

Катарина Доловић*

Pregledni naučni rad
UDK: 347.235 (497.11)

СУСЕДСКО ПРАВО: ПОЈАМ, КАРАКТЕРИСТИКЕ И ОДНОС ПРЕМА СТВАРНИМ СЛУЖБЕНОСТИМА

Суседско право, с једне стране као стварно право на туђој ствари, а с друге стране као ограничење права својине у приватноправном интересу, код нас није позитивноправно регулисано. Имајући у виду значај овог права, које све више губи карактеристику «руралног» права и које ће, с обзиром на свој садржај и природу, добијати све већи значај са економским развојем друштва који неминовно доводи до потребе регулисања суседских односа насталих на темељу свеукупног развоја, посебно у градовима, ствара се потреба да оно и у Републици Србији буде законски детаљно регулисано. Суседско право је данас регулисано у свим модерним грађанским законцима. Уз законско регулисање суседског права намеће се и потреба његовог јасног разграничења од стварних службености.

***Кључне речи:** суседско право, ограничење права својине, стварне службености.*

УВОД

У одређивању појма суседског права поћићемо од тога да је, прво, суседско право стварно право¹ и то стварно право на туђој ствари² и друго, од чињенице да право својине данас није неограничено стварно право, јер у модерним правним системима не важи принцип

*Асистент Правног факултета Унверзитета у Београду, k.dolovic@ius.bg.ac.rs.

Чланак представља резултат рада на пројекту Правног факултета под називом „Развој правног система Србије и хармонизација са правом Европске Уније / правни, економски, политички и социолошки аспект“.

¹ О. Станковић – М. Орлић, *Стварно право*, Београд 1999., 1 – Стварно право је субјективно грађанско право које се одликује тиме што је апсолутн о и као такво делује према свима /*erga omnes, contra omnes*/, односно тиме што за свој непосредни објект има ствар.

² *Ibid.*, 56, Стварна права се деле на: а/ право својине – стварно право на својој ствари, као најшире, у границама закона, право држања, коришћења и располагањаједном ствари, које се може истичати према свим трећим лицима и б/ стварна права на туђим стварима.

римског права о неограничености права својине /*libertas pro domino*/,³ јер сам живот захтева да право регулише и међусобно усклади индивидуалне интересе са јавним /општим/ интересима, а када је реч о суседским правима, многобројне индивидуалне интересе власника суседних непокретности.

Имајући у виду, с једне стране чињеницу да право својине није неограничено⁴, а с друге стране значај права својине, наметнула се потреба прописивања правних гаранција за заштиту права својине, које су двојачке, гаранције неповредивости права својине и гаранције под којима може доћи до одузимања и ограничавања права својине.⁵ Ове гаранције су последица уважавања правне сигурности титулара права својине, његових индивидуалних интереса, али истовремено и уважавање јавних интереса сваког друштва. Стога, ограничења права својине морају бити изричито законом прописана.

³ У нашем праву, као и у немачком и швајцарском, својина се третира као ограничено стварно право. У старијим законцима /*Code civil*/, за разлику од модерних грађанских законика, својина је у време њиховог доношења, сматрана неограниченим стварним правом, из ког разлога су суседска права као ограничења права својине, као и друга ограничења права својине, третирана као оптерећења права својине, односно као службености, у оквиру којих су издвајана као посебан део под називом законске службености, што је остало и до данас, о чему ћемо посебно говорити у овом раду.

⁴ Швајцарски грађански законик, чл. 641. и 680, најпре у општим одредбама прописује да је власник ствари слободан да њоме располаже онако како он сматра да је то погодно, али у оквиру законских овлашћења, да би потом посебан део законика био посвећен ограничењима права својине, у ком делу се истиче да законска ограничења права својине постоје без обзира да ли су уписана у земљишне регистре, те да се ова ограничења не могу изменити путем споразума осим уколико нису извршена у јавном интересу, односно да законска јавна ограничења својине не могу бити опозвана или измењена. Овај законик, чл. 680 – 703. као ограничења својине посебно наводи а/ ограничења отуђења – законско право прече куповине, б/ суседско право, ц/ право приступа и отклањања опасности и д/ јавноправна ограничења својине.

Француски «*Code Civil*», чл. 544. и 545, који је донет у време када се сматрало да је право својине неограничено право и који стога суседска права третира као законске службености, кроз каснија новелирања, по овом питању приближава се модерним грађанским законцима, тако што прописује да је својина право уживања и располагања стварју на најапстрактнији начин, али на начин који није забрањен законом и прописима, односно да нико не може бити присиљен да препусти своје право власништа, осим због неких јавних циљева и то за правичну претходну накнаду.

⁵ Устав Републике Србије /«Сл. гласник РС», број 98/2006/, чл. 58. и 86.

Закон о основним својинскоправним односима / «Сл. лист СФРЈ», бр. 6/80 и 36/90/ Закон о основама својинскоправних односа / «Сл.лист СРЈ», бр. 29/96 /, в. чл. 1 до 9. и чл. 82. до 856.

Д. Хибер, Право на мирно уживање имовине, облици његовог угрожавања и могућности поновног успостављања у југословенском праву, Право људских права, приредили К. Обрадовић и М. Пауновић, Београд 1996., 203.

