Edina Kočan,
doktorant Pravnog fakulteta, Univerzitet u Nišu

POJAM I OSNOVNE KARAKTERISTIKE STVARNIH SLUŽBENOSTI*

SAŽETAK: Definisanje stvarnih službenosti neophodno je iz prostog razloga što one predstavljaju ograničenje prava svojine i po mišljenju mnogih najveći oblik zahvatanja u privatnu svojinu od strane trećih lica. Ne postoji tačno određen broj stvarnih službenosti (*servitutum numerus non est clausus*). U Zakonu o osnovama svojinsko-pravnih odnosa nalazi se definicija stvarnih službenosti, ali nijedna nije pojedinačno definisana, niti su u istom nabrojane. Najčešće se manifestuju kao pravo službenosti prolaza, pravo uzimanja vode i slično. Suočeni sa ovako oskudnim definisanjem jednog ozbiljnog instituta kao što je stvarna službenost pravnici su se posvetili definisanju i iscrpnom izlaganju osnovnih karakteristika stvarnih službenosti, kroz sudsku praksu i pravnu nauku. Upravo će Nacrt zakona o svojini i ostalim stvarnim pravima učiniti veliki korak napred u pogledu prevazilaženja određenih neslaganja koja postoje u pravnoj nauci kada je u pitanju definisanje ovog instituta, jer isti nudi rešenja koja su prilagođena modernom društvu kao i društvenim odnosima koji u takvom društvu nastaju, jer mogućnost pojave novih stvarnih službenosti nije isključena. Cilj ovog rada je da detaljnije predstavi karakteristike stvarnih službenosti, jer su sporovi u sudskoj praksi u vezi sa ovim pitanjem vrlo učestali, a neke od karakteristika mogu biti presudan faktor pri odlučivanju o pravnoj sudbini određene nepokretnosti.

Glavne reči: službenosti, stvarne službenosti, karakteristike, načela stvarnih službenosti

* Rad je primljen 25. 10. 2013 godine.

UVODNA RAZMATRANJA

Pored prava svojine kao najpotpunijeg i najvažnijeg stvarnog prava na vlastitoj stvari, postoje i stvarna prava na tuđoj stvari (službenosti, založno pravo, realni tereti, pravo građenja, pravo preče kupovine i dr.). Ova prava izvedena su iz svojine zbog čega se i zovu sektorska prava.

Rimljani su sva prava koja imaju stvarnopravno dejstvo, a nisu svojina, nazivali zajedničkim nazivom *iura in re aliena*. Stvarna prava na tuđim stvarima čine prava koja imaju stvarnopravni karakter, i koja obuhvataju deo ovlašćenja koja ima vlasnik stvari. Zbog toga se i nazivaju sektorskim pravima, jer obuhvataju deo ili „sektor” prava koje ima i sam vlasnik stvari. Spadaju u stvarna prava jer su *in rem* i deluju *erga omnes*.

Postojale su tri grupe *iure in re aliena*: službenosti (*servitutes*), nekoliko oblika dugoročnog zakupa zemljišta (*superficies*, *ius in agro vectigali* i *emphyteusis*) i založno pravo (*fiducia*, *pignus* i *hypotheca*).

Dakle, pravo stvarne službenosti predstavlja pravo vlasnika jedne nepokretnosti da za potrebe te nepokretnosti (povlasno dobro) u određenoj meri koristi nepokretnost koja pripada drugom vlasniku (poslužno dobro), ili da zahteva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdrži od vršenja određenih radnji na koje bi po prirodnom toku stvari imao pravo. Najstarija vrsta stvarnih prava na tuđoj stvari su službenosti (*servitutes*). Skućenost varoških naselja u mediteranskoj oblasti i sitni zamljoposed sa oskudicom vode i dobrih puteva iziskivao je od pamtiveka kod Grka i Rimljana potrebu da se tačno definišu službenosti.

U rimskom pravu najpre su se pojavile zemljišne službenosti. Sa pojavom privatne svojine, do koje je došlo deobom do tada zajedničke, kolektivne svojine, ukazala se potreba za njima. Naime, bilo je evidentno da se u pojedinim situacijama ljudi nisu mogli koristiti svojim stvarima bez upotrebe onih koji su se nalazile u svojini drugog lica, ili su se otežano mogli koristiti. U mnogim se slučajevima videlo da se pojedinim zemljištem može gospodariti samo tako da se ujedno posluži i susednim, jer je ono prvo ostalo bez pristupnog puta ili je već postojeći put sasvim neprikladan za gospodarske potrebe, ili bi se nekim zemljištem puno bolje gospodarilo, ako bi se moglo poslužiti i susednim, preko kojeg bi se npr. odvodila i dovodila voda. Tako nastaju i najstarije zemljišne službenosti puta i dovođenja vode.

Pored zemljišnih službenosti stare su i gradske službenosti. Sa razvitkom gradova ukazala se potreba za njihovim postojanjem, čiji je cilj bio da olakšaju život u gradu.

Rimljani su službenosti podelili na zemljišne i gradske, u zavisnosti od konkretne namene povlasnog dobra, da li je ono poljoprivredno ili građevinsko

zemljište. Seoske su one koje su obično namenjene lakšem poljoprivrednom iskorišćavanju povlasnog dobra, a gradske stanovanju i izgradnji.

Službenosti su, u savremenim pravima, jedinstven institut koji čine stvarne i lične službenosti. Podela na stvarne i lične službenosti izvršena je u odnosu na to da li su konstituisane u korist tačno određenog lica (lične službenosti) ili u korist dobra, odnosno nepokretnosti (stvarne službenosti).

