THE PLACE OF SERVITUDES AMONGST DIFFERENT TYPES OF REAL RIGHTS

Petar Bakievski
Faculty of Law "Iustinianus Primus" - Skopje, Republic of Macedonia, petarbak@hotmail.com

Abstract: The types and number of real rights throughout history in the world have changed depending on the development of social relations and the prevailing understandings of civil law science. However, almost always in the scientific thoughts there was unanimity not only in the sense that ownership is the basic real right, but also that the first subsequent real right arising from the powers, or authorizations of the right of ownership is the right of servitude. When talking about servitudes, it must be noted that in the first instance the real servitudes are taken into consideration, that is, those that are founded in favor of some real estate. Servitudes are counted among other real rights other than ownership and which in fact derive from the right of ownership. Servitudes, as other real rights, are created when the content of right of ownership, as real right with widest authorizations, is dismembered, modified, or when certain aspects of its content are taken and formed into a new separate distinctive right. Civil law recognizes and accepts those parts of ownership as separate independent real rights that are sufficient and fulfilling all necessary assumptions to be realized without their holder claiming another right. Thus, when the authorization to use the property that the right of ownership gives to its holder, is transferred to another person in relation to a part of the property, then that transferred authorization is actually the content of the right of servitude. Through transfer and their modification of other authorizations that ownership consists of, the other real rights are created. There are different classifications of real rights in view of their occurrence and definition, so the following classifications are most commonly accepted: main and auxiliary real rights, ownership and others - limited or derived rights, real rights of one's own or other's rights, real rights of movable and immovable objects, the principle of enumerating real rights and others. By analyzing these different types of classifications, the following questions inevitably arise: which classification is the most commonly worldwide accepted and which one gives the best view of the different kinds of real property right in order to fully understand the right of servitude. Using mostly the historical method of researching and the method of content analyses, in this paper will be attempted to get answers to those questions by showing the main characteristics and the strengths and weaknesses of every classification with an emphasis on servitudes as one of the oldest real property rights.
Keywords: servitude, real rights, classifications, real estate.

МЕСТОТО НА СЛУЖБЕНОСТИТЕ ПОМЕЃУ РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВИ СТВАРНИ ПРАВА

Петар Бакиевски
Правен факултет „Јустинијан Први“ - Скопје, Република Македонија, petarbak@hotmail.com

Резиме: Видовите и бројот на стварни права низ историјата во светот се менувале во зависност од развојот на општествените односи и преовладувачките сфаќања во граѓанско-правната наука. Меѓутоа, речиси секогаш во научната мисла постоело едногласност не само во поглед на тоа дека сопственоста е основното стварно право, туку и дека првото наредно стварно право кое произлегува од овластувањата на правото на сопственост, е правото на службеност. Кога се зборува за службености, мора да се напомене дека во прв ред се имаат предвид стварните службености, односно оние кои се засноваат во корист на некоја недвижност. Службеностите се вбројуваат во другите стварни права различни од сопственоста и кои всушност произлегуваат од правото на сопственост. Службеностите, како и останатите стварни права, се создадени кога содржината на правото на сопственост, како стварно право со најшироки овластувања, се расчлени, се модифицира или кога од неа се земат одредени аспекти и се формира ново посебно право. Таквите одделени овластувања од правото на сопственост, граѓанското право прифатило дека ги исполнуваат условите да бидат посебни права кои се доволни, односно ги исполнуваат сите потребни претпоставки да бидат реализирани без нивниот носител да се повикува на друго право. Така, кога овластувањето за користење на стварта кое правото на сопственост го пружа на неговиот носител, се пренесе на друго лице во однос на дел