Дакле, под ограничењем права својине подразумевају се само законом прописане границе у којима се уопште може постати титулар права својине на одређеним стварима и у одређеном обиму и у оквиру којих се могу вршити својинска овлашћења која произлазе из права својине.⁶ Из овако одређеног појма ограничења права својине, произлазе и његове карактеристике: а/ Ограничење права својине мора бити изричито прописано законом, дакле не може се претпостављати; б/ Ограничење права својине је ван појма права својине; ц/ Ограничење права својине је ван воље титулара права својине; д/ Ограничења права својине се могу односити на субјект својине, објект својине по врсти и обиму и на садржај својинских овлашћења.

Са аспекта овога рада сматрамо за битно да поменемо и једну од најчешћих подела ограничења права својине, наиме поделу на јавноправна и приватноправна ограничења права својине.⁷ Критеријум за овакву поделу ограничења права својине је преовлађујући интерес који је определио законодавца да пропише одређено ограничење права својине. Јавноправна ограничења прописана су у јавном /општем/ интересу, док су приватноправна ограничења прописана у интересу појединих титулара права својине. Заједничко је за обе врсте ограничења права својине да морају бити прописане законом. Међутим, док су норме којима се прописују јавноправна ограничења права својине императивне природе, садржане у низу закона и не могу се мењати вољом заинтересованих лица, норме приватноправних ограничења су диспозитивне природе, садржане у грађанскоправним законцима и могу се мењати вољом заинтересованих лица.

1. ПОЈАМ СУСЕДСКОГ ПРАВА

Суседско право у Републици Србији још увек није позитивноправно регулисано. Закон о основама својинскоправних односа не садржи одредбе о суседском праву /осим одредбе чл. 5. којим је прописана забрана штетних утицаја - имисија/, јер је у време

⁶ У правној теорији већи број аутора даје дефиницију ограничења права својине.

Д. Стојановић, *Стварно право*, Крагујевац 1998., 59.

З. Рашовић, *Стварно право*, Београд 2005., 108.

Р.Ковачевић – Куштрумић – М. Лазић, *Стварно право*, Ниш 2006., 103.

⁷ Д. Стојановић, 59. прави разлику између јавноправних и приватноправних ограничења права својине.

Р. Ковачевић-Куштрумић и М. Лазић, 103 - праве разлику између ограничења права својине у општем /јавном/ интересу и из приватноправних разлога.

његовог доношења у погледу стварноправних односа постојала подела надлежности између тадашње федерације /СФРЈ/ и република.⁸ Република Србија још увек нема нови законски пропис којим би били регулисани стварноправни односи, из ког разлога се, када је реч о суседском праву, још увек као правна правила примењују одредбе предратних грађанских законика.⁹

Под појмом суседског права судска пракса код нас подразумева «својеврсно ограничење својине кога намеће и обликује живот у зависности од ситуације и месних обичаја».¹⁰

У правној теорији дефиницијама суседског права најчешће се истиче да је ово право у основи законско ограничење права својине.¹¹ Када је реч о теоријскоправним дефиницијама суседског права запажа се да се акценат ставља или само на садржину суседског права или само на начин и повод за уређење суседских права, што је вероватно последица чињенице да суседском праву код нас није дат адекватан значај. Стиче се утисак да се суседско право третира као «рурално право», а не као право које намеће савремени живот и које ће све више

⁸ Републике у чијој је надлежности било, између осталог, и регулисање суседског права, нису донеле своје посебне законе. Међутим, данас су све бивше републике СФРЈ, осим Републике Србије, донеле законске прописе којима су регулисале стварноправне односе.

⁹ Примењују се правила Грађанског законика за Краљевину Србију и Општег имовинског законика за Књажевину Црну Гору, а на основу Закона о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације. СГЗ је имао веома мали број одредби које су се односиле на суседско право, за разлику од ОИЗ који је много већу пажњу посветио суседском праву и који је јасно раздвајао суседско право од права стварних службености.

¹⁰ Одлука Врховног суда Србије, Рев. Бр. 2701/94, преузето из Т. Крсмановић, *Стварно право и промет непокретности* – прописи са судском праксом, Београд 2001., 208.

¹¹ М. Лазић, *Суседска права и злоупотреба права*, Београд 2011., 151, истиче «Суседско право је овлашћење власника једне непокретности да се користи суседном непокретношћу или да захтева од власника суседне непокретности одређено чињење, или уздржавање од вршења одређеног својинског овлашћења. Представља законско ограничење права својине».

Р. Ковачевић- Куштрумић - М. Лазић, 105, истичу да је «Суседско право законско овлашћење сопственика једне непокретности да се користи суседном непокретношћу или да захтева од њеног свакодобног сопственика неко чињење или уздржавање од нечега што би овај као сопственик по закону смео чинити»

Исту дефиницију даје и З. Рашовић, 357.

И. Бабић, *Основи имовинског права – Увод у грађанско право и стварно право*, Београд 2007., 241- “Суседско право је скуп норми којима је уређен однос власника блиских /суседних/ непокретности, чије је коришћење узајамно зависно због тога што се међусобно граниче или се према месним обичајима сматрају суседним”.

добити на значају. На овом месту сматрамо потребним да нагласимо да суседска права нису само специфичност континенталног права, већ да су присутна и у англосаксонском праву под називом «природна права».¹²

Код одређивања појма суседског права сматрамо да се акценат мора ставити на две карактеристике овога права, прво, на садржину суседског права као стварног права на туђој ствари и, друго, на његову правну природу, односно да је суседско право законско ограничење права својине и то у приватноправном интересу, које је прописано диспозитивним нормама грађанског права.

