakon sadrži odredbe o: vidovima objekata stanovanja, upravljanju stambenim zgradama, odnosima između vlasnika i trećih lica, zajednici vlasnika, evidenciji stanova, zakupničkim odnosima stanovanja, načinu upravljanja i održavanja objekata. Takođe, Zakonom su uređena i prava i obaveze koje imaju Republika Makedonija i jedinice lokalne samouprave u pogledu stanovanja. Donošenje Zakona o stanovanju podrazumevalo je potpuno novi način uređenja pitanja u pogledu stambenih objekata i stanovanja, a posebno odnosa između vlasnika posebnih delova zgrada. Novine koje su bile sprovedene preko ovog Zakona u suštini derogiraju odredbe Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima koje uređuju odnose između vlasnika posebnih delova zgrada.

b) Kao posebni zakoni koji uređuju određene oblike prava svojine, smatraju se: Zakon o korišćenju i raspolaganju stvarima državnih organa,²³ Zakon o lokalnoj samoupravi²⁴ i Zakon o trgovačkim društvima.²⁵

Zakon o korišćenju i raspolaganju stvarima državnih organa uređuje pravni režim pokretnih i nepokretnih stvari u državnoj svojini (čl. 1a). Tačnije, ovim zakonom uređeni su: nabavljanje, korišćenje i raspolaganje stvarima državnih organa. Takođe, ovim zakonom uređen je način vođenja evidencije stvari koje kao trajna sredstva koriste organi državne vlasti u obavljanju radnji i zadataka u zemlji i u inostranstvu. Osim Zakona o korišćenju i raspolaganju stvarima državnih organa, odredbe o državnoj svojini sadržane su i u drugim posebnim zakonima, kao što su: Zakon o budžetu,²⁶ Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o građevinskom zemljištu, Zakon o javnim preduzećima i u drugim posebnim zakonima.

Zakonom o lokalnoj samoupravi, između ostalog, uređuje se i pravo svojine opština kao jedinica lokalne samouprave. U skladu sa odredbama ovog zakona, opštine imaju pravo svojine na stvarima, novčanim sredstvima i pravima (čl. 64). Kao i kod državne svojine, odredbe o svojini jedinica lokalne samouprave sadržane su i u drugim posebnim zakonima kao što su: Zakon o finansiranju jedinica lokalne samouprave,²⁷ Zakon o zaštiti kulturnog nasleđa, Zakon o građevinskom zemljištu i drugi.

Zakon o trgovačkim društvima uređuje delatnost, organizacione oblike i obaveze trgovačkih društava i njihovih osnivača, kao i druga pitanja po-

²³ Zakon o korišćenju i raspolaganju stvarima državnih organa, *Sl. vesnik na RM*, br. 8/05, 150/07 i 35/11.

²⁴ Zakon o lokalnoj samoupravi, *Sl. vesnik na RM*, br. 5/02.

²⁵ Zakon o trgovačkim društvima, *Sl. vesnik na RM*, br. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10 i 24/11.

²⁶ Zakon o budžetu, *Sl. vesnik na RM*, br. 64/05, 4/08, 103/08, 156/09 i 95/10 180/11.

²⁷ Zakon o finansiranju jedinica lokalne samouprave, *Sl. vesnik na RM*, br. 61/04, 96/04, 67/07, 156/09 i 74/11.

vezana sa radom pravnih lica koji su nosioci privatne svojine u pravnom sistemu Republike Makedonije (čl. 1).

c) Posebni zakoni koji uređuju posebne načine sticanja prava svojine su: Zakon o denacionalizaciji,²⁸ Zakon o privatizaciji i zakupu građevinskog zemljišta u državnoj svojini,²⁹ Zakon o eksproprijaciji,³⁰ Zakon o gradnji,³¹ Zakon o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima³² i Krivični zakonik R. Makedonije.³³

Zakonom o denacionalizaciji uređen je način i postupak vraćanja imovine oduzete u korist države (reč je o oduzimanju putem nacionalizacije, agrarnih reformi, eksproprijacije i sl.). Denacionalizacija, koja je gotovo završena u pravnom sistemu Republike Makedonije, ostvarivala se na dva načina: realnim vraćanjem oduzete imovine (kada je to bilo moguće) ili plaćanjem naknade – ukoliko imovina više ne postoji ili ne može biti predmet realnog vraćanja (čl. 20 i 27 Zakona o denacionalizaciji). Pravo denacionalizacije imali su raniji vlasnici ili njihovi naslednici, ako su bili državljani Republike Makedonije (čl. 13). U civilnoj doktrini, denacionalizacija se tretira kao način prestanka prava svojine države i sticanje prava svojine fizičkih i pravnih lica na imovini koja je bila oduzeta u korist države.³⁴

Zakonom o privatizaciji i zakupu građevinskog zemljišta u državnoj svojini uređen je postupak privatizacije koji rezultira prestankom prava svojine države na građevinskom zemljištu na kome pravo korišćenja³⁵ ima-

²⁸ Zakon o denacionalizaciji, *Sl. vesnik na RM*, br. 20/98, 31/00, 42/03, 44/07, 72/10 i 171/10.

²⁹ Zakon o privatizaciji i zakupu građevinskog zemljišta u državnoj svojini, *Sl. vesnik na RM*, br. 4/05, 13/07, 165/08, 146/09, 18/11 i 51/11.

³⁰ Zakon o eksproprijaciji, *Sl. vesnik na RM*, br. 95/12 i 131/12.

³¹ Zakon o gradnju, *Sl. vesnik na RM*, br. 130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11 i 13/12.

³² Zakon o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima, *Sl. vesnik na RM*, br. 23/11 i 54/11.

³³ Krivični zakonik, *Sl. vesnik na RM*, br. 37/96, 80/99, 4/02, 43/03, 19/04, 81/05, 60/06, 73/06, 7/08, 139/08, 114/09, 51/11, 135/11 i 185/11.

³⁴ Bliže o denacionalizaciji, vid. P. Живковска, *Збирка на прописи од стварното право*, Практикум, Европа 92, Скопје 2010, 421–422.

