

STVARNE SLUŽBENOSTI I SVOJINA

U v o d

Svojina se javlja na određenom stupnju društveno-ekonomskog razvitka ljudske zajednice kao forma društvenih odnosa u vezi sa posedovanjem i prisvajanjem materijalnih dobara. To je odnos između ljudi u procesu proizvodnje. Zato je svojina istorijski određena forma društvenih odnosa, a pravo svojine pravni izraz posedovanja i prisvajanja sredstava za proizvodnju. Sa promenom načina proizvodnje menja se i pravo svojine.

Osnovna karakteristika prava svojine u svim društveno-ekonomskim formacijama jeste da je to najpotpunije apsolutno stvarno pravo. Rimski pravници su govorili da pravo svojine ovlašćuje svog titulara da stvar drži, koristi i sa njom raspolaze (uti, fruti, abuti). Vlasnik svoju stvar može koristiti na najrazličitije načine. Dijapazon ovlašćenja iz prava svojine kreće se široko, čak do ovlašćenja vlasnika da svoju stvar uništi ili napusti. Vlasnik može zahtevati od neodređenog broja lica da ga ne uznemiravaju u vršenju ovlašćenja povodom stvari koja mu je objektivno pravo priznalo. Ubrajajući pravo svojine u red najpotpunijih prava, Rimljani su čitavu koncepciju stvarnih prava izvodili na, do kraja konsekventno izvedenoj suprotnosti svojine na jednoj, i ostalih stvarnih prava na drugoj strani. Rimljani su sva ostala prava nazivali pravima na tuđim stvarima — iura in re aliena. To su prava izvedena iz prava svojine.

1. Stvarne službenosti

Stvarne službenosti spadaju u najstarija stvarna prava na tuđim stvarima. Sasvim je sigurno da se javljaju zajedno sa pravom svojine. Odnose se na nepokretnosti stvarajući stalnu vezu između dva dobra: povlasno (praedium dominans) i poslužno dobro (praedium serviens).

Prve zemljišne službenosti bile su u Rimu: via (pravo pešačke staze), iter (pravo pešačke staze i prolaza na konju), actus (pravo koje u sebi objedinjuje ovlašćenja iz via i iter) i aqueductus (pravo provođenja vode preko tuđeg zemljišta). To su bile tzv. poljske ili seoske službenosti (iura praediorum ructicorum). Sa pojavom gradova nastaju i gradske stvarne službenosti (iura praediorum urbanorum). To su sledeće službenosti: pravo kišnicu odvoditi na tuđe zemljište (servitus stilicidi), pravo odvođenja vode posebnim cevima (servitus flumini), gredu od svoje u tuđu kuću uvući (servitus tigni immitendi), zgradu

svoju nasloniti na susedovu (servitus oneris ferendi), zabraniti susedu da zgradu čini višom odnosno nižom (servitus altius non tolendi), i dr.

U rimskom pravu stvarne službenosti su bile veoma razvijene i imale su veliki značaj. Sve pomenute službenosti postoje i u modernim pravima ali su pojedini oblici dobili a drugi izgubili u svom značaju.

Stvarne službenosti su pravo svakodobnog vlasnika¹⁾ jedne nepokretnosti (povlasnog dobra) da na određeni način i u određenom obimu koristi tuđu stvar (poslužno dobro), ili da svagdašnjom vlasniku poslužnog dobra zabrani da svoje dobro upotrebljava na određeni način, ili da se ograniči u vršenju svojinskih ovlašćenja. Iako se celokupna sadržina ove definicije može da svede na ovlašćenja titulara službenosti da tuđu stvar koristi na određeni način, i na obavezu vlasnika poslužnog dobra da »svoje pravo svojine ne vrši u određenom pravcu«²⁾, tradicionalno, ovlašćenja iz prava službenosti svede se na tri mogućnosti:

1. Stvarne službenosti ovlašćuju titulara da poslužno dobro koristi u određenom obimu ili pravcu. Takve su službenosti prolaza, uzimanja i provođenja vode, ispaše i dr. Za titulara poslužnog dobra nastaje obaveza da trpi da drugi koristi njegovu stvar.

2. Stvarne službenosti ovlašćuju titulara da vlasniku poslužnog dobra zabrani da na svom dobru preduzima određene radnje na koje je ovlašćen. Takve su službenosti: ne podizati svoju zgradu iznad određene visine ili je ne činiti nižom, zabrana otvaranja prozora u zidu svoje zgrade i druge. Titularu poslužnog dobra nameće se obaveza održavanja.

3. Najzad, stvarne službenosti mogu imati za sadržinu i takva ovlašćenja titulara službenosti da vlasnika opterećenog dobra ograniče u vršenju nekih svojinskih ovlašćenja. Takve su službenosti kojim se titular poslužnog dobra obavezuje da će trpeti preterane imisije koje dolaze sa susedovog zemljišta.

Zaokupljeni brigom da se pravo svojine ne rascepka kroz ograničenja koja proizilaze iz prava službenosti, rimski pravници su se trudili da za pojam predijalnih službenosti postave čvrste granice. U tom nastojanju oni se nisu mogli poslužiti enumeracijom jer je bilo teško unapred odrediti raznovrsna ograničenja niti po broju niti po sadržini. Zbog mnogobrojnih potreba koje su podmirivane na ovaj način, to nije bilo moguće. Otuda niti u Rimu, niti u kasnijim pravnim sistemima ne nailazimo na numerus clausus stvarnih službenosti već se brižljivo izučavaju samo uslovi pod kojima se mogu ustanovljavati stvarne službenosti.

U modernim pravnim porecima funkcija koju su rimske zemljišne službenosti imale, u bitnom delu je ostvarena kroz zakonska ograni-

¹⁾ U literaturi se sreće termin svagdašnji, svakodobni, ili svakodnevni vlasnik i treba da označi da pravo službenosti pripada ne samo vlasniku zemljišta u momentu ustanovljavanja službenosti već i svakome drugome koji to postane na jedan od poznatih načina za sticanje svojine. To isto važi i za vlasnika poslužnog dobra. Neki zakonici međutim, Code civil (čl. 686) i Opšti imovinski zakonik za Crnu Goru, smatraju da je sasvim dovoljno upotrebiti samo termin vlasnik. Mislimo da je to ispravno i da je vremenski kvalifikativ, svagdašnji, odnosno svakodobni suvišan.

²⁾ U materijalu za Predosnovu za Nacrt Zakona o pravima na stvari iz 1964. godine predlaže se jedna ovakva formulacija (Vidi napomenu uz član 1).

