

Проф. др Радмила Ковачевић-Кушијимовић

**СУСЕДСКО ПРАВО У БУДУЋОЈ
КОДИФИКАЦИЈИ ГРАЂАНСКОГ ПРАВА**

UDK 347.241

Апстракт

Коришћење суседних непокретности није могуће без минимума толеранције међу њиховим власницима. Физичка (природна) повезаност непокретности и заједнички живот захтевају ограничење права својине власника суседних непокретности. Суседски односи се могу регулисати или законом – суседско право у јужем смислу – или правним послом – правом стварне службености. Суседско право је законско овлашћење власника једне непокретности да се користи суседном непокретношћу или да захтева од његовог власника неко чињење или уздржавање од нечега на шта је по закону овлашћен. Суседским правом уређује се минимум толеранције међу суседима без кога би вршење права својине на непокретностима било немогуће или веома отежано. Наше важеће право, осим забране претераних имисија, садржи изузетно мали број суседскоправних одредаба. За разлику од суседског права,

уређене су, на савезному нивоу, стварне службености као овлашћења власника једне непокретности (повласно добро) да на одређени начин користи туђу непокретност (послужно добро) или да власнику послужног добра забрани да се њоме користи у одређеном правцу. Међутим, у оквиру права стварне службености, закодовац је предвидео и службености које се заснивају одлуком државног органа у случају када власник повласног добра у целини или деломично не може то добро користити без одговарајућег коришћења послужног добра, нпр. нужни пролаз. У наведеним околностима, коришћење послужног добра не представља право службености, већ суседско право. Правом стварне службености се остварује "конфор", "угодност", за послужно добро, а суседско-правна ограничења, односно овлашћења су нужност.

Кључне речи: суседско право, стварна службеност, право својине, непокретност, ограничења.

Радмила Ковачевић-Куши trimović¹

СУСЕДСКО ПРАВО У БУДУЋОЈ КОДИФИКАЦИЈИ² ГРАЂАНСКОГ ПРАВА

I

Најава ове теме, површном посматрачу стварноправних института, пружа изглед узалудног отварања појмова који су одавно одређени, дотерани и усавршени. Изузетно крупне промене у реалности појединачних народа, а још више читаве цивилизације као да не пружају шансе за другчија размишљања, за преобликовање и инсталирање нових. Зато је добро што је тема овог скупа Стварно право, у светlosti свих промена које се догађају у нашем друштву, али и у земљама које су данас наши суседи.

Потребно је истаћи и то да су залеђености стварноправних појмова и института допринели, у доброј мери, агресивност и модернизам јавног права. Данас приватно право живи под прилично непробојним плаштом јавног права, односно доминацијом државе благостања. Над крахом социјалистичких држава и њиховом публицизацијом се треба озбиљно замислити. Сципион Африканец је гледајући Карthagину како

¹ Редовни професор на Правном факултету у Нишу.

² Рад је припремљен за научни скуп посвећен реформи Стварног права, који је одржан у Будимпешти, 1-2. новембра 2002. године

гори плакао, не због Карthagине, како је рекао, већ због Рима који ће доживети исту судбину.

Скоро читав век Стварно право, и Грађанско, уопште, остајући верни својој римској, односно, пандектној традицији, чувају свој систем појмова (института), импрегнирани мислима правих великане водећих правних наука, француске, немачке, италијанске, аустријске итд. Њихова дела, као магнет, привлаче све садашње правне мислиоце. Међутим, крупне промене у кретању цивилизације, неминовно траже и нова значења и нова правила. Садашњу науку грађанског права мора да кrase модернизам и прогрес. То је једини избор, јер она проучава друштвене односе које човек и његова удружења или организације заснивају, мењају и гасе свакодневно.

II

Суседско право чине правне норме којима се регулишу односи међу власницима суседних непокретности. Природа односа који чије објект регулисања даје овим правним правилима извесне заједничке карактеристике, давољне да творе једну целину која има заједнички назив суседско право.