Definisanje stvarnih službenosti neophodno je iz prostog razloga što one predstavljaju ograničenje prava svojine i po mišljenju mnogih predstavljaju najveći oblik zahvatanja u privatnu svojinu od strane trećih lica. Dakle, jedno lice je ovlašćeno da se koristi stvarima koje mu ne pripadaju dok, s druge strane, vlasnik te stvari to korišćenje mora da trpi. Načelo apsolutnosti prava svojine u direktnoj je suprotnosti sa ovakvom sadržinom prava stvarne službenosti, ali su još Rimljani takvo ovlašćenje pravdali mogućnošću da vlasnik poslužnog dobra u nekoj drugoj situaciji može biti vlasnik povlasnog dobra.

Ne postoji tačno određen broj stvarnih službenosti (*servitutum numerus non est clausus*), s obzirom na to da dinamika života svakog dana nameće nove društvene situacije i odnose, tako da pravo ne može predvideti svaku od njih koja se može definisati i kao pravni odnos. U vremenu u kojem živimo svedoci smo da se društvo vrlo brzo tehnološki razvija, pa nije isključena mogućnost nastanka novih službenosti.

U Zakonu o osnovama svojinsko-pravnih odnosa nalazi se definicija stvarnih službenosti, ali nijedna nije pojedinačno definisana, niti su u istom nabrojane. Najčešće se manifestuju kao pravo službenosti prolaza, pravo uzimanja vode i slično. Suočeni sa ovako oskudnim definisanjem jednog ozbiljnog instituta kao što je stvarna službenost, pravnici su se posvetili definisanju i iscrpnom izlaganju osnovnih karakteristika stvarnih službenosti, kroz sudsku praksu i pravnu nauku. Upravo će Nacrt zakona o svojini i ostalim stvarnim pravima učiniti veliki korak napred u pogledu prevazilaženja određenih neslaganja koja postoje u pravnoj nauci kada je u pitanju definisanje ovog instituta, jer isti nudi rešenja koja su prilagođena modernom društvu kao i društvenim odnosima koji u takvom društvu nastaju, jer, kao što je već rečeno, mogućnost pojave novih stvarnih službenosti nije isključena. S obzirom da nam do usvajanja navedenog Nacrta ne preostaje ništa drugo nego da se služimo onim što već imamo, cilj ovog rada je da detaljnije predstavi karakteristike stvarnih službenosti, jer su sporovi u sudskoj praksi po ovom pitanju vrlo učestali, a neke od karakteristika mogu biti presudan faktor pri odlučivanju o pravnoj sudbini određene nepokretnosti.

1. POJAM SLUŽBENOSTI

Pravo svojine je skup najširih ovlašćenja u pogledu posedovanja, korišćenja i raspolaganja nekom stvari, ali je to pravo ipak podvrgnuto raznim ograničenjima, među koja spada i pravo službenosti. Službenosti se manifestuju kao ograničenje vlasničkog prava na taj način što je vlasnik dužan da trpi da se titular prava službenosti na neki način koristi njegovom stvari, što takođe povlači za sobom i smanjenje opsega korišćenja stvari od strane njenog vlasnika na određeno vreme.¹

Pod službenostima (*servitutes*) se podrazumevaju različiti oblici stvarnih prava na tuđim stvarima, pa se i nazivaju službenostima zato što nekome nečija stvar služi, zapravo, neko ima pravo da se koristi stvarima koje mu ne pripadaju, koje nisu u njegovoj svojini. To korišćenje se može sastojati u upotrebi, pribiranj u plodova ili u zahtevu od vlasnika stvari da svoju stvar ne upotrebljava na neki način.

Postoje dve vrste službenosti predviđene Zakonom o osnovama svojinsko-pravnih odnosa² i to lične i stvarne službenosti.

Lične službenosti (*servitutes personarum*) su stvarna prava na tuđim stvarima, koja su ustanovljena u korist tačno određenog lica.

Stvarne službenosti (*servitutes praediorum*) su pravo vlasnika određene nepokretnosti da za potrebe te nepokretnosti koja se zove povlasno dobro koristi određenu drugu nepokretnost koja se zove poslužno dobro, ili da zahteva od vlasnika poslužnog dobra da ne vrši određene radnje na koje bi inače imao pravo po pravilima prava svojine. Od vlasnika poslužnog dobra ne može se zahtevati činjenje u korist vlasnika povlasnog dobra.

Pored stvarnih i ličnih službenosti postoje i *neprave stvarne službenosti*. Neki zakonici predviđaju da se može konstruisati službenost koja po svojoj sadržini i prirodi predstavlja stvarnu službenost, ali se kao takva konstruiše u korist tačno odedenog lica. Nacrt zakona o svojini i ostalim stvarnim pravima ih definiše kao „pravo lica da, za svoje potrebe, tuđu nepokretnu stvar (poslužno dobro) upotrebljava na određeni način i u određenoj meri, zahteva od njenog vlasnika da trpi upotrebu nekog drugog dobra na određeni način i u određenoj meri ili koju drugu radnju koju bi inače imao pravo da zabrani ili da zahteva od njega da poslužno dobro ne upotrebljava na određeni način i u određenoj meri.”³

¹ „Pravo službenosti predstavlja ograničenje prava svojine vlasnika odnosno prava korisnika na poslužnom, pa u izreci sudske odluke, kojom se ustanovljava pravo stvarne službenosti, mora biti navedeno da se radi o sezonskoj ili stalnoj službenosti” (Odluka Vrhovnog suda Srbije, Gzz. 277/80).

² *Službeni list SRJ*, br. 29/1996.

³ Čl. 341. Nacrta zakona o svojini i ostalim stvarnim pravima.

U Zakonu o osnovama svojinsko-pravnih odnosa ne nalazi se dovoljan broj odredbi koje bi u potpunosti regulisale ovaj pravni institut, o čemu je već bilo reči u uvodnim razmatranjima. Takav propust zakonodavca u praksi može stvoriti probleme prilikom definisanja određenog ponašanja nekog subjekta: teško je utvrditi da li konkretno ponašanje predstavlja vršenje prava službenosti ili ne.