čenja svojine. Na to su uticale krupne društveno-ekonomske promene i višestruko komplikovani životni odnosi. Zakonodavac postaje nužno sve više zainteresovan za čvršće regulisanje privatnopravnih odnosa. prepušteno je slobodnoj volji suseda da sami regulišu svoje odnose postaje rizično.

Ideja o službenostima kao jedinom regulatoru susedskih odnosa biće ponovljena samo od strane francuskih autora Domat-a i Pothier-a. Inspirisan individualizmom, francuski Code civil će sva ograničenja svojine tretirati kao službenosti. Svi ostali građanski kodeksi, više ili manje, sadrže odredbe o susedskim odnosima utvrđujući minimum trpljenja uticaja koji dolaze sa susedovog zemljišta. To su zakonska ograničenja svojine koja su uzajamna, obostrana i ulaze u sadržinu svojine. Ova ograničenja predstavljaju redovan i opšti režim koji važi za sve nepokretnosti koje se dodiruju ili su u situaciji da trpe uticaj sa drugog zemljišta. Njima se nastoji obezbediti jednakost između vlasnika susednih nepokretnosti i odraz su »ekonomske međuzavisnosti nepokretnosti, odnosno ideje koordinacije interesa njihovih vlasnika, regulator odnosa koji treba da obezbedi jedan određeni modus vivendi«³⁾. Vlasnik zemljišta koji vrši kopanje u dubinu ili izvodi druge radove kojima se dovodi u opasnost stabilnost zgrade na susedovom zemljištu dužan je da preduzme mere radi obezbeđenja objekta (Poljski građanski zakonik, čl. 142, Nemački građanski zakonik § 907. i dr.). Isto tako, vlasnik ili korisnik jednog zemljišta dužan je da trpi prirodan tok vode preko svog zemljišta i ne može ga bez saglasnosti suseda odvratiti na način da ovome nanese štetu (Opšti imovinski zakonik za Crnu Goru čl. 117—121). Tu dolazi još niz odredaba o razgraničenju nepokretnosti: drvo na međi, granični zid, zajedničke ograde i drugo. U pogledu ovih ograničenja veoma je interesantno određivanje granica do kojih vlasnik jednog zemljišta mora trpeti uticaje koji dolaze sa susedovog zemljišta, kao što su buka, dim, šumovi, neprijatni mirisi, potresi i dr. Sa razvojem tehnike sve je veći broj ovih smetnji tako da dolazi do širenja propisa iz ovih oblasti; stvara se tzv. imisiono pravo. Pravne norme kojima se regulišu susedski odnosi su dispozitivnog karaktera tako da ih stranke mogu menjati svojim sporazumima.

Pored neposrednih zakonskih ograničenja, koja su redovna, opšta i ulaze u pojam svojine, vlasnik zemljišta se i dalje ograničava u vršenju svojih ovlašćenja. To su tzv. vanredna ograničenja svojine, neuobičajena i ne čine normalnu sadržinu svojine. Moguće je, da vlasnik jednog zemljišta nema izlaz na javni put zbog čega je onemogućen u normalnom vršenju svoga prava. U takvim slučajevima zakon predviđa obavezu suseda da dozvoli korišćenje svoga dobra u određenom obimu ili pravcu. Titular ovog tzv. »nužnog prava«³⁾ ovlašćen je da koristi tuđe zemljište na određeni način, plaćajući naknadu za takvo korišćenje. To su najčešće pravo nužnog prolaza, pravo uzimanja vode, postavljanja raznih cevi, priključaka na električnu ili vodovodnu mrežu i dr. Radi se o posebnim zakonskim ograničenjima čija je pravna priroda veoma sporna u pravnoj nauci.

³⁾ Stanković dr Obren: »Zakonske stvarne službenosti«, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1974, septembar — decembar, strana 791.

Izloženi sistem ograničenja imperativno nameće potrebu za određivanjem mesta službenosti kao ugovornih ograničenja svojine. Ovo utoliko pre što je od Rima do danas višestruko porastao i broj javno-pravnih ograničenja, a ta tendencija je i dalje u porastu.

Očigledno je, da službenosti nemaju više onaj značaj kakav su imale u rimskom pravu. Činjenica da se danas dosta piše o službenostima, kako u nas tako i u svetu ukazuje da su službenosti još uvek predmet interesovanja i da i danas predstavljaju veoma elastičan regulator susedskopravnih odnosa. Upotrebom tuđeg zemljišta na određeni način ili u određenom pravcu omogućava se bolje ekonomsko i prirodno iskorišćavanje drugog zemljišta (povlasnog dobra). Isto tako, pomoću službenosti se prenosi višak koristi na drugo lice i na taj način vrši poravnanje između *viška koristi na jednoj, i nedostatka na drugoj strani*. (To je slučaj kod službenosti napasanja stoke na tuđem zemljištu). U tome je njihova privredna i ekonomska funkcija u savremenom pravu. Ne dirajući u vlasničku poziciju titulara poslužnog dobra, stvarne službenosti su u funkciji svojine i služe da dopune individualno korišćenje zemljišta. Pošto njihov broj nije određen to se pomoću njih mogu zadovoljavati najraznovrsnije potrebe koje proizilaze iz mnogobrojnih mogućnosti korišćenja jedne nepokretnosti. To omogućava pojavu novih službenosti kao što su industrijske službenosti. Treba reći još i to, da pojedini elementi prava službenosti proširuju svoje značenje (perpetua causa i praedio utilis) što omogućava širu primenu ovog instituta.

Na drugoj strani, tamo gde je došlo do revolucionarnih promena u svojinskim odnosima i stvaranja kolektivnih oblika svojine, stvarne službenosti su izgubile svaki značaj. Tako na primer, sovjetsko pravo ne poznaje institut službenosti.

U našem pravu službenosti nisu izgubile, u potpunosti svoj značaj. U režimu privatne svojine službenosti kao ugovorna ograničenja u najraznovrsnijim oblicima dopunjavaju zakonska ograničenja svojine. To najbolje pokazuju najnoviji pokušaji kodifikacije građanskog prava, u kojima se ovoj materiji posvećuje naročita pažnja (vidi Materijal za kodifikaciju građanskog prava od maja 1977. godine, gde se službenosti regulišu sa 28 članova).