³⁵ Pravo korišćenja je pravo koje su fizička i pravna lica stekla na osnovu propisa nekadašnje SFRJ. Ovo pravo se sticalo u uslovima kada je celokupno građevinsko zemljište bilo u društvenoj svojini i ono se radi izgradnje dodeljivalo na korišćenje fizičkim i pravnim licima koja su po izgradnji objekta sticala pravo trajnog korišćenja građevinskog zemljišta. Bliže o pravu trajnog korišćenja, vid. P. Живковска, (2005), 78–88; С. Георгиевски, „Аспекти на трансформацијата на правото на користење на градежното земјиште сопственост на Република Македонија“, *Правник, Здружение на правниците од стопанството на Р. Македонија* јули–август 2002, 11–13; А. Групче, *Имотно (Граѓанско) право, Стварно право, второ дополнето издание*, Култура, Скопје 1985, 89; P. Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo – Beograd 1986, 116.

ju fizička i pravna lica i sticanjem prava privatne svojine.³⁶ Zakon poznaje dva vida privatizacije: privatizacija sa naknadom, i privatizacija bez naknade. Pravo na privatizaciju bez naknade ostvaruju raniji vlasnici i njihovi naslednici, kao i fizička i pravna lica koji su pravo korišćenja stekli uz naknadu. Pravo privatizacije sa naknadom imaju fizička i pravna lica koja su pravo korišćenja građevinskog zemljišta stekli bez naknade.

Zakon o eksproprijaciji uređuje eksproprijaciju kao način prestanka ili ograničavanja prava svojine i imovinskih prava fizičkih i pravnih lica, te sticanje prava svojine države radi ostvarivanja javnog interesa.³⁷ Zakon poznaje dva vida eksproprijacije, i to: potpunu eksproprijaciju (koja dovodi do prestanka prava svojine i imovinskih prava) i nepotpunu eksproprijaciju (koja dovodi do ograničavanja prava svojine i imovinskih prava) – čl. 9 i 10.

Zakon o gradnji uređuje gradnju kao originarni način sticanja prava svojine na izgrađenom objektu. Zakon sadrži odredbe koje precizno uređuju: pravo gradnje i nosioce prava gradnje, kategorizaciju gradnje, način i postupak izdavanja dozvola za gradnju, vidove projekata i drugih akata neophodnih za izgradnju i druga pitanja vezana za gradnju. Odredbe Zakona o gradnji, koje kao što smo već rekli, uređuju gradnju kao originarni način sticanja prava svojine u velikoj meri odstupaju od odredaba Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima kojima je takođe uređena gradnja.

Zakon o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima uređuje uslove i postupak za utvrđivanje pravnog statusa bespravno izgrađenih objekata (čl. 1). Ovim Zakonom uređuje se popularno nazvana legalizacija „divlje gradnje“, odnosno izgrađenih objekata bez dozvole za gradnju. U skladu sa zakonskim odredbama, postupkom utvrđivanja pravnog statusa bespravno izgrađenih objekata biće obuhvaćeni objekti koji su bili „izgrađeni“ pre stupanja na snagu ovog zakona (pre februara 2011. godine – čl. 2 Zakona). Pravni status bespravno izgrađenog objekta utvrđuje se rešenjem o utvrđivanju pravnog statusa bespravno izgrađenog objekta što, pak, predstavlja pravni osnov za upisivanje prava svojine na objektu u javnoj knjizi za upisivanje prava nepokretnosti (čl. 21).

Postupanje sa konfiskovanom imovinom ili imovinskom koristi pribavljenom krivičnim delom je postupak koji je uređen odredbama *Krivičnog zakonika*. Konfiskacija, kako je danas uređena u pravnom sistemu Republike Makedonije, predstavlja krivičnu ili prekršajnu meru koja može dovesti do prestanka prava svojine fizičkih i pravnih lica (privatne svoji-

³⁶ Bliže o privatizaciji, vid. P. Живковска, (2010), 459–460

³⁷ O institutu eksproprijacije, vid. P. Живковска, (2010), 441–442.

ne), ili do oduzimanja upravljanja imovinom i imovinskom koristi pribavljenom za sebe ili za druga fizička ili pravna lica.³⁸

U svim pomenutim posebnim zakonima uređeni su načini sticanja prava svojine u posebnim slučajevima predviđenim zakonom. Ove specijalne zakone civilisti grupišu u posebnu grupu, baš zbog načina na koji je uređeno pravo sticanja prava svojine. Ipak, ostaje otvorena dilema da li je reč o posebnim (originarnim) načinima sticanja prava svojine na osnovu zakona, u smislu člana 113 Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima,³⁹ ili je reč o sticanju prava svojine odlukom nadležnog državnog organa, u smislu stava 2 člana 112 Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima.⁴⁰

d) U grupi posebnih zakona koji uređuju druga stvarna prava, ubrajaju se: Zakon o ugovornoj zalozi,⁴¹ Zakon o obezbeđenju potraživanja⁴² i Zakon o građevinskom zemljištu.

Zakon o ugovornoj zalozi je poseban zakon koji uređuje način, uslove i postupak ustanovljavanja ugovornog založnog prava, odnosno pravo zaloge koje nastaje na osnovu ugovora između založnog poverioca i založnog dužnika.

Zakon o obezbeđenju potraživanja uređuje sudsko založno pravo koje se ustanovljava kao sredstvo obezbeđenja potraživanja na zahtev poverioca u posebnom sudskom postupku za obezbeđenje potraživanja.

Zakonom o građevinskom zemljištu, kako je već rečeno, uređuje se pravo dugoročnog zakupa kao stvarno subjektivno pravo na građevinskom zemljištu.

e) Posebni zakon koji uređuje upisivanje prava svojine na nepokretnostima i drugih stvarnih prava u javnoj knjizi o upisivanju prava nepokretnosti (katastar nepokretnosti) je Zakon o katastru nepokretnosti.⁴³

Donošenje Zakona o katastru nepokretnosti u 2008. godini dovelo je do značajnih novina u pogledu upisivanja prava nepokretnosti u pravnom sistemu Republike Makedonije. Jedna od najznačajnijih novina koju je Zakon o katastru nepokretnosti predvideo je uvođenje tzv. Geodetsko-kata-

³⁸ Vid. P. Живковска, (2010), 559–560.