Међутим, неке заједничке особине суседских односа не значи да су они истоветни, као ни правила којима се они регулишу. Поред различитости које условљава природа појединих суседских односа, ту су и особености које произлазе из правног режима, нпр. да се неки односи могу уредити законом, а неки, можда чак и исти, уговором. Зато се и унутар скупа суседскоправних односа праве одређене поделе и то по различитим критеријумима. Пажња нашег рада усмерена је управо на разматрање различитих врста правила којима се регулишу суседски односи.

Али пре тога, потребно је одговорити на питање интересовања за ову област.

Један од најважнијих разлога, свакако је везан за стање ствари у нашем праву. Познато је да у Југославији не постоји, већ више од пола века, јединствен грађански законик. Постојећим, посебним законима, ова

материја је само делимично регулисана, а предратна правна правила која се примењују су сасвим недовољна. Поред тога, нама престоји кодификација ових односа у будућем закону, било да то буде грађански законик, или неки други одговарајући законик који ће на потпун начин регулисати суседске односе. Постоје и одређена решења у Нацрту Закона о праву својине и другим стварним правима из 1989. године, али и од раније, који су често предмет пажње наше правне науке.

Други важан разлог је и то, што регулисање овог питања у нашем праву сматрамо значајним. Иако интересовање правне теорије обично привлаче питања облика права својине, његова садржина, стицање и заштита, ни суседско право није занемаривано. Наиме, суседско право је део правног режима својине а као такво у жижи и законодавства и правне науке. Ако се има у виду да је суседско право део правног режима непокретности, за чије је уређење свака држава посебно заинтересована, јасан је и интерес правне науке.

Значај непокретности, упркос свим друштвеним променама, одувек је био велики. За право својине на непокретним стварима, земљишту и зградама, није битно само како се стичу и губе, већ, и нарочито, могућност њиховог несметаног вршења било од стране власника или било којег корисника (закупца, плодоуживаоца, и сл.). Немогућност или сметање у вршењу права својине на непокретности изазвани радњама или нечињењем од стране суседа водило би у прави хаос. Отуда чувена изрека: "Qui terre a, guerre a".³ Будући да се све земљишне непокретности граниче, тешко је и замислiti број и жестину сукоба између њихових власника, ако њихови односи не би били унапред регулисани.

Најзад, определење за ову област проистекло је и из чињенице да се у упоредном праву срећу различита решења. То значи да не постоји јединствен модел за регулисање суседских односа, иако су они више-мање исти у свим друштвима, њихову природу може променити једино својински систем различит од система приватне својине. Тиме је отежана њихова будућа кодификација, јер приклањање једној врсти решења мора бити праћено озбиљном аргументацијом, довољном да издржи удар критике која ће долазити од присталица друкчијих решења.

³ I. Carbonnier, Droit, civil, том, II. Les biens et les obligations, Paris, 1964. стр.151, као и она: Vicinum habere malum, magnum est malum. Велико је зло, имати злог суседа.

III

Један од веома старих начина да се регулишу суседски односи јесте помоћу овлашћења и обавеза власника суседних непокретности које они сами уговорају. Такву могућност право је допуштало у форми правног института који се назива право стварне службености (*servitutes praediorum*)⁴. На основу овог права, титулар службености (власник повласног добра) овлашћен је да туђу непокретност (послужно добро) користи у одређеној мери, или на одређени начин или да од њеног власника захтева да се уздржи од неке радње на коју је иначе овлашћен. Циљ ради кога настаје право службености јесте боље, погодније, олакшано коришћење повласног добра. Због тога, што се овим правом остварује корист за повласно добро, а не нека лична погодност за његовог власника, њиме се успоставља трајна веза, оно припада свагдашњем власнику и оптерећује свагдашњег власника послужног добра.