2. POJAM STVARNIH SLUŽBENOSTI

Stvarne službenosti predstavljaju vrstu *iure in re aliena*.

Stvarna službenost je pravo vlasnika jedne nepokretnosti (povlasno dobro) da za potrebe te nepokretnosti vrši određene radnje na nepokretnosti drugog vlasnika (poslužno dobro) ili da zahteva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdrži od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nepokretnosti.⁴

U našem pravu stvarne službenosti regulisane su Zakonom o osnovama svojinsko-pravnih odnosa kao i Nacrtom zakona o pravu svojine i drugim stvarnim pravima.

Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa sadrži definiciju stvarne službenosti, ali ne određuje sadržinu konkretno ni za jednu stvarnu službenost, odnosno ne određuje vrste stvarnih službenosti. Zbog toga je veliki značaj i uloga suda da u svakoj konkretnoj situaciji, imajući u vidu razvoj društva i promene u načinu i sredstvima kojima se vrši obrada nepokretnosti, oceni da li je neka radnja vršenja stvarne službenosti ili ne.

U pogledu pravne prirode prava stvarne službenosti postoje različita mišljenja. Neki pravni teoretičari su mišljenja da su službenosti uopšte limitirana ili parcijalna prava. Iako ih neki nazivaju parcijalnim pravima, to ne znači da je reč o „delovima” prava svojine. Ova prava imaju autonomni pravni značaj i smatraju se različitim u odnosu na osnovno pravo uz koje idu.⁵

Dilema postoji i o tome da li stvarne službenosti predstavljaju ograničavanja svojine ili tek vršenje prava svojine na nepokretnostima. Apsolutnost prava svojine izražava njeno svojstvo kao najpotpunije pravne vlasti na stvari i, polazeći od toga, moglo bi se reći da prava stvarne službenosti predstavljaju zahvatanje u privatnu svojinu određenog lica. Naime, njihovim konstituisanjem vlasnik gubi potpunu pravnu vlast na delu nepokretnosti koji je opterećen ovim pravom, te su službenosti u rimskom periodu tretirane kao jedino ograničenje prava svojine, jer su Rimljani uvideli da se u određenim situacijama ne može

⁴ Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, čl. 49. st. 1; ZOSO CG, čl. 194.

⁵ Z. Rašović, *Stvarno pravo*, Podgorica, 2000, 278.

u potpunosti koristiti svoje dobro bez upotrebe dobra drugog vlasnika. Ovakvo ograničenje našlo je opravdanje u mogućnosti da vlasnik, koji je obavezan da trpi korišćenje svog dobra u jednoj situaciji, u drugoj situaciji može biti vlasnik u korist čijeg dobra je ustanovljena stvarna službenost.⁶

Stvarna službenost postoji u korist stvari (zemljišta i zgrade), pa zato i predstavlja pravo svakodobnog vlasnika jedne nepokretnosti da na određen način i u određenoj meri koristi tuđu napokretnost bez obzira ko je njen vlasnik.

Kako bi došlo do stvarne službenosti potrebno je postojanje dve nepokretnosti: poslužnog i povlasnog dobra. U toj funkciji mogu se pojaviti zemljišta i zgrade, a isključeni su: pokretne stvari, nepokretnosti po nameni, brodovi i vazduhoplovi.⁷ U rimskom pravu stvarna službenost mogla je biti ustanovljena samo ako se radilo o susednim nepokretnostima (*perpetua causa* – večita veza). Ovo pravilo je napušteno, tako da se stvarne službenosti mogu konstituisati na nepokretnostima koje su fizički udaljene i ne dodiruju se.

Takođe, prema Nacrtu zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, stvarne službenosti mogu se zasnovati i na dobrima u opštoj upotrebi ako se tome ne protivi njihova priroda.⁸

Rimsko pravo je stajalo na stanovištu da broj službenosti nije ograničen. Zato se umesto razmatranja pojedinih oblika stvarne službenosti izlažu principi i karakteristike, koji imaju za cilj da konstituisanje stvarnih službenosti dopuste samo u određenim slučajevima, kako se ne bi preterano ograničavalo pravo privatne svojine.⁹ Ne treba zaboraviti da živimo u vremenu u kojem se društvo brzo tehnološki razvija, pa samim tim nije isključena mogućnost nastanka novih službenosti.

Postojanje stvarnih službenosti ima svoj cilj, svoj značaj, a to je bez sumnje ekonomsko iskorišćavanje povlasnog dobra.¹⁰ Pomoću službenosti omogućava se vlasniku povlasnog dobra bolje korišćenje tog dobra ili prenošenje viška koristi sa poslužnog na povlasno dobro u cilju poravnjanja između viška koristi na jednoj i nedostatka na drugoj strani. Stvarne službenosti obezbeđuju veći komfor vlasniku povlasnog dobra, u tome se ogleda privredna i ekonomska funkcija ovog instituta.¹¹

⁶ D. Popov, *Državina prava stvarne službenosti*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, vol. 37, br. 3, 2003, 105.

⁷ O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd, 1999, 180.

⁸ Čl. 308., 5.

⁹ R. Kovačević-Kuštrimović, M. Lazić, *Stvarno pravo*, Niš, 2009, 169.

¹⁰ D. Lazarević, *Stvarne službenosti*, Pravni život, god. 50, knj. 462, br. 10, 2001, 75.

¹¹ D. Stojanović, *Stvarno pravo*, Kragujevac, 2008, 180.

3. KARAKTERISTIKE STVARNIH SLUŽBENOSTI

Budući da oblici prava stvarne službenosti nisu uređeni zakonom u pogledu sadržine još od rimskog prava, o čemu je već bilo reči, to se kod prava stvarne službenosti govori o načelima i karakteristikama. One su „brana” od preteranog ograničenja prava svojine na nepokretnostima i u slučajevima kada za to ne postoji potreba.