³⁹ „Na osnovu zakona, pravo svojine se stiče stvaranjem nove stvari, mešanjem i spajanjem, gradnjom na zemljištu, održajem, odvajanjem plodova, sticanjem svojine od nevlasnika, okupacijom, pripajanjem i taloženjem, promenom korita vodotoka i stvaranjem ostrva i u drugim slučajevima predviđenim zakonom.“

⁴⁰ „Pravo svojine stiče se na osnovu zakona, pravnog posla i nasleđivanjem. Pravo svojine stiče se i odlukom nadležnog državnog organa na način i pod uslovima predviđenim zakonom“ – Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima, čl. 112.

⁴¹ Zakon o ugovornoj zalozi, *Sl. vesnik na RM*, br. 5/03, 4/05, 87/07, 51/11 i 74/12.

⁴² Zakon o obezbeđenju potraživanja, *Sl. vesnik na RM*, br. 87/07.

⁴³ Zakon o katastru nepokretnosti, *Sl. vesnik na RM*, br. 40/08, 158/10, 17/11, 51/11 i 74/12.

starskog informacionog sistema (GKIS), koji predstavlja „integrisan i jedinstven informacijski sistem u Republici Makedoniji, koji omogućuje prikupljanje, obradu, održavanje, upravljanje, korišćenje, distribuciju, izdavanje i jedinstven pristup podacima iz katastra nepokretnosti, osnovnih geodetskih radnji, monografskih karta i registru prostornih jedinica” (čl. 106). Značajna novina, između ostalog, je i konstitutivnost upisivanja prava svojine i drugih stvarnih prava u Katastru nepokretnosti. Naime, u skladu sa načelom konstitutivnosti upisivanja, predviđenim članom 112 Zakona, pravo svojine i druga stvarna prava (nezavisno od pravnog osnova), stiču se u momentu njihovog upisivanja u katastar nepokretnosti. Konstitutivnost upisivanja prava u katastru nepokretnosti uvedena je s ciljem obezbeđenja veće pravne sigurnosti fizičkih i pravnih lica u pogledu prometa nepokretnosti.

3. NEUSAGLAŠENOST I POTREBA HARMONIZACIJE STVARNOPRAVNOG SISTEMA REPUBLIKE MAKEDONIJE

Analize stvarnopravnog sistema Republike Makedonije pokazale su da postoji visok stepen neusaglašenosti između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju stvarnopravne odnose.

Prvo, neusaglašenost postoji između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju pravni režim stvari od opšteg interesa. Naime, u skladu sa stavom 2 člana 16 Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima: „Stvari koji su na osnovu Ustava ili posebnih zakona proglašene za stvari od opšteg interesa za Republiku mogu biti predmet prava svojine države odnosno fizičkih i pravnih lica.” Iako je u Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima decidirano proklamovano da stvari koje su od opšteg interesa za Republiku Makedoniju mogu biti samo u dva osnovna oblika prava svojine (privatnoj i državnoj), u nekim posebnim zakonima predviđeno je da stvari od opšteg interesa mogu biti u svim oblicima prava svojine. Tako, u članu 7 Zakona o građevinskom zemljištu propisano je da „građevinsko zemljište može biti u svojini Republike Makedonije, u svojini opština, grada Skoplja i u svojini domaćih i stranih fizičkih i pravnih lica, pod uslovima utvrđenim ovim ili drugim zakonom”. Iz citirane odredbe, jasno se vidi da posebni Zakon o građevinskom zemljištu predviđa da građevinsko zemljište, kao stvar od opšteg interesa, može biti u sva tri osnovna oblika prava svojine (privatnoj, državnoj i svojini jedinica lokalne samouprave). Isti je slučaj i sa Zakonom o zaštiti kulturnog nasleđa, koji u članu 10 propisuje: „Kulturno nasleđe iz stava 1 ovog člana može biti u svojini Republike Makedonije (državna svojina), jedinica lokalne samouprave i drugih fizičkih i pravnih lica”. Neusaglašenost postoji i između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnog Zakona o poljoprivrednom zemljištu i to u pogledu ostvarivanja prava preče kupovi-

ne, kao i u pogledu zaštite prava svojine. U pogledu prava preče kupovine, Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima propisuje da se ovo pravo može ostvariti u roku od 30 dana od dana kada su suvlasnicima preko notarskog podneska bili saopšteni uslovi i cena prodaje idealnog suvlasničkog dela stvari,⁴⁴ dok u Zakonu o poljoprivrednom zemljištu rok za izjašnjavanje suvlasnika (i drugih nosioca prava preče kupovine) iznosi osam dana od dana kada su primili ponudu ili od dana kada je bio objavljen javni oglas o prodaji stvari.⁴⁵ U pogledu zaštite prava svojine, Zakon o poljoprivrednom zemljištu propisuje posebnu zaštitu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini na način što zabranjuje da se ono koristi bez ugovora o zakupu. Za povredu ove zakonske zabrane predviđena je prekršajna odgovornost.⁴⁶ Očigledno, da Zakon o poljoprivrednom zemljištu predviđa viši stepen pravne zaštite poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, što je u suprotnosti sa opštim Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima, koji u članu 2 proklamuje ravnopravnost svih oblika prava svojine.

Drugo, neusaglašenost postoji i između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju pravni režim stvari kao što su: stanovi, brodovi i vazduhoplovi.