Društvena svojina u našem pravu takođe ne negira institut službenosti. Naprotiv, službenosti su u funkciji i društvene svojine. Ograničenje iz prava službenosti pružaju maksimalne pogodnosti svakom korisniku zemljišta ne pojačavajući odnosno ne umanjujući ničiju vlasničku poziciju. Službenosti se uvek odnose na zemljište i prenose se zajedno sa njim. S druge strane, stvarne službenosti se mogu javiti ne samo u sektoru privatne odnosno društvene svojine, već i kao »međusektorsko pravo«. Naime, titular poslužnog dobra može biti nosilac prava svojine, a titular službenosti društvenopravno lice i obrnuto. Potreba da se sredstva u društvenoj svojini koriste u skladu sa svojom namenom, ili pod uslovima koje zakon predviđa, u interesu celog društva, upućuju na potrebu za ustanovljavanjem stvarnih službenosti kao sistemom koji omogućava najbolje moguće korišćenje zemljišta povećavajući tako opštu korist.

2. Stvarne službenosti i svojina

Već smo istakli da je pravo svojine najpotpunije stvarno pravo koje svom titularu daje mogućnost da stvar iskorišćava na najrazličitije načine. Takođe smo rekli, da su Rimljani sva prava delili na svojinu na jednoj strani, i ostala stvarna prava na drugoj strani.

Iz prava svojine za jednog titulara proizilazi ne samo ovlašćenje da svoju stvar koristi već i mogućnost da upotrebu stvari prepusti drugom licu na osnovu sporazuma sa njim (zakup, posluga). Međutim, treće lice koje koristi tuđu stvar može biti ovlašćeno da neposredno utiče na nju i da u vršenju svoga prava na tuđoj stvari isključi sva treća lica koja ga u tome uznemiravaju. Pored vlasnika, na jednoj istoj stvari stvarnopravno ovlašćenje mogu imati još neka lica koja nisu isključivi vlasnici (kao što je to slučaj kod susvojine i zajedničke svojine), već titulari drugih stvarnih prava (titular prava službenosti). Moguće je, da treće lice ima čak i ovlašćenje raspolaganja sa tuđom stvari, koje je, istina, uslovljeno, ali u dobroj meri zadire u pravo svojine (pravo zaloge). Takva ovlašćenja na tuđoj stvari nose naziv stvarna prava na tuđim stvarima. Pošto postoje na tuđim stvarima na kojima već postoji pravo svojine, kao najpotpunije stvarno pravo, sigurno je da su *iura in re aliena* ograničena stvarna prava. Ona ograničavaju pravo svojine na stvari na kojoj su ustanovljena, zbog čega pravni pisci od najranijih dana pokušavaju da objasne odnos između ovih prava, bolje reći pravnu prirodu stvarnih prava na tuđim stvarima.

Mi ćemo pokušati da izložimo neka od iznetih shvatanja, imajući pri tom u vidu, prvenstveno, odnos svojine i stvarnih službenosti.

Rimljani ubrajaju pravo službenosti u stvarna prava na tuđim stvarima. Međutim, do tog shvatanja rimski pravni pisci dolaze dosta kasno. U početku institut službenosti nije tretiran kao poseban pravni institut, posebno od ostalih prava, različito pravo, već kao pravo koje je deo sadržine svojine na povlasnom dobru. Titular službenosti imao je u svojoj pravnoj vlasti, ne ovlašćenje koje na njega prenosi vlasnik poslužnog dobra već neposredno materijalnu stvar kao deo tuđe stvari; na primer put ako je imao pravo službenosti prolaza, ili vodu kad je imao pravo uzimanja vode. Takvo shvatanje vlada u vreme donošenja zakona XII tablica.⁴⁾ Tek mnogo kasnije (smatra se da je to II ili III vek pre n. ere) službenosti se počinju tretirati kao prava na tuđim stvarima, kao posebna prava koja postoje pored svojine. Objekat stvarnih službenosti jeste ovlašćenje koje na titulara službenosti prenosi vlasnik poslužnog dobra, znači pravo na pravu, zbog čega se sve do pojave pojma *guasi possessio* službenosti nisu mogle sticati održajem niti tradicijom. Konsekventno razvijanje ove ideje izazvalo je burne reakcije pravnih pisaca koji su isticali da takvo shvatanje vodi cepanju prava svojine, i da bi kod nekih oblika službenosti (plodouživanje) ova bila potpuno uništena. Ona je vodila, po rečima pravne teorije, shvatanju prava službenosti kao potpuno samostalnog i od prava svojine nezavisnog prava. Ovom prilikom treba reći da je i ovo shvatanje,

⁴⁾ Vidi: Ripert et Boluanger: *Traité de droit civil*, Paris, 1957, strana 1065. Takođe, Horvat, M.: *Rimsko pravo*, Zagreb, 1958. godina, strana 198.

poput prvobitnog, ekstremno shvatanje o pravnoj prirodi službenosti jer vodi potpunom negiranju veze koja postoji između svojine i službenosti uprkos činjenici da se stvarne službenosti prikazuju pojmovno kao pravo koje uspostavlja trajnu vezu između dveju nepokretnosti. (praedium dominans i praedium serviens).

Za pravilno shvatanje pravne prirode stvarnih službenosti nužno se mora poći od analize sadržine prava svojine.

Prema Rimljanima svojina se sastoji iz tri ovlašćenja, prava držanja, korišćenja i raspolaganja. Od tada pa do danas svi pravni teoretičari će uglavnom podržavati izloženo shvatanje o sadržini svojine razlikujući se među sobom samo u navođenju broja ovlašćenja koja čine sadržinu svojine. Samo manji broj teoretičara neće vršiti nikakvu deobu ovlašćenja koja proizilaze iz prava svojine. Suština svojine je u njenoj nedeljivosti, nezavisnosti i trajnosti. Držanje, korišćenje i raspolaganje su samo manifestacija njene sadržine odnosno načelne mogućnosti za ostvarivanje prava svojine.

Oni pravni pisci koji su smatrali da je svojina zbir svojinskih ovlašćenja razlikovali su se u pogledu njihovog broja. Tako npr. prof. Perić iz prava svojine izvodi i ius possidendi kao važnu komponentu svojine. Pravo na držanje stvari kao posebno svojinsko ovlašćenje sadržano je čak i u nekim zakonodavnim tekstovima. (Vidi čl. 93. Opšteg imovinskog zakonika za Crnu Goru od 1888. godine). Profesor Gams ističe da se pravo svojine sastoji iz dva ovlašćenja: korišćenja i raspolaganja, koja se opet, sastoje iz niza drugih ovlašćenja kao što su držanje koje je pretpostavka za korišćenje.⁵⁾ Profesor Mitić,⁶⁾ napominje da se svojina sastoji takođe iz dva ovlašćenja: iskorišćavanja i raspolaganja, pri čemu se kod stvarnih službenosti na titulara službenosti prenosi neko od ovlašćenja vlasnika da stvar iskorišćava. Profesor Laza Marković razlikuje dve komponente prava svojine: faktičku i pravnu, i ističe da je faktičko uživanje glavni i karakteristični element svojine ali podređen pravnom.

Izložena shvatanja pokazuju da se pravo svojine tretira kao složeno pravo sa različitim brojem ovlašćenja koja se mogu shvatiti kao posebna prava sa samostalnom egzistencijom. Svojina je određeni broj ovlašćenja, tačnije zbir raznovrsnih ovlašćenja. Stvarne službenosti nastaju ako se neko od ovlašćenja korišćenja stvari prenese na drugo lice (titulara službenosti). Kod službenosti prolaza vlasnik poslužnog dobra prenosi na titulara službenosti ovlašćenje korišćenja svojom stvari. Tako je nastala teorija o službenostima kao pravima kojima odgovaraju pojedini sektori svojine, odnosno ovlašćenja iz prava svojine, koja je veoma dugo dominirala i imala veliki broj pristalica (Marty, G. Raynaud, P. Colin A, Capitant H., Prof. Bartoš, Prof. Gams, prof. Marković). Teorija sektorskih prava sadržinu stvarnih službenosti vidi u ovlašćenjima izvedenim iz prava svojine, koja umanjuju pravo svojine, ograničavaju ga. Konsekventna primena ove teorije vodi u shvatanje da se pravo svojine i pravo stvarnih službenosti razlikuju samo

⁵⁾ Vidi: Gams, A.: »Svojina i imovina«, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1953. godina, broj 1, strana 17—29.

⁶⁾ Vidi: Mitić M.: »Nekoliko napomena o sadržini prava svojine građana«. Pravni život, Beograd, br. 9—19, 1960. g.

po kvantitetu, a ne i kvalitetu. To je rezultat vladajuće teorije o mogućnosti kvantitativne podele prava svojine (Štammler, Regensberger). Naime, dugo vremena germansko pravo će zastupati ideju da između prava svojine i ostalih stvarnih prava postoji samo kvantitativna razlika. Stvarne službenosti svom titularu daju samo »manju svojinu«. Osnovna ideja je u tome da su i svojina i ostala stvarna prava potpuno jednorodna prava sa istom suštinom i sadržinom. Pravo svojine je »stvarno pravo pored ostalih stvarnih prava, a ne tim stvarnim pravima suprotno pravo«.7)

Međutim, veoma rano javljaju se nova shvatanja. Teorija sektorskih prava nije mogla da objasni suštinu svih vrsta stvarnih službenosti. Pozitivne stvarne službenosti ovlašćuju svog titulara da tuđu stvar koristi u određenom pravcu. Takva sadržina stvarnih službenosti ide u prilog teoriji sektorskih prava jer se temelji na nekim ovlašćenjima iz svojine, njenim sektorima. Međutim, to još uvek nije dovoljno da u potpunosti potvrdi njenu ispravnost. Naime, vlasnik poslužnog dobra je i posle konstituisanja službenosti ovlašćen da se koristi svojom stvari, čak i onim delom stvari koji se javlja kao objekat prava službenosti. (Pravo titulara poslužnog dobra da i sam koristi put na kome se vrši pravo službenosti prolaza). On je samo dužan da u tom korišćenju stvari ne ometa vršenje prava službenosti.

Potpuno izdvajanje ovlašćenja iz prava svojine i njegovo prenošenje na drugo lice moralo bi da ima za posledicu, za vlasnika poslužnog dobra, potpuno gubljenje odnosnog ovlašćenja iz svog prava. S druge strane, vlasniku poslužnog dobra preneto ovlašćenje može pod izvesnim uslovima da se vrati. Ako se titular službenosti odrekne prava prolaza, vlasnik poslužnog dobra više nije ničim ograničen u korišćenju svog zemljišta. Za takvo proširenje svojih ovlašćenja on nije morao da upotrebi ni jednu pravnu formu za sticanje prava, što ne bi bilo moguće da je preneto ovlašćenje bilo potpuno izdvojeno iz svojine i da je sa njom prekinuo svaku vezu. Međutim, sadržina stvarnih službenosti može se sastojati i u tome da vlasniku poslužnog dobra zabrani da na svom dobru preduzima izvesne radnje na koje bi inače bio ovlašćen da nije tereta službenosti. Ova vrsta službenosti negira teoriju o sektorskim pravima jer se kao sadržaj službenosti ne pojavljuje ni jedan pozitivan sektor svojine, ne umanjuje se ni njeno korišćenje ni držanje. Međutim, taj prigovor stoji samo ako se sadržina svojine definiše na pozitivan način, kao ovlašćenje vlasnika da stvar drži, koristi i sa njom raspolože. Naročito, izgleda besmislena cela teorija sektorskih prava ako se svojina shvati kao pravo koje se sastoji iz tačno određenih pozitivnih ovlašćenja, van kojih nema svojine.

Međutim, titular prava svojine ovlašćen je i da ne koristi svoju stvar, bilo uopšte, bilo u određenom pravcu. Ova komponenta je bitna za pojam svojine kao apsolutne, u načelu neograničene pravne vlasti na jednoj stvari. Bez negativne komponente svojina nije to. Ako je to tako, onda je očigledno da se i negativna ovlašćenja svojine, pod

7) Marković, Lazar: Građansko pravo, I knjiga, Opšti deo i stvarno pravo, II izdanje, Beograd, 1927. godina, strana 335.

istim uslovima kao i pozitivna, mogu izdvajati iz nje i prenositi na druga lica. Istovremeno otpada prigovor da sadržina negativnih stvarnih službenosti nije identična sa onim na šta je titular službenosti ovlašćen i rezultat je tradicionalno prihvaćenog stanovišta da se negativna komponenta prava svojine ne analizira tako detaljno kao pozitivna. Prema tome, razlike između pozitivnih i negativnih službenosti nisu kvalitativne već su posledca uobičajene teorijske analize sadržine prava svojine.

Međutim, ono što je daleko značajnije, i što teoriju sektorskih prava dovodi u pitanje jeste to, što njeno dosledno prihvatanje može da dovede do negiranja prava svojine. Ako se pravo svojine shvati kao tačno određeni zbir ovlašćenja, onda odvajanje jednog od njih dovodi u pitanje suštinu svojine. Pošto zbir više nije potpun, pravo ne postoji. To se naročito potvrđuje ako se ima u vidu službenost plodouživanja koja svojim sadržajem skoro sasvim iscrpljuje pravo svojine. Postavlja se pitanje, da li i dalje postoji pravo svojine ili je svojina prestala? Prof. Krückmann je vršeći analizu ograničenja svojine u rimskom pravu došao do zaključka da se ona mora shvatiti jedino kao *ukupnost* (Gesamtheit) koja se sastoji iz niza ovlašćenja ali nije njihov zbir, već preko njih i sa njima jedan nov kvalitet. On smatra, da ako bi pravo svojine bilo strogo utvrđeni broj ovlašćenja onda bi izdvajanjem samo jednog jedinog ovlašćenja, svojina prestala da bude svojina. Svojina je ukupnost sastavljena iz pojedinih delova koji čine logičko jedinstvo i celinu — koja može postojati uprkos izdvajanju jednog sastavnog dela. Kao što je i čovek bez jedne noge i dalje čovek i to onaj isti čovek, tako je i svojina ograničena službenošću još uvek pravo svojine i to isto pravo svojine.⁸⁾

Kad se vrši prenošenje jednog prava iz matičnog prava, pojam prava je sasvim nezavistan od određenih pojedinačnih ovlašćenja. Kod prava svojine prenošenjem pojedinačnih ovlašćenja ne menja se suština svojine. Razume se samo po sebi, da je ukupnost nešto drugo nego njeni sastavni delovi. I ako se konstituisanjem stvarnih prava na tuđim stvarima zasniva trajan odnos između dve nepokretnosti, činjenica je, da se usled njihovog prestanka (npr. propašću, odricanjem ili nevršenjem službenosti) u svojinu vlasnika poslužnog dobra, brže bolje, vraćaju ovlašćenja koja su bila preneti. Ova »elastičnost«⁹⁾ svojine dokazuje da preneti ovlašćenja nisu u potpunosti otuđena od njenog vlasnika, već da postoji pravna nada da će se ova ovlašćenja ponovo vratiti. Vlasnik ostaje u neprekidnoj pravnoj vezi sa prenetim ovlašćenjima, koja, istina nije aktuelna već samo potencijalna.⁹⁾ To ne bi bilo moguće ako bi se prihvatilo stanovište koje u službenostima vidi potpuno samostalno, iz svojine izvedeno, pravo.

Ima shvatanja u teoriji da ograničenje svojine do kog dolazi zbog konstituisanja službenosti nije rezultat izdvajanja pojedinih svojinskih ovlašćenja već se stvara jedno novo pravo koje ograničava svojinu — tzv. teorija o stvaranju novog prava (die Theorie der Neue-

⁸⁾ Krückmann, Dr. Paul: Beschränkter Rechtserwerb oder qualitative Teilung nach Romischen Recht, Archiv für die civilistische Praxis, 103, B. d. Erstes Heft, 1908, strana 156.

⁹⁾ Krückmann, dr Paul: cit. delo, strana 157—158.

chaffung). Sama tvrdnja da se pravom službenosti stvara novo pravo, nezavisno od prava svojine na poslužnom dobru nije dovoljna. Vlasnik ne može imati zakonska ovlašćenja. Ovlašćenje da se konstituiše službenost ne može biti drugo ovlašćenje osim ovlašćenja raspolaganja koje je sadržano u svakom subjektivnom pravu. Stoga možemo reći da je konstituisanje službenosti, raspolaganje. Ali, raspolagati se može samo sa onim, što se ima tj. samo se od nečega može stvoriti nešto, ali se ne može ni iz čega nešto stvoriti. To je logična posledica načela da niko ne može preneti više prava nego što sam ima. Stvarati novo pravo, bez oštećenja supstance znači vršiti zakonodavnu delatnost, a za to ne postoji nikakav osnov da bi ova delatnost bila vezana samo za pravo svojine. Po Krückmannu novog sticanja prava, originalnog, može biti samo kod sticanja prava na onim stvarima na kojima do tada nije postojalo ni jedno drugo pravo (res nullius). Uz to, ne treba zaboraviti da je i ovlašćenje na originarno sticanje prava proizašlo iz zakona. Dozvoliti mogućnost sticanja prava na tuđem pravu znači priznati pojedincima pravo da sami kreiraju svoja subjektivna prava. Ne može se tuđe pravo vršiti na osnovu svog sopstvenog prava. To bi vodilo ne samo negaciji prava svojine kao takve već i negaciji prava kao sistema koji treba da obezbedi mir i sigurnost u društvenoj zajednici. Pobornici ovih teorija ističu da se problem može rešiti jedino tako što će se sadržina službenosti shvatiti ne samo kao element svojine već kao ovlašćenje iz svojine. To s druge strane znači tvrditi da između sadržine i ovlašćenja prava svojine postoji razlika „ako bi vlasnik stvari preneo ovlašćenje korišćenja (produžavanje) na drugo lice, on je isključen od korišćenja stvari; šta je onda ostalo od sadržine ovlašćenja korišćenja bez prava korišćenja«. ¹⁰ Ova Krückmann-ova misao sama po sebi dovoljna je da ukaže na neodrživost razlikovanja između ovlašćenja iz prava i sadržine tog istog prava.

Titular službenosti može koristiti tuđu stvar na osnovu ovlašćenja koje je dobio od vlasnika poslužnog dobra. Od momenta ustanovljavanja službenosti on koristi tuđu stvar na osnovu svog prava, a ne tuđeg i radnje korišćenja tuđe stvari su njegove radnje. Time se ne stvara istovremeno podvostručenje istovetnih ovlašćenja — prava korišćenja kao svoje i istovremeno tuđe ovlašćenje.

Sve ovo ukazuje da se pravo svojine mora tretirati kao ukupnost, kao totalitet ovlašćenja iza koga, istina, stoji niz ovlašćenja ali i pravo kao organska celina kao nov kvalitet, i u tome je suština prava svojine kao najpotpunijeg stvarnog prava. Vlasnikova ovlašćenja prostiru se u svojoj ukupnosti na stvar. Tako shvaćena svojina jedino može da objasni iura in re aliena, a da se istovremeno ne naruši pojam svojine. Prenošenjem jednog ovlašćenja iz prava svojine na drugo lice, pojam svojine ostaje nedirnut, supstanca svojine nije povređena i ona egzistira i dalje samo kao ograničeno pravo. Radi se uvek o kvalitativnoj podeli, a ne kvantitativnoj podeli prava svojine, dakle ne o mehaničkom izdvajanju jednog dela iz sume prava. Ukupnost prava uprkos gubitku jednog sastavnog dela ostaje identična ukupnost, koja

¹⁰) Krückmann dr Paul: cit. delo, strana 164.

se sastoji iz određenog broja ovlašćenja — da bi gubitkom jednog, došlo do povrede supstance prava, već se sastoji iz uzajamno povezanih delova.