Суседско право дефинишемо као законско ограничење права својине, ограничење у приватноправном интересу, прописано грађанскоправним нормама, у циљу разграничења суседних непокретности и регулисања суседских односа поводом коришћења ових непокретности, која власницима суседних непокретности дају узајамна стварноправна овлашћења да могу захтевати уређење и разграничење непокретности, да се могу користити суседним непокретностима или да могу од власника суседне непокретности захтевати одређено чињење или уздржавање од нечега што би иначе имао право као власник.

Као значајне особености појма суседског права истакли бисмо: а/ Суседско право је законско ограничење права својине; б/ Ограничење права својине прописано у приватноправном интересу; ц/ Настаје непосредно на основу закона, што има за последицу да се не уписује у земљишне и друге јавне књиге; д/ Прописано је грађанскоправним нормама, дакле диспозитивним нормама, што има за последицу да титулари овога права суседске односе могу регулисати и на другачији начин али у оквиру закона; ф/ Постоји на непокретностима које се граниче или се сматрају суседним непокретностима по свом положају и месним обичајима, односно на непокретностима чије је коришћење узајамно зависно г/ садржај суседског права су стварноправна овлашћења власника суседних непокретности да могу захтевати

¹² A. D. Hargreaves, *An introduction to principles of land law*, Лондон 1936., 168, истиче да ниједна парцела земљишта није довољна сама себи и да коришћење једне парцеле увек зависи од њене позиције коју има у односу на другу парцелу и од поштовања свих других према правима која има власник парцеле, и у вези са тим указује на постојање природног права, наводећи као примере, ослањање тла једног власника на парцелу другог власника, на непрекинути ток воде, наглашавајући да се за њихово стицање, мисли на ова «природна права», не захтева неки посебан или изричит облик настанка.

R. J. Smit, *Property law*, Њујорк 1998., 474, указује да поред службености постоје и природна права која настају аутоматски, док службености захтевају одређени споразум.

уређење и разграничење непокретности, да могу користити суседне непокретности или да могу од власника суседне непокретности захтевати одређено чињење или уздржавање од нечега што би иначе имао право као власник; и х/ Ограничење својине код суседског права се односи на својинскоправна овлашћења, тачније на ограничења у вези са, прво, правом коришћења ствари и то употребом ствари као обликом коришћења ствари и, друго, правом располагања ствари и то фактичким располагањем ствари.

2. НАЧЕЛА СУСЕДСКОГ ПРАВА

Појединим особеностима суседског права требало би, по нашем мишљењу, дати значај начела суседског права, па би се у том смислу могло говорити о: начелу диспозитивности, начелу рестриктивности, начелу узајамности, начелу обостране корисности и начелу добросуседских односа.

а/ Начело диспозитивности - Начело диспозитивности произлази из чињенице да је суседско право законско ограничење права својине у приватноправном интересу, те да је, у вези са тим регулисано диспозитивним правним нормама. Ово начело даје могућност титуларима суседског права да своје суседске односе «оставе» на нивоу који је закон установио или да у оквиру законског регулисања конкретно суседско право ближе одреде у смислу начина вршења, свакако неизлазећи из законског оквира прописаног права.

б/ Начело рестриктивности - Начело рестриктивности вршења суседских права у већини законских прописа који регулишу суседско право добија посебан значај, а наиме, да је титулар суседског права у вршењу овога права дужан да поступа у складу са узајамном обзирношћу у суседском односу и на начин којим најмање штоди власнику суседне непокретности, односно посебно наглашавају да је суседска права допуштено вршити само у мери и на начин да се тиме што мање ограничава, оптерећује или на други начин узнемирава власник суседне непокретности,¹³ односно да је титулар суседског права дужан да то право врши поштено и у складу са месним обичајима.¹⁴ Дакле, обавеза је титулара суседског права да у случају постојања више начина на које може вршити своје право, изабере онај

¹³ Закон о власништву и другим стварним правима Р.Хрватске, чл. 100. ст. 3.

¹⁴ Закон о својинско-правним односима Црне Горе, чл. 250. ст. 3.

начин који најмање шкоди суседу. «Суседско право полази од исте мере обзира за све суседе».¹⁵

ц/ Начело узајамности - Начело узајамности произлази из чињенице да се суседско право односи на непокретности које су узајамно повезане, најчешће и физички, због чега је и њихово коришћење узајамно повезано и зависно, а све у циљу коришћења свих тих непокретности у интересу свих титулара овога права. У том смислу, за титуларе суседског права важи да «оно што на једној страни губе ограничењем свога права својине према суседима, добијају на другој страни ограничењем суседовог права својине према њима».¹⁶

д/ Начело обостраног интереса - Начело обостраног интереса намеће обавезу титуларима суседског права да вршећи ово право не воде рачуна само о својим интересима, већ истовремено и о интересима свих суседа. «Суседско право као ограничење основног права у области имовинских односа, обавезује власника суседне непокретности да приликом вршења свога права својине не води рачуна само о својим интересима, него да то своје право врши на начин који одговара и његовом суседу, односно на начин који гарантује најрационалније коришћење обе суседне непокретности.»¹⁷ Суседско право, за разлику од службености, није конституисано у циљу стварања економске користи за једну страну, већ у циљу стварања таквих суседских односа у којима ће сви суседи-титулари суседског права најрационалније, а тиме и најеконичније, користити своје непокретности.