Zakon o stanovanju, koji uređuje pravni režim stanova, neusaglašen je sa odredbama Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima u pogledu pravnih odnosa koji nastaju kod etažne svojine. Donošenjem Zakona o stanovanju, u pravni sistem Republike Makedonije uveden je veliki broj novina u pogledu pravnog režima stanova kao stvari, a posebno u uređenju odnosa između vlasnika posebnih delova zgrada. U skladu sa Zakonom o stanovanju, upravljanje stambenim zgradama ostvaruje se preko upravitelja (fizičkog ili pravnog lica, koje ima licencu za upravljanje stambenom zgradom), ili zajednice vlasnika (koja ima svojstvo pravnog lica) – čl. 10. Za razliku od Zakona o stanovanju, Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima govori o uređenju pravnih odnosa koji nastaju između vlasnika posebnih delova zgrade u odnosu na zajedničke delove zgrade. Sastavni deo ovih prava i obaveza je i upravljanje zgradom. Međutim, u skladu sa Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima pitanja u vezi sa upravljanjem zgradom uređuju se na osnovu ugovora o uzajamnim odnosima, koji potpisuju vlasnici posebnih delova zgrade. Iz analize odredaba Zakona o svojini i

⁴⁴ „Suvlasnik koji namerava da proda svoj suvlasnički deo dužan je drugim suvlasnicima pismenim dokumentom preko notara da ponudi prodaju svog dela i da im saopšti cenu i uslove prodaje. Ukoliko se suvlasnici stvari kojima se nudi suvlasnički deo ne izjasne da prihvataju ponudu u roku od 30 dana od saopštenja pismenim dokumentom iz stava 1 ovoga člana, suvlasnik može suvlasnički deo da proda drugom licu.“ Vid. čl. 33, st. 1 i 2, Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima.

⁴⁵ Vid. čl. 15 Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

⁴⁶ Vid. čl. 10 i 59 Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

drugim stvarnim pravima, jasno proizlazi da ovde nije reč o ugovoru koji je konstitutivni akt za nastanak posebnog subjekta u pravu, već je reč o ugovoru za koji važe odredbe Zakona o obligacionim odnosima⁴⁷ (čl. 103 Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima). Takođe, za razliku od Zakona o stanovanju, gde upravljanje zgradom može biti ustupljeno trećem licu – upravitelju koji ima posebnu licencu, Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima decidirano propisuje da zgradom upravljaju vlasnici posebnih delova zgrade, na osnovu ugovora o uzajamnim odnosima (čl. 102 Zakona). Pri tome, važno je istaknuti da Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima tzv. „kućni savet“ ili „skup vlasnika“ ne tretira kao subjekta u pravu, odnosno ne tretira ga kao pravno lice.

Zakon o unutrašnjoj plovidbi takođe nije usaglašen sa Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima. Zakon o unutrašnjoj plovidbi sporedne stvari koji služe glavnoj stvari (brodu) tretira kao pripatke nezavisno od toga jesu li oni trajno spojeni za brod ili ne (čl. 119). Za razliku od Zakona o unutrašnjoj plovidbi, Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima pravi razliku između pripadaka i prirastaka kao sporednih stvari. U skladu sa odredbama Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, prirasci su sporedne stvari trajno spojene za glavnu stvar, a pripaci su sporedne stvari koje su odvojene od glavne stvari, odnosno nalaze se u takvom prostornom odnosu da mogu služiti glavnoj stvari (čl. 15 st. 4 i 5).

Slična neusaglašenost postoji i između Zakona o obligacionim odnosima i stvarnopravnim odnosima u vazdušnom saobraćaju i Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima. Zakon o obligacionim i stvarnopravnim odnosima u vazdušnom saobraćaju sporedne stvari koje služe glavnoj stvari (vazduhoplovu) tretira kao pripatke, nezavisno od toga da li su ili nisu inkorporisani u glavnu stvar (čl. 145). Iz analize zakonskih odredaba, jasno proizlazi da zakonodavac u Zakonu o obligacionim i stvarnopravnim odnosima u vazdušnom saobraćaju nije napravio razliku između pripadaka i prirastaka, kao različitih vrsta sporednih stvari, kao što je to slučaj sa opštim Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima.

Treće, neusaglašenost postoji i između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju posebne načine sticanja prava svojine.

Najveća neusaglašenost postoji između Zakona o gradnji i Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima. U skladu sa odredbama Zakona o gradnji, nosilac prava gradnje⁴⁸ (investitor) može biti: „pravno ili fizičko lice,

⁴⁷ Zakon o obligacionim odnosima, *Sl. vesnik na RM*, br. 18/01, 78/01, 4/02, 59/02, 5/03, 84/08, 81/09 i 161/09.

⁴⁸ Pod pojmom „gradnja“, Zakon o gradnji podrazumeva: „Izvođenje prethodnih radova, izradu projektne dokumentacije, izvršavanje pripremnih radova, izgradnju nove građevine,

vlasnik zemljišta na kome se gradi građevina, lice koje je steklo pravo dugoročnog zakupa građevinskog zemljišta, koncesionar, nosilac prava službenosti radi gradnje, lice kome je vlasnik zemljišta ili nosilac prava dugoročnog zakupa građevinskog zemljišta preneo pravo gradnje pravnim poslom i lice koje je steklo pravo gradnje u skladu sa zakonom” (čl. 13 Zakona o gradnji). Za razliku od Zakona o gradnji, Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima propisuje da pravo dogradnje i nadgradnje (kao vidove gradnje) imaju vlasnici postojeće zgrade, odnosno ako je zgrada u etažnom vlasništvu ovo pravo pripada vlasnicima posebnih delova zgrade (čl. 122). U pravnom sistemu Republike Makedonije, vlasnici posebnih delova zgrade koji nemaju pravo svojine na zemljištu na kome se nalazi zgrada (na primer, nisu izvršili privatizaciju), iako imaju pravo dogradnje i nadgradnje u skladu sa Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima, ipak ne mogu biti nosioci prava gradnje u skladu sa Zakonom o gradnji, a to znači da ne mogu da grade. Neusaglašenost postoji i u pogledu instituta „prename-ne”. U skladu sa članom 97 Zakona o gradnji, prenamena se može izvršiti iz stambenog u poslovni prostor, i obrnuto. U skladu sa članom 101 Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, prenamena se može izvršiti samo iz stambenog u poslovni prostor, ali ne i obrnuto. U Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima, govori se i o popravci i prepravci postojeće zgrade, koje svakako treba tretirati kao vidove gradnje (čl. 110 Zakona o svojini...). Međutim, u Zakonu o gradnji prilikom opredeljivanja pojma „gradnja” ne pominju se popravke i prepravke, već se govori o adaptaciji i rekonstrukciji postojeće zgrade kao vidu gradnje. Zbog ove neusaglašenosti, u pravnom životu postavlja se pitanje da li popravku treba tretirati kao sinonim za adaptaciju, a prepravku kao sinonim za rekonstrukciju?