од стварта, тогаш тоа пренесено овластување всушност ја сочинува содржината на правото на службеност. Преку пренесување на другите овластувања кои ја сочинуваат сопственоста и нивна модификација се создаваат и останатите стварни права. Постојат различни класификации на стварните права со оглед на сфаќањето за нивното настанување и дефинирање, па така најприфатени се следниве класификации: главни и помошни стварни права, сопственост и други - ограничени или изведени права, стварни права на свои или на туѓи ствари, стварни права на подвижни и недвижни ствари, принцип на набројување на стварните права и други. Анализирајќи ги овие различни типови на класификации, неизбежно се поставуваат следните прашања: која класификација е најприфатената во светот и која дава најдобар увид во различните стварни права со цел да се разбере правото на службеност. Користејќи ги пред сé историскиот метод на истражување и методот на анализа на содржина, во овој труд ќе биде направен обид да се одговори на прашањата преку покажување на главните карактеристики и предностите и недостатоците на секоја класификација со акцент на службеностите како едни од најстарите стварни права.
Клучни зборови: службеност, стварни права, класификации, недвижност.

1. ВОВЕД

Како што беше напоменато и претходно, современото граѓанско право се наоѓа на единствено мислење дека сите стварни права низ историјата својот настанок го наоѓаат во правото на сопственост. Поимот на тие други стварни права се дефинира како дел кој се добива кога сопственоста ќе се расчлени, кога нејзината содржина се модифицира или кога ќе се преземат одредени аспекти од нејзиното право уредување. Во нераскинлива причинско-последична врска на ова сознание лежи фактот дека сопственоста е најшироко стварно право, односно тоа е резервирана власт (моќ) на едно лице да профитира со сите предности на една ствар[117]. Таквите делови на сопственоста со оглед на нивното општествено значење, правниот поредок ги прифаќа и уредува како посебни самостојни стварни права кои се доволни, односно ги исполнуваат сите потребни претпоставки да бидат реализирани без нивниот носител да се повикува на друго право.
Постојат различни класификации на стварните права со оглед на сфаќањето за нивното настанување и дефинирање, па така најприфатени се следниве класификации: главни и помошни стварни права, сопственост и други - ограничени или изведени права, стварни права на свои или на туѓи ствари, стварни права на подвижни и недвижни ствари, принцип на набројување на стварните права и други.

2. ГЛАВНИ И ПОМОШНИ СТВАРНИ ПРАВА

Разликувањето на стварните права на главни и помошни потекнува од француското право. Согласно член 543 од Францускиот граѓански законик *Code civil*: „*врз добрата може да се има право на сопственост, или обично право на уживање или само право на земјишни услуги*“. Преку методот на расчленување на овластувањата на основното главно стварно право - сопственоста, се создаваат различни стварни права кои претставуваат други главни стварни права. Тие се: плодоуживање (ususfructus), употреба (usus), домување (habitatio), право на концесија, право на површина, право на долготраен закуп на земјоделско земјиште (emphyteusus), градежен закуп, закуп за рехабилитација и стварни службености или земјишни услуги[118]. Како што може да се забележи, француското право познава релативно голем број стварни права кои дури се подигнати на ниво на главни стварни права, сепак во правниот живот најчест предмет на создавање, менување или укинување, односно најчесто се среќаваат и имаат најголемо практично значење правата на сопственост, плодоуживањето и стварните службености.
Помошните стварни права настануваат преку друг метод, а тоа е методот на раздвојување на одредени особености на правната уреденост на сопственоста, а со цел подобрување на положбата на носителите на облигациони права. Тие помошни стварни права се: хипотека, антихреза, привилегија и залог. Исто така за блиски до помошните стварни права се смета реалниот товар, како обврска за плаќање која е исклучиво врзана за стварта, како нејзин товар, иако ова стварно право настанува со расчленување на овластувањата од сопственоста. Како позитивното право, така и научната доктрина во француското право ја прифаќа ваквата поделба на стварните права на главни и помошни, каде критериум е дали стварното право се однесува на

[117] Atias, Christian. *Droit civil, Les biens,* (quatrième edition). Paris: Litec, (1999), стр. 55.
[118] Simler, Philippe. *Les biens*. Presses universitaires de Grenoble, (1996), стр. 10-15.

