

Др Милица Вучковић,*
Доцент,
Правни факултет, Универзитет у Нишу

ОРИГИНАЛНИ НАУЧНИ РАД
10.5937/zrpfno-34336

UDK: 502:347.23
349.6:347.23

Рад примљен: 08.10.2021.
Рад прихваћен: 15.12.2021.

ЕКОЛОШКА ФУНКЦИЈА ПРАВА СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА**

Апстракт: *Тема овог истраживања је еколошка функција права својине на непокретностима, отеловљена у два грађанскоправна института. То су sui generis службености анлоамеричког права и реалне (propter rem) облигације француског права. Наведени институти представљају синтезу различитих, више или мање искрених покушаја, да се из свих правних области и правних грана пружи допринос хибридној и иновативној природи еколошког права. Истовремено, грађанскоправни институти са еколошком сврхом представљају доказ да грађанско право, иако најстарија и најутемељенија правна област, а можда и баш као таква, садржи у себи бројне еволутивне могућности.*

Кључне речи: *еколошка функција права својине, еколошке стварне службености, еколошке реалне облигације.*

* milica@prafak.ni.ac.rs

** Рад је резултат истраживања у оквиру ангажовања по Уговору о реализацији и финансирању научноистраживачког рада НИО у 2021. години, евиденциони број 451-03-9/2021-14/200120.

1. Увод

Право заштите животне средине и право својине, пре свега право својине на непокретностима, налазе се у непомућеном непријатељству дуги низ година. То непријатељство тек поједини правни институти преображавају у конструктивну сарадњу (нпр. еколошке реалне облигације из француског права или еколошке стварне службености из англоамеричког права). У већини случајева победу односи или право својине на штету животне средине, или еколошкоправни прописи на штету приватновласничких интереса (Volpé, 2007: 18–25).

Земљиште као основа грађанскоправног појма непокретности је и елемент екосистема и важна компонента животне средине. Земљиште је други по реду најважнији депо нежељеног угљен-диоксида¹. Његова улога у остваривању „еколошких функција и услуга“ (ecosystem goods and services) је незаменљива². Стручњаци тврде да је удео земљишта у укупним доприносима или услугама екосистема немерљив и да опису те улоге одговара једино термин „бесконечно“: „Земљиште пружа читав спектар екосистемских доприноса који су толико базични за живот да се њихова укупна вредност може изразити једино кроз меру бесконачности“ (Daily, Matson, Vitousek, 1997: 128). Основне функције земљишта у остваривању укупног екосистемског доприноса биолошком и културном опстанку људског друштва састоје се у томе што његове органске компоненте складиште и ослобађају основне животне нутријенте, микроорганизми који у њему живе омогућавају уравнотежено животно окружење за

1 Soil: Worth Standing Your Ground for. *Arguments for the Soil Framework Directive*. The European Environmental Bureau, The German League for Nature and Environment. Преузето 07. 07. 2021. <https://eeb.org/>.

2 Под доприносима или услугама екосистема (ecosystem services) подразумевају се „стања и процеси путем којих природни екосистеми подржавају људски живот“, кроз омогућавање основних животних функција екосистема, као што су чишћење, рециклажа и обнављање, и кроз производњу еколошких добара (дрво, морски плодови, природна влакна итд.) и снабдевањем људског друштва различитим културним (естетским, духовним итд.) предностима. Доприноси или услуге екосистема су: чишћење ваздуха и воде, кроз детоксификацију и декомпозицију отпада, транслокација нутријената, одржавање и обнављање земљишта и плодности земљишта, опрашивање усева и природне вегетације, дисперзија семена, одржавање регионалних шаблона падавина, контрола ерозије, очување и одржавање природних станишта биљака и животиња, контрола штеточина које нападају биљке, животиње и људе, заштита од ултравиолетног зрачења, парцијална стабилизација климе, модерација температурних екстрема и снаге ветрова и таласа, и ублажавање поплава и суша. Добра екосистема (ecosystem goods) су: стене и минерали, фосилна горива, дивљач и риба, биљке, вода, ваздух, земљиште и рекреационе, естетске и образовне шансе и могућности (Brown, Bergstrom, Loomis, 2007: 333; De Groot, Wilson, Boumans, 2002: 397–402).