U našoj pravnoj teoriji ovo gledište je, čini se, zastupao prof. Lazar Marković oslanjajući se na rimski koncept svojine. »Sadržina prava svojine ne može se pozitivnim načinom drugačije izraziti nego kao potpuna vlast na stvari. Ostala stvarna prava su međutim, po svojoj prirodi ograničena«. ¹¹⁾ Teorija sektorskih prava može da opstane samo u slučaju ako se pravo svojine shvati na izloženi način. Jedino je teorija o kvalitativnoj podeli prava svojine ta koja može da objasni suštinu sektorskih prava. Kod stvarnih službenosti na poslužnom dobru egzistiraju sada dva kvalitativno različita prava koja se ne isključuju, već dopunjuju, jedno je u funkciji drugog. Titular poslužne stvari ostao je njen vlasnik ali je njegova svojina ograničena; titular službenosti je ovlašćen da koristi tuđu stvar ali ne u potpunosti kao njen vlasnik već samo ograničeno, u određenom obimu ili pravcu.

Bilo je pokušaja da se stvarne službenosti objasne kao ograničenja prava svojine. Međutim, sasvim je jasno da suština prava službenosti nije u ograničavanju prava svojine već u ovlašćenju da se tuđa stvar koristi u određenom pravcu. Ograničenja svojine izazvana stvarnim službenostima su samo njihova posledica. ¹²⁾ Nesumnjivo je da se svojina konstituisanjem stvarnih službenosti ograničava ali sadržina prava na tuđim stvarima ne iscrpljuje se u ovom ograničenju jer se ona odnosi uvek pozitivno na neko svojinsko ovlašćenje. Ako bi se službenosti iscrpljivale samo u negativnim ograničenjima svojine ona se ne bi mogla sa pravom svojine konsolidovati kad ograničenje prestane (npr. odricanjem od prava službenosti ili usled nevršenja), pošto konsolidacija u pojmu pretpostavlja pozitivno ovlašćenje titulara prava službenosti i zahteva uvek pozitivno sticanje. Prestanak službenosti znači odvajanje odnosnog ovlašćenja od titulara službenosti i njegov povratak vlasniku.

Rimljani su izraze konsolidacija i konfuzija upotrebljavali u znak protesta protiv vladajuće teorije otpadanja prava na tuđim stvarima. Konsolidacijom i konfuzijom se uvek vrši sjedinjenje, spajanje sa pravom svojine, tako da se povećava supstanca prava. Da su hteli da kažu da se vrši oslobođenje od ograničenja prava oni bi se drugačije izrazili. Očigledno je sasvim da se ne radi o prestanku prava na tuđoj stvari već o preasku prava na vlasnika. ¹³⁾

Nema sumnje, da su stvarne službenosti stvarna prava na tuđim pravima koja svog titulara ovlašćuju da neposredno utiče na tuđu stvar koristeći je u određenom pravcu i da u tome isključi svako treće lice kao i samog vlasnika poslužne stvari. S druge strane, službenosti nastaju na osnovu ugovora između vlasnika poslužnog i povlasnog dobra. Vlasnik poslužnog dobra prenosi deo ovlašćenja iz svog prava svojine na titulara službenosti koji stiče na istoj stvari kvali-

¹¹⁾ Marković, Lazar: cit. delo, str. 334.

¹²⁾ Winscheid: Pandekte, I Bd. s. 200. Ann. 30 kaže: »Ograničenje prava svojine ne spada u definiciju službenosti već je to samo dejstvo službenosti. Službenost je jednostavno pravo nevlasnika«.

¹³⁾ Krückmann dr Paul: op. cit., strana 185.

tativno različito pravo od prava svojine sa kojim se nalazi u korelativnom odnosu. Taj unutrašnji odnos delimično modifikuje izrazito stvarnopravni karakter službenosti; ta modifikacija je još veća ako se ima u vidu svojina kao najpotpunije stvarno pravo. Budući da pravo službenosti formira jednu zajednicu titulara sa uzajamnim pravima i obavezama, to na prvi pogled ukazuje na izvesnu sličnost sa obligacionim pravnim odnosima. Zbog toga će izvesni pisci (Stojanović dr Dragoljub: Uvod u građansko pravo, Beograd 1967. godina, strana 95.) pravo stvarnih službenosti svrstavati negde na sredini između apsolutnih i relativnih prava. Analiza mnogih pravila koja važe za stvarne službenosti, (načelo poštode, revizija prava u slučaju promenjenih okolnosti i dr.) samo ide u prilog ovakvom shvatanju. To potvrđuje jedan od načina za prestanak službenosti koji je identičan sa prestankom obligacionih prava. Tako npr. stvarne službenosti mogu prestati usled zastarelosti odnosno nevršenja u dužem vremenskom periodu. Svojina za razliku od službenosti nikad ne može prestati usled nevršenja, već samo usled kvalifikovanog nevršenja prava (održaj) jer naspram nje ne stoji ni u kakvoj obavezi ni jedno lice. Relativizacija stvarnih službenosti izvedena je na nebitnim karakteristikama ovog prava. Stvarnopravni karakter službenosti proizilazi iz ovlašćenja titulara službenosti da neposredno koristi tuđu stvar i on se ne dovodi u sumnju unutrašnjim odnosom koji postoji između vlasnika stvari i titulara službenosti.

3. Stvarne službenosti i društvena svojina

Mi smo dosad posmatrali institut stvarnih službenosti imajući u vidu privatnu svojinu kao jedini oblik svojine u jednom pravnom poretku. Međutim, danas se mogu sresti pravni sistemi u kojima ovaj oblik svojine više ne postoji (SSSR) ili postoji pored drugih kolektivnih oblika svojine (NR Poljska, ČSSR i dr.).

Socijalistička revolucija u našoj zemlji nije potpuno ukinula privatnu svojinu ali je dominantni oblik svojine društvena svojina. Pluralitet oblika svojine u našem pravu nameće pitanje konstituisanja službenosti kod kojih se jedno od dobara (poslužno ili povlasno) nalazi u režimu privatne svojine, a drugo u društvenoj svojini. Pored toga i sama društvena svojina nije jedinstveni oblik svojine već je složena forma prisvajanja zavisno od objekata na kojima se prisvaja i od njene namene.

