

# **УТВРДУВАЊЕ ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ ПО ПАТ НА ОДРЖУВАЧКА КОГА ДРЖАВАТА Е ТУЖЕНА СТРАНА**

**м-р Катерина Георгиевска  
Судија во Врховен суд на РСМ**

**Сопственоста е основна категорија на граѓанското право и на стварното право и еден од основните видови на граѓанско-правните односи.**

**Сопственоста создава права и обврски и треба да служи за добро на сопственикот и на заедницата.**

**Правото на сопственост во принцип е неприкосновено, а може да се ограничи поради постоење на јавен интерес**

**Сопстваникот има право  
својата ствар да ја држи,  
целосно да ја користи и да  
располага со неа по своја  
волја, доколку тоа не е  
спротивно на закон или на  
некое право на друго лице  
(чл.8 од ЗСДСП)**

# Член 1 од Протоколот бр. 1 на Европската конвенција за заштита на човековите права и основните слободи

Секое физичко или правно лице има право на мирно уживање на својот имот.

Никој не може да биде лишен од својот имот, освен во јавен интерес и под услови предвидени со закон и со општите принципи на меѓународното право.

Според чл.13 од Европската конвенција за заштита на човековите права,секој на кој правата и слободите признаени со конвенцијата му се нарушени има право на ефикасен правен лек пред националните власти , а во последна инстанца и пред ЕСЧП.

# Основи за стекнување право на сопственост

➤ закон - Со  
одржување

➤ врз основа на  
правна работа  
наследување

Право на  
сопственост се  
стекнува и со одлука  
на надлежен  
државен орган, на  
начин и под услови  
определени со закон

Одржувачката претставува начин на стекнување на правото на сопственост на недвижност со квалификувано владение на одредена ствар во текот на извесно време пропишано со закон.

**Совесниот и законит** држател на недвижна ствар на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка, по истекот на време од **десет** години.

**Совесниот држател** на недвижна ствар, на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од **20** години.

Одржувачката, како институт кој води контекстување на правото на сопственост, претпоставува одредена фактичка состојба, која, по истекот на одредено време, треба да биде усогласена со правната состојба на начин што ќе биде преиначена во субјективно право.

Тоа секако е постулат на начелото на справедливоста и на начелото на сигурност во правниот промет.

Покрај тоа, одржувачката овозможува да се избегне долготрајното и тешко, а некогаш и неможно докажување на тоа дека претходниците на стекнувачот биле легални сопственици на стварта, па тоа докажување да се протегне наназад во недоглед.



# **Претпоставки за стекнување на правото на сопственост со одржувачка се:**

- 1) способност на лицето да може да стекнува право на сопственост со одржувачка;
- 2) способност на стварта да може да биде предмет на одржувачката;
- 3) квалификувано владение и
- 4) владението на стварта да биде остварувано во текот на времето пропишано со закон.

**За да се утврди право на сопственост по овој основ сите претпоставки треба да се исполнети:**

- тужител да е физичко лице кое може да биде носител на правото на сопственост,
- недвижноста да е ствар која е во правен промет,
- тужителот да е совесен
- да се владее недвижноста повеќе од 20 години.

## **ПЕРИОД ЗА СТЕКНУВАЊЕ СОПСТВЕНОСТ ПО ОСНОВ НА ОДРЖУВАЧКА**

**Правно релевантен период за стекнување сопственост по основ на одржувачка врз недвижна ствар која била во општествена, односно државна сопственост е времето на вршење на фактичката власт врз недвижноста од стапување на сила на ЗСДСП до поднесување на тужба.**

# Стекнување право на сопственост врз основа на одржувачка

До 2001 не можеше да се стекне право на сопственост на општествен имот, имот во државна сопственост.

Со ЗСДСП со дозволува стекнување право на сопственост со одржувачка

Дали треба да се цени од кога е извршен уписот на има на државата и кога е совесен владетелот.

**Според член 124 став 4 од ЗСДСП,  
совесниот држател на недвижна ствар, на  
која друг има право на сопственост,  
стекнува право на сопственост на таа  
ствар со одржувачка по истекот на време  
од 20 години.**

**Согласно член 125 став 1 од ЗСДСП,  
времето потребно за одржувачка почнува  
да тече оној ден кога држателот стапил во  
владение на стварта, а завршува со  
истекот на последниот ден од  
времето потребно за одржувачка.**

**Во член 179 став 2 од ЗСДСП  
е нормирано дека владението е  
совесно ако држателот не знае или не  
можел да знае дека нема правна  
основа да врши фактичка власт врз  
стварите.**