раст биљака и њихову заштиту и доприносе чишћењу воде, уклањању загађивача и производњи неких антибиотика. Земљиште је извор сировина које се употребљавају у различитим делатностима и база различитих активности. Оно је део пејзажа и баштине човечанства и извор је бројних генетских информација³. Због тога је земљиште у средишту пажње многих међународних и регионалних организација и предмет веома опсежних и скувих истраживања на међународном, регионалном и националном плану (Jones, Houšková, Bullock, Montanarella, 2005: 3–8)⁴. Изграђени део грађанскоправног појма непокретности – као ентитет зван културно добро, такође се сматра драгоцености у очима еколошког права (Moliner-Dubost, 2015: 173–175).

Резултати нашег истраживања о еколошкој функцији права својине на непокретностима биће изложени кроз две целине овог рада. У првом делу ћемо се бавити појмом непокретности као елемента животне средине. Затим ћемо се осврнути на класична схватања права својине и учење о социјалној и еколошкој функцији права својине, као корективе класичног појма права својине. У другом делу рада се бавимо еколошким службеностима и еколошким реалним облигацијама, као грађанскоправним конкретизацијама еколошке функције права својине на непокретностима.

2. Непокретност као елемент животне средине. Еколошка функција права својине на непокретностима.

Појам непокретности сматра се чврсто утемељеном правном категоријом, чија дефиниција делује апстрактно и далеко, због чега су можда стари римски правници и избегавали да дефинишу појаве у свету права. Могло би се рећи да је најбоље време и најбољи начин да их разумемо ово садашње, време еколошких катастрофа, и начин на који свет посматрају сви посленици заштите животне средине. Тако се грађанскоправни појам непокретности окружује ауром свакодневице.

2.1. Појам непокретности

Појам права својине и његова садржина су са чврстим и веома старим правним утемељењем опстали и чине срж и модерних схватања која

3 Soil: Worth Satnding Your Ground for. *Arguments for the Soil Framework Directive*. The European Environmental Bureau, The German League for Nature and Environment. Преузето 07. 07. 2021. <https://eeb.org/>.

4 European Environment Agency. *Land Accounts for Europe 1990-2000. Report No 11/2006*. Преузето 13. 07. 2021. https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_11.

се наслањају на ове традиционалне правне концепције. Због тога их не можемо занемарити ни у истраживању еколошке функције права својине на непокретностима.

У грађанском праву непокретност као јединствен правни појам састоји се из две компоненте. Једна компонента, коју можемо назвати носећом, јер без ње нема грађанскоправног појма непокретности, јесте земљиште. Друга компонента, која се може сматрати акцесорном, с обзиром на то да не може самостално представљати непокретност, јесу грађевине, засади и други објекти који су трајно и чврсто спојени са земљиштем. У аустријском праву непокретношћу се сматрају земљиште са надградњом трајног карактера („куће и друге грађевине са ваздушним простором изнад у вертикали“) и вегетацијом на земљишту („трава, дрвеће, воће и друге корисне ствари које даје земља, док се не одвоје од ње“), чак и дивљач у шуми и риба у рибњаку (док се не упеца, односно улови)⁵ (Koziol, Welser, Kletečka, 2014: 268–269). У праву Немачке непокретност такође представља сложен објекат састављен од земљишта и ствари које су трајно и чврсто спојене са земљиштем („нарочито: зграде, вегетација и други производи земљишта, све док су спојени са земљиштем“)⁶ (Zerres, 2019: 467–469). По француском грађанском закону, непокретности су земљиште и грађевине, при чему је неопходно да између грађевине и земљишта постоји чврста веза, која не мора да и буде и трајна⁷ (Cornu, 2018: 465, 469). Сличне дефиниције садрже и други грађански законици и закони⁸.

5 Пар. 295-297 ABGB-a, *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*. Преузето 13. 07. 2021. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>.