Društvena svojina na dobrima od opšteg interesa (vidi član 85. Ustava SFRJ od 1974. godine) je sasvim koherentno i jedinstveno pravo koje se sastoji jedino iz javnopravne komponente. Sva ograničenja u vršenju ovog prava mogu se vršiti samo pod uslovima i na način koji je propisan zakonom. Iz ovog oblika društvene svojine ne mogu se izvoditi pojedinačna imovinska subjektivna prava, a korisnici dobara u opštoj upotrebi (javni putevi, ulice, parkovi) nemaju nikakva imovinska ovlašćenja već subjektivna javna prava — dodeljena zakonom. Ustanovljavanje službenosti na ovom obliku svojine bilo bi ne-logično.

Društvena svojina na ostalim objektima imala je po Ustavu SFRJ od 1963. godine pored javnopravne komponente i građanskopravnu u obliku prava korišćenja na sredstvima u društvenoj svojini. Pošto je kao građanska komponenta socijalističke svojine podređena javnopravnoj komponenti, to se u pravnoj teoriji postavilo pitanje da li se na ovom sektoru društvene svojine mogu konstituisati stvarne službenosti. Na ovo pitanje pravna nauka je odgovorila pozitivno. Službenosti u društvenoj svojini mogu postojati samo na pravu korišćenja kao njenom građanskopravnom izrazu.¹⁴⁾ Drugo je pitanje, što je i samo pravo korišćenja kao stvarno pravo, budući podređeno javnopravnoj komponenti već ograničeno pravo. Međutim, konstituisanje službenosti na nepokretnostima u društvenoj svojini je nužno, jer omogućava njeno bolje korišćenje. Službenosti ne sužavaju već proširuju pravo društvene svojine. To podjednako važi, kako za situacije kada su i poslušno i povlasno dobro u društvenoj svojini, tako i za sticanje kada je poslušno dobro u društvenoj svojini a povlasno u režimu prava svojine.¹⁵⁾ Važno je pri tom da pravo službenosti ne sme, ni u kom slučaju, da ošteti »primarno pravo« društvene svojine odnosno njegovu javnopravnu komponentu koja određuje namenu ove svojine. To praktično znači da službenosti ne mogu biti u suprotnosti sa društvenom svojinom. Bilo je doduše shvatanja (Konstantinović dr Mihajlo) da svako ograničavanje društvene svojine u korist nosioca prava svojine ima samo obligaciono dejstvo, a ne i stvarnopravni karakter. Tako na pr. obaveza korisnika prava besplatnog korišćenja da titularu prava svojine (privatnom vlasniku) dozvoli prelaženje preko nacionalizovanog zemljišta proizvodi dejstvo samo među stranama ugovornicima i predstavlja čist lični odnos.¹⁶⁾ Čini se, da je u ovom shvatanju prenela jedna komponenta službenosti, naime da su one ograničenja koja terete svojinu i umanjuju je. Naprotiv, mi smo već istakli da se službenosti moraju razumeti kao veoma elastičan regulator susedskih odnosa, koji se odnosi na zemljište i služi njegovom boljem iskorišćavanju.

Ustav SFRJ od 1974. godine reguliše društvenu svojinu na sasvim nov način. Društvena svojina postaje sve manje svojina vezana za pojedince ili određene kolektive (radnu organizaciju npr.) ili državu kao vlasnika i postaje osnova celokupnog društvenog rada i društvene reprodukcije u cilju zadovoljavanja ličnih i zajedničkih potreba i interesa radnih ljudi u razvijanju materijalne osnove socijalističkog društva i samoupravnih odnosa. (Član 12. Ustava SFRJ ili član 11. Ustava SRS od 1974. godine). Prevaziđena je dosadašnja koncepcija društvene svojine u kojoj je radnoj organizaciji bilo priznato stvarno pravo korišćenja društvenih sredstava kao subjektivno imovinsko pravo. »Ona je ovakvim svojim pravom korišćenja ekspropirala prava rad-

¹⁴⁾ Gams, A: »Službenosti na nepokretnostima u društvenoj svojini i administrativna ograničenja«, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu. 1955. godina, broj 3, strana 334—339.

¹⁵⁾ U presudi Opštinskog suda u Nišu P. br. 2748/74 od 3. 7. 1974. godine, dozvoljeno je konstituisanje službenosti na društvenoj svojini — pravo prolaza u korist privatnog vlasnika.

¹⁶⁾ Presuda Opštinskog suda u Nišu P. broj 1195/72 od 12. 10. 1972. godine.

nika u pogledu društvenih sredstava i umesto da radnici imaju neposredno pravo nad tim sredstvima oni su svoja prava izvodili iz prava društvenopravnog lica.¹⁷⁾ Pravni sistem inauguirisan u novom Ustavu, dovodi radnika u centar svih odnosa. On na osnovu društvene svojine stiče tri osnovna originalna prava: pravo rada društvenim sredstvima, pravo raspolaganja društvenim sredstvima i pravo upravljanja.

Pravo rada je osnovno pravo radnih ljudi u udruženom radu sredstvima u društvenoj svojini. Po svom značaju ono je pandan privatnoj svojini u buržoaskim pravnim sistemima. Međutim, po svojoj suštini ono se bitno razlikuje od nje. Pravo rada društvenim sredstvima je neotuđivo i neprenosivo pravo radnika u udruženom radu pomoću koga on ostvaruje svoje lične i društvene potrebe i ravnopravno sa ostalim radnicima u udruženom radu upravlja radom i rezultatima rada. Osnovne premise prava rada društvenim sredstvima ne ukazuju da je to imovinsko pravo, niti stvarno pravo.¹⁸⁾

Problem konstituisanja stvarnih službenosti može se rešiti u analogiji sa postojanjem službenosti na pravu korišćenja. Pravo rada društvenim sredstvima nije imovinsko pravo. Ipak, ustanovljavanje službenosti može se dopustiti ako je to ekonomski opravdano čak i pod pretpostavkom da je takva solucija nemoguća. Naime, prema članu 231. Zakona o udruženom radu, pravo rada društvenim sredstvima sadrži obavezu radnika da se njima koriste u skladu sa prirodom i namenom sredstava. Ako je konstituisanje službenosti nužno i korisno onda je ustanovljavanje službenosti dopušteno. Ako se službenostima povećava opšta korist onda nema razloga da se zabrani njihovo konstituisanje ni u slučajevima kada se društvena sredstva pojavljuju u ulozi poslužnih dobara. Konstituisanje službenosti je manifestacija prava radnika u udruženom radu, da raspolaze društvenim sredstvima, što dorivira iz osnovnog prava, prava rada društvenim sredstvima. Kad je društvenopravno lice ovlašćeno da raspolaze nepokretnostima ono je istovremeno ovlašćeno i da delimično raspolaze njima, da konstituiše stvarne službenosti.