**Совесноста на владението се  
претпоставува.**

# **КОГА ПОСТОИ СОВЕСЕН ВЛАДЕТЕЛ**

**Совесен владетел постои кога лицето има склучено договор за купопродажба (усмен или писмен), го примил во владение предметниот имот и го владее долг период, а друго лице без правен основ се стекнал со право на сопственост.**

**Постојат случаи кога и државата се има запишано без правен основ со право на сопственост**

**Во тој случај може по пат на одржувачка да се стекне правото на сопственост на недвижниот имот.**

**Правниот институт „Одржувачка“ кој е регулиран со одредбите од ЗСДСП претставува оригинален начин на стекнување на правото на сопственост со квалификувано владение на одредена ствар.**

**Целта на законското нормирање на овој институт е отстранување на расчекорот меѓу стварната и правната состојба во ситуации кога формален сопственик на стварта е едно лице-државата, а вистински, економски сопственик е друго лице, на начин што таа состојба ќе биде преиначена во субјективно право.**



**Ова најчесто се случува кај недвижностите, кога во катастарот на недвижностите е запишано како сопственик државата која не е вистински сопственик на таа недвижност и ги нема овластувањата кои ги има сопственикот .**

**Целта на институтот одржувачка е да ја отстрани несогласноста меѓу владението и сопственоста и со тоа да ја поедностави правната состојба и истовремено да ја дополни заштитата на правниот промет, како постулат и еманација на начелото на справедливоста и на начелото на сигурност во правниот промет.**

Одржувачката како начин на стекнување на право на сопственост преку фактичка власт на ствар на која друг има право на сопственост, се оправдува со потребата за заштита на оправданите интереси на поединецот.

Одржувачката се оправдува и со фактот дека негрижата, односно неактивноста на тие овластени лица кои во тек на подолг временски период не преземаат никаква активност за прибавување на оној предмет на кој се однесува нивното субјективно право, не може да биде на штета на оние совесни лица кои определена туѓа ствар ја поседуваат и користат во тек на долг временски период во уверување дека таа е нивна и дека имаат на неа право.

Владетелот со долгогодишно владеење на стварта на која друг има право на сопственост, јавно ја манифестира својата волја за стекнување на право на сопственост.

Носителот на правото на сопственост врз таа ствар во целиот тој период не се противел на тоа.

Помеѓу правна состојба на страната на сопственикот и фактичката состојба на страната на владетелот не постои никаков судир.

Дотогашното право на сопственикот на реализација на неговото субјективно право престанува, а фактичка состојба на страната на владетелот се претвора во негово субјективно право на сопственост.

Таквата правна несигурност не може да се одржи подолго време во општеството во кое мора да постои рамнотежа меѓу правниот и економскиот промет.

Поради тоа институтот одржувачка се јавува како оправдана мерка и од гледна точка на поединечниот и на општиот интерес.

Со одржувачка не се стекнува право на сопственоста на државен имот кој е узурпиран или окупиран.

Во времето потребно за одржувачка се засметува и времето за кое претходниците на сегашниот држател ја држеле стварта како совесни и законити држатели, односно како совесни држатели.

Врз прекинот, односно застојот на одржувачката, сообразно се применуваат одредбите за прекинот, односно застојот на застареноста на побарувањата.

**Кога странката има писмен договор за купопродажба и недвижноста му била предадена во владение не знае и не може да знае дека нема правна основа да врши фактичка власт.**

**Исполнети би биле условите за стекнување право на сопственост по овој основ кога тужителот совесно се стекнал со владение на недвижниот имот, на кој бара да му се утврди право на сопственост, а на кој изградил и семејна куќа во која и живее и за цело време непречено од никого ја владее.**



**Кога лицето со кое е склучен договорот за купопродажба починало , а неговите законски наследници немаат правен интерес да водат постапка за приватизација знаејќи дека таа парцела е продадена од страна на нивниот правен претходник и имотот како неизложен се запишува со право на сопственост, може да се бара утврдување право на сопственост по основ на одржувачка спрема државата.**

**Лицето кое го купил имотот и кој го владее не бил активно легитимиран согласно Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост да поведе постапка за приватизација.**

**Согласно член 7 од ЗСДСП, стекнувањето, заштитата и престанокот на правото на сопственост се уредуваат со закон.**

**Во членот 16 став 2 е нормирано дека стварите кои врз основа на Уставот или со посебни закони се прогласени за ствари од општ интерес за Републиката можат да бидат предмет на правото на сопственост на државата односно на физички и правни лица.**



**Со член 5 од Законот за градежно земјиште е определено дека на градежно земјиште може да се стекнат право на сопственост и други стварни права, определени со закон, како и дека на правото на сопственост на градежното земјиште и на другите стварни права се применуваат прописите за сопственост и другите стварни права.**

**Според член 13 став 2 од истиот закон, градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија може меѓудругото да се отуѓи, да се пренесе правото на сопственост под услови утврдени со закон.**

Градежното земјиште како ствар од општ интерес ужива посебна заштита.