Kao što je već pomenuto, rimsko pravo je stajalo na stanovištu da broj službenosti nije ograničen – *servitutum numerus non est clausus*, odnosno da broj službenosti nije zatvoren. Ovo pravilo zastupljeno je i u našem pozitivnom pravu. Zato se umesto razmatranja pojedinih oblika stvarne službenosti izlažu principi i karakteristike, koji imaju za cilj da konstituisanje stvarnih službenosti dopuste samo u određenim slučajevima, kako se ne bi preterano ograničavalo pravo privatne svojine. Svojina bi trebalo da predstavlja nepovrediv institut, odnosno, jedno apsolutno pravo sa dejstvom *erga omnes*, ali postojeća ograničenja koja se odnose na vlasnika određene nepokretnosti i koja Zakon priznaje dokazuju da i ta apsolutnost može biti, uslovno rečeno, ugrožena. Kako bi se smanjio obim sužavanja pravne vlasti nekog lica na sopstvenoj stvari, i na taj način zaštitila privatna svojina, iskristalisale su se određene karakteristike stvarnih službenosti kao instituta kojim se ograničava pravo svojine.

3.1. Službenost se ustanovljava radi boljeg korišćenja povlasnog dobra (*praedio utilis*)

Stvarne službenosti se konstituišu sa ciljem da povlasnom dobru pruže određenu korist (*praedio utilis*) a nikako da vlasniku povlasnog dobra pruže ličnu korist. To znači da stvarna službenost ne može postojati radi udobnosti, već samo kada je to nužno i potrebno. Stvarna službenost koja ne bi predstavljala korist za poslužno dobro ne bi opravdala svoje postojanje, tako da bi njen opstanak značio zloupotrebu prava, u izvesnom smislu to bi bilo šikaniranje.¹² Nije dozvoljeno konstituisanje službenosti radi zadovoljenja ličnih potreba ili ličnih interesa vlasnika povlasnog dobra, npr. stvarna službenost radi štednje. Dakle, ne mogu se uzeti u obzir lične potrebe vlasnika prilikom konstituisanja stvarnih službenosti, jer bi se onda radilo o ličnim a ne o stvarnim službenostima. Prema sudskoj praksi, postojanje seoskog puta do povlasnog dobra koji nije dovoljno udoban ne predstavlja razlog za ustanovljenje prava stvarne slu-

¹² Pravo službenosti kao ovlašćenje koristiti se tuđom stvari može kao svrhu imati udobnost za titulara tog prava (Vrhovni sud Hrvatske Rev. br. 160/88 od 18. 9. 1989. godine).

žbenosti na poslužnom dobru drugog vlasnika, jer udobnost nije cilj stvarnih službenosti.¹³ Stvarne službenosti moraju biti objektivno korisne, i njihov cilj je bolje ekonomsko iskorišćavanje povlasnog dobra, ali se ne može od poslužnog dobra zahtevati da postane žrtva. Ovo je faktičko pitanje, tako da sud u svakom pojedinačnom slučaju ceni opravdanost konstituisanja stvarne službenosti. Prestanak objektivne potrebe može dovesti do ukidanja stvarne službenosti, odnosno, u tom slučaju je vlasnik poslužnog dobra u mogućnosti da njeno ukidanje traži.¹⁴

3.2. Načelo poštade u vršenju prava stvarne službenosti (*fundus fundo servit*)

Vlasnik povlasnog dobra ovlašćen je da pravo koje je ustanovljeno vrši radi boljeg korišćenja svog dobra. U tome on ne sme biti ograničavan od strane vlasnika poslužnog dobra, kao ni od strane trećih lica. Pošto stvarne službenosti predstavljaju prava koja se odnose na tuđe stvari, titular prava stvarne službenosti mora to svoje pravo vršiti na način koji najmanje opterećuje poslužno dobro, i treba da ih koristi pažljivo, onako kako je to svojstveno dobrom domaćinu. Načelo poštade ili restrikcije se uvek javlja kada u vršenju prava postoji određena zajednica, a upravo je to slučaj kod stvarnih službenosti.

U rimskom pravu je stvoreno pravilo da titular prava službenosti treba da koristi svoje pravo kao savestan građanin (*servitus civiliter exercenda est*), odnosno kao dobar domaćin (npr. ako neko ima pravo prolaza pešice, on ne može tuda provoditi stoku, ili ako neko ima pravo prolaza sa stokom to ne znači da ima pravo prolaza motornim vozilom).

Stvarne službenosti se ne smeju proširivati. Na to ne utiču nove potrebe povlasnog dobra, ako nisu posledica normalnog razvijanja i iskorišćavanja povlasnog dobra.¹⁵ Prema Nacrtu zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, dozvoljeno je proširivanje obima ovlašćenja vlasnika povlasnog dobra, koji se najpre reguliše aktom zasnivanja, s tim što je za takvo postupanje neophodno da se promene i potrebe povlasnog dobra, kao i da te potrebe ne terete poslužno dobro više nego što koriste povlasnom dobru.¹⁶ U skladu sa načelom restrikcije,

¹³ Okružni sud u Kraljevu Gž. br. 47/87.

¹⁴ Odluka Vrhovnog suda Srbije Gzz. br. 321/77.

¹⁵ „Vlasnik povlasnog dobra ima pravo da na ulazu službenog puta postavi kapiju, koja se ne zaključava, ako to ne predstavlja znatno otežavanje titularu prava službenosti puta u vršenju njegovog prava, jer se obaveza vlasnika poslužnog dobra sastoji u trpljenju, a ne u nepreduzimanju pozitivnih radnji usmerenih ka obezbeđivanju i zaštiti opterećene nepokretnosti” (odluka Vrhovnog suda Srbije, GZZ 2/78).

¹⁶ Nacrt zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, čl. 310. st. 1. i 2.

ukoliko postoji sumnja o obimu stvarne službenosti, uzeće se ono što je pogodnije za vlasnika poslužnog dobra. Ovakvo rešenje je sasvim opravdano ako se ima u vidu činjenica da je upravo vlasnik povlasnog dobra strana koja u ovom pravnom odnosu trpi, dok naspram njega stoji vlasnik povlasnog dobra, koji proširuje svoj obim ovlašćenja na „štetu” prvog. Takođe, vlasnik poslužnog dobra može zahtevati premeštanje mesta vršenja stvarne službenosti, ukoliko za to ima interesa, a takav postupak ne ugrožava niti otežava vršenje prava stvarne službenosti.¹⁷

Zbog toga što one predstavljaju teret za vlasnika poslužnog dobra, lice koja ima pravo stvarne službenosti mora voditi računa o interesima vlasnika, tako što će što je više moguće štedeti poslužno dobro i ne ugrožavati ga. Kada je u pitanju pošteditelj poslužnog dobra, titular prava stvarne službenosti mora da ima u vidu načelo restrikcije, odnosno sužavanja prava stvarne službenosti. Titular prava stvarne službenosti koji zanemaruje ovo načelo vrši zloupotrebu prava, s obzirom da se ovo pravo mora vršiti savesno i pošteno.

3.3. Postojanje više službenosti na istoj stvari

Na jednom povlasnom dobru može da postoji više službenosti iste ili različite vrste, a opet istovrsne službenosti mogu biti jednake ili različite. Međutim, u slučaju da se prilike promene pa usled toga nastupi nemogućnost vršenja svih službenosti u punom obimu, prednost će imati ona službenost koja je ranije stečena. Ovde važi pravilo *prior tempore potior iure* – ustanovljenjem nove službenosti ne sme se krniti već postojeća službenost. Dakle, važi pravilo da je ranije stečeno pravo jače od docnije stečenog prava. Poslednja službenost se sužava u svom obimu, a može i da prestane i tako redom počev od ranije ka docnijoj. Ako su dve službenosti istovremeno stečene, ali izvršavanje jedne ometa izvršavanje druge i pritom titulari službenosti ne postignu sporazum, svaki od njih može zahtevati da sud uredi izvršavanje sadržaja službenosti vodeći računa o interesima oba titulara.¹⁸ Prema hrvatskom Zakonu o vlasništvu, jedna nekretnina može biti opterećena sa više službenosti, ali novija službenost ne može ograničiti izvršavanje onih koje su pre nje u prvenstvenom redu.¹⁹

Stvarna službenost se može zasnovati na više poslužnih dobara istovremeno.²⁰

¹⁷ O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd, 1999, 185–186.

¹⁸ D. Lazarević, *Vrste stvarnih službenosti*, god. 22, 2/3, 2005, 82.

¹⁹ *Op. cit.*, čl. 180.

²⁰ Nacrt zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, čl. 317.

3.4. Nema službenosti na svojoj stvari (*nulli res sua servit*)

Službenost se ne može imati na svojoj nepokretnosti (*nulli res sua servit*). I rimsko pravo stajalo je na istom stanovištu. S obzirom da stvarna službenost predstavlja pravni odnos između vlasnika dve nepokretnosti, logično je da ona ne može biti konstituisana na sopstvenoj stvari, već samo na tuđoj. Vlasnik stvari u pogledu svoje stvari ima skup najširih ovlašćenja, koja su daleko šira od onih koje ima titular službenosti, pa tako njemu službenost nije ni potrebna.²¹ Kada je u pitanju nepodeljena nepokretnost u suvlasništvu, sve do razvrnuća suvlasništva fizičkim putem, suvlasnici zajedno koriste nepodeljenu nepokretnost, tako da u tom slučaju ne mogu biti titulari prava stvarne službenosti na istoj.²²

U postupku deobe suvlasnici mogu sporazumno ili na osnovu sudske odluke da na fizički odvojenim delovima konstituišu službenost.

Prema našem pravu, nijedno lice ne može imati službenost na vlastitoj nepokretnosti, pa samim tim ni na nepokretnosti koja je u zajedničkom vlasništvu, tako da sud neće pružiti zaštitu prava službenosti prolaza na nekretnini koja je u zajedničkom vlasništvu stranaka. Stvarna službenost se ustanovljava samo u situaciji kada vlasnik povlasnog dobra bez ograničenja prava svojine vlasnika poslužnog dobra ne može uopšte ili ne može bez nesrazmerne štete da vrši ekonomsko iskorišćavanje svog dobra.

Međutim, neka prava, kao što je švajcarsko, dopuštaju mogućnost postojanja službenosti na svojoj stvari. Prema ŠGZ-u, vlasnik dve nepokretnosti ima pravo da upisom u zemljišne knjige konstituiše službenost na jednoj u korist druge nepokretnosti, što ima praktičan značaj, jer otuđenjem jedne od nepokretnosti službenost se automatski aktivira.²³

Svojinske službenosti poznaju i francusko, nemačko i austrijsko pravo, pod određenim uslovima.

Prema Nacrtu zakona o svojini i drugim stvarnim pravima isto lice može biti vlasnik povlasnog i poslužnog dobra (svojinska službenost).²⁴

Pošto se pravo stvarne službenosti stiče upisom u katastar ili na drugi način određen zakonom, to će pravo postojati dokle god je upisano u javnu knjigu, bez obzira na faktičko stanje.²⁵

²¹ I. Grbin, *Pravo služnosti*, Narodne novine, propisi i praksa, Zagreb, 1991, 156.