6 §94, §95 BGB-a, *Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)*. Преузето 13. 07. 2021. <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

7 Cass.com. 10 juin 1974 no 73-10.696. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006992650>.

8 Хрватски Закон о власништву и другим стварним правима у чл. 2, ст. 3 нормира: „Некретнине су честице земљине површине, заједно са свиме што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње, ако законом није друкчије одређено.“ Иста таква је дефиниција и у Федерацији БиХ, по Закону о стварним правима ФБиХ, као и у Републици Српској, по њиховом Закону о стварним правима. У оба случаја је у питању чл. 6, ст. 2. Преднацрт Грађанског законика Републике Србије чл. 132 предлаже нормативни појам непокретности на следећи начин: „Непокретне су оне ствари које се не могу преместити са места на место без повреде њихове суштине. Непокретности су земљишне парцеле, а зграде или други грађевински објекти који су изграђени као трајни објекти су прираштаји земљишта. Непокретност и ствари трајно спојене са њом чине јединствену ствар и у правном промету, по правилу, имају исту правну судбину. Непокретности су земљишта и зграде“.

У еколошком праву непокретност се сматра физичким ентитетом одређеним параметрима топографије и простора⁹.

2.2. Садржина и обим права својине на непокретностима

Својина на непокретности се по дефиницији не разликује од својине на другим стварима. Већина грађанских законика регулише најширу могућу правну власт титулара на ствари. Тако, BGB предвиђа да власник ствари може, у мери у којој се томе не противе закон или права трећих лица, располагати са ствари по својој вољи, и искључити сва трећа лица од утицаја на њу, као и да се право својине на земљишту простире изнад површине и испод површине земљишта¹⁰. Code Civil (Art. 544) дефинише својину на следећи начин: „Право својине је право уживања и располагања стварима на најапсолутнији начин, под условом да се не врши употреба забрањена законима и уредбама.“ У овој, најчувенијој дефиницији права својине, садржана су и ограничења овог права: „(...) под условом да се не врши употреба забрањена законима и уредбама.“¹¹ Грађански законик Луксембурга је исказао еколошку свест својих састављача, када је у дефиницију права својине укључио и суседскоправна ограничења: „Право својине је право коришћења и располагања стварима, под условом да се не врши употреба забрањена законом и уредбама, или да се суседству узрокују сметње (и штете) којима се прекорачује граница нормалних, уобичајених суседских сметњи, којима се нарушава равнотежа између једнаких права.“¹²

Закон о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске је укључио у своје одредбе и чувену немачку уставноправну обавезу власника, предвидевши, у оквиру правила о општим ограничењима права својине, да право својине обавезује и да је власник дужан да при вршењу овог права обзирно поступа према општим и туђим интересима који нису у супротности са његовим правом¹³. Ипак, хрватски законодавац се није

9 *Agenda 21*, Chapter 10: „Integrated Approach to the Planning and Management of Land Resources“. Ови „ентитети“ у појмовнику Агенде интегришу у својим оквирима и земљиште, минерале, воду и биљни и животињски свет, а наведене компоненте формирају екосистеме са бројним функцијама, односно улогама и доприносима животу на земљи (ecosystem services).

10 §903 *Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)*. Преузето 13. 07. 2021. <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

11 Art. 544 *Code civil français*. Преузето 13. 07. 2021. <https://www.legifrance.gouv.fr/>

12 Art. 544 *Code civil luxembourgeois*. Преузето 06. 07. 2021. <https://legilux.public.lu/>.

13 Чл. 30 Закона о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, *Narodne novine* 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09,

задржао на општим ограничењима овог права, већ је, врло прецизно и готово казуистички, регулисао и посебна ограничења права својине, при чему садржина ових ограничења указује на постојање бригае о заштити животне средине и свести да грађанско право никако не треба занемарити због његовог приватноправног карактера у регулисању ове области. Тако, предвиђено је, у оквиру посебних ограничења права својине, да власник не сме при вршењу овог права прекорачити границе које су свим власницима оваквих ствари постављене законом са циљем заштите интереса и сигурности државе, природе, животне средине и здравља људи. Уколико је објект његовог права ствар која је прописима утврђена као посебно значајна за интересе државе, и поводом чијег коришћења је успостављен посебан режим, он је дужан да се при вршењу права својине управља по том режиму, уз право на накнаду због трпљења таквих ограничења. Чак је предвиђена и могућност секвестрирања ствари у погледу које је предвиђено да је власник мора третирати на нарочит начин због њеног посебног значаја за интересе и сигурности државе, природе, споменика културе, животне средине или здравља људи, а он за то није заинтересован, нити постоји могућност принудног подвргавања власника тим нарочитим обавезама поводом ствари¹⁴.

2.3. Непокретност као елемент животне средине

Иако припадају општем појму ствари, и својина на њима се управља према општим правилима о садржини, вршењу и ограничењима права својине, непокретности се одликују особинама које их издвајају од осталих ствари, те се својина на непокретностима мора донекле засебно посматрати.

Вршење права својине на непокретности има утицаја и на околину из разлога што база грађанскоправног појма непокретности – земљиште, природно представља целину, и само је вештачки, применом правних и техничких прописа, подељено на парцеле различитих власника и корисника. Свака непокретност има своју правну сферу, али и своју животну средину, коју дели са животним окружењем других. Земљиште представља компоненту животне средине, и незаобилазан је објект регулисања у еколошком праву.

Шта је животна средина? Наизглед једноставно питање на које се привидно може дати једноставан одговор. Довољно прецизну и коначну дефиницију

153/09, 143/12, 152/14.

14 Чл. 32 Закона о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, *Narodne novine* 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.

животне средине признају да не могу дати ни стручњаци у области права заштите животне средине, при чему је олакшавајућа околност та да се ради о растељивом и променљивом појму, и у простору и у времену, што ипак не омета непрекидан и веома плодан развој међународног и националних права заштите животне средине (Moliner-Dubost, 2015: 36). Овај појам се претежно описује кроз набрајање елемената који се сматрају њеним саставним деловима. Тако, по Конвенцији о грађанскоправној одговорности за штету проистеклу из активности опасних по животну средину, животну средину чине ове компоненте: природни елементи, биотски и абиотски, као што су земљиште, флора, фауна и природни процеси и интеракције, и антропогени елементи – имовина која представља део културне баштине, као карактеристични аспекти пејзажа¹⁵. Са становишта правне науке прилично неодређену, али суштински најтачнију описну дефиницију животне средине дао је Међународни суд правде, у мишљењу о законитости употребе или претње употребе нуклеарног оружја. Овај суд је у свом саветодавном мишљењу животну средину описао као животни простор садашњих и будућих генерација људских бића: „Животна средина није апстракција, већ представља животни простор, квалитет живота и здравља људских бића, укључујући и нерођене генерације.”¹⁶

У преамбули Штокхолмске декларације наглашено је да су обе компоненте животне средине, и природни и антропогени, суштински важни за благостање човечанства и за уживање основних људских права, чак и самог права на живот.

Закључили смо да елементе животне средине, у њеном појму, прихваћеном у дескриптивном виду, можемо поделити у две групе, групу природних и групу антропогених елемената. Природни елементи животне средине су: ваздух, вода, земљиште, заштићени природни простори и станишта, флора и фауна и екосистеми (Moliner-Dubost, 2015: 36, 42, 252–257). Антропогени елементи животне средине су културна и археолошка баштина и материјална добра (ствари) (Moliner-Dubost, 2015: 170–189).

Можемо приметити да у обе групе сусрећемо непокретности, земљиште са различитим вегетативним акцесоријумима на страни природних елемената животне средине, и непокретна културна добра на страни антропогених елемената. У оба случаја, врло су бројни прописи који

15 Article 2(10) *Convention on Civil Liability for Damage resulting from Activities Dangerous to the Environment*. Преузето 28. 09. 2021. <https://www.ecolex.org/>.

16 International Court of Justice. *Legality of the Threat or use of Nuclear Weapons, Advisory Opinion of 8 July 1996*. Преузето 01. 08. 2021. <https://www.icj-cij.org/en/case/95>.

регулишу вршење права својине и ограничења у том вршењу, са циљем заштите животне средине и очувања одговарајућег нивоа њеног квалитета.

2.4. Еколошка функција права својине на непокретностима

Еколошка функција права својине на непокретности је релативно нова функција својине. Може се посматрати и као продужетак њене социјалне функције и као засебна друштвена и правна категорија. Она је резултат стремљења, на готово свим пољима људске делатности, инспирисаних покретима и пројектима за заштиту животне средине, и правно утемељена са оформљењем и применом права заштите животне средине. Она је доживела, било под тим називом, било у неким другим видовима, приличну научну елаборацију, пре свега у француