

УДК/UDC 347.23:061.1EU(497.4)

Проф. др Родна Живковска

Правни факултет „Јустинијан Први“, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“
во Скопје

Доц. др Тина Пржеска

Правни факултет „Јустинијан Први“, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“
во Скопје

ПРАВНАТА РЕГУЛАТИВА НА СОПСТВЕНОСТА ВО ПРАВНИОТ СИСТЕМ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА И МОЖНОСТИТЕ ЗА ХАРМОНИЗАЦИЈА СО ЕВРОПСКОТО ЗАКОНОДАВСТВО

Трудот има за цел да ги претстави и анализира предизвиците во процесот на хармонизација на стварното право во правните системи на земјите членки на Европската Унија. Исто така, во трудот се анализираат и можностите за хармонизација на македонското стварно право со правото на земјите членки на Европската унија. Со примена на историскиот, позитивноправниот и компаративниот метод претставени се активностите преземени во рамките на Европската унија во насока на хармонизација на европското приватно право (донесувањето на препораки, директиви и регулативи и сл.). Посебно се анализира и процесот на унификација на европското приватното право чија крајна цел е обезбедување на непреченото функционирање на внатрешниот европски пазар. Анализата ги опфаќа и мислењата на правната наука кои се поделени во поглед на објективните можности за хармонизација и унификација на определени области од приватното право. Преовладува становиштето дека процесот на хармонизација и унификација првенствено треба да ги опфаќа облигационите односи, а не стварноправните, наследните и семеј-

Родна Живковска, r.zivkovska@yahoo.com; Тина Пржеска, comunicationperpetua@yahoo.com.

ните односи кои не се директно поврзани со функционирањето на внатрешниот пазар.

Во поглед на македонското стварно право и неговата хармонизација со правото на Европската унија авторите на овој труд се на становиште дека постои потреба да се следат современите насоки на развој на стварноправните односи во рамките на Европската унија. Меѓутоа авторите сметаат дека воведување нови законски решенија во насока на хармонизација на правото треба да се врши само доколку во правниот живот на Република Македонија се создадат услови за нивна имплементација.

Клучни зборови: Сопственост; Легислатива; Хармонизација; Стварни права; Недвижности; Имот.

1. ПРОЦЕСОТ НА ХАРМОНИЗАЦИЈА НА ПРАВОТО ВО ЕВРОПСКАТА УНИЈА

Процесот на хармонизација на правото во рамките на Европската Унија започнал уште во периодот по Втората светска војна кога започнал и самиот процес на интеграција на европските земји (договорот за Европската заедница за јаглен и челик од 1951 година, Римските договори за основање на Европската економска заедница и Евроатом од 1957 година и Договорот за основање на Европската унија од 1992 – Договорот од Манстрихт).

Најголем предизвик во процес на интеграција на Европската унија, секако дека било создавањето на правен систем преку кој ќе се обезбеди успешно остварување на целите и функциите на Унијата. За таа цел непоходно било да се пристапи кон хармонизација на европското право. Основна цел на хармонизацијата било приближувањето на правните системи на државите членки на Европската унија кои дотогаш се развивале под влијание на различни историски, политички и економски услови кои постоеле во рамките на европските држави.

Процесот на хармонизација е посебно значаен во областа на приватното право во кои рамки спаѓа и граѓанското право. Хармонизацијата на приватното право на Европската унија се наметнува како потреба со цел да се обезбеди непречено функционирање на внатрешниот пазар, односно слободното движење на стоки, услуги, лица и капитал, а со тоа да се обезбеди и непречен економски развој. Основно правно средство преку кое се обезбедува хармонизацијата на теренот на приватното право се директивите. Директивите се правни акти (инструменти) преку кои се обезбедува минимална или потполна хармонизација на сегменти од приватното право во зависност од тоа дали директивата на државите

членки дава им поголема слобода во поглед на поставувањето стандарди или пак упатува на строго почитување на стандардите пропишани со самата директива.¹ Сепак, треба да се има предвид дека процесот на хармонизација на европското законодавство на теренот на приватното право не се одвива со еднакво темпо во сите негови делови. Најголем напредок во насока на хармонизација на законодавството со донесување на директиви е направен на теренот на облигационото право. Како позначајни директиви преку кои се обезбедува минимална хармонизација (се допушта пропишување и на повисоки стандарди од оние утврдени со директивата) се наведуваат: Директивата за заштита на потрошувачите во поглед на договорите склучени надвор од деловните простории од 1985 година (85/577/ЕЕС), Директивата за неправични услови во потрошувачките договори од 1993 година (93/13/ЕЕС), Директивата за определени аспекти на продажбата на стоки на потрошувачите и гаранциите поврзани со продажбата од 1999 година (1999/44/ЕС) и други. Помеѓу директивите кои обезбедуваат потполна хармонизација (оние кои не дозволуваат отстапување од стандардите поставени со директивата) се вбројуваат: Директивата за нечесни деловни практики од 2005 година (2005/29/ЕС), Директивата за правата на потрошувачите од 2011 година (2011/83/EU) и други.

За разлика од облигационото право, процесот на хармонизација на теренот на стварното право речиси и да не постои, но можат да се сретнат одредби во постојните директиви кои посредно се однесуваат на стварноправните односи како на пример Директивата за одговорност за штета од производ со недостаток од 1985 година (85/374/ЕЕС), која се однесува и на подвижните ствари.²

Покрај постојниот процес на хармонизација, во правната наука се подвлекува дека во рамките на Европската унија, заради обезбедување на правната сигурност, потребно е да се обезбеди унификација на правото.³ Директивите како начин на хармонизација на правото не можат да создадат хомоген и систематизиран правен систем на теренот на европското приватно право бидејќи секоја држава членка е слободна да го

¹ За значењето на директивите во хармонизација на европското законодавство погледувајте: D. Schmid, “(Do) We Need A European Civil Code (?)”, *Annual Survey of International and Comparative Law* Vol. XVIII, 2012, 267. Исто, M. W. Hesselink, “The Ideal of codification and the Dynamics of Europeanization”, *European Law Journal* Vol. 12, N. 3 2006, 295–296.

² Види: Директивата за одговорност за штета од производ со недостаток од 1985 година, чл. 1.

³ Повеќе за потребите од хармонизација и унификација на европското законодавство види: O. Lando, “Optional or Mandatory Europeanisation of Contract Law”, *European Review of Private Law*, Kluwer Law International, Netherlands 2000, 59–69.

определи начинот на законска имплементација на целите и стандардите пропишани со директивата. Од таа причина правната теорија се залага за продлабочување на напорите за унификација, а не за хармонизација.⁴ За разлика од хармонизацијата која има за цел да ги приближи правните системи од различни земји поставувајќи насоки и стандарди во поглед на уредувањето на односите од областа на приватното право, унификацијата е процес кој стреми кон создање правни правила директно применливи во правниот живот во секоја земја членка на Европската унија. Правните правила воспоставени во процесот на унификација имаат за цел да ги заменат националните закони кои уредуваат одреден вид односи од областа на приватното право. Унификацијата се остварува преку донесување на конвенциите како правни акти, кои за разлика од директивите, можат директно да се применуваат во правниот живот.⁵ Во правната теорија постојат поделени мислења во поглед на тоа дали унификацијата во сферата на приватното право треба да биде задолжителна или да се остварува на доброволна основа. Според мислењето на една група цивилисти унификацијата треба да се остварува со донесување прописи преку кои ќе се изврши кодификација на европското право. Според мислењето на други, кон унификација треба да се пристапува постепено, т.е. кога во правниот живот ќе се создадаат соодветни услови со помош на активностите на правната наука, правните практичари, како и субјектите на пазарот.⁶ Постои и трето становиште според кое унификацијата може да се постигне само со склучување на мултилатерални спогодби од страна на државите. Во правната наука се смета дека процесот на унификација на теренот на приватното право низ еден подолг временски период ќе доведе до создавање на т.н. Европски граѓански кодекс како збир на правни правила со кои би се уредувале правните односи кои го условуваат непреченото функционирање на т.н. внатрешен пазар.⁷ Подржувачите на идејата за создавање на Европски

⁴ Види: J. Rajski, “On the Need for a Progressive Harmonisation of Private Law in The European Union: The Role of Legal Science and Education“, *Juridica International* XI/2006, 21–22. Исто, G. Betlem, E. Hondius, “European Private Law After the Treaty of Amsterdam“, *European Review of Private Law*, Kluwer Law International, Netherlands, 2001, 3, 9.

⁵ Во процесот на унификација на европското законодавство, конвенциите кои регулираат правни прашања од областа на меѓународното приватно право како: Конвенцијата од Брисел од 1968 и Римската конвенција од 1980 година биле трансформирани во законодавство на Европската унија. Во правната наука преовладува становиштето дека преку процесот на унификација меѓународното приватно право може целосно да биде заменето со европско законодавство. Така: J.-J. Kuipers, *EU Law and Private International Law: The Interrelationship in Contractual Obligations*, Martinus Nijhoff Publishers 2011, 15.

⁶ Види: O. Lando, 59, 61.

⁷ Првите значајни чекори во насока на унификацијата на европското граѓанско право

граѓански кодекс укажуваат дека тоа би бил најефикасен начин за обезбедување на непреченото функционирање на внатрешниот пазар затоа што би се обезбедила поголема правна сигурност за субјектите на пазарот, би се зголемила прекуграничната економската активност на малите и средните претпријатија, како и учеството на потрошувачите на пазарот, а на долг рок значително би се намалиле трошоците поврзани со правните услуги при склучувањето на договорите и преземањето други правни работи на внатрешниот пазар.⁸ Иако помеѓу цивилистите кои ја подржуваат идејата за создавање на Европски граѓански кодекс не се спорни придобивките од постоењето на таков пропис, мислењата се поделени во поглед на тоа кои делови од приватното право можат да бидат уредени на овој начин. Повеќето сметаат дека единствено право може да се создаде само на теренот на облигационите односи.⁹ Стварноправните односи, според претставниците на ова становиште, не е неопходно да бидат предмет на единствена регулатива бидејќи не се директно поврзани со внатрешниот пазар. Исто така, се смета дека најмали се можностите за единствена регулатива во областа на наследното и на семејното право како гранки на правото кои се најтесно поврзани со правната традиција на државите – членки на Европската унија, а истовремено не се директно поврзани со функционирањето на европскиот внатрешен пазар.¹⁰

Во правната теорија постојат и мислења според кои имплементирањето на Европски граѓански законик со кој ќе се уредуваат граѓанско-правните односи поврзани со европскиот внатрешен пазар е неостварлива идеја, ако се земе предвид фактот дека во рамките на Европската унија правните системи на земјите членки произлегуваат од две различни правни традиции (европско континентално право и *Common Law*) кои се разликуваат не само во начинот на кој го создаваат правото, туку и во начинот на неговата имплементација во правниот живот.¹¹ Имајќи се резултат на работата на т.н. „Ландо Комисија“ (наречена по нејзиниот основач Оле Ландо) која во 1998 година ги презентирала Принципите на Европското договорно право. Во истата година била формирана Работна група за Европски граѓански законик чија примарна задача е комаративна анализа и истражување на можностите за воведување на единствени правила за уредување на облигационите и стварноправните односи. Поблиску види: Н. Beale, “The Development of European Private Law and the European Commission’s Action Plan on Contract Law”, *Juridica International* X/2005, 5.

⁸ D. Schmid, 271–273.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Види: D. Schmid, 271; P. Hujo, *Basil Markesinis: Leading the way to a ‘new ius europaeum’ - A review and appraisal of the Europeanization of Private Law*, München GRIN Verlag GmbH 2009, 5; M. Antokolskaia, “Family law and national culture – Arguing against the cultural constraints argument”, *Utrecht Law Review* Vol. 4, Issue 2 (June) 2008, 25.

¹¹ P. Legrand, “Against European Civil Code”, *The Modern Law Review Limited, Blackwell Publishers* Vol. 60, 1997, 44–51.

ги предвид објективните пречки за унификацијата на европското приватно право преку создавање на Европски граѓански кодекс, во правната теорија се предлаѓа унификација со донесување регулативи кои би опфаќале делови од приватното право, како што е на пример договорното право. Притоа, овие регулативи од областа на приватното право би се применувале само доколку договорните страни постигнале спогодба за нивната примена.¹² Пример за таква регулатива е Предлогот за Заеднички европски закон за продажба (*Common European Sales Law – CESL*) изготвен од страна на Европската комисија кој беше одобрен од Европскиот парламент на 26 февруари 2014 година. Предлог - Законот доколку биде усвоен од страна на Советот на Министри би се применувал на доброволна основа, ако договорните страни по пат на спогодба го избрале како меродавно право во поглед на уредувањето на договорите за продажба, наместо националните прописи. Заедничкиот европски закон за продажба е предвидено да се применува во односите помеѓу правните лица или правните лица и физичките лица (потрошувачите) во рамките на внатрешниот европски пазар, меѓутоа не се исклучува и можноста за негова примена кога една од договорните страни е земја која не е членка на Европската унија.¹³

1.1. Хармонизација на европското стварно право

Анализата на процесот на хармонизација на европското право недвосмислено покажува дека овој процес се развива со различно темпо во различни области на приватното право. На теренот на граѓанското право како составен дел од приватното право хармонизација на законодавството е концентрирана во поглед на облигационите односи кои се воведуваат во директна корелација со функционирањето на внатрешниот европски пазар. Облигационите односи кои ја претставуваат динамиката во граѓанскоправните односи непосредно го условуваат непреченото функционирање на европскиот пазар кој се занова на принципите на слобода на движење на стоки, услуги, лица и капитал.¹⁴

За разлика од облигационото право, во стварноправните односи не постои вистинска хармонизација на ниво на Европската унија. Како основни причини кои го оневозможуваат процесот на хармонизација во стварноправните односи правната наука ги наведува: различните

¹² D. Schmid, 269.

¹³ <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/ALL/?uri=CELEX:52011PC0635>. За значењето на Заедничкиот европски закон за продажба види: http://ec.europa.eu/justice/contract/cesl/index_en.htm.

¹⁴ Art. 23, 39, 49 и 56, Treaty on the Functioning of the European Union, Consolidated Version, *Official Journal of the European Communities*, C 325/33.

правни системи (европско-континенталниот и *Common Law* правниот систем), условеноста на стварноправните односи од правната традиција на секоја земја и начелото *lex rei sitae*.

Постоењето на два различни правни системи подразбира различни траектории во поглед на развојот на стварноправните односи во рамките на тие правни системи. Европско-континенталниот правен систем се заснова на пишано право содржано во граѓански кодекси. *Common Law* правниот систем пак, не се заснова исклучиво на пишаното право и во уредувањето на правните односи значајна улога има и т.н. прецедентно право. Меѓутоа, разликите помеѓу двата правни системи во поглед на стварноправните односи не се однесуваат само на начинот на уредување на односите, туку тие се суштински и се однесуваат на начинот на определување на поимот сопственост. Во оваа смисла, во *Common Law* правниот систем под поимот „сопственост“ се подразбира правото на сопственост на земјиште. За разлика од тоа, во европско-континенталното право под поимот „сопственост“ се подразбира право на сопственост на ствари согласно пандектниот систем (Германија), односно сопственост на материјални и нематеријални добра согласно институционалниот систем (Франција). Исто така, во поглед на правното уредување на сопственоста, цивилната доктрина забележува дека во земјите од *Common Law* правниот систем (Англија, Велс, Ирска и во одредена мера Шкотска) сеуште постојат елементи на феудалниот систем¹⁵ според кои правото на сопственост е содржински поделено право (*dominium eminens*, *dominium directum* и *dominium utile*).¹⁶ Во европско-континенталниот систем, правото на сопственост се определува како стварно субјективно право кое на титуларот на правото му дава непосредна (директна) власт по повод стварта.¹⁷ Правната власт кај правото на сопственост е потполна, ексклузивна и содржински неделлива.¹⁸

¹⁵ Види: *Real Property Law and Procedure in the European Union*, General Report, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg 2005, 11. Исто, Sjef van Erp, “Towards a Chinese Civil Code, Comparative and Historical Perspectives“, *Can European Property Law be Codified? Towards the development of Property Notion* (eds. L. Chen, C. H. Remco van Rhee), Leiden [etc.] : Martinus Nijhof 2012, 161.

¹⁶ Во правните системи на Англија и Велс правото на сопственост на земјишта (*dominium eminens*) формално правно сеуште и припаѓа на кралската власт. Ова не е случај во Шкотска каде феудалниот систем во уредувањето на стварноправните односи е напуштен со донесувањето на Законот за укинување на феудалната сопственост (*Abolition of Feudal Tenure etc. (Scotland) Act 2000*). Види: *Real Property Law and Procedure in the European Union*, 12–13.

¹⁷ Така: *Real Property Law and Procedure in the European Union*, 12. Исто, Р. Живковска, *Стварно право*, Европа 92, Скопје 2005, 19.

¹⁸ Правната власт кај правото на сопственост е потполна бидејќи ги опфаќа сите

Развојот на стварноправните односи во одредена земја во голема мера е условен од правната традиција. Како резултат на правната традиција во правните системи на европските земји постојат разлики во видовите и содржината на стварни права, разлики во поглед на претпоставките за стекнување на правото на сопственост како и разлики во системите на запишување на правата на недвижностите. Основна поделба на стварните права е поделбата на правото на сопственост како потполна власт од една страна и на другите стварни права кои претставуваат делумна правна власт по повод стварите, од друга страна. Во правните системи на земјите членки на Европската унија постојат најразлични „други стварни права“ кои цивилната доктрина ги групира во три групи: права кои даваат овластување за користење на туѓата ствар, права кои служат за обезбедување и права на првенствено купување.¹⁹ Во поглед на претпоставките за стекнување на правото на сопственост во правните системи на земјите членки на Европската унија постојат разлики во поглед на правната регулатива поврзана со содржината и формата на правните дека за стекнување на правото на сопственост, во поглед на субјектите кои се овластени да ги составуваат правните дела, а и во субјектите кои вршат преносот на правото на сопственост.²⁰ Покрај тоа, во правните системи на европските земји се среќаваат и најразлични јавноправни ограничувања во поглед на стекнувањето право на сопственост на недвижни ствари. Како пример е потребата од посебни овластувања за стекнување право на сопственост на земјоделско земјиште и шуми, присутна во правото на Германија и Шведска, потребата од посебни овластувања за стекнување на правото на сопственост на културно наследство присутна во правото на Италија и сл.²¹

Исто така, во рамките на Европската унија постојат разлики и во системите на запишување на правата на недвижностите. Во некои европски земји постои интегриран систем во кој вршењето на геодетските работи и запишувањето на правата на недвижностите се во рамки

овластувања по повод стварта, односно држењето, користењето и располагањето со стварта како типични овластувања, како и правото на управување и правото на делба кои се третираат за нетипични овластувања во содржината на правото на сопственост. Ексклузивноста на правната власт подразбира дека само носителот на правото на сопственост е овластен да ја остварува правната власт по повод стварта и притоа да ги исклучи сите трети лица од можноста да ја користат неговата ствар. Неделливоста на правната власт подразбира дека, кога правото на сопственост им припаѓа на повеќе лица - тоа се дели по обем, а не по содржина. Р. Живковска, 25, 26, 30.

¹⁹ *Real Property Law and Procedure in the European Union*, 15–16.

²⁰ Во повеќето европски земји овластени субјекти за составување на правните дела со кои се пренесува правото на сопственост на недвижностите се нотарите. Меѓутоа, во Англија такво овластување имаат адвокатите. *Ibid.*, 25.

²¹ *Ibid.*, 23.