е/ Начело добросуседских односа - Начело добросуседских односа је истовремено и један од циљева који се жели постићи законским уређењем суседских односа. Потреба за уређењем суседских односа је последица чињенице постојања вештачког одређивања граница између суседних непокретности, као и нужности заједничког живота власника тих непокретности на одређеном простору. «Ограничења из суседског права су настала по неминовној нужности заједничког живота, у коме би искључиво право својине довело до апсурда и онемогућило заједнички живот. Вршење својинског права је стога нужно морало да буде ограничено узајамним обзирима произашлим из суседства.»¹⁸ Дакле, суседским правом се вршење права својине прилагођава заједничким условима живота на одређеном

¹⁵ Д. Стојановић, 95.

¹⁶ *Ibid.*, 110.

¹⁷ М. Тороман, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, Београд 1978., 234.

¹⁸ Д. Стојановић, *op. cit.*, 95.

простору како би се прилагодио и усагласио већи број појединачних суседских интереса везаних за вршење права својине на суседним непокретностима.

«Циљ суседског права је заштита, очување и унапређење добросуседских односа, односно заштита обостраних интереса суседа, као власника непокретности».¹⁹ Ово начело изричито је прописано у појединим грађанским законима.²⁰

3. САДРЖИНА СУСЕДСКОГ ПРАВА

Садржина суседског права произлази из његовог појма. У правној теорији углавном постоји сагласност у погледу тога шта чини садржину суседског права.

Садржину суседског права представљају узајамна овлашћења која титулари овога права имају у односу на коришћење суседних непокретности у смислу несметаног коришћења тих непокретности и у вези са тим одржавања добросуседских односа. Ова узајамна овлашћења се у сваком конкретном случају за једну страну манифестују као право захтевати од друге стране одређено трпљење, пропуштање или чињење, а истовремено за другу страну обавезу трпљења, пропуштања или чињења, при чему се титулари овога права у суседским односима појављују као носиоци и права и обавеза у зависности од конкретне ситуације. Титулар суседског права осим власника суседне непокретности може бити и њен законити корисник. «Право да се од суседа захтева неко трпљење, пропуштање или чињење, које је признато по самом закону другом суседу, припада не само власнику већ и лицу које непокретност држи по основу права изведеног из права својине».²¹

Овлашћења, која произлазе из суседског права, као што смо напоменули морају имати законски основ, јер представљају законска ограничења права својине, уз напомену да власници суседних непокретности, имајући у виду диспозитивни карактер норми које регулишу приватноправна ограничења права својине, могу сами регулисати начин вршења сваког конкретног суседског права.

¹⁹ Д. Лазаревић, 391.

²⁰ Закон о својинско-правним односима Црне Горе у одредби чл. 250 ст. 2. прописује да је ималац суседског права дужан да, при вршењу тог права, поступа у духу добросуседских односа.

²¹ Д. Лазаревић, 384.

Поједини аутори сматрају да власници суседског права могу споразумно – уговором предвидети а/ друге облике суседског права, поред оних који су законом предвиђени као најчешћи и уобичајени и б/ другачији начин вршења суседских права која су већ предвиђена законом.²² Са оваквим ставом се не можемо у потпуности сложити. Наиме, неспорно је да титулари суседског права могу суседске односе уредити на другачији начин у погледу вршења суседског права, али остајући у оквиру садржаја законом прописаног конкретног суседског права. Уговарање других суседских права, по нашем мишљењу није могуће, јер би то значило да се уговара «садржина» међусобних права и обавеза која није прописана законом, па би се на тај начин изашло из оквира суседских права која, као законско ограничење права својине морају бити законом прописана и ушло у сферу стварних службености које подразумевају вољно регулисање међусобних права и обавеза.

Садржина суседског права може се посматрати као општа и посебна. Општа садржина суседског права представља узајамна законска овлашћења власника суседских непокретности у вези са коришћењем ових непокретности. Међутим, поред општег садржаја свако конкретно суседско право има и свој посебан садржај по коме се разликује од других суседских права, јер право захтевати одређено трпљење, пропуштање или чињење код сваког конкретног суседског права добија конкретан облик испољавања.

4. ВРСТЕ СУСЕДСКИХ ПРАВА

Правна теорија је сагласна у погледу тога шта чини садржину суседског права, али постоје разлике када се поједина суседска права, односно овлашћења која произлазе из конкретних суседских права, покушавају класификовати. Класификације суседских права у правној теорији за критеријум најчешће узимају посебне садржаје, па конкретна суседска права разврставају у више група, најчешће у четири или три групе, према сродности посебних обележја. Поједини аутори суседска права деле у четири групе: а/ суседска права која су последица разграничења непокретности; б/ суседска права која се састоје у праву свакодобног власника једне непокретности да на неки начин употребљава суседну непокретност; ц/ суседска права која се састоје у праву свакодобног власника једне непокретности да захтева од

²² М. Тороман, 235 - поред тога на истом месту истиче и да «Власници, односно корисници, суседних непокретности могу споразумно уредити своје суседске односе и одредити садржај суседских права другачије него што је то прописано законом».