Законот за градежно земјиште не ја исклучува примената на одделни одредби инкорпорирани во ЗСДСП доколку не постои поинакво решение во Законот за градежно земјиште како *lex specialis*.

Кога не е пропишана изречна забрана за стекнување на право на сопственост на градежно земјиште по пат на одржувачка, може на истото да се стекне право на сопственост по пат на одржувачка.

**Владението и совесноста се докажува со докази.**

**Кога има договор со *inter partes* дејство каде државата воопшто не е договорна страна, но недвижноста е запишана на има на државата и таа е титулар на сопственоста, постои пасивна легитимација на страна на државата.**

**Договорот е доказ за совесноста на владетел кој може да се стекне со право на сопственост на оригинален начин - со одржувачка.**

По основ на одржувачка може да се стекне право на сопственост спрема државата со протек на определено време и ако владетелот е совесен.

Стекнување на право на сопственост по основ на одржувачка спрема државата се оправдува поради заштита на интересите на поединецот и јакнењето на сигурноста на правниот промет

## **Целта на одржувачката**

- претворање на долгогодишните фактички односи во правни односи,
- сигурноста на правниот промет
- потребата за ефикасна и брза интервенција на општеството во правец на заштита на постојните субјективни права и правно заштитени интереси, особено што со протек на подолг временски период тешко можат да се обезбедат докази за постоењето на тие субјективни права на страната на овластените лица, односно носителите на правата.

# СУДСКА ПРАКТИКА

РЕВ2-183/23

РЕВ2-281/23-ГЖ-3564/21

# РЕВ2-183/23

Утврдено е дека тужителот на ден 02.02.1986 година во својство на купувач со лицето Ј. С. во својство на продавач склучил писмен договор за купопродажба на недвижен имот, земјиште во површина од 280 мкв., КП.. со определени мери и граници. Овој договор бил склучен во писмена форма пред сведоци, но не бил судски заверен, а купувачот во целост ја исплатил купопродажната цена на продавачот кој му го предал владението врз парцелата на која тужителот изградил семејна кука во која и денес живее и за цело време непречено од никого ја владее. Со премерот од 1970/73 година, парцелата била запишани на име од продавачот, а со премерот од 2010 година парцелата останала со незапишани права и како таква се водела се до 2021 година кога со список за промени по основ на постојаната катастарска евиденција е запишана во ИЛ на име на РСМ со корисничко право на лицето Ј.С., како што се води и денес. Продавачот Ј. С. починал во текот на 1987 година, а неговите законски наследници немале правен интерес да водат постапка за приватизација над предметниот имот знаејќи дека таа парцела е продадена на тужителот и никогаш не ја спореле продажбата на парцелата.

Тужителот не може спрема тужениот да ја докажува сопственоста врз основа на договор со *inter partes* дејство каде тужениот воопшто не е договорна страна, но укажува дека тужителот е совесен владетел кој може да се стекне со право на сопственост на оригинален начин - со одржувачка.



# ГЖ-696/24-Апелационен суд Гостивар од 21.11.2024 година

Утврдено е дека тужителот е сопственик на недвижен имот објектот опишани во ИЛ.бр... кој го стекнал врз основ на решение за утврдување на правен статус на бесправно изграден објект,а земјиштето под истот е приватизирано. Во склоп на ова земјиште тужителот користи и владее недвижен имот сопственост на државата кој фактички служи за редовна употреба на објектот, тужителот го користи и владее повеќе од 20 години . Тужителот повел постапка за откуп, меѓутоа не му е дозволено од страна на општината. ОС го усвоил тужбеното барање.

За АС спорни се совесноста и законитоста на владението на тужителот врз предметната недвижност и од кога тужителот е во владение на спорниот имот

Со оглед да поднел барање за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на тужената и се обидел постапката да ја реши пред управен орган и бил согласен на тужената да и исплати соодветен надоместок за делот кој што го побарува, упатува на заклучок дека истиот и порано знаел, дека предметниот имот не е негов, односно се доведува во прашање неговата совесност.

Спорно е дали тужителот е совесен владетел на предметниот имот и зошто не го решил ова право во управна постапка.



# ВИ БЛАГОДАРАМ НА ВНИМАНИЕТО

Повелете со прашања