²² Niko ne može imati službenost na vlastitoj stvari, a dosledno tome ni na stvari koja je u zajedničkom vlasništvu stranaka, zbog čega tužilac ne može ostvarivati zaštitu prava službenosti prolaza na nekretnini koja je u zajedničkom vlasništvu stranaka (Okružni sud u Zadru, Gž. br. 830/88).

²³ Švajcarski građanski zakonik, čl. 733.

²⁴ Nacrt zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, čl. 309.

²⁵ Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, čl. 52; ZOSPO CG, čl. 202.

Srpsko pravo ne poznaje svojinske službenosti, ali ovakva regulativa nije naišla na podršku u pravnoj teoriji. Njihovo postojanje je samo potencijalno, odnosno, aktiviraju se samo u slučaju da dođe do promene vlasnika jedne od nepokretnosti, tako da u tom smislu njihovo postojanje kao užeg prava od prava svojine na spopstvenoj stvari ne predstavlja apsurd. Službenost prestaje kada ista osoba postane vlasnik poslužnog i povlasnog dobra (sjedinenje). Izuzetak od ovog pravila postoji kao posledica odredaba zemljišnoknjižnog sistema, jer ako je službenost upisana u zemljišnim knjigama, postojaće sve dok se ne izbriše, makar došlo i do sjedinjenja.

Takođe, svojinska službenost može nastati na osnovu pravnog posla, odnosno, na osnovu testamenta. Ostavilac svojom poslednjom voljom može konstituisati pravo stvarne službenosti na nekoj nepokretnosti, kako bi izbegao da kasnije među naslednicima dođe do sukoba interesa. Ali i takva službenost se aktivira tek nakon podele ostaviočeve nepokretnosti među njima.²⁶

3.5. Nedeljivost prava stvarne službenosti

Stvarna službenost može postojati samo u korist, odnosno na teret cele nepokretnosti, a nikako samo jednog njenog dela. U tome se ogleda nedeljivost stvarnih službenosti. One se ne mogu ni sticati, ni gubiti u alikvotnim delovima, odnosno u korist ili na teret dela zemljišta. Dakle, ne može jedan od suvlasnika nepokretnosti, koja bi trebala postati poslužno dobro, zasnovati službenost na svom idealnom suvlasničkom delu te nekretnine. Takođe, nijedan od suvlasnika ne može steći stvarnu službenost u korist svog dela nepokretnosti (*servitus per partes squiri non potest*)²⁷, zato što suvlasnik ima pravo svojine na svakom delu suvlasničke stvari, srazmerno svom suvlasničkom udelu (idealni deo). Princip nedeljivosti službenosti proizilazi iz prirode službenosti po kojoj je korist koja se ostvaruje službenošću nedeljiva. Podelom povlasnog dobra ne sme se uvećati teret na poslužnom dobru, jer je obim službenosti određen aktom konstituisanja.²⁸ U slučaju da dođe do deobe poslužnog dobra službenost će teretiti sve novoformirane nepokretnosti, a ako se njeno vršenje faktički prostire samo na neke, vlasnici ostalih mogu zahtevati brisanje službenosti sa svojih parcela.²⁹ Prema Opštem imovinskom zakonu za Knjaževinu Crnu Goru, pravo poslužja dok god traje ostaje celokupno. Po tome, i „kad se razdijeli bilo

²⁶ R. Kovačević-Kuštrimović, M. Lazić, *Stvarno pravo*, Niš, 2009, 178; O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd, 1999, 193.

²⁷ I. Grbin, *Zakonitost*, br. 9–10/90, 1097.

²⁸ R. Kovačević-Kuštrimović, M. Lazić, *Stvarno pravo*, Niš, 2009, 174.

²⁹ Zakon o osnovama svojinsko pravnih odnosa, čl. 59.

povlasno, bilo poslužno dobro, sve što se poslužja tiče ostaje kako je i prije bilo, osim ako bi prema vrsti poslužja samom diobom neki dio poslužnog dobra, a bez štete povlasnog postao slobodan” (čl. 153).

3.6. Obaveza vlasnika poslužnog dobra ne može se sastojati u činjenju (*servitus in faciendo consistere nequit*)

Obaveza vlasnika poslužnog dobra ne može se sastojati u činjenju (*servitus in faciendo consistere nequit*). Ovo načelo stvoreno je još u rimskom pravu: „Sve službenosti su stvarna prava. Zbog toga titular službenosti ne može tražiti nikakvu pozitivnu delatnost od sopstvenika poslužnog dobra. On samo može sprečiti sopstvenika da nešto uradi što škodi službenosti i tražiti od sopstvenika da ga ne sprečava u korišćenju službenosti.”³⁰

Pravo stvarne službenosti daje pravo vlasniku povlasnog dobra da može da zahteva od vlasnika poslužnog dobra neko trpljenje ili uzdržavanje, ali vlasnik povlasnik dobra nikako ne može zahtevati neko činjenje.³¹ Stvarnim pravima nikad ne odgovara obaveza na pozitivnu radnju obaveznoga, samo iz te obaveze ističe nova obaveza da se obaveza otkloni.³²

Međutim, od ovog pravila postoji odstupanje. Moderna prava suočila su se sa situacijama u kojima je potrebno neko činjenje, tj. pozitivna radnja, od strane vlasnika poslužnog dobra kako bi se samo pravo stvarne službenosti moglo vršiti. To se činjenje može manifestovati kao održavanje vodovodnih cevi, bunara, puta i slično. Ukoliko je za korišćenje službenosti potrebna upotreba određenog uređaja, onda troškove oko održavanja tog uređaja snosi titular stvarne službenosti, ali ako taj uređaj jednako koristi i vlasniku povlasnog i vlasniku poslužnog dobra, onda troškove oko njegovog održavanja snose podjednako. U Nacrtu zakona o svojini i drugim stvarnim pravima takođe je predviđeno da, pored već navedenih troškova u vezi sa korišćenjem uređaja, vlasnici povlasnog i poslužnog dobra srazmerno snose i troškove uklanjanja takvog uređaja po prestanku potrebe za istim.³³

³⁰ D. Stojčević, *Rimsko privatno pravo*, Beograd, 1966, 141.