свакодобног власника друге непокретности да своју непокретност употребљава у одређеном правцу и д/ суседска права која се састоје у праву свакодобног власника једне непокретности да захтева од свакодобног власника друге непокретности неко чињење.²³ Друга група аутора суседска права разврстава у три групе и то суседска права: а/ која регулишу забрану ометања суседа у рационалном и мирном коришћењу његове непокретности, односно вршењу права у вези с тим; б/ која регулишу права и обавезе у погледу граничних односа и ц/ која се манифестују у једностраном коришћењу власника једне непокретности другом, ради рационалнијег искоришћавања своје непокретности²⁴, или а/ која забрањују ометање суседа; б/ која карактеришу узајамност права и обавеза суседа и ц/ која карактеришу корелативност права и обавеза суседа.²⁵

Циљ овог рада није да се бавимо појединим конкретним суседским правима, тако да ћемо само напоменути да је Нацрт законика о својини и другим стварним правима Републике Србије из 2006/2008 године предвиђао већи број конкретних суседских права, сврставајући их у више поглавља²⁶ за разлику од закона бивших република СФРЈ који само прописују поједина суседска права без њиховог сврставања у посебне групе по сродности.²⁷

5. ПРАВНА ПРИРОДА СУСЕДСКОГ ПРАВА

Суседско право је по својој природи ограничење права својине и то законско ограничење права својине на непокретности прописано у приватноправном интересу, диспозитивним законским нормама.²⁸

²³ О. Станојевић – М. Орлић, 206; З. Рашовић, 358.

²⁴ Д. Стојановић, 95-96.

²⁵ М. Тороман, 235; М. Лазић, 154.

²⁶ а/ Међа и ствари на међи /уређење међе, ограда, зграда односно заједнички зид, бунар, дрво/, б/ Гране и жиле дрвета шуме и засади /гране и жиле дрвета, шуме и засади/, ц/ Нужни пролаз и друга нужна права / право нужног пролаза, друга нужна права/, д/ Приступ суседној непокретној ствари и употреба, е/ Поткопавање, одрон, рушење, ток воде, кишница /забрана поткопавања, опасност од одрона и рушења, забрана мењања природног тока, одвођење кишнице/ и ф/ Шкодљиви утицаји

²⁷ Од бивших република СФРЈ само Закон о власничко-правним односима Федерације БиХ задржава концепцију Закона о основама својинско правних односа и не регулише суседска права, осим чл. 9 у којем говори о заштити од штетних имисија.

²⁸ 1/ А. Гамс у сарадњи са М. Петровићем, *Основи стварног права*, Београд 1980., 80-81, «Овде није реч о јавноправним / административним и финансијскоправним/ ограничењима својине. Но то није облигациони однос међу суседима, не ствара потраживање и дуг у имовини суседа. Додуше могу настати облигациони односи /накнада штете, неосновано обогаћење/, али то је већ последица, а не садржина суседских права. Није то ни законска службеност... Она су истовремено атрибут

Дакле, као законско ограничење права својине, суседско право се везује искључиво за непокретност и представља стварно право на туђој ствари.

Суседско право има стварноправни карактер. Стварноправни карактер суседског права најпре се огледа у чињеници да оно има апсолутно дејство / дејство *erga omnes*/, односно делује према свим свакодобним власницима суседних непокретности. Наиме, титулар суседског права може ово своје право вршити против сваког лица у чијим рукама се нађе суседна непокретност. Стварноправни карактер суседског права произлази из чињенице да промена власника суседне непокретности не доводи до престанка суседског права, већ само до промене његовог титулара. Непосредни објект суседског права је туђа непокретна ствар.

Код разграничења непокретности, као и код употребе суседне непокретности, јасно је видљива непосредна правна власт на туђој ствари, али она постоји и у случају захтева према власнику суседне непокретности да нешто чини, односно да се уздржи од чињења, јер правна власт на ствари не значи само право на њену непосредну употребу, већ значи и право да се непосредно утиче на одлуку да ли ће она бити употребљена или не.

Суседско право је и акцесорно право, јер са променом власника суседне непокретности истовремено се врши и промена титулара суседског права, односно, суседско право је нераскидиво повезано са правом својине на непокретности. Дакле, намеће се закључак да је оно само за себе непреносиво, јер се преноси само са преносом суседне непокретности на коју се односи, односно за коју је везано.

Суседско право је недељиво, оно представља терет за целу суседну непокретност, независно од тога да ли суседна непокретност представља искључиву својину једног субјекта, или сусвојину или пак представља заједничку својину.

грађанскоправне својине на непокретностима који намеће суседима међусобна ограничења њихових својина у циљу бољег економског искоришћавања предмета тих својина.»

Д. Стојановић, 95, « У погледу правне природе суседског права не постоји заједничко решење у кодификацијама грађанског права. Неки кодекси /Code civil/ суседскоправне одредбе поистовећују и заједнички регулишу са стварним службеностима, док Немачки и Швајцарски грађански законик суседскоправне одредбе третирају као ограничење садржине права својине. Други став је исправнији. Између стварних службености и суседског права постоје суштинске разлике».

Дакле, суседско право је, као стварно право на туђој непокретној ствари право *sui generis*, које се по својој природи разликује од свих других стварних права, како од права својине као стварног права на својој ствари, тако и од других стварних права на туђој ствари и које као такво има посебно место у систему стварних права.

6. ОДНОС СУСЕДСКОГ ПРАВА И СТВАРНИХ СЛУЖБЕНОСТИ

У анализи суседског права и стварних службености поћићемо најпре од дефиниција ових права. Навели смо да је суседско право законско ограничење права својине, прописано грађанскоправним нормама, у циљу регулисања суседских односа поводом коришћења суседних непокретности које власницима суседних непокретности дају узајамна стварноправна овлашћења да могу захтевати уређење и разграничење непокретности, да могу користити /употребљавати/ суседне непокретности и да могу од власника суседне непокретности захтевати одређено чињење или уздржавање од нечега што би иначе имао право као власник. Сматрамо довољно прецизном дефиницију стварних службености по којој је «Стварна службеност право свакодобног власника једне непокретности /повласно добро/ да на одређен начин и у одређеној мери користи туђу непокретност /послужно добро/ без обзира ко је њен власник, или да свакодобном власнику послужног добра забрани да се њиме у одређеном правцу користи».²⁹

Из оваквог појмовног одређивања наведених права, најпре се намећу њихове сличности. Суседско право и стварне службености су стварна права на туђој непокретној ствари. Њихов стварноправни карактер, поред осталог, произлази из чињенице да она имају апсолутно дејство према свим трећим лицима, да она не престају, нити се мењају променом власника непокретности, већ се само мења њихов титулар, односно да њихов титулар има непосредну правну власт на суседној непокретности, односно на послужном добру. Осим тога, као што смо већ истакли, и суседско право и стварне службености су непреносива стварна права на туђој ствари и истовремено су и недељива права, јер се простиру на «целој» непокретности, независно од тога да ли је непокретност у режиму искључиве својине, сувојине или заједничке својине.

Када је реч о садржини суседског права и стварних службености, уочљиво је да постоје одређене сличности, али и разлике. Садржина суседског права се своди на стварноправна овлашћења власника

²⁹ О. Станковић – М. Орлић, 180.

суседних непокретности да могу захтевати уређење и разграничење непокретности, да могу употребљавати суседну непокретност и да могу од власника суседне непокретности захтевати одређено чињење или уздржавање од чињења нечега што би он као власник иначе имао право да чини, док садржину стварних службености чини право власника једне непокретности да може користити другу непокретност, односно да од власника друге непокретности може захтевати да је не користи у одређеном правцу.³⁰ Дакле, садржина суседског права је шира од садржине стварних службености, јер поред овлашћења која су истоветна за оба права / употребљавати - користити туђу непокретност и захтевати од власника суседне непокретности, односно од власника послужног добра, да се уздржи од нечега што би иначе имао право/, садржи и овлашћења која су везана за разграничење непокретности, али и за захтев власнику суседне непокретности за одређеним чињењем, што је изван садржаја стварних службености. Наравно, разлика је и у томе што су права и обавезе код титулара суседског права узајамна, док код стварних службености увек постоји повласно и послужно добро.

Чињеница да се садржај суседског права и стварних службености у једном делу поклапа,³¹ без обзира што постоје и битне разлике, недвосмислено указује на потребу да се критеријум за разграничење ова два права не може тражити у сличности садржине ових права. Сматрамо да се критеријум за јасно разграничење ових права мора тражити у њиховој правној природи, односно да се критеријум њиховог разликовања мора узети за начин њиховог настанка.

Суседска права, како смо то више пута поновили, представљају законско ограничење права својине, дакле, настају на основу закона, односно независно од воље власника непокретности на које се ово право односи. Службености, самим тим и стварне службености, настају као последица изражене воље титулара права својине на конкретним непокретностима. Сматрамо да се, не само из термилошких разлога, већ управо из суштинских разлога, мора правити разлика између ограничења и оптерећења права својине. Ограничење права својине је

³⁰ Нацрт законика из 2006/2008 је у чл. 308 ст. 1 проширивао садржај стварних службености прописујући још једну тзв. негативну службеност, а наиме, да власник повласног добра може захтевати од власника послужног добра да трпи употребу повласног добра на одређен начин и у одређеној мери коју би иначе имао право да забрани. Више о овоме Р. Ковачевић- Куштрумић у «Новине у садржини права стварне службености у Нацрту законика о праву својине и другим стварним правима», *Актуелна питања грађанске кодификације*, Зборник радова, Ниш, 2008. 30/ Постоје и друге разлике чије указивање превазилази потребе рада.

³¹ R. J. Smith, 473, указује да су нека природна права, мисли се на садржај, идентична службеностима.

могуће само на основу закона, а сви други терети на непокретности, који нису законом прописани и који самим тим и не представљају ограничења права својине, последица су воље власника непокретности и у том смислу могу представљати оптерећење права својине. Стога, суседско право настаје непосредно на основу закона и представља законско ограничење права својине, док је за настанак службености, дакле и за настанак стварне службености, поред законског основа, који не представља ограничење права својине, већ само могућност за настанак стварних службености, потребна и јасно изражена воља власника конкретне непокретности, што јасно указује да стварне службености нису ограничење права својине, јер ограничења права својине произлазе непосредно на основу закона, већ оптерећење права својине с обзиром да је закон само посредни основ, могућност, док је непосредни основ правни посао, најчешће двострани, али може бити и једностран и то, прво, кад је воља изричито исказана / тестамент – завештање/ и друго, кад је воља прећутно исказана / одржај.³²

На овом месту морамо се вратити на питање диспозитивности суседског права, односно на могућност да се законом прописана суседска права вољом њихових титулара могу мењати у погледу начина вршења, односно на питање односа оваквог вољног поступања титулара суседских права, с једне стране, и титулара права стварних службености као вољних оптерећења непокретности, с друге стране. Наиме, могу се поставити питања, прво, да ли се титулари суседског права могу одрећи овога права и друго, да ли поводом истоветног садржаја могу истовремено егзистирати и суседско право и стварна службеност. Сматрамо да се титулари суседског права не могу одрећи суседског права, јер је то законско ограничење права својине које је ван њихове воље. Титулари суседског права могу се одрећи само појединих захтева који произлазе из суседског права, а не и самог права, али тиме настаје облигационоправни однос који везује само уговорна лица. Дакле, у овом случају суседско право и даље постоји, само се не врши, али са променом власника суседних непокретности гаси се настали облигационоправни однос.

Уговарање другачијег начина вршења конкретног суседског права не значи настанак стварне службености, ако се и даље остаје у оквирима конкретног законског ограничења права својине.³³ Међутим,

³² М. Ведриш, *Основи имовинског права*, Загреб 1983., 177, истиче « Разлика између ограничења и оптерећења права власништва је у томе што код ограничења нема, а код оптерећења увек има правног односа ».

³³ Мађарски грађански закон из 1959. године одредбом чл. 106 је прописивао могућност да власници суседних непокретности могу предвидети и друга ограничења која нису

постојање конкретног суседског права не искључује могућност да се садржајно исти односи истовремено регулишу и стварном службеношћу. То ће бити случај када закон у оквиру конкретног суседског права прописује и обим суседског права, а суседи желе да «помере» прописану законску границу, што могу учинити установљавањем стварне службености или облигационоправним уговором.³⁴ Дакле, неопходно је разликовати уговор којим се на другачији начин регулишу суседских односи у оквиру законског оквира од уговора којим се заснивају стварне службености.

7. ОДНОС СУСЕДСКОГ ПРАВА И ТЗВ. ЗАКОНСКИХ СЛУЖБЕНОСТИ

У нашем систему стварних права не постоје законске службености, јер Закон о основама својинскоправних односа не само што не познаје овај термин, већ и не предвиђају могућност настанка стварних службености на основу закона.³⁵

Да би смо одредили однос суседских права и тзв. законских службености, морамо најпре размотрити шта су то заправо законске службености, односно шта се то под законским службеностима подразумева у појединим правним системима.³⁶ Кључ за одговор на ово питање налази се у схватању појма својине, односно да ли се својина схвата као неограничено или као ограничено стварно право. Старији правни системи и стари грађански законици, посебно француски Code civil, који су настајали у раним фазама стварања буржоаских држава, полазили су од концепта да је својина неограничено стварно право, па су у том смислу, код нужне потребе да регулишу суседске односе, прибегавали «правној конструкцији» законских службености. Дакле, у овим правним системима се сукоб «неограничености права својине» и потребе за законским прописивањем ограничења права својине, тиме и прописивањем конкретних суседских права, решавао на тај начин што су норме које су регулисале ограничење права својине, па и суседске односе, сврставане у део законика о службеностима, а пошто је била очигледна разлика између њих и стварних службености које су засниване на основу слободне воље титулара називане су законске

законом прописана. Сматрамо да власници суседних непокретности не могу предвидети и «друга ограничења», јер се ограничења могу прописати само законом.

³⁴R. J. Smith, 473 истиче да се службеностима може постићи оно што не може «природним правом».

³⁵ В. чл. 51. и 53. Закона о основама својинско правних односа.

³⁶ Већ смо истакли да савремени грађански законици као што су немачки, швајцарски и италијански не познају законске службености.

службености. У нашој старијој правној литератури полазило се од сличног концепта законских службености.³⁷

Као што смо већ нагласили, новији грађански законици који су настајали у време када је својина неминовно третирана као ограничено стварно право не познају законске службености. Када је реч о суседским односима, регулишу их диспозитивним нормама којима се ограничава право својине у приватноправном интересу. При томе, остаје јасна разлика између ограничења права својине у приватноправном интересу и ограничења права својине у јавном /општем/ интересу, уз напомену да су ова друга ограничења права својине по правилу регулисана императивним нормама садржаним у већем броју других законских прописа.

Термин «законске службености» не одражава правну природу стварних службености,³⁸ јер службености, као стварна права на туђој ствари, представљају вољно оптерећење права својине, односно настају искључиво на основу воље власника непокретности, а не на основу закона. На основу закона могу настати само ограничења права својине, а не и службености као вољно оптерећење права својине. Друго, ако се анализира садржај законских одредби које се подводе под појам «законских службеностима» може се закључити да се ради о класичним ограничењима права својине. Према томе, законске службености нису службености, већ ограничења права својине.