стварта во нејзината целокупност како дел од материјалната природа или правото се однесува само на паричната вредност на стварта.
Заклучуваме дека согласно оваа класификација, стварните службености кои се нарекуваат уште и земјишни услуги претставуваат главни стварни права кои извираат од овластувањата на сопственоста преку нејзино расчленување. Стварните службености или земјишните услуги при тоа се дефинираат како право на сопственикот на една недвижност да користи извесни повластици во однос на некој друг имот, а сопственикот на соседната недвижност мора да го поднесува вршењето на таа службеност[119].

3. ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИ ИЛИ ИЗВЕДЕНИ СТВАРНИ ПРАВА

Поделбата на стварните права на право на сопственост и други ограничени или изведени стварни права се среќава во македонското, хрватското и бугарското право, како и словенечката правна наука.
Во македонското стварно право е извршена класификација на стварните права на од една страна сопственоста и на друга страна други ограничени стварни права. Уште во самиот наслов на законот кој ги уредува стварните права се забележува врз основа на која класификација законодавството прави поделба на стварните права - Законот за сопственост и други стварни права[120]. Меѓутоа, освен со поимот „други", во член 4 текстот на законот уредувајќи кои стварни права може да се засноваат на ствар на која постои право на сопственост, го употребува и називот „ограничени". Така под ограничени стварни права законот ги набројува правото на службеност, залог и реален товар и притоа остава простор за дополнително нормирање на некое право како стварно, со зборовите „и други стварни права". Такво друго стварно право претставува правото на долготраен закуп на градежно земјиште, предвидено со Законот за градежното земјиште[121].
Сепак, појдовната основа на ваквата класификација во македонското право е всушност критериум на друг вид класификација, а тоа е околноста чија е стварта, односно базирањето на римското правило за поделба на стварни права на свои и стварни права на туѓи ствари. Така, согласно членот 4 од Законот за сопственост и други стварни права: „*На ствар на која постои право на сопственост можат да се засноваат ограничени стварни права, како што се правото на службеност, правото на залог, правото на реален товар и други стварни права, под услови определени со закон.*" Употребениот термин „ограничени" се чини дека упатува на некаква нераскинлива поврзаност и зависност на сите други стварни права со правото на сопственост, дека секое постоење на друго стварно право е условено од претходно постоење на право на сопственост врз истата ствар и дека носителот на такво друго стварно право е секогаш различен од носителот на правото на сопственост. Меѓутоа, тоа не е сосема точно. Имено, иако содржината на другите стварни права одговара на дел од содржината на правото на сопственост и со тоа може да се зборува за некакво изведување од правото на сопственост, сепак, признати од правниот поредок како стварни права, нивното воспоставување, постоење, менување и престанување е независно од правото на сопственост. Не може да стане збор за никакво ограничување, поради тоа што истите во секој конкретен случај се воспоставуваат во својата целосна законска уреденост, во својата полна содржина, така што не доаѓа до никакво ограничување или скратување по содржина или обем.
Во хрватскиот закон за сопственост и други стварни права изречно е наведена подреденоста под правото на сопственост и несамостојната егзистенција на сите други стварни права, наведувајќи во член 1 точка 4 дека кога носителот на правото на сопственост на една ствар е должен нешто да трпи или пропушти на својата ствар, истата таа обврска ја има и секој носител на друго стварно право на истата ствар кој своето право го изведува од неговото[122]. Тоа значи дека сите други стварни права, вклучувајќи ги и службеностите, постојат преку изведување на овластувањата содржани во сопственоста. Освен во оваа одредба каде законодавецот говори за изведување на стварни права, правата на службеност, залог, реален товар и градење ги именува

---

[119] Mazeaud, Henri. Mazeaud, Léon. Mazeaud, Jean. Chabas, François. *Leçons de droit civil, Biens, Droit de propriété et ses démembrements*. (tome II/deuxième volume). Paris: Montchrestien, (1994), стр. 3-7.
[120] *Закон за сопственост и други стварни права*. Сл. весник на РМ бр. 18/2001, 31/2008, 92/2008, 139/2009 и 35/2010.
[121] *Закон за градежно земјиште*. Сл. весник на Република Македонија бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016 и 142/2016.
[122] *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*. Zagreb: Narodne novine, Sl. list R. Hrvatske, godište CLVII, br. 91, (1996).