те на единствена институција, додека во други земји постојат посебни регистри за запишување на правата на недвижностите како што е на пример регистарот на хипотеки во Франција. Значајна разлика во запишувањето на правата на недвижностите постои и во поглед на начинот на запишување, според кој постои поделба на „системи за запишување на права“ и „системи на запишување на исправи“. ²² Правното дејство на запишувањето на правата на недвижностите исто така се разликува во правните системи на земјите членки на Европската унија. Во некои нејзини земји уписот има конститутивно дејство (Германија), додека во други уписот има само декларативно дејство. ²³

Начелото *lex rei sitae* е општо прифатено начело во рамките на меѓународното приватно право. Поаѓајќи од него за уредување на правниот режим на недвижностите се применува правото на земјата во која се наоѓа таа недвижност. ²⁴ Ова начело е израз на стремежот на европските земји правната регулатива поврзана со сопственоста на недвижностите да остане во исклучива надлежност на националното законодавство. Во оваа насока цивилистите подвлекуваат дека и Договорот за функционирање на Европската унија кој ги поставува основните принципи за функционирањето на внатрешниот пазар (слободата на движење на стоки, лица, услуги и капитал) во членот 345 (поранешен член 295) пропишува „Договорот на никаков начин нема да влијае на правилата на земјите членки со кои се уредува сопствениот систем“. ²⁵ Според становиштето на цивилната доктрина, одредбите на членот 354 јасно укажуваат на фактот дека стварноправните односи (посебно кога станува збор за правото на сопственост на недвижности), не се директно поврзани со функционирањето на внатрешниот пазар и од тие причини не треба да бидат опфатени со процесот на хармонизација и процесот на унификација. ²⁶

Покрај бројните аргументи на правната теорија кои упатуваат на заклучокот дека хармонизацијата во областа на стварноправните односи

²² „Системот за запишување на права“ подразбира дека во јавната книга се запишуваат правата на недвижностите, додека „системот на запишување на исправи“ подразбира дека во јавната книга се евидентираат исправите, т.е. правните основи за стекнување на правото на сопственост. Види: *Ibid.*, 32.

²³ *Ibid.*, 33.

²⁴ *Ibid.*, 8.

²⁵ „This Treaty shall in no way prejudice the rules in Member States governing the system of property ownership.“

²⁶ O. Remien, *Real Property Law and European Private Law - A Sketch of an Unsurveyed Territory*, [http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/Research/Teaching/Research Themes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Real%20Property%20Law%20and%20Europe.PDF](http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/Research/Teaching/Research%20Themes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Real%20Property%20Law%20and%20Europe.PDF).

е тешко остварилива цел (според некои и непотребна), постојат и мислења дека хармонизација на стварното правно до одредена мера сепак може да се оствари и тоа во функција на внатрешниот европски пазар. Имено, се смета дека функционирањето на внатрешниот пазар не е поврзано само со остварувањето на слободата на движење на стоки, услуги, лица и капитал прокламирани со Договорот за функционирање на Европската унија. Ова се должи на фактот што во остварувањето на прокламираните слободи големо влијание имаат правата и ограничувањата што ги наметнуваат законодавствата во поглед на: слободата на договарање, одговорноста за причинета штета како и стекнувањето на правото на сопственост.²⁷ Според мислењето на цивилистите кои ја прифаќаат идејата за хармонизација на стварното право во рамките на Европската Унија, сопственосниот систем треба да се заснова на прокламацијата според која правото на сопственост е основно право кое мора да ужива највисока правна заштита. Исто така, се укажува дека во процесот на хармонизација треба да бидат поставени и основни принципи во поглед на уредувањето на стварноправните односи како што е принципот *numerus clausus*, принципот на специјалност, принципот на јавност и дејството *erga omnes* на стварните права.²⁸ Покрај тоа, се укажува и на потребата од воспоставување на хиерархија во поглед на стварните права која е присутна во националните законодавства како на земјите со европско-континентален правен систем, така и кај европските земји со *Common Law* правниот систем²⁹. Друг значаен чекор во процесот на хармонизација е создавање „матрица“ која ќе ги опфаќа заедничките елементи на стварноправните институти со што ќе овозможи еден општ институт како на пример „сопственост“ истовремено да го опфаќа како значењето на правото сопственост во европското континентално право (*property, ownership*), така и правото на сопственост во *Common Law*

²⁷ Sjef Van ErP, 160.

²⁸ Согласно принципот *numerus clausus* стварните права мора да бидат определени со закон. Принципот на специјалност е значаен во поглед на остварувањето на правото на сопственост кое секогаш треба да се врши на точно определена ствар. Со принципот на јавност се обезбедува транспарентност во поглед на постоењето на стварните права (кај подвижните ствари јавноста се остварува со апрехензија на стварта, а кај недвижностите со запишување на правото во јавните книги). Дејството *erga omnes* на стварните права (апсолутното дејство) се однесува на сите трети лица кои се должни да ги почитуваат стварните права и да се воздржуваат од дејствија кои би го попречиле титуларот во остварувањето на своето право. Така: Sjef Van ErP, 163. Исто, Р. Живковска, 26–33.

²⁹ Според правната теорија стварните права хиерархиски можат да се групираат во три групи. Во првата група се стварните права кои даваат најширока правна власт по повод стварта (сопственост). Втората група се правата кои даваат делумна правна власт по повод стварта (другите стварни права). Трета група се правата кои по својата природа се лични, но можат да се трансформираат во стварни права. Поблиску за ова види: Sjef Van ErP, 164.

правниот систем (*tenure*).³⁰ Истражувањата на правната наука во поглед на можностите и методите на хармонизација на европското приватно право, а во негови рамки и на стварното право, резултира и со изработка на Нацр заедничка рамка на референци ((*Draft*) *Common Frame of Reference*) од страна на Работната група за Европски граѓански кодекс.³¹ Нацрт заедничката рамка на референци содржи принципи, дефиниции и модел-правила од различни области на приватното право, а притоа се опфатени и стекнувањето и престанокот на правото на сопственост на подвижни ствари. Во научните кругови Нацрт заедничката рамка на референци се смета за значаен документ кој има за цел да придонесе кон хармонизација, унификација и создавањето на Европски граѓански кодекс. Се подвлекува дека независно од фактот дали Нацрт заедничката рамка ќе прерасне во официјален документ на Европската унија (донесен во форма на препорака, директива, регулатива) таа може да биде искористена од страна на законодавствата, судовите и арбитражите како помагало при изнаоѓање соодветни решенија (посебно во споровите со меѓународен елемент).³²

Друг значаен проект кој има за цел да придонесе кон хармонизација во областа на стварноправните односи е создавањето на Информациониот систем за земјиште на Европската унија (*European Union Land Information Service* – EULIS). Информациониот систем има за цел да ги прибира податоците во електронска форма содржани во системите за запишување на недвижностите и правата на недвижностите кои се воспоставени со националните законодавства. Во поглед на функционирањето на EULIS треба да се има предвид дека овој информационален систем не ги обработува прибраните податоци, туку само ги презема од институциите (судови, административни органи и сл.) кои се надлежни да ги водат националните системи за запишување на недвижностите и правата на недвижностите. Прибраните податоци во EULIS на систематизиран начин им се прават достапни на корисниците (физичките и правните лица) кои имаат потреба од податоци за недвижностите и правата на недвижностите во европските земји. Во овој поглед EULIS на корисниците им обезбедуваат две категории на податоци: податоци за недвижностите (број на парцела, објекти и сл.) како и податоци за правата на недвижностите (носителот на правото на сопственост, носителите на други права на недвижностите и сл.). Покрај податоците преземени од националните системи за запишување на недвижностите и

³⁰ Поблиску за ова кај: Sjeff Van Erp, 164–167.

³¹ http://www.ccbe.eu/fileadmin/user_upload/NTCdocument/DCFRpdf11262861061.pdf.

³² За значењето на Нацрт заедничката рамка на референци види: C. von Bar, “A Common Frame of Reference for European Private Law - Academic Efforts and Political Realities“, *Electronic Journal of Comparative Law* Vol. 12, 2008, <http://www.ejcl.org>. Исто, Sjeff van Erp, 153–154.

правата на недвижностите EULIS содржи и податоци во форма на појаснувања и дефиниции за правните термини кои корисниците ги среќаваат при прегледот на податоците, како и преводи на правните термини на различни јазици. Овие т.н. „мета податоци“ односно информации за содржаните информации постојат со цел корисниците на услугите (кои нужно не се стручни во правната терминологија) да добијат разбирливи и лесно достапни податоци за фактичката и правната состојба на недвижностите во различни европски земји. Во поглед на правното значење на информациите што корисниците ги добиваат преку EULIS треба да се има предвид дека тоа зависи од системот на запишување од кој се преземени податоците. Во оваа смисла, како што веќе кажавме, постои разлика во системите за запишување во европските земји (во некои земји постои систем на запишување на права, а во други систем на запишување на исправи за правата на недвижностите, во некои уписот има конститутивно, а во други декларативно дејство итн.). Корисникот на информацијата добиена преку EULIS треба да има предвид дека таа е преземена од регистар кој што се води во конкретна земја и правната вредност на податокот зависи од правилата кои важат за водењето на тој регистар. Што се однесува до значењето на EULIS во поглед на хармонизацијата на европското стварно право, во областа на запишување на правата на недвижностите очекувањата се во насока на создавање интернационален систем за запишување на правата на недвижностите кои податоците ќе ги обработува на единствен и систематизиран начин. Доколку во иднина се успее во намерата да се создаде хармонизиран и интегриран систем за запишување на правата на недвижностите EULIS би ја презел улогата на Европски катастар кој наместо само да презема податоци, истите ќе ги обработува и презентира на унифициран начин. За остварување на една таква цел првенствено треба да се изврши хармонизација на националното законодавство со кое е уредено запишувањето на недвижностите и правата на недвижностите. Тоа значи дека помеѓу европските земји претходно треба да се постигне консензус во поглед на некои од суштинските прашања поврзани со запишувањето на недвижностите и правата на недвижностите како што се: кој систем на запишување да се прифати – системот на запишување на права или системот на запишување на исправи, какво дејство ќе има уписот – конститутивно или декларативно, дали во поглед на запишаното ќе важи начелото на точност и верба во запишаното и сл. Во моментот EULIS функционира како систем кој обезбедува податоци за недвижностите во различни европски земји по пат на електронско поврзување со националните системи за запишување на недвижностите и правата на недвижностите. Функционирањето на EULIS обезбедува поголема транспарентност во поглед на функционирањето на пазарот со недвижности, а истовремено се смета како прв чекор кон хармонизација на европското

стварно право во областа на запишување на недвижностите и правата на недвижностите.³³

2. ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВО ПРАВНИОТ СИСТЕМ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Денес проблематиката поврзана со можностите и методите за хармонизација на правото не претставуваат актуелно прашање само за земјите членки на Европската унија, туку и за земјите кандидати за членство во Унијата. Овие земји, меѓу кои се вбројува и Република Македонија, процесот на хармонизација на домашните правни системи со европското право го започнуваат уште пред да станат членки на Европската Унија.

Следејќи ја правната традицијата на европските земји со континентален правен систем во поглед на уредувањето на правото на сопственост, Република Македонија обезбедува највисока правна заштита на ова право прокламирана со Уставот на Република Македонија од 1991 година.³⁴ Уставната гаранција за правна заштита на правото на сопственост во правниот систем на Република Македонија е содржана во членот 8 на Уставот „*Темелни вредности на уставниот поредок на Република Македонија се: ... правната заштита на сопственоста...*“. Уставот на Република Македонија содржи и посебна гаранција за правото на сопственост во ставот 1 на членот 30: „*Се гарантира правото на сопственост и правото на наследување*“. Со воведувањето уставни гаранции за правото на сопственост Република Македонија се вброи во групата европски земји кои сопственоста ја издигнуваат на ниво на уставна категорија. Земјите членки на Европската Унија кои содржат уставни гаранции за правото на сопственост се: Германија,³⁵ Швајцарија,³⁶ Италија,³⁷ Бугарија,³⁸ Словенија,³⁹ Хрватска⁴⁰ и др.

³³ Повеќе за значењето и функциите на EULIS види: H. Ploeger, B. Van Loenen, “EULIS – At the Beginning of the Road to Harmonization of Land Registry in Europe”, *European Review of Private Law* 3-2004, Kluwer Law International, Netherlands, 370–387.

³⁴ Уставот на Република Македонија, *Службен весник на Р. Македонија*, бр. 52/92.

³⁵ Art. 14, Grundgesetz, vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 2012 (BGBl. I S. 1478).

³⁶ Art. 26, Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vom 18. April 1999 (Stand am 18. Mai 2014).

³⁷ Art. 42, Costituzione della Repubblica Italiana, *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana* n° 298.

³⁸ Чл. 17, Конституция на Република България, Обн. ДВ. бр. 56 от 13 Юли 1991 г., изм. ДВ. бр. 85 от 26 Септември 2003 г., изм. ДВ. бр. 18 от 25 Февруари 2005 г., изм. ДВ. бр. 27 от 31 Март 2006 г., изм. ДВ. бр. 78 от 26 Септември 2006 г., изм. ДВ. бр. 12 от 6 Февруари 2007 г.

³⁹ Čl. 33, Ustavo Republike Slovenije, *Uradni list RS*, št. 33/91.

⁴⁰ Čl. 48, Ustav Republike Hrvatske, *Narodne novine RH*, br. 56/90.

Правото на сопственост во правниот систем на Република Македонија е уредено со Законот за сопственост и други стварни кој беше донесен во 2001 година⁴¹ и со голем број на специјални закони. Во цивилната доктрина Законот за сопственост и други стварни права беше определен како прв кодификациски акт од областа на стварното право⁴² со кој се уредува правото на сопственост и другите стварни права, начините на нивно стекнување, заштита и престанок. Покрај тоа, Законот за сопственост и други стварни права содржи одредби за основните принципи на уредување на стварноправните односи, правниот режим на стварите, владението и стварните права на странски лица. Несомнено е дека во моментот на неговото донесување Законот за сопственост и други стварни права претставуваше современ правен пропис работен по примерот на позитивното право на земји членки на Европската унија, меѓутоа, еволутивните промени кои настанаа во областа на стварноправните односи ја наметнаа потребата од воведување новини во стварноправната регулатива. Министерството за правда водејќи се од укажувањата на цивилната доктрина за потребата од промени во уредувањето на стварноправните односи во Република Македонија во 2013 година формира Работна група за изработка нов текст на Законот за сопственост и други стварни права (чии членови се и авторите на овој труд).⁴³ Работната група во текот на 2013 година изврши анализира на позитивните прописи со кои се уредуваат стварноправните односи во правниот систем на Република Македонија (Законот за сопственост и други стварни права, како и голем број на специјални закони), како и компаративна анализа на граѓанските законици и другите прописи со кои се уредени стварноправните односи во правните системи на земјите членки на Европската унија.

Анализата на позитивните прописи со кои се уредуваат стварноправните односи во правниот систем на Република Македонија спроведена од страна на Работната група покажа дека постои голема неусогласеност помеѓу генералниот Закон за сопственост и други стварни права

⁴¹ Законот за сопственост и други стварни права, *Службен весник на Р. Македонија*, бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10.

⁴² Види: Р. Живковска, 105.

⁴³ Работната група е формирана со Решение за формирање Работна група за изработка нов текст на Законот за сопственост и други стварни права бр. 07-4283 од 27.12.2013 година. Членови на работната група се професори и истакнати експерти од практиката чија основна задача е да изработат нов текст на Закон за сопственост и други стварни права кој истовремено ќе обезбеди внатрешна хармонизација на македонското стварноправно законодавство (хармонизација на генералниот Закон за сопственост и други стварни права со специјалните закони), но и хармонизација на македонското стварно право со правото на Европската унија.

и специјалните закони. Основна причина за неусогласеноста помеѓу генералниот и специјалните закони се наоѓа во фактот што законодавецот најчесто процесот на хармонизација на македонското стварно право со правото на Европската унија го остваруваше со воведување новини во специјалните закони, наместо во генералниот Закон за сопственост и други стварни права. Имајќи ја предвид постојната состојба во македонското стварно право Работната група во својот Извештај изготвен за погребите на Министерството за правда (во понатамошниот текст: Извештајот) предложи при изработката на текстот на новиот Закон за сопственост и други стварни права да се изврши преземање на некои од одредбите содржани во специјалните закони и на тој начин да се изврши усогласување помеѓу генералниот закон и специјалните закони кои истовремено ќе бидат во функција на хармонизација со правото на Европската унија.

Компаративната анализа спроведена од Работната група исто така покажа дека анализираните граѓански законици и други прописи претрпеле значајни промени кои се во насока на модернизација на стварното право. Во овој поглед Работната група во Извештајот предложи при изработката на текстот на новиот Закон за сопственост и други стварни права да се следат насоките на развој на стварноправните институти присутни кај европските земји.

Покрај генералната препорака содржана во Извештајот за хармонизација на македонското стварно право со правото на Европската унија Работната група даде и конкретни предлози за новините кои треба да бидат воведени при изработката на текстот на новиот Закон за сопственост и други стварни права:

- Да се внесат нови општи одредби со кои ќе се прокламираат начела содржани и во прописите на европските земји: правото на првенство, начелото на специјалност, начелото *superficies solo cedit*, начелото на совесност и др.

- Во одредбите кои се однесуваат на правниот режим на стварите да бидат опфатени новите видови на ствари кои постојат во специјалните закони: објектите како недвижни ствари, инфраструктурните објекти како посебен вид на недвижни ствари, т.н. „други објекти“, времените објекти, урбаната опрема, идните ствари и др. Одредбите за простите и сложените ствари, припадоците и прирастоците и на стварите од општ интерес да се дополнат и прилагодат на современите одредби за ствари содржани во прописите на европските земји.

- Да се напушти постојната законска дистинкција на правото на сопственост на основни облици на правото на сопственост и подоблици на

правото на сопственост и да се прифати концептот на единственоста на правото на сопственост кој преовладува во компаративното право според кој правото на сопственост е единствено, но дека истото може да се врши од едно или од повеќе лица (сосопственици, заедничари).

- Да се обезбеди доследна примена на принципот *numerus clausus*, така што сите стварни права да бидат уредени со Законот за сопственост и други стварни права. Ова подразбира дека правото на долготраен закуп на градежно земјиште, кое денес како стварно право е уредено со специјалниот Закон за градежно земјиште,⁴⁴ треба да најде свое место во текстот на новиот Закон за сопственост и други стварни права и при тоа да се преименува во „право на градење“.

Во насока на хармонизација на македонското стварно право со правото на Европската унија е и донесувањето на специјалниот Закон за катастар на недвижности од 2013 година⁴⁵ кој вовеле значајни новини во областа на запишувањето на недвижностите и правата на недвижностите. Такви се: востановувањето на катастарот на инфраструктурни објекти, премерот и одржувањето на државната граница, масовната проценка на недвижностите, водењето Графички регистар за улици и куќни броеви, воспоставувањето на Графички регистар за градежно земјиште. Со новиот Закон за катастар на недвижности се продолжува и со процесот на модернизација на работата со Геодетско катастарскиот информационален систем – ГКИС кој задолжително се води во електронска форма (чл. 28). Во оваа насока, овој Закон содржи децидна одредба за обврската на Агенцијата за катастар на недвижности да изврши дигитализација на катастарските планови (чл. 83), како и прокламацијата на принципот на интероперабилност кој има за цел да ја олесни електронската размена на податоците,⁴⁶ се пропишува должност за електронско поврзување на вршителите на геодетска дејност (чл. 124), се пропишува можност за електронско поврзување на други субјекти и корисници на податоците од ГКИС, се овозможува остварување административни услуги по електронски пат (чл. 34) и др. Секако дека процесот на дигитализација и електронското поврзување на Агенцијата за катастар на недвижности со други субјекти и корисници на услуги овозможува во Република Македонија олеснет пристап до податоците содржани во ГКИС за субјектите кои вработат работи поврзани со прометот и запишувањето на правата на недвижностите (нотари, единици на локалната самоуправа и

⁴⁴ Види: Закон за градежно земјиште, *Службен весник на Р. Македонија*, бр. 17/11, 53/11, 144/12, 25/13, 137/13 и 163/13, чл. 21–39.

⁴⁵ Закон за катастар на недвижности, *Службен весник на Р. Македонија*, бр. 55/13, 41/14 и 115/14.

⁴⁶ Повеќе за принципот на интероперабилност, види: Р. Живковска *et al.*, *Коментар на Законот за катастар на недвижности*, Европа 92, Скопје 2013, 80–81.

др.), како и за физичките и правните лица кои имаат потреба да ги користат тие податоци. Задолжителноста на електронската форма во поглед на водењето на ГКИС отвора и можност Агенцијата за катастар на недвижности како орган надлежен за водењето на ГКИС електронски да се поврзе со EULIS. Во моментот Република Македонија во базата на податоци на EULIS е наведена во категоријата земји (кои не се членки на Европската унија) делумно поврзани со EULIS.⁴⁷

Несомнено е дека процесот на хармонизација на правото во рамките на Европската унија, како и неговата унификација во сферата на приватното право наоѓа свое оправдување и поддршка во правната наука. Сепак, мислењата се поделени во поглед на објективните можности за хармонизација и унификација на определени области од приватното право. Притоа, се истакнува дека со овој процес првенствено треба да бидат опфатени облигационите односи, а не стварноправните, наследните и семејните односи кои не се директно поврзани со функционирањето на внатрешниот пазар.

Што се однесува до македонското стварно право и неговата хармонизација со правото на Европската унија, авторите на овој труд сметаат дека, иако е неопходно да се следат современите насоки на развој на стварноправните односи во рамките на Европската унија, воведувањето нови законски решенија во насока на хармонизација на правото треба да се вршат само доколку во правниот живот на Република Македонија се создадени услови за нивна имплементација (релативна стабилност на економскиот и правниот систем).

3. РЕЗИМЕ

Трудот покажува дека за Европската унија од особено значење е создавањето на правен систем преку кој ќе се обезбеди успешно остварување на целите и функциите на Унијата преку спроведување на процес на хармонизација и унификација на правото.

Процесот на хармонизација, како што се гледа од трудот, е посебно значаен во областа на приватното право и се остварува со цел да се обезбеди непречено функционирање на внатрешниот пазар (слободното движење на стоки, услуги, лица и капитал). Основно правно средство преку кое се обезбедува хармонизацијата на теренот на приватното право се директивите кои како правни акти (инструменти) обезбедуваат минимална или потполна хармонизација на сегменти од приватното право.

⁴⁷ За земјите поврзани со EULIS, види: <http://eulis.eu/>. За податоците од ГКИС достапни преку EULIS, види: <http://eulis.eu/service/countries-profile/macedonia/>.

Покрај постојниот процес на хармонизација трудот покажува дека во рамките на Европската унија, заради обезбедување на правната сигурност, се споведува и процес на унификација на правото. За разлика од хармонизацијата која има за цел да ги приближи правните системи од различни земји, унификацијата е процес кој стреми кон создање правни правила директно применливи во правниот живот во секоја земја членка на Европската унија. Низ подолг временски период правната наука смета дека процесот на унификација на теренот на приватното право ќе доведе до создавање на т.н. Европски граѓански кодекс, но мислењата се поделени во поглед на тоа кои делови од приватното право можат да бидат уредени на овој начин (преовладува становиштето дека единствено законодавство може да се создаде само на теренот на облигационите односи кои се директно поврзани со функционирањето на внатрешниот пазар).

Во поглед на стварноправните односи трудот покажува дека не постои вистинска хармонизација на ниво на Европската унија. Како основни причини кои го оневозможуваат процесот на хармонизација во стварноправните односи се наведени: различните правни системи (европско-континенталниот и *Common Law* правниот систем), условеноста на стварноправните односи од правната традиција на секоја земја и начелото *lex rei sitae*.

Од трудот се гледа дека покрај бројните аргументи на правната теорија кои упатуваат на заклучокот дека хармонизацијата во областа на стварноправните односи е тешко остварлива (според некои и непотребна), постојат и мислења дека хармонизација на стварното правно до одредена мера сепак може да се оствари со прокламирање на правото на сопственост како право кое треба да ужива највисока правна заштита, прифаќање на основни принципи за уредувањето на стварноправните односи (принципот *numerus clausus*, принципот на специјалност, принципот на јавност и дејството *erga omnes*) воспоставување хиерархија меѓу стварните права и создавање „матрица“ која ќе ги опфаќа заедничките елементи на стварноправните институти.

Трудот покажува дека истражувањата на правната наука во поглед на можностите и методите на хармонизација на европското приватно право, а во негови рамки и на стварното право, резултира и со изработка на Нацр заедничка рамка на референци ((*Draft*) *Common Frame of Reference*) која содржи принципи, дефиниции и модел-правила од различни области на приватното право, а притоа се опфатени и стекнувањето и престанокот на правото на сопственост на подвижни ствари.

Од трудот се гледа дека друг значаен проект кој треба да придонесе кон хармонизација во областа на стварноправните односи е создавањето на Информациониот систем за земјиште на Европската унија (*European Union Land Information Service* – EULIS). Функционирањето на EULIS обезбедува поголема транспарентност во поглед на функционирањето на пазарот со недвижности, а истовремено се смета како првиот чекор кон хармонизација на европското стварно право во областа на запишување на недвижностите и правата на недвижностите. Трудот исто така покажува дека новините на Законот за катастар на недвижности од 2013 година на Република Македонија создаваат можности за поврзување на Агенцијата за катастар на недвижности со EULIS.

Трудот покажува дека можностите за хармонизација на македонското стварно право со правото на Европската унија се анализирани од страна на Работната група за изработка нов текст на Законот за сопственост и други стварни права формирана од Министерството за правда во 2013 година (чиј членови се и авторите на овој труд). Од трудот се гледа дека Работна група, покрај генералната препорака за хармонизација на македонското стварно право со правото на Европската унија, дава и конкретни предлози за новините кои треба да бидат воведени при изработката на текстот на новиот Закон за сопственост и други стварни права: внесување нови општи одредби со кои ќе се прокламираат начелата содржани и во прописите на европските земји (правото на првенство и начелата на специјалност, *superficies solo cedit*, совесност и др), нови одредби за видовите ствари по примерот на оние содржани во прописите на европските земји, прифаќање на концептот на единственост на правото на сопственост кој преовладува во компаративното право и подразбира вршење на правото на сопственост од едно или од повеќе лица (сосопственици, заедничари) и обезбедувањето доследна примена на принципот *numerus clausus*.

Општ заклучок на авторите на трудот е дека постои потреба да се следат современите насоки на развој на стварноправните односи во рамките на Европската унија, но дека воведувањето на нови законски решенија во насока на хармонизација на правото треба да се вршат само доколку во правниот живот на Република Македонија се создадени економски и правни претпоставки за нивна имплементација.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

Библиографске референце

1. Antokolskaia, M., “Family law and national culture – Arguing against the cultural constraints argument”, *Utrecht Law Review* Vol. 4, Issue 2 (June) 2008;
2. Bar, C. Von, “A Common Frame of Reference for European Private Law - Academic Efforts and Political Realities“, *Electronic Journal of Comparative Law* Vol. 12, 2008;
3. Beale, H., “The Development of European Private Law and the European Commission’s Action Plan on Contract Law”, *Juridica International* X/2005;
4. Betlem, G., Hondius, E., “European Private Law After the Treaty of Amsterdam“, *European Review of Private Law*, Kluwer Law International, Netherlands, 2001;
5. Hesselink, M. W., “The Ideal of codification and the Dynamics of Europeanization“, *European Law Journal* Vol. 12, N. 3 2006;
6. Hujo, P., *Basil Markesinis: Leading the way to a ‘new ius europaeum’ - A review and appraisal of the Europeanization of Private Law*, München GRIN Verlag GmbH 2009;
7. Kuipers, J.-J., *EU Law and Private International Law: The Interrelationship in Contractual Obligations*, Martinus Nijhoff Publishers 2011;
8. Lando, O., “Optional or Mandatory Europeanisation of Contract Law“, *European Review of Private Law*, Kluwer Law International, Netherlands 2000;
9. Legrand, P., “Against European Civil Code“, *The Modern Law Review Limited* 1997, Blackwell Publishers, Vol. 60 1997;
10. Ploeger, H., Loenen, B. Van, “EULIS – At the Beginning of the Road to Harmonization of Land Registry in Europe“, *European Review of Private Law* 3-2004, Kluwer Law International, Netherlands;
11. Rajski, J., “On the Need for a Progressive Harmonisation of Private Law in The European Union: The Role of Legal Science and Education“, *Juridica International* XI/2006;
12. *Real Property Law and Procedure in the European Union*, General Report, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg 2005;
13. Remien, O., *Real Property Law and European Private Law - A Sketch of an Unsurveyed Territory*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Real%20Property%20Law%20and%20Europe.PDF>
http://www.ccbe.eu/fileadmin/user_upload/NTCdocument/DCFR_pdf1_1262861061.pdf;

14. Schmid, D., “(Do) We Need A European Civil Code (?)”, *Annual Survey of Intionall and Comparative Law* Vol. XVIII, 2012;
15. Живковска, Р., *Стварно право*, Европа 92, Скопје 2005.

Правни прописи и интернет извори

1. Bundesverfassungder Schweizerischen Eidgenossenschaft, vom 18. April 1999 (Stand am 18. Mai 2014);
2. Costituzione della Repubblica Italiana, *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*, n° 298;
3. Grundgesetz, vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 2012 (BGBl. I S. 1478);
4. http://ec.europa.eu/justice/contract/cesl/index_en.htm;
5. <http://eulis.eu/>;
6. <http://eulis.eu/service/countries-profile/macedonia/>;
7. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/ALL/?uri=CELEX:52011PC0635>;
8. Treaty on the Functioning of the European Union, Consolidated Version, *Official Journal of the European Communities*, C 325/33;
9. Ustav Republike Hrvatske, *Narodne novine RH*, br. 56/90;
10. Ustavo Republike Slovenije, *Uradni list RS*, št. 33/91;
11. Закон за градежно земјиште, *Службен весник на Р. Македонија*, бр. 17/11, 53/11, 144/12, 25/13, 137/13 и 163/13;
12. Закон за катастар на недвижности, *Службен весник на Р. Македонија*, бр. 55/13, 41/14 и 115/14;
13. Закон за сопственост и други стварни права, *Службен весник на Р. Македонија*, бр. 18 /01, 92/08, 139/09 и 35/10;
14. Конституция на Република България, Обн. ДВ. бр. 56 от 13 Јули 1991 г., изм. ДВ. бр. 85 от 26 Септември 2003 г., изм. ДВ. бр. 18 от 25 Февруари 2005 г., изм. ДВ. бр. 27 от 31 Март 2006 г., изм. ДВ. бр. 78 от 26 Септември 2006 г., изм. ДВ. бр. 12 от 6 Февруари 2007 г.

Full Professor Rodna Živkovska, LL.D.

Assistant Professor Tina Pržeska, LL.D.

*Faculty of Law „Iustinianus Primus“, „St. Cyril and Methodius“ University
of Skopje*

THE REGULATION OF OWNERSHIP IN THE LEGAL SYSTEM OF REPUBLIC OF MACEDONIA AND THE POSSIBILITIES FOR HARMONIZATION WITH EU LAWS

Summary

This text has shown that for the European Union it is important to create a legal system that provides successful realization of the goals and functions of the Union by harmonization and unification of European legislation. The harmonization process, as it is shown in the text, is especially important in the area of private law because of its connection with the functions of the internal market (the realization of the four freedoms – free movement of goods, services, persons and capital). The directives are primary instrument for harmonization in the area of private law. They provide minimal or full harmonization of certain elements of private law.

Alongside the process of harmonization, the text shows that the European Union is also committed to the process of unification of private law. Unlike harmonization that only helps to bring together the legal system of different European countries, the unification process is directed towards creating laws that are directly applicable in the legal systems of member states. On the long run, the legal scholars consider the process of unification to be a stepping stone to the ultimate goal – the implementation of the European Civil Code. However, the opinions differ in regards to the question which parts of private law may be regulated by the European Civil Code. The prevailing opinion is that unification is possible in the area of obligations since those relations are directly linked to the functions of the internal market.

Retarding the property law, the text shows that there is no real harmonization in the scope of the European Union. As main reason are listed: the differences between legal systems (common law and continental law), different legal traditions in member states and the principle *lex rei sitae*.

The text has shown a lot of arguments made by legal scholars leading to the conclusion that harmonization in the area of property law is difficult (according to some unnecessary), but there are those that regard harmonization to be a possibility to certain extent. Such harmonization of property law may be achieved if there is a consensus that ownership is a right

that needs protection on highest lever, consensus in regard of the principles of regulating property (numerus slausus, transparency, publicity, erga omnes), determining hierarchy between real rights and the creation of a “matrix” for property rights.

The text shows that research of legal scholars regarding the possibilities and methods of harmonization of European Private Law, including property law, has resulted with the Draft Common Frame of References that contain principles, definitions and model-rules from different areas of private law, including the acquisition and loss of ownership on movables.

As it is shown in the text, other important project directed towards the harmonization of property law is the European Union Land Information Service (EULIS). The main function of EULIS is to provide transparency in the real estate market. However, it is considered that EULIS might be the first step to harmonization of European property law in the area of real estate registration. The text has shown that the implementation of the Law of Real Estate Cadastre from 2013 in Republic of Macedonia creates the possibility for the Agency for Real Estate Cadastre to be connected to EULIS (for now only partially).

The text has shown that the possibilities for harmonization of Macedonian property law with the legislation of the European Union is being analyzed by the Working Group authorized to prepare Draft of a new Law of Ownership and Other Real Rights. The Working Group was formed on part of the Ministry of Justice in 2013 and it consists of legal scholars that include the authors of this text and legal practitioners such as judges, notary public, lawyers and etc. The Working Group has given a general recommendation for harmonization of the property law, and also provided precise suggestions regarding the possibilities for harmonization such as: implementing the principles that are found in property law in European countries (priority, transparency, superficies solo cedit, bona fides and etc.), new regulations on things as object of ownership, the concept of the right of ownership as indivisible right that may be exercised by one or several persons, and full implementation of the principle of numerus clausus.

The general conclusion of the authors of this text is that Macedonia needs to follow the contemporary development of property law in the European Union, but the implementation of new laws in the process of harmonization should be done gradually in the Macedonian legal system when the proper economical and legal conditions are fulfilled.

Key words: *Ownership; Legislation; Harmonization; European Union; Real rights; Real estate; Property.*