³¹ A ako je neko činjenje zabranjeno kao glavna sadržina službenosti, ona nije zabranjena kao sporedna obaveza sopstvenika poslužnog dobra, tako može sopstvenik biti dužan da odredi mesto odakle će imalac službenosti vaditi zemlju ili da odredi drveće koje će seći. L. Marković, *Stvarno pravo*, Beograd, 1928, 443.

³² A. Đorđević, *Sistem privatnog (građanskog) prava*, 415.

³³ Nacrt zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, čl. 323. st. 1. i 2.

Ovakve obaveze titulara (pozitivne) su dopuštene ukoliko su sporedne i ukoliko se njima bitno ne utiče na pravilo *servitus in faciendo consistere nequit*, dakle, njima se ne sme menjati pravna priroda prava stvarne službenosti. Svedoci smo da se u današnje vreme potrebe menjaju ubrzanim tempom, pa samim tim i ova obaveza vlasnika poslužnog dobra u svom obimu može s vremenom postati mnogo veća od one koja je postojala na početku i tako predstavljati veliki teret za njega. U tom slučaju, prema nekim građanskim zakonicima, vlasnik opterećene nepokretnosti može se osloboditi službenosti, dela nepokretnosti koja je opterećena službenošću ili čak i cele nepokretnosti koja predstavlja poslužno dobro, po principu abandona (pravo napuštanja svojine).

Prema Nacrtu o svojini i drugim stvarnim pravima, obim stvarne službenosti može se proširivati u skladu sa potrebama koje su nastale u normalnim okolnostima, sve do trenutka kada to proširenje nesrazmerno više bude na štetu poslužnog dobra u odnosu na korist koju time dobija povlasno dobro.³⁴

3.7. Pravo stvarne službenosti je akcesorno pravo

Stvarna službenost deli sudbinu povlasnog, odnosno poslužnog dobra. Stvarne službenosti ni u kom slučaju ne mogu odvojiti ili otuđiti od dobra na kojem su konstituisane, zato što su tesno vezane za poslužno dobro, tako da u pravnom prometu imaju zajedničku pravnu sudbinu. Stvarna službenost se prilikom otuđenja pojavljuje kao pripadak povlasnog dobra, kao njegov atribut. Sama promena vlasnika povlasnog ili poslužnog dobra, ili oba, ne menja sadržinu stvarne službenosti, jer se ovde ne radi o pravu jednog određenog lica, već se radi o promeni vlasnika čija je promena dozvoljena.³⁵ Službenost kao stvarno pravo je apsolutno pravo i deluje prema svima (*erga omnes*), a ne samo između određenih lica, bez obzira ko je vlasnik poslužnog dobra, i bez obzira da li vlasnik poslužnog dobra ili neko treće lice vređa ili pak osporava pravo službenosti vlasniku povlasnog dobra. Stvarna službenost je stvarno pravo, te se otuđenjem nepokretnosti i promenom prava svojine automatski vrši i prenos stvarne službenosti, tako da nije potrebna posebna odredba o tome, i u tome se vidi akcesornost stvarnih službenosti.³⁶

³⁴ Nacrt zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, čl. 310.

³⁵ Prema hrvatskom zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima: čl. 186. (2) Stvarna službenost osnovana u korist neke nekretnine kao povlasne ne može se razdvojiti od vlasništva te nekretnine, te je njezin pripadak prenosiv samo zajedno sa tom nekretninom.

³⁶ M. Orlić, O. Stanković, *Stvarno pravo*, Beograd, 1994, 181.

3.8. Neprenosivost prava stvarne službenosti

Stvarna službenost je sama za sebe neprenosiva i kao takva tereti celo poslužno dobro i vezana je za celo povlasno dobro. Neprenosivost stvarne službenosti znači da se stvarna službenost ne može preneti i odvojiti sa povlasnog dobra na neku drugu nepokretnost. Stvarna službenost prati povlasno i poslužno dobro, tako da njihovim otuđenjem dolazi samo do promene vlasnika istih, odnosno pojavljuju se nova lica kao nosioci tih prava. Dakle, ovde važe sledeća dva pravila: a) vlasnik povlasne stvari, bez obzira po kom pravnom osnovu bude stekao stvar, istovremeno stiče pravo stvarne službenosti kao njen pripadak; b) ko stekne pravo svojine na poslužnoj stvari po bilo kom pravnom osnovu, stiče je sa postojećom stvarnom službenošću, koja predstavlja teret na poslužnom dobru. U skladu sa takvom karakteristikom, stvarne službenosti se ne mogu ni hipotekovati, jer time bi došlo do njihovog odvajanja od samog povlasnog dobra, a već je ranije rečeno da one predstavljaju akcesorna prava i da kao takva dele pravnu sudbinu povlasnog odnosno poslužnog dobra.

4. ZAKLJUČAK

Teško je odrediti da li pravo stvarne službenosti predstavlja ograničenje prava svojine ili samo jedan način vršenja prava svojine na nepokretnostima.

Za vlasnika poslužnog dobra, službenost nesumnjivo predstavlja ograničenje prava svojine, jer se vlasnik stvari koja je opterećena stvarnom službenošću ne može više njome koristiti onako kako je to mogao dok stvar nije bila opterećena službenošću. One ne predstavljaju ograničenje prava svojine u pravno-tehničkom smislu, već u širem, odnosno, faktičkom smislu.