За стварне службености се зна да су настале веома рано, срећу се и у римском праву и биле су честе. Прве службености су насталаје ради бољег коришћења земљишта (по њему су и добиле назив "*praediorum*"). Биле су то, службеност пролаза (пута), провођења воде, вађења песка, напасања стоке итд. Са појавом градова јавиле су се службености, право своју зграду на туђу наслонити, забранити суседу да своју зграду вишом не чини, кишницу спровести на суседово земљиште (право капнице) итд. – градске службености. Сигурно је број стварних службености био велики, јер је приватна својина била гарантована и заштићена, а није познато у којој су мери суседски односи, осим обичајним правом, били регулисани неким законским прописима. Истина, неки суседски односи су сматрани светим и неповредивим, нпр. међе.

Иако су стварне службености имале свој основ настанка у уговору (тестаменту), дакле, насталаје вољом власника суседних непокретности, оне нису избегле одијум који прати свако ограничење права својине. Зато се у праву стварне службености препознаје ограничење права својине, па се то и наглашава у грађанским законицима.⁵ У рим-

⁴ У појам службености (*sevitutes*) улазе и личне службености (*servitutes personarum*). Међутим, оне се веома разликују од права стварне службености и то у једној битној особини, а то је функција коју остварују. Тако их Француски грађански законик регулише у посебном одељку. Види, *Code civil*, Liv. II, Tit. III.

⁵ Види, чл. 637. *Code civil*, § 331. Српског грађанског законика, § 472. Аустријског грађанског законика.

ском праву су стварне службености могле да се заснују само под одређеним условима; није било допуштено уговарање било какве користи за повласно добро које би имало за последицу било какво ограничење права својине поступног добра које би, уз то, било још и трајно. За заснивање права службености захтевало се да послужно добро може бити само оно које може трајно служити повласном добру (*perpetua causa*), да се повласно и послужно добро налазе у суседству (*praedia vicina*), као и да службеност мора бити вршена тако да што мање отежава коришћење послужног добра (начело поштеде послужног добра). Многи од ових услова су размекшани у савременом праву, осим услова на страни власника послужног добра. Наиме, не може се уговорити право стварне службености којом би била предвиђена позитивна обавеза власника послужног добра. Његова основна обавеза састоји се у нечињењу, односно, у трпљењу да титулар службености користи послужно добро на уговорени начин. Овом особином, као и трајношћу, као карактеристиком, стварне службености су могле остати у групи стварних права и добити заштиту предвиђену само за ова права, а то је дејство *erga omnes*.

Да констатујемо, да су стварне службености понеле патину ограничења својине власника послужног добра и да она није могла бити скинута аргументом да је реч о добровољним односима, о пристајању на ограничење. Исто тако, тешко је прихватано објашњење да коришћење непокретности, нарочито земљишта, нужно претпоставља да власник послужног добра може, и сам, бити титулар службености у некој другој ситуацији, на другом месту, те да службености, уопште узев, нису ограничења.

Уговорни карактер права службености, овлашћење титулара службености и пасивна обавеза (терет, ограничење) власника послужног добра, као и трајност једном засноване службености су карактеристике које се могу сматрати битним. Оне су биле полазне тачке приликом њиховог регулисања у грађанским законицима.

Међутим, већ је први модерни грађански законик, Француски грађански законик (*Code civil*) из 1804. одступио од ове концепције. По њему, постоје службености које настају по природи саме непокретности, службености које се установљавају законом и уговорне службености. Правом службености регулишу се и они суседски односи који спадају у непосредну законску регулативу – законско ограничење својине,

односно овлашћења власника суседних непокретности – ради нормалног, уобичајеног вршења права својине. Разлог ширењу појма службености лежи у намери законодавца да сачува приватну својину чији је дух индивидуалног, апсолутног и светог права, остварила буржоаска револуција. Ако је требало ограничавати приватну својину, онда се то може остварити само путем службености које су традиционалне и погодне за остваривање добросуседских односа.⁶ Пошто је било тешко очекивати да се сви суседски односи могу регулисати договором између власника суседних непокретности, онда је законодавац предвиђео заснивање службености на основу природног положаја непокретности (обавеза трпљења природног тока воде, нпр.) као и законом (забрана сађења на одређеном растојању од међе, нпр.).⁷