Zakon o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima, takođe, nije usaglašen sa Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima. Naime, odredbe ovog Zakona postupanje sa bespravno izgrađenim objektima uređuju na način koji je sasvim različit u odnosu na „legalizaciju” uređenu Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima (čl. 121 Zakona o svojini...). Zakon o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima ne koristi čak ni termin „legalizacija”, već govori o „utvrđivanju pravnog statusa bespravno izgrađenih objekata” (čl 3 Zakona o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima).

Četvrto, neusaglašenost postoji i između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnog zakona koji uređuje upisivanje prava nepokretnosti u katastar nepokretnosti – Zakon o katastru nepokretnosti. U

dogradnju i nadgradnju postojeće građevine, rekonstrukciju i adaptaciju postojeće građevine što obuhvata zemljane radove, izvođenje građevinske konstrukcije, izvršavanje građevinsko-instalaterskih radnji i građevinsko-završnih radnji, ugrađivanje postrojenja ili opreme i druge radnje kojima se formira celina građevine.“

ovom slučaju, neusaglašenost se odnosi na momenat sticanja prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnim stvarima. U skladu sa Zakonom o svojini i drugim stvarnim pravima, kada se pravo svojine na nepokretnim stvarima stiće na osnovu pravnog posla, moment sticanja prava je njegovo upisivanje u katastar nepokretnosti (čl. 148 st. 1), ali ako se pravo svojine stiće odlukom nadležnog državnog organa, tada je momenat sticanja pravnoснаžnost, odnosno konačnost odluke (čl. 154 st. 2). U skladu sa članom 112 Zakona o katastru nepokretnosti, pravo svojine i druga stvarna prava stiću se u momentu njihovog upisivanja u katastar nepokretnosti (nezavisno od pravnog osnova na kome se zasniva pravo).

Peto, analiza stvarnopravnog zakonodavstva pokazala je da postoji terminološka neusaglašenost između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona. Na primer, neusaglašenost postoji između termina „graditelj“ (kojim se označava nosilac prava gradnje u Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima) i termina „investitor“ (kojim se označava nosilac prava gradnje u Zakonu o gradnji); termina „stvar“ (kojim se označava objekat prava svojine i drugih stvarnih prava u Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima) i termina „predmet“ (kojim se označava objekat prava na zalogu u Zakonu o ugovornoj zalozi) i dr.

Pored brojnih neusaglašenosti između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, analiza stvarnopravnog zakonodavstva Republike Makedonije ukazala je na potrebu preciznijeg zakonskog uređenja određenih instituta stvarnog prava kao što su: pravo dugoročnog zakupa poljoprivrednog zemljišta, buduća stvar kao objekat prava svojine, infrastrukturni objekti kao posebna vrsta stvari i dr.

Pravo dugoročnog zakupa poljoprivrednog zemljišta pomenuto je u Zakonu o svojini i drugim stvarnim pravima u delu koji se odnosi na stvarna prava stranih lica, kao pravo koje na poljoprivrednom zemljištu mogu steći strana fizička i pravna lica (čl. 246). Međutim, ovo pravo nije pomenuto kao stvarno pravo u članu 4 Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, niti je uređeno u posebnom Zakonu o poljoprivrednom zemljištu kao stvarno pravo. Nesporno je da u pravnom sistemu Republike Makedonije postoji potreba uređenja prava dugoročnog zakupa poljoprivrednog zemljišta kao pravo koje daje ovlašćenje nosiocu da na tuđem građevinskom zemljištu podigne nasad i da time stekne pravo svojine na tom nasadu u vreme dok traje pravo dugoročnog zakupa, ali zbog toga što ne postoje precizne zakonske odredbe ovo pravo se još ne može ostvarivati.

Pojam „buduća stvar“ kao objekat prava svojine i drugih stvarnih prava, takođe nije regulisan u makedonskom stvarnopravnom zakonodavstvu. Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima uopšte ne poznaje pojam „buduća stvar“, jer je stvar u skladu sa članom 12 stav 2 Zakona: „deo materijalne prirode koji može da bude u vlasti čoveka i koji se može individuali-

zirati”. Iz citirane odredbe, jasno proizlazi da zakonodavac kao stvari (objekat svojine i drugih stvarnih prava) tretira samo postojeće, a ne i buduće stvari. Posebni zakoni koji poznaju pojam „buduća stvar” ne sadrže precizne odredbe kojima se uređuje ovaj institut. Tako, primera radi, Zakon o ugovornoj zalozi u članu 7 propisuje: „Zaloga može da se zasnue i preko budućeg predmeta”, ali taj zakon ne sadrži posebne odredbe kojima bi se uredilo zasnivanje prava ugovorne zaloge na budućoj stvari (što se pokazalo kao veliki problem u pravnom životu). Isti slučaj je i sa Zakonom o katastru nepokretnosti koji propisuje predbeležavanje prava svojine zgrade ili drugog objekta u fazi izgradnje, ali ne precizira se da li se objekat u fazi gradnje treba tretirati kao buduća stvar (čl. 121).

Danas je u pravnom sistemu Republike Makedonije veoma aktuelno pitanje uređenja pravnog režima infrastrukturnih objekata. Pojam „infrastrukturni objekat” određen je članom 2, stavom 1, tačkom 6 Zakona o građevinskom zemljištu: „Infrastrukturni objekat je podzemna ili nadzemna instalacija i građevina u oblasti saobraćaja, električne instalacije, gasovodi, naftovodi, vodovodno-kanalizacione mreže, toplifikacione mreže, telekomunikacijski vodovi i druge instalacije”. Zakon o gradnji, pak, koristi pojam „linijske infrastrukturne građevine”, koji je određen u članu 2, stav 1, tačka 16: „Linijske infrastrukturne građevine su: javni putevi, železnička infrastruktura, dalekovod, naftovod, produktovod, gasovod, toplovod, vodovod, kanalizacija, telekomunikacijski vodovi i drugi objekti koji mogu biti nadzemni ili podzemni i čija izgradnja predstavlja javni interes utvrđen zakonom”. Pada u oči to da dva posebna zakona koriste različite termine za određenje istog vida građevine (objekta), što dovodi do konfuzije u pravnom životu. Međutim, veći problem je činjenica da pravni režim ove vrste građevine (objekta) nije uređen zakonom. Prije nekog vremena, počela je sa radom posebna radna grupa (čiji je član i autorka ovog naučnog rada prof. dr Rodna Živkowska), koja je formirana s ciljem izrade Nacrta Zakona o katastru nepokretnosti, kojim će biti uređeno i upisivanje podataka o infrastrukturnim objektima u katastar nepokretnosti, kao i upisivanje podataka o pravima na infrastrukturnim objektima.

Aktuelno stanje u stvarnopravnom sistemu R. Makedonije (neusaglašenost pravnih propisa, postojanje pravnih praznina u uređenju stvarnopravnih instituta i sl.) nameće potrebu harmonizacije stvarnog prava u Republici Makedoniji.

Proces harmonizacije svakako treba započeti od opšteg Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, koji bi trebalo da pretrpi određene izmene i dopune.

U tom smislu, u delu „Osnovne odredbe”, pored načela slobodne dispozicije, kao osnovnog načela ostvarivanja prava svojine i drugih stvarnih

prava, treba navesti i: načelo savesnosti i poštenja (koje dominira zakonskim tekstom) i načelo „*superficies solo cedit*“.

Prvi dio – „Pravo svojine“, trebalo bi da pretrpi izmene u trećoj glavi „Podoblici prava svojine“, gde bi trebalo preuzeti neke odredbe Zakona o stanovanju kod uređenja etažne svojine, i pritom bi trebalo izvršiti usaglašavanje opšteg sa posebnim zakonom. Izmene i dopune trebalo bi izvršiti i u četvrtoj glavi drugog dela zakona – „Sticanje, zaštita i prestanak prava svojine“, čime bi na jedinstven način bili uređeni načini sticanja prava svojine, drugim rečima tako bi se Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima usaglasio sa Zakonom o gradnji i Zakonom o katastru nepokretnosti.

Državina, koja se sada u sistematici Zakona nalazi u drugom delu – „Državina“ (iza prava svojine), prilikom izmena i dopuna trebalo bi da bude stavljena ispred svojine, zato što je u većini slučajeva sticanje prava svojine na osnovu zakona, državina jedna od pretpostavki za sticanje ovog prava.

Treći dio, „Druga stvarna prava“, trebalo bi da pretrpi izmene i dopune tako što bi pored tri postojeće glave, u kojima su uređena druga stvarna prava (pravo službenosti, pravo zaloge i pravo realnog tereta), bile dodate još dvije nove glave, kojima bi bile uređene pravo dugoročnog zakupa građevinskog zemljišta i pravo dugoročnog zakupa poljoprivrednog zemljišta (koji predstavljaju druga stvarna prava). Pritom, poželjno bi bilo da se termin „pravo na dugoročni zakup građevinskog zemljišta“ zameni terminom „pravo gradnje“ čiji bi cilj bio izbegavanje mešanja ovog stvarnog subjektivnog prava sa dugoročnim zakupom građevinskog zemljišta u državnoj svojini u skladu sa Zakonom o privatizaciji i zakupu građevinskog zemljišta u državnoj svojini.

Pored Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, izmene i dopune bi trebalo da pretrpe i posebni zakoni. Ovo je neophodno kako bi se posebni zakoni usaglasili sa opštim zakonom, a istovremeno da se usaglase i međusobno.

U celokupnom procesu harmonizacije opšteg sa posebnim zakonima, trebalo bi obratiti pažnju na ujednačavanje terminologije stvarnopravnih instituta, odnosno da postoji dosledna primena pojma „stvar“ umesto pojma „predmet“, „građitelj“ umesto „investitor“ i „drugih stvarnih prava“ umesto „ograničenih stvarnih prava“ i sl.

Na kraju, htele bismo ukazati na to da su u ovom naučnom radu pomenuti samo neki od brojnih predloga harmonizacije stvarnog prava u pravnom sistemu Republike Makedonije. Zbog obima pravnih propisa koji treba da budu obuhvaćeni harmonizacijom, smatramo da bi se ovaj proces lakše ostvarivao ukoliko bi se harmonizacija odvijala po oblastima stvarnog prava (urbanizam, poljoprivredno zemljište i sl.). Ukoliko bi se harmo-

nizacija vršila po određenim oblastima stvarnog prava, svakako bi rezultirala stvaranjem manjih kodeksa (urbanistički kodeks, poljoprivredni kodeks i sl.) kao što je to slučaj i u pravnim sistemama nekih zemalja članica Evropske unije (u Francuskoj, na primer).

Nesporno je da u pravnom sistemu R. Makedonije postoji potreba harmonizacije stvarnopravnog sistema. Samo, nameće se pitanje: Da li harmonizacija treba da se izvrši pre nego što se pristupi izradi Građanskog kodeksa Republike Makedonije, ili harmonizacija treba da se vrši paralelno sa izradom Građanskog kodeksa?

4. ZAKLJUČAK

Ovaj naučni rad pokazao je da stvarnopravni sistem Republike Makedonije čine opšti Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima i posebni zakoni koji uređuju delove stvarnog prava.