Kao pandan pravu rada društvenim sredstvima stoji pravo upravljanja društvenim sredstvima kao pravo radnih ljudi koji su osnovali samoupravnu interesnu zajednicu u kojoj ostavruju slobodnu razmenu rada ili neposredno zadovoljavaju svoje lične i zajedničke potrebe. Sva ostala prava koja društvenopravna lica imaju u prometu nad društvenim sredstvima izvedena su iz prava upravljanja. U pogledu konstituisanja službenosti na pravu upravljanja društvenim sredstvima važi, isto što i za pravo rada društvenim sredstvima samo što

¹⁷⁾ Stojanović dr Dragoljub: Društvena svojina, Materijal za poslediplomski kurs o društvenoj svojini, štampan na Pravnom fakultetu u Novom Sadu, 1976. godine, str. 63.

¹⁸⁾ »Ovo pravo nije imovinsko, niti je stvarno, jer se ne radi o prisvajanju objekta od strane subjekta (što je do sada bio slučaj kod raznih oblika prava svojine). Prisvajanja i nema jer su sredstva u svojoj ukupnosti »pripadnost« čitavog društva samo u uslovnom smislu, pošto društvo nije nikakav subjekt u pravu, ali iz koje pripadnosti proizilazi tačno utvrđena namena koja onemogućava bilo čiji monopol na društvenim sredstvima. Stojanović, D. — cit. udžbenik, strana 272.

je ovde ta mogućnost nešto ograničenija. Naime, pravo upravljanja društvenim sredstvima u samoupravnim, društvenim zajednicama, mešnim zajednicama, društvenopolitičkim organizacijama i drugim zakonom određenim zajednicama, sadrži veći broj javnopravnih ovlašćenja, dok su imovinska ovlašćenja zbog cilja koji se ostvaruje u ovim grupacijama samo uzgredna. Otuda se stvarne službenosti na pravu upravljanja mogu konstituisati izuzetno, samo kad to nalaže namena društvenih sredstava kao objekata prava upravljanja.

Problem odnosa između stvarnih službenosti i društvene svojine je veoma kompleksan i zahteva razjašnjenje pravne prirode društvene svojine uopšte. U jednome su skoro svi teoretičari saglasni, a to je da samo nevlasnička, neimovinska koncepcija društvene svojine može adekvatno pravno da odrazi našu socijalističku samoupravnu praksu. Sasvim je sigurno, da se inspiracije ne mogu više tražiti u davno napuštenom vlasničkom konceptu društvene svojine. Pošto je rad bitna komponenta društvene svojine, to su i osnovna prava, prava iz rada. Sredstva za proizvodnju su normalna, prirodna pretpostavka proizvodnje. Prema tome, osnovna subjektivna prava radnika u udruženom radu su neimovinska prava.

Međutim, mi tradicionalno, kad je u pitanju svojina i ovlašćenja iz nje, imamo u vidu prvenstveno imovinska prava. To je slučaj i sa stvarnim službenostima. Postavlja se pitanje: kako je moguće da iz jednog neimovinskog prava derivira imovinsko ovlašćenje ili, gledano sa aspekta titulara službenosti, da se na neimovinskom pravu konstituiše jedno imovinsko pravo. Doduše, slično pitanje je postavljeno i ranije u pravu, kod naknade neimovinske (moralne) štete. Moguće je, da se za povredu ličnog prava daje novčana naknada.

Odnos između stvarnih službenosti i društvene svojine može se rešiti tek kada se potpuno i do kraja razradi nevlasnički koncept društvene svojine. Analizom ovlašćenja, prava rada, korišćenja i raspolaganja, dolazi se do ideje mogućnosti konstituisanja službenosti kao izraza prava korišćenja društvenih sredstava.

LES SERVITUDES REELLES ET LA PROPRIETE

— Résumé —

Les servitudes réelles ont pris naissance dans le Droit romain (servitudes praediorium) quand la propriété privée est apparue. Elles autorisent leur titulaire d'utiliser le bien immobilier d'autrui dans un sens déterminé ou d'interdire au propriétaire du bien dont on tire parti de se servir de son bien d'une certaine manière.

Les servitudes réelles sont les premières restrictions du droit de propriété. Quoique, d'après la nature juridique, les restrictions ne portent pas atteinte à l'essence du droit de propriété — sa substance.

Le propriétaire du bien dont on tire parti transfère un de ses nombreux pouvoirs de propriété au titulaire de la servitude en restant avec lui dans un lien juridique indissoluble. Sa propriété est, avec la constitution de la servitude, restreinte, mais l'espoir juridique potentiel existe que le pouvoir transféré sera de nouveau restitué en propriété (si la servitude prend fin par le renoncement du titulaire de la servitude, ou par suite de l'inexécution). La substance de la propriété sur laquelle la servitude est constituée est restée indemne. Cela est possible seulement si la propriété est conçue comme totalité des pouvoirs de propriété réciproquement reliés dans un ensemble logique, qui reste inchangée par la séparation d'un certain pouvoir (théorie de la division qualitative de la propriété). Nos exposés ont prouvé que la théorie des droits de secteurs, qui dominait pendant une longue période de temps dans la science juridique, est insoutenable. Si la propriété est conçue en tant qu'un ensemble de pouvoirs exactement déterminés (la détention, l'utilisation, la disposition) alors il est impossible de séparer l'un de ces pouvoirs et son entière autonomie juridique, sans porter atteinte à l'essence du droit de propriété. Dans ce cas la propriété cesserait d'exister.

D'autre part, la théorie des droits de secteurs ne peut pas expliquer l'essence des servitudes réelles négatives qui auroient leur titulaire d'interdire au propriétaire du bien dont on tire parti d'entreprendre sur son bien certaines actions. Il en est ainsi surtout parce que jusqu'à présent la théorie mettait au premier plan les pouvoirs de propriété positifs, en négligeant, cependant, le fait que pour le propriétaire de la chose de la propriété découle aussi le pouvoir non seulement de tirer profit de sa chose, mais de même de ne point en tirer profit, soit d'une manière déterminée, soit en général. Dans les servitudes réelles négatives, sur le titulaire de la servitude passent les pouvoirs négatifs du propriétaire.

Enfin, l'institution ainsi établie des servitudes réelles rend possible son existence et son utilisation ultérieures non seulement dans la propriété privée mais aussi dans le système du pluralisme des formes du pouvoir. Vu qu'elles n'augmentent pas et, de même, qu'elles ne diminuent pas la position du propriétaire dans le système juridique, les servitudes réelles peuvent être instituées aussi dans la propriété sociale. Elles sont dans la fonction d'une meilleure utilisation économique des biens immobiliers et signifient le »confort« dans l'exercice des droits.