³⁷ Л. Марковић, *Грађанско право*, прва књига, Општи део и стварно право, Београд 1927., 447 - указује да се законске службености оснивају на основу законског прописа, указујући истовремено да код законских службености од сопственика послужног добра не зависи заснивање службености, већ се службеност заснива без обзира на његову вољу. Такође посебно наглашава «Пошто се законским службеностима ограничава право својине, које је по својој природи једно неограничено право, то се може признати постојање законске службености само у оним случајевима када их је грађански закон изричито предвидео».

³⁸ Француски *Code civil* у одредби чл. 639 прописује да стварне службености произлазе из а/ природног положаја непокретности, б/ или се установљавају законом, в/ или пак уговором између власника непокретности. Када говори о службеностима које су установљене законом овај законик у одредби чл. 649 прави разлику између службености које су установљене законом због постојања јавног интереса или опште користи и службености које су установљене због интереса или користи појединца. Дакле, и у овом Законику се препознају одредбе суседског права, али које се из разлога које смо навели третирају као «законске службености», односно ограничења која произлазе из «природног положаја непокретности».

8. ОДНОС СУСЕДСКОГ ПРАВА И ТЗВ. ПРИНУДНИХ СЛУЖБЕНОСТИ

Термин «принудне службености» познаје италијански *Codice civile* који разликује норме суседског права које непосредно ограничавају право својине /конкретна суседска права/ и норме које посредно ограничавају право својине уз испуњење законом прописаних услова, нпр. када се власник једне непокретности налази у стању нужде и када је власник друге непокретности по закону дужан да трпи ограничење права својине на својој непокретности. Међутим, Италијански грађански законик ове «службености» које настају као последица испуњења једне законске обавезе не назива законским службеностима, већ принудним службеностима.³⁹

По нашем мишљењу овде се не ради о стварној службености, без обзира како бисмо је термилошки назвали, из простог разлога јер нема вољног поступања власника суседних непокретности. Дакле, у питању је законско ограничење права својине.

Када је реч о ограничењу права својине, мора се правити разлика између самог прописивања ограничења и његовог дејства. У конкретном случају ограничење права својине је прописано непосредно законом, али очигледно дејство ограничења није непосредно као што је то случај када закон прописује конкретна суседска права, већ тек након одлуке суда. Међутим, у овом случају ипак се ради о суседском праву, а не о стварној службености и то без обзира на посредно дејство предметног ограничења. Ово из разлога, јер се ради о законском ограничењу права својине, који нема значај конкретно прописаног суседског права, али су законом прописани услови који морају бити испуњени да би оно постојало. Улога суда је само да оцени постојање законом прописаних услова да би већ прописано законско ограничење добило правно дејство. Очигледно, прописивање наведеног ограничења у Италијанском грађанском законнику је инспирисано жељом законодавца да, поред осталог, «покрије» све будуће случајеве које није предвидео и прописао као конкретна суседска права.⁴⁰

На овом месту само ћемо напоменути да између тзв. «принудних службености» и појединих одредби Закона о основама својинско-правних односа постоји одређена сличност, али детаљнија анализа превазилази потребе овога рада. Наиме, одредбом чл. 51 наведеног

³⁹ Италијански грађански законик, в. чл. 1032.

⁴⁰ Више о овоме Д. Стојановић, Позитивно правна ограничења приватне својине, стр. 38-39

закона је прописано да се стварна службеност, поред осталог, заснива и одлуком државног органа, док је одредбом чл. 53 ст. 1 истог Закона прописано да се одлуком суда о деоби ствари или одлуком другог државног органа стварна службеност установљава када власник повласног добра у целини или делимично не може користити то добро без одговарајућег коришћења послужног добра, као и у другим случајевима одређеним законом.

ЗАКЉУЧАК

Суседско право је законско ограничење права својине прописано грађанскоправним нормама у циљу разграничења суседних непокретности и регулисања суседских односа поводом коришћења ових непокретности, која власницима суседних непокретности дају узајамна стварноправна овлашћења да могу захтевати уређење и разграничење непокретности, да могу користити суседне непокретности или да могу од власника суседне непокретности захтевати одређено чињење или уздржавање од нечега на шта би иначе као власник имао право.

Суседско право као законско ограничење права својине разликује се од јавноправних ограничења својине, јер представља ограничење права својине у приватноправном интересу, а као стварно право на туђој ствари разликује се од других стварних права на туђој ствари, како од оних која такође представљају ограничење права својине у приватноправним интересу / законско право прече куповине/, јер уз специфичну садржину и природу, подразумева узајамна овлашћења титулара поводом коришћења суседних непокретности, тако и од оних која по својој природи не представљају ограничење права својине, већ вољно оптерећење права својине /стварне службености/.

Katarina Dolović,
Faculty at Law,
Belgrade

NEIGHBOUR RIGHT CONCEPT, CHARACTERISTICS AND RELATION TO REAL SERVITUDE

Neighbour right, the real right to another's property on one hand, and limitation of property right in an private interest, on the other, is not regulated in a lawfully positive manner. Given the importance of this right which increasingly loses the characteristic of "rural" law and which will, considering its contents and nature, gain in importance with the economic development of the society that makes it necessary to regulate the neighbouring relations emerging from the basis of an overall development, especially in the cities, there is a need that this right should be legally regulated in detail in the Republic of Serbia too. Neighbour right is today regulated in all modern civil codes. In addition to the legal regulation of the neighbour right, there is a need that it should be clearly demarcated as regards the real servitude.

Key words: *neighbour right, limitation of ownership, real servitude*