Iz ovog naučnog rada vidi se da se posebni zakoni, kojima se uređuju stvarnopravni odnosi, mogu grupisati u nekoliko celina:

1. Posebni zakoni koji uređuju pravni režim stvari;
2. Posebni zakoni koji uređuju opredeljene oblike prava svojine;
3. Posebni zakoni koji uređuju posebne načine sticanja prava svojine;
4. Posebni zakoni koji uređuju druga stvarna prava;
5. Posebni zakoni koji uređuju upisivanje prava svojine i drugih stvarnih prava u javnoj knjizi za upisivanje prava nepokretnosti (katastar nepokretnosti).

U grupu posebnih zakona koji uređuju pravni režim stvari ubrajaju se zakoni koji uređuju stvari od opšteg interesa, stvari opšte upotrebe, brodove, vazduhoplove i stanove kao objekte prava svojine (Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o građevinskom zemljištu, Zakon o šumama, Zakon o zaštiti kulturnog nasleđa, Zakon o pašnjacima, Zakon o vodama, Zakon o javnim putevima, Zakon o grobljima i pogrebnim uslugama, Zakon o unutrašnjoj plovidbi, Zakon o obligacionim i stvarnopravnim odnosima u vazdušnom saobraćaju, Zakon o stanovanju i dr.).

Posebni zakoni koji uređuju određene oblike prava svojine su: Zakon o korišćenju i raspolaganju stvarima državnih organa, Zakon o lokalnoj samoupravi i Zakon o trgovačkim društvima.

Posebni zakoni koji uređuju posebne načine sticanja prava svojine su: Zakon o denacionalizaciji, Zakon o privatizaciji i zakupu građevinskog zemljišta u državnoj svojini, Zakon o eksproprijaciji, Zakon o gradnji, Zakon o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima i Krivični zakonik Republike Makedonije.

Poseban zakon koji uređuje upisivanje prava svojine i drugih stvarnih prava u javnoj knjizi za upisivanje prava na nepokretnosti (katastar nepokretnosti) je Zakon o katastru nepokretnosti.

Analize stvarnopravnog sistema Republike Makedonije u ovom naučnom radu pokazale su da postoji visok stepen neusaglašenosti između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona, koji uređuju stvarnopravne odnose. Reč je o: 1) neusaglašenosti između opšteg Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju pravni režim stvari od opšteg interesa za Republiku Makedoniju; 2) neusaglašenosti između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima i posebnih zakona koji uređuju pravni režim stvari kao što su: stanovi, brodovi i vazduhoplovi; 3) neusaglašenosti između Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima sa posebnim zakonima koji uređuju načine sticanja prava svojine; 4) neusaglašenosti Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima sa posebnim zakonom kojim se uređuje upisivanje prava nepokretnosti u katastar nepokretnosti (Zakon o katastru nepokretnosti) i 5) terminološkoj neusaglašenosti između opšteg Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima sa posebnim zakonima.

Pored brojnih neusaglašenosti, ovaj naučni rad pokazao je da u stvarnopravnom zakonodavstvu Republike Makedonije postoji potreba preciznijeg zakonodavnog uređenja određenih instituta stvarnog prava, kao što su: pravo dugotrajnog zakupa poljoprivrednog zemljišta, buduća stvar kao objekat prava svojine, infrastrukturni objekti kao poseban vid stvari i dr.

Prema mišljenju autora, proces harmonizacije trebalo bi da počne izmenama i dopunama Zakona o svojini i drugim stvarnim pravima. Pored ovoga, izmene i dopune bi trebalo učiniti i u posebnim zakonima s ciljem da se oni usaglase, kako sa opštim zakonom, tako i međusobno.

Opšti zaključak autora je da postoji potreba harmonizacije stvarnopravnog sistema Republike Makedonije, koja bi trebalo da se odvija pre kodifikacije građanskog prava, ili paralelno s njom.

LISTA REFERENCI

Bibliografske reference

1. Групче, Асен, *Имотно (Граѓанско) право, Стварно право, второ дополнето издание*, Култура, Скопје 1985;
2. Живковска, Родна, *Збирка на прописи од стварното право, Практикум*, Европа 92, Скопје 2010;
3. Живковска, Родна, *Стварно право*, Европа 92, Скопје 2005;
4. Георгиевски, Сашо, „Аспектина трансформацијата на правото на користење на градежното земјиште сопственост на Република Макед-

нија“, *Правник, Здружение на правниците од стопанството на Р. Македонија* јули–август 2002;

5. Simonetti, Petar, *Pravo građenja*, Sarajevo – Beograd 1968.

Pravni izvori

1. Ustav R. Makedonije, *Sl. vesnik na RM*, br. 52/92;
2. Zakon o denacionalizaciji, *Sl. vesnik na RM*, br. 20/98, 31/00, 42/03, 44/07, 72/10 i 171/10;
3. Zakon o eksproprijaciji, *Sl. vesnik na RM*, br. 95/12 i 131/12;
4. Zakon o građenju, *Sl. vesnik na RM*, br. 130/09, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11 i 13/12;
5. Zakon o grobljima i pogrebnim uslugama, *Sl. vesnik na RM*, br. 86/08, 156/10 i 53/11;
6. Zakon o javnim putevima, *Sl. vesnik na RM*, br. 87/08, 6/09, 161/09, 83/10, 51/11 i 44/12;
7. Zakon o katastru nepokretnosti, *Sl. vesnik na RM*, br. 40/08, 158/10, 17/11, 51/11 i 74/12;
8. Zakon o nasleđivanju, *Sl. vesnik na RM*, br. 47/96;
9. Zakon o obezbeđenju potraživanja, *Sl. vesnik na RM*, br. 87/07;
10. Zakon o obligacionim i stvarnopravnim odnosima u vazdušnom saobraćaju, *Sl. vesnik na RM*, br. 85/08 i 148/11;
11. Zakon o obligacionim odnosima, *Sl. vesnik na RM*, br. 18/01, 78/01, 4/02, 59/02, 5/03, 84/08, 81/09 i 161/09;
12. Zakon o pašnjacima, *Sl. vesnik na RM*, br. 3/98, 101/00, 89/08, 105/09, 42/10 i 116/10;
13. Zakon o porodici, *Sl. vesnik na RM*, br. 80/92, 9/96, 38/04, 33/06, 84/08, 67/10, 156/10, 39/12 i 44/12;
14. Zakon o postupanju sa bespravno izgrađenim objektima, *Sl. vesnik na RM*, br. 23/11 i 54/11;
15. Zakon o trgovačkim društvima, *Sl. vesnik na RM*, br. 28/04, 84/05, 25/07, 87/08, 42/10, 48/10 i 24/11;
16. Zakon o unutrašnjoj plovidbi, *Sl. vesnik na RM*, br. 55/07, 26/09, 22/10, 23/11 i 53/11;
17. Zakon o zaštititi kulturnog nasleđa, *Sl. vesnik na RM*, br. 20/04, 115/07, 18/11 i 148/11;
18. Zakon o lokalnoj samoupravi, *Sl. vesnik na RM*, br. 5/02;
19. Zakon o budžetima, *Sl. vesnik na RM*, br. 64/05, 4/08, 103/08, 156/09 i 95/10 180/11;
20. Zakon o stanovanju, *Sl. vesnik na RM*, br. 99/09, 57/10, 36/11, 54/11 i 13/12;
21. Zakon o finansiranju jedinica lokalne samouprave, *Sl. vesnik na RM*, br. 61/04, 96/04, 67/07, 156/09 i 74/11;
22. Zakon o građevinskom zemljištu, *Sl. vesnik na RM*, br. 17/11 i 53/11;