Аустријски грађански законик регулише право стварне службености у складу са римским појмом, допуштајући да, поред уговора, може настати и на основу судске одлуке; остали односи власника суседних непокретности регулисани су малим бројем одредаба у оквиру наслова "Ограничења права својине", али се срећу и на другим местима, као нпр. у глави о сусвојини, односно заједничкој својини.⁸

Немачки грађански законик предвиђа законска ограничења својине власника суседних непокретности, као општи правни режим непокретности, на једној, и право стварне службености, на другој страни. Стварне службености не могу настати на основу закона, а број одредаба о суседскоправним ограничењима у ужем смислу је велики и систематизован у делу о појму и садржи право својине. Швајцарски грађански законик садржи веома слична решења. Грађански законици који су донети после њега, углавном су се определили за ово решење.

⁶ Ни појам службености се није уклапао у дух буржоаске револуције. Будући терет, службености су јако асоцирале на разне обавезе зависних сељака из предреволуционарног периода. Можда је и то био разлог, да се чисто угровни статус стварне службености жртвује законским службеностима које ограничавају слободу уговорања терета. Међутим, то није постигнуто у потпуности, јер су законске службености регулисane диспозитивним нормама које допуштају драгачије понашање.

⁷ Још су Aubry и Rau истицали да су службености укинуле режим суседског права, као међусобног ограничења права својине. Такође, и Pothier.

⁸ Види, §§ 850-853.

IV

За разлику од Аустријског законика, као свог изворника, Српски грађански законик (1844) садржи веома мали број одредаба којима се регулишу узајамна ограничења власника суседних непокретности.⁹ Право стварне службености уређено је посебно. Стварне службености заснивају се уговором (тестаментом) одржајем, судском пресудом, али и на основу закона. Тако су биле предвиђене и законске службености.¹⁰ Таква службеност је нпр. право нужног пролаза, али би то могло бити и свака дуга службеност уз једини услов да власник једне непокретности то своје добро не може у потпуности или делимично употребити.¹¹ Сматра се, да су законске службености у наше право ушле под утицајем француског права.

Општи имовински законик регулише суседске односе помеђашком угодбом и помеђашким послужјем. Помеђашка угодба обухвата међусобна овлашћења и обавезе власника суседних непокретности који се односе на утврђивање међа, дрво на међи, на нужни пролаз, природни ток воде итд.¹² Суседска права из ових односа настају на основу закона.

Помеђашко послужје је назив за право стварне службености. Оне могу настати уговором, деобом и судском пресудом.

После укидања предратног права, по свршетку Другог светског рата у Југославији, није донет грађански законик којим би била уређено суседско право у ужем смислу речи, а стварне службености су непотпуно регулисане у Закону о основама својинско правних односа који је донет на савезном нивоу.¹³ Закон о основама својинско-правних односа није могао регулисати суседско јер, према опредељењу законодавца, не представља основе својинских односа па је препуштено републичкој регулативи.

⁹ Види, §§ 240,282,283. За регулисање ових односа користе се, и данас, обичајна правила.

¹⁰ Види, § 341.

¹¹ Ibidem.

¹² Чл. 110-143.

¹³ Службени лист СФРЈ бр. 6/1980 са изменама и допунама бр. 36/90 и 29/96.

Савезним законом је једино предвиђена обавеза власника непокретности да се при коришћењу непокретности уздржава од радњи и да отклања узроке који потичу од његове непокретности, којима се отежава коришћење других непокретности (преношење дима, непријатних мириса, потплате чаји, потреса, буке, отицања отпадних вода и сл.) преко мере која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и на месне прилике, или којима се проузрокује знатнија штета. Посебно је забрањено вршење наведених сметњи посебним уређајима.¹⁴ Забрана претераних имисија представља у Закону о основама својинско правних односа једно од основних начела у вршењу права својине.

Право стварне службености (за разлику од личних службености које се не регулишу) уређено је у глави III (чл. 49-59). Десет одредаба о стварним службеностима је недовољно, али је детаљна регулатива препуштена републичком законодавцу. Интересантно је, међутим, да је као начин заснивања стварне службености, поред правног посла и одржаја, предвиђена и одлука државног органа. Предвиђајући судску одлуку, односно одлуку државног органа, као основ за стицање права стварне службености, законодавац одређује услове под којима је то могуће: "...када власник повласног добра у целини или делимично не може користити то добро без одговарајуће коришћења посмртног добра, као и у другим случајевима одређеним законом".¹⁵ На тај начин је судска одлука или одлука државног органа за стицање права службености само у случају деобе заједничког земљишта,¹⁶ постала основ за стицање права службености у случајевима који се у модерном праву третирају као суседска права у ужем смислу или законско ограничења право својине. Уместо законских стварних службености из Српског грађанског законика (по изричitoј изреци), добили смо, заobilазним путем, законске службености. Наиме, употреба суседног земљишта у овим случајевима, у модерним законицима, представља суседско право или законско ограничење права својине, а не право стварне службености. Друго је питање што односи међу власницима суседних непокретности могу бити и договорно (уговором) уређени.

¹⁴ Види, чл. 5. ЗОСПО.

¹⁵ Чл. 53. ст.1 ЗОСПО.

¹⁶ Судска одлука о заснивању права службености прилико деобе, била је само правни основ за упис службености у земљишне књиге. Види Л. Марковић, Грађанско право, Општи део и Стварно право, 1927, стр. 449.

Одредбом ЗОСПО-а, да се стварна службеност може засновати и одлуком државног органа, односно судском пресудом (мимо деобе непокретности) у случајевима када је коришћење суседне непокретности неопходно, наш законодавац је одступио од већ познатих решења у модерним законицима. Правило из ст. 1. чл. 53 овог закона омогућило је, међутим, да се, заobilaznim путем, попуни правна празнина која постоји у нашем праву због дерегулације суседскоправних односа. Али то није био добар узор за републичког законодавца, ако би се држао правила из савезног закона.

V

Правна наука је, полазећи од правне традиције, схватања и решења судске праксе као и правних правила у упоредном законодавству, углавном сагласна око следећег. Односи који настају између власника суседних непокретности морају бити регулисани јер се спречавају сукоби до којих би долазило из разлога физичке – природне повезаности непокретности. Сви суседскоправни односи настају или из неопходности у коришћењу суседне непокретности, њиховог разграничења, толеранције у погледу утицаја (имисија) који долазе са суседовог земљишта, или ради бољег коришћења суседне непокретности. Они се могу регулисати или добровољно, вољом власника суседних непокретности или законским правилима, зато што договор међу суседним власницима може изостати, или је то у општем интересу. Разлике у природи суседскоправних односа, као и циљ који се жели постићи њиховим регулисањем, повлаче разлике у правном режиму. Једна група правила ствара један правни режим, кохерентан у одређеној мери, а друга, такође. Тако се постиже већи склад, иако не потпун, међу правилима једне групе, него што је то случај, међу свим суседским правилима.

Прву групу правила за регулисање суседских односа чинила би она која омогућавају разграничење непокретности, међе, заједничка ограда, дрво на међи, забрана претераних имисија забрана поткопавања, заштита природног тока воде итд. Њих карактерише узајамност овлашћења и обавеза, а циљ због којих се установљавају јесте стварање добросуседских односа. Правним правилима ове групе остварује се минимум толеранције међу власницима суседних непокретности, без

које би заједнички живот био немогућ. Зато она чине део уобичајеног правног режима својине на непокретностима, односно део су садржине појма права својине. Њих садрже у већем или мањем броју сви модерни грађански законици.

Нацрт Закона о праву својине и другим стварним правима ова правила садржи у посебној глави: "Суседско право". У чл. 144. најпре се дефинише суседско право као законско овлашћење једне непокретности да се користи суседном непокретношћу или да захтева од њеног свакодобрног сопственика неко чињење, или уздржавање од нечега на шта би овај као сопственик по закону био овлашћен.¹⁷ Затим се регулишу поједина суседска права (чл. 145-153). Нека од ових права, власницима суседних непокретности забрањују предузимање одређених радњи, нпр. забрана поткопавања суседног земљишта, забрана мењања природног тока воде, а нека захтевају и предузимање одређених радњи, нпр. захтев за предузимање потребних мера од стране власника суседне непокретности у случају опасности од рушења зграде и сл. Иако све наведена суседска права не показују "исту слику", њих обједињује исти циљ, а то је, као што је речено, стварање толерантних односа међу суседним власницима. С друге стране посматрано, суседска права ове групе представљају најмањи степен ограничења, јер су сви власници и овлашћени и ограничени, скоро у свакој конкретној ситуацији.

Другу групу суседских права чине овлашћења власника да суседну непокретност употребљава на одређени начин, јер би без њеног коришћења вршења право својине било или немогуће или веома отежано. Тако нпр. власник земљишта је обавезан да уз накнаду дозволи на свом земљишту постављање водовода (канализационих цеви, гасовода, електричних и телефонских каблова), ако је постављање ових водова на другом месту скопчано са несразмерним трошковима.¹⁸ У ту групу суседског права спадало би право снабдевања водом са суседовог бунара, када није могуће снабдевање воде на други начин, односно било би могуће уз несразмерне трошкове. Не видимо разлога да исту правну судбину не дели и право нужног пролаза.¹⁹ Међутим, у Закону

¹⁷ Сличну одредбу садржи и Закон о власништву и другим стварним правилима Народне Републике Хрватске.

¹⁸ Тако, чл. 155. Нацрта Закона о праву својине и другим стварним правима, види и чл. 108 Хрватског Закона о праву својине и другим стварним правима. Исто суседско право предвиђено је и Грчким грађанским закоником, као и Швајцарским.

¹⁹ Тако, Д. Стојановић, Стварно право, Београд, 1991, стр. 127.

о праву својине и другим стварним правима Републике Хрватске,²⁰ као и у српском Нацрту Закона о праву својине и другим стварним правима,²¹ право нужног пролаза се регулише као стварна службеност која настаје на основу судске одлуке. Приликом регулисања права нужног пролаза преовладала је концепција да се не ради о узајамним правима и обавезама, већ је само титулар права нужног пролаза овлашћен да пролази преко суседовог земљишта, а власник послужног добра да трпи вршење те радње, као што је случај код права стварне службености. Међутим, исти распоред права и обавеза постоји и код права власника једне непокретности да на суседовом земљишту постави водове (канализационе, гасовод, електричне и телефонске каблове и сл.), ако је постављање ових водова на другом месту скопчано са несразмерним трошковима, или овлашћења снабдевања водом са туђе непокретности под истим условима, а она се третирају као суседска права.

У регулисању права нужног пролаза треба поћи од циља због кога се ово право, као и наведена права гарантују, а то је употреба суседне непокретности када је то нужно, а она се не може уговорити у форми права службености. Ако се пође од тог становишта онда је и право нужног пролаза, за разлику од права службености пролаза, суседско право, односно законско ограничење својине.²²

Ова група суседских права, ма колико слична праву стварне службености, ограничава право својине на непокретностима, у циљу нормалне употребе суседних непокретности. Суд, у сваком конкретном случају, процењује постојање услова за успостављање обавеза (ограничења) на једној, односно овлашћења на другој страни. Зато ова права (и обавезе) чине садржину права својине, део су њеног општег правног режима, јер без суседских права прве, али и друге групе, коришћење суседних непокретности не би било могуће или би било веома отежано, или скопчано са несразмерним трошковима. Као битни услов за остваривање права својине, суседско право је требало, исто као и право стварне службености, регулисати Законом о основама својинско-правних односа.

²⁰ Види, чл. 191.

²¹ Чл. 169. До истог решења је дошло због тога што и Закон Републике Хрватске, као и наш Нацрт Закона о праву својине и другим стварним правима, имају за основу Нацрт Закона о праву својине и другим стварним правима из 1981. год.

²² Тако, § 917, Немачког грађанског законика, чл. 964. Швајцарског грађанског законика.

Што се тиче права стварне службености, оно такође има велики значај у нашем праву. Најпре зато што су земљишни поседи уситњени па се стварним службеностима омогућава њихово коришћење. Затим, стварне службености омогућавају власницима суседних непокретности да уговорају коришћење послужног добра у складу са њиховим интересима и на тај начин остварују и највећу корист за повласно добро уз најмањз штету за послужно добро. Стварним службеностима се могу задовољавати и оне потребе повласног добра које, не само да имају за циљ боље коришћење повласног добра, већ и чисто естетске потребе – нпр. службеност која овлашћује титулара да од власника суседног земљишта захтева да не сече столетно дрвеће како би његова кућа имала леп "положај", или да сусед кућу не кречи бојом која би одударала од боје његове куће и сл. Зато је потребно у будућој кодификацији стварне службености регулисати само као уговорно право. Стварне службености могу бити засноване на уговору и тестаменту, одржајем и на основу судске одлуке или одлуке другог државног органа о деоби земљишта. Нужно коришћење суседне непокретности може бити предмет уговорања, дакле права стварне службености, али ако то није могуће, онда се оно може захтевати, судском одлуком, по основу суседског права, а не права стварне службености.

Према томе, у новој кодификацији грађанског грађанског права не треба предвидети да право стварне службености настаје на основу судске одлуке када власник повласног добра у целини или делимично не може то добро користити без одговарајућег коришћења послужног добра, јер је то суседско право и настаје на основу закона.

Међутим, треба задржати могућност заснивања стварне службености на одређено време или за одређено доба године.²³ Стварна службеност за изузетне прилике нарушава један од основних принципа (још из римског права) да је за постојање стварне службености потребно да послужно добро трајно служи повласном добру (*repetita causa*). Али, тај принцип је размекашан у модерном праву, тако да се нпр. може установити службеност превоза посечених шумских стабала. Заснивање права стварне службености за изузетне потребе, или привремене, односно сезонске службености у складу је с циљем ради којих се стварне службености допуштају.

²³ Чл. 49. ст. 2. ЗОСПО.

Prof. Dr. Radmila Kovačević-Kuštrimović, LLD
Full Professor

THE PROSPECTIVE CIVIL LAW CODIFICATION OF NEIGHBOURING PROPERTY RIGHT

Summary

The right to use the neighbouring real estate cannot be put into effect unless there is a minimum tolerance between the proprietors. The mere fact that real estates are physically (naturally) adjacent, which implies the owners' further cohabitation, calls for limiting the owners' property rights on the adjacent real estates. The regulation of neighbours' relations can be effected either through legal provisions (neighbouring property right in a narrow sense) or a legal contract (the right of real easement).

The neighbouring property right empowers the real estate owner to use the neighbouring real estate, or to claim from the other estate owner to procure or to restrain from some action he is legally entitled to. The neighboring property right regulates the minimum tolerance between neighbours without which the property right will be impossible or very difficult to effect. Apart from the prohibition of excessive emissions, our legislature contains a small number of provisions on neighbouring property rights. In contrast to the neighbouring property right, real easement (servitude) is regulated on the federal level; real easement empowers the proprietor of one real estate (dominant tenement) to use another person's real estate in a specified way (servient tenement), or to ban the owner of the servient tenement to use it for the specified purpose. However, within the real easement right, the legislator has also anticipated easements which repose in the decision of the official state authority in case the owner of the dominant tenement, partly or on the whole, cannot use that property without appropriately employing the servient tenement (such as, for example, exigency pass). In the specified

circumstances, the use of servient tenement is not the right of easement but a neighbouring property right. The right of real easement helps procure "comfort" and "convenience" for the servient tenement, whereas the restrictions (authorizations) of the neighbouring property right are a necessity.

Key words: ***neighbours' property right, real easement (servitude), property right, real estate, restrictions.***