Za vlasnika povlasnog dobra, službenost je samo način vršenja prava svojine na nepokretnosti, iako se ta nepokretnost (poslužno dobro), u pravnom smislu, ne nalazi u njegovoj svojini, ali bez obzira na tu činjenicu, vlasnik povlasnog dobra ima pravo da se njome na određeni način koristi.

Dakle, službenost se po svojoj sadržini pojavljuje kao pravo koje njenom titularu daje pravo na pozitivno ili negativno iskorišćavanje poslužnog dobra, ali na drugoj strani i kao obaveza koja se nalazi na strani vlasnika poslužnog dobra da trpi takvo iskorišćavanje. Danas stvarno pravo postojanje instituta službenosti opravdava i daje mu pravnu zaštitu s ciljem da se susedna dobra racionalno koriste ili pak da se vlasniku povlasnog dobra omogući udobno korišćenje njegovog dobra.

Poslužno dobro treba da omogući, olakša ili poveća upotrebu povlasnog dobra, ili jednog određenog načina njegovog uživanja, ali sve to na način na

koji se najmanje žrtvuje povlasno dobro. Zato stvarne službenosti ne mogu imati za svrhu da služe vlasniku povlasnog dobra, već samo samom dobru. U suprotnom, radilo bi se o ličnim službenostima, čiji je cilj upravo da služe vlasniku, s obzirom na njegova lična svojstva.

Zakonodavac je to iskorišćavanje tuđeg dobra pokušao da svede na najmanju moguću meru putem određenih načela, u prvom redu putem načela restrikcije, kojim se u osnovi zabranjuje proširivanje već ustanovljene službenosti. Načelo restrikcije ili poštode poslužnog dobra nesumnjivo predstavlja jedno od najvažnijih načela stvarnih službenosti, imajući u vidu da se službenosti u jednom kontekstu pojavljuju kao ograničenje prava svojine i teret koji je nametnut poslužnom dobru.

Naš Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa nije posvetio odgovarajuću pažnju načelu restrikcije, jer je izostavio detaljnu razradu ovog načela, za razliku od pravnih pravila pre 1941. godine, što dodatno stvara probleme u praksi i, naravno, otežava rad sudijama. Činjenica je da titular prava koji ne uvažava načelo restrikcije očigledno vrši zloupotrebu prava, s obzirom na to da pravo službenosti mora da se vrši pošteno i savesno. Savesnost i poštenje su osnovna načela građanskog prava, bez kojih bi funkcionisanje pojedinih instituta prava bilo nezamislivo. Ovde se to u prvom redu odnosi na titulara prava stvarne službenosti, koji, da bi što bolje ekonomski iskoristio svoje dobro, koristi i dobro drugog lica. Tim se svojim pravom mora služiti u skladu sa navedenim načelom, jer se samo na taj način mogu očuvati dobri društveni odnosi. Ljudsko postupanje je i najmanje što se može očekivati od vlasnika povlasnog dobra, koji sebi omogućava bolji položaj, ali tek na teret vlasnika poslužnog dobra, koji je u tom slučaju na gubitku zbog sužavanja njegovih vlasničkih ovlašćenja.

LITERATURA

Bilten Vrhovnog suda Srbije

Grbin, I., *Pravo službenosti*, Narodne novine, propisi i praksa, Zagreb, 1991.

Grbin, I., *Zakonitosti*, Narodne novine, propisi i praksa, Zagreb.

Đorđević, A., *Sistem privatnog (građanskog) prava*, Beograd, 1996.

Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, *Službeni list SRJ*, br. 29/1996, Beograd, 1996.

Kovačević, R., Lazić, M., *Stvarno pravo*, Niš, 2009.

Lazarević, D., *Službenosti i susedsko pravo*, 1. Izdanje, Poslovni biro, Beograd, 2010.

Lazarević, D., *Vrste stvarnih službenosti*, Pravni život, knj. 462, br. 10, Beograd, 2001.

Marković, L., *Građansko pravo – opšti deo i stvarno pravo*, Beograd, 1928.

Nacrt zakona o svojini i drugim stvarnim pravima, Beograd, 2007.

- Popov, D., *Državina prava stvarne službenosti*, Zbornik radova Pravnog fakulteta, Novi Sad, vol. 37, br. 3, 2003.
- Rašović, Z., *Stvarno pravo*, Podgorica, 2000.
- Stanković, O., Orlić, M., *Stvarno pravo*, Beograd, 1999.
- Stojanović, D., *Stvarno pravo*, Kragujevac, 2008.
- Stojčević, D., *Rimsko privatno pravo*, Beograd, 1966.

WEB stranice

www.sudksapraksa.com

www.informator.rs

www.vrhovni.sud.srbija.yu

DEFINITION AND BASIC CHARACTERISTICS OF REAL EASEMENTS IN DOMESTIC LAW

Edina Kocan, Ph. D. student,
University of Nis, Faculty of Law

S u m m a r y

Definition of real easements is necessary because it presents a limitation of private property and in the opinion of many people it presents the biggest form of overtaking by the third person in private property. There is no exact number of a real easements (*servitutum numerus nin est clausus*). There is a definition of real easements in the Law on Basics of Real Property, but none of them is defined in detail or even enumerated. Most often they are manifested through easement of passing, right of taking water etc. As jurists were confronted with this deficient definition of one serious legal institute of real easement, they were dedicated in defining and comprehensive elaborating of principal characteristics of real easements through the case law and jurisprudence. The draft Law on private property and other real rights will present a great step forward in overcoming the discrepancies that exist in the case law that relate to definitions of this institute, because the draft law offers solutions which are adjusted to the modern society and social relations that exist in the modern society, because the possibility that the new easements will occur cannot be excluded. The goal of this paper is to present in details the characteristics of real easements, because there is lot of disputes in practice regarding this issue, and some of the characteristics may be crucial factor in deciding about legal destiny of certain real estate.

Key words: easements, real easements, characteristics, principles of real easements.