23. Zakon o korišćenju i raspolaganju stvarima državnih organa, *Sl. vesnik na RM*, br. 8/05, 150/07 i 35/11;
24. Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, *Sl. list na SFRJ*, br. 6/80 i 36/90;
25. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, *Sl. vesnik na RM*, br. 135/07, 18/11, 148/11 i 95/12;
26. Zakon o privatizaciji i zakupu građevinskog zemljišta u državnoj svojini, *Sl. vesnik na RM*, br. 4/05, 13/07, 165/08, 146/09, 18/11 i 51/11;
27. Zakon o stanovanju, *Sl. vesnik na RM*, br. 21/98;
28. Zakon o šumama, *Sl. vesnik na RM*, br. 64/09, 24/11 i 53/11;
29. Zakon o svojini i drugim stvarnim pravima, *Sl. vesnik na RM*, br. 18/01, 92/08, 139/09 i 35/10;
30. Zakon o ugovornom zalogu, *Sl. vesnik na RM*, br. 5/03, 4/05, 87/07, 51/11 i 74/12;
31. Zakon o vodama, *Sl. vesnik na RM*, br. 87/08, 6/09, 161/09, 83/10, 51/11 i 44/12;
32. Krivični zakonik, *Sl. vesnik na RM*, br. 37/96, 80/99, 4/02, 43/03, 19/04, 81/05, 60/06, 73/06, 7/08, 139/08, 114/09, 51/11, 135/11 i 185/11.

Professor Rodna Živkovska, LL.D.

Assistant Professor Tina Pržeska, LL.D.

Faculty of Law “Iustinianus Primus” in Skopje

HARMONIZATION OF PROPERTY LAW IN THE REPUBLIC OF MACEDONIA

Summary

The article elaborates upon the Macedonian property legislation, consisted of the general Law on Ownership and Other Real Rights and special laws that regulate certain parts of property law.

Special laws can be categorized in several groups:

1. Special laws that regulate legal regime upon things,
2. Special laws that regulate certain forms of ownership,
3. Special laws that regulate various ways of acquiring ownership,
4. Special laws that regulate other real rights and
5. Special law that regulates registration of property rights in the real estate cadastre.

The group of laws that regulate legal regime upon things consists of laws that regulate things of public interest, things in public use, ships, aircrafts and

apartments as objects of ownership and other real rights (Law on Agricultural Land, Law on Construction Land, Law on Forests, Law on Protection of Cultural Heritage, Law on Pastures, Law on Water, Law on Public Roads, Law on Cemeteries and Cemetery Services, Law on Internal Sailing, Law on Obligations and Real Rights in Air Traffic, Law on Hou-sing, etc.).

Special laws that regulate certain forms of ownership are: Law on Use and Disposal of Government's Property, Law on Municipalities, and Law on Companies.

Special laws that regulate various ways of acquiring ownership are: Law on Denationalization, Law on Expropriation, Law on Privatization and Long Term Lease of Construction Land in the State Property, Law on Expropriation, Law on Construction, Law on Treatment of Illegal Objects and The Penal Code.

Special law that regulates the registration of ownership and other real rights in the real estate cadastre is The Law on Real Estate Cadastre.

The analysis of the property law system in Republic of showed that there exist a great degree of discrepancies between the Law on Ownership and Other Real Rights and special laws, such as: 1. Discrepancies between the general Law on Ownership and Other Real Rights and special laws that regulate the legal regime upon things of public interest; 2. Discrepancies between the Law on Ownership and Other Real Rights and special laws that regulate legal regime upon things such as: apartments, boats and aircrafts; 3. Discrepancies between the Law on Ownership and Other Real Rights with special laws that regulate various ways for acquiring ownership; 4. Discrepancies between the Law on Ownership and Other Real Rights and the special law that regulates the registration of ownership and other real rights on real estate in the real estate cadastre (The Law on Real Estate Cadastre) and 5. Discrepancies in terminology used in the Law on Ownership and Other Real Rights and in special laws.

The article also pointed out that some property law institutes are insufficiently regulated in the Macedonian property law, such as: the long term lease on agricultural land, the future things as the object of ownership and other real rights, the objects of infrastructure as special type of things, etc.

The authors are of the opinion that the process of harmonization of the Macedonian property law should start by amending the Law on Ownership and Other Real Rights. Amendments are also needed in the special laws in order to harmonize them with the general law and with each other.

It is concluded that there is a need for harmonization of the Macedonian property law, which should be performed either before or at the same time with the process of codification of civil law.

Key words: *Property Law; Other real rights; Harmonization.*