како ограничени или други стварни права. Правото на службеност значи претставува изведено, односно ограничено или друго стварно право кое согласно член 199 точка 1 од овој закон, го овластува неговиот носител на одреден начин да се служи со туѓа ствар, како послужна ствар, што нејзиниот сопственик тоа мора постојано да го трпи.

Бугарското стварно право исто така прави поделба на стварните права на сопственост и други стварни права. Меѓутоа, во понатамошниот текст, во оддел VI бугарскиот закон за сопственоста во уредувањето на другите стварни права ги употребува и зборовите „стварни права на туѓа ствар", што значи во бугарското право се прави класификација на истите права по два критериуми, односно согласно две класификации[123]. Тие други стварни права, покрај службеностите, се уште и правото на користење и правото на градење, додека залогот и хипотеката не се третирани како други стварни права. Во бугарската правна мисла хипотеката не се третира за стварно право, бидејќи стварта над која постои хипотека не е во владение на доверителот, ниту пак тој има правна власт над истата, а нема ниту некаква корист од истата. Иако нормативно предвидени, овој закон не ги уредува посебно службеностите во главата за стварни права врз туѓа ствар, туку истите ги обработува во рамките на посебните тужби.

Словенечката правна наука се приклучува на становиштето дека класификацијата на стварните права треба се изврши на начин што ќе се разликува на една страна правото на сопственост како главно право и на друга страна изведени стварни права од правото на сопственост. Во никој случај не би смеело да се прави дефинирање на тие изведени права со поими како ограничени, делумни или некој друг сличен термин. Правото на сопственост е главно, матично стварно право кое во себе ја содржи потполната (сопственичка) власт на една ствар, а други стварни права содржат помала, споредувајќи со сопственоста, делумна власт на стварите, па со оглед на тоа, може да се зборува дека таквата власт е изведена од сопственичката власт, односно правото изведено од сопственоста. Но, иако изведени, тие не се ограничени, бидејќи и тие стварни права, како и сопственоста, се самостојни стварни права. Изведените стварни права претставуваат склоп на сопственички права што се однесува и на располагачот и на корисникот како носител на такво право. Тие произлегуваат од правото на сопственост, а воедно претставуваат изведени сопственички права[124].

Заклучуваме дека согласно оваа класификација, службеностите како стварни права влегуваат во групата на други стварни права, различни од правото на сопственост. Оваа класификација го става правото на сопственост на една страна, како право со најмногу овластувања, а службеностите во групата на сите останати стварни права како права со помал број на овластувања, кои всушност се дел и од овластувањата содржани во правото на сопственост. Притоа, точниот термин за дефинирање на службеностите би бил „други" стварни права, а не „ограничени", „делумни" и слично. Ова од причина што тие постојат независно од сопственоста, својата егзистенција ја црпат директно од законските норми и кои нивното постоење не го врзуваат со правото на сопственост, ниту од него ја црпат својата содржина. Тоа што по својата суштина, службеностите даваат овластувања на нивниот носител идентични на дел од овластувањата кои ги имаат носителите на правото на сопственост, е едноставно поклопување кое дава простор да се говори само за некакво изведување на ова стварно право од правото на сопственост. Службеностите како и другите стварни права не се ниту ограничени ниту делумни права, бидејќи постојат во своите целосни, законски нормирани, содржина и обем, самостојно и независно од сопственоста.

4. СТВАРНИ ПРАВА НА СВОИ И НА ТУЃИ СТВАРИ

Иако исклучително малку застапена, сеуште постои вид на класификација која се базира на римската поделба на стварните права, и тоа на стварни права на свои и стварни права на туѓи ствари. Во хрватската правна наука, постојат автори кои повикувајќи се на римското правно наследство, разликуваат стварни права врз основа на критериумот кој субјект го има правото на сопственост врз една ствар, од што зависи правната природа, односно дефинирање на други стварни права кои може да постојат врз истата ствар. Така, во стварни права на сопствена ствар, по самата природа на нештата, спаѓа исклучиво правото на сопственост. Правото на службеност според оваа класификација припаѓа во групата на стварни права на туѓа

---

[123] *Закон за собствеността*. Д.В. бр. 34, (2000).

[124] Sajovic, Bogomir. *Osnove civilnega prava, Stvarno pravo III*. Ljubljana: Časopisni zavod, Uradni list R. Slovenije, (1995), стр. 17-19.

ствар или уште наречени „секторски права", каде освен се службеностите се наоѓаат и правото на залог, правото на реален товар и правото на градење[125].

Разликувањето на стварни права на свои и на туѓи ствари е неиздржливо, поради тоа што во одредени ситуации, современите нови законски решенија воведуваат можност еден ист субјект, на иста ствар да биде носител и на право на сопственост и на друго стварно право. Со тоа отпаѓа солуцијата правото на сопственост да се нарекува стварно право на своја ствар, а сите други стварни права да може да бидат само права на туѓи ствари. Така, во македонското право, согласно член 20 став 2 од Законот за градежно земјиште: „Сопственикот на градежно земјиште може да биде носител на правото на долготраен закуп на своето земјиште, кое го дал под долготраен закуп". Очигледно е дека постои можност да се биде носител истовремено на право на сопственост и друго стварно право на иста ствар, односно да се биде носител и на друго стварно право различно од правото на сопственост на ствар на која веќе се има право на сопственост, односно на „своја" ствар.

5. СТВАРНИ ПРАВА НА ПОДВИЖНИ И НЕДВИЖНИ СТВАРИ

Според друга класификација, стварните права може да се поделат на стварни права на недвижни и стварни права на подвижни ствари. Ваков вид класификација постои во германското стварно право, а се јавува и во словенечката правна мисла.

Согласно Германскиот граѓански законик, стварни права на недвижни ствари се: право на сопственост, право на градење, право на првенство, реален товар, хипотека, земјишен долг и земјишна рента[126]. Стварни права на подвижна ствар се: правото на сопственост и правото на залог, кои норми се применуваат и кога станува збор за залог врз права.

Во словенечката правна наука се јавуваат размислувања кои класифицирајќи ги стварните права, поаѓаат од ставот дека бројот на различните видови изведени сопственички права, односно сопственички овластувања во форма на посебни облици, е условен од самата природа на стварите. Најважната карактеристика која ја определува нивната природа е дали тие се подвижни или недвижни. Така, врз недвижни ствари се засноваат стварните права: хипотека, земјишен долг, плодоуживање, употреба, домување, реален товар и право на првенствено купување, а врз подвижни ствари и права може да се заснова стварно право - право на залог[127]. Како што може да се забележи, согласно ова видување на класификацијата на стварните права, службеностите не се разгледуваат засебно и заедно како целина, туку се разработуваат само некои стварни права кои во македонското стварно право се уредени како лични службености: правото на плодоуживање, употреба и домување. Овој автор стварните службености не ги дефинира како посебна група стварни права.

6. КЛАСИФИКАЦИЈА НА СТВАРНИТЕ ПРАВА ПО ПРИНЦИП НА НАБРОЈУВАЊЕ

За разлика од нееднинствената словенечка правна мисла, словенечкото позитивно право извршува поинаков, едноставен тип на класификација на стварните права, применувајќи го принципот на набројување. Словенечкиот Стварноправен законик од 2002 година изречно ги набројува стварните права. Тие се: правото на сопственост, хипотека, земјишен долг, правото на реален товар, на градење и службеностите[128]. На тој начин, словенечкото позитивно право на несомнен начин ја изразува примарноста на самостојноста на стварните права, наспроти пронаоѓањето релации, откривање како настанале и одредување на интензитетот на власта и правната моќ на носителите на стварните права, како што тоа се прави во останатите класификации.

[125] Klarić, Petar. Vedriš, Martin. *Građansko pravo, Opći dio, stvarno, obvezno i nasljedno pravo*. (peto izdanje). Zagreb: Narodne novine, (2001).
[126] *Германски граждански законик (BGB).* Превод од проф. Александар Кожухаров. София: Сьюз на българските юристи, (1974).
[127] Sajovic. Bogomir. *Osnove civilnega prava, Stvarno pravo III*. Ljubljana: Časopisni zavod, Uradni list R. Slovenije, (1995), стр. 19.
[128] *Stvarnopravni zakonik*. Uradni list R.S. št.87-4360-2002, (2002).

7.ЗАКЛУЧОК

Од сé претходно наведено во овој труд, најпрво се заклучи дека сите стварни права низ историјата во светот своето настанување го наоѓале во правото на сопственост, како основно стварно право со најшироки овластувања, а другите стварни права се создавале кога одредени овластувања од содржината на службеноста се издвоеле во ново засебно независно стварно право кое го ограничувало постоечкото право на сопственост. Понатаму, од аспект на стварните службености, може да се согледа дека во различни временски епохи и во различни држави, стварните службености биле класифицирани на повеќе начини во различни групи на стварни права. Согласно класификацијата во францускoто право на главни и помошни стварни права, правото на стварна службеност претставува друго главно стварно право покрај основното главно стварно право - сопственоста. Во македонското, хрватското и бугарското право, како и во словенечката правна наука, стварните службености се дефинирани како други изведени или ограничени стварни права. Согласно римската поделба на стварните права, која денес е речиси неприфатлива - на стварни права на свои и туѓи ствари, стварните службености претставуваат стварни права на туѓа ствар. Во германското стварно право, како и во дел од словенечката правна мисла, стварните службености се класифицираат како стварни права на недвижни ствари, а пак словенечкото позитивно право прифатило можеби наједноставен метод за класификација на стварните права - преку принцип на набројување, каде стварните службености претставуваат само еден од видовите стварни права кои не се понатаму групирани по ниеден критериум, односно заедничка карактеристика, која би ги разликувала од останатите стварни права, како е тоа правено во другите видови класификации.

ЛИТЕРАТУРА

[1] Atias, Christian. *Droit civil, Les biens,* (quatrième edition). Paris: Litec, (1999).
[2] Klarić, Petar. Vedriš, Martin. *Građansko pravo, Opći dio, stvarno, obvezno i nasljedno pravo*. (peto izdanje). Zagreb: Narodne novine, (2001).
[3] Mazeaud, Henri. Mazeaud, Léon. Mazeaud, Jean. Chabas, François. *Leçons de droit civil, Biens, Droit de propriété et ses démembrements*. (tome II/deuxième volume). Paris: Montchrestien, (1994).
[4] Sajovic, Bogomir. *Osnove civilnega prava, Stvarno pravo III.* Ljubljana: Časopisni zavod, Uradni list R. Slovenije, (1995).
[5] Simler, Philippe. *Les biens*. Presses universitaires de Grenoble, (1996).
[6] *Германски граждански законик (BGB).* Превод од проф. Александар Кожухаров. София: Сьюз на бьлгарските юристи, (1974).
[7] *Закон за градежно земјиште*. Сл. весник на Република Македонија бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016 и 142/2016.
[8] *Закон за собствеността*. Д.В. бр. 34, (2000).
[9] *Закон за сопственост и други стварни права*. Сл. весник на РМ бр. 18/2001, 31/2008, 92/2008, 139/2009 и 35/2010.
[10] *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*. Zagreb: Narodne novine, Sl. list R. Hrvatske, godište CLVII, br. 91, (1996).
[11] *Stvarnopravni zakonik*. Uradni list R.S. št.87-4360-2002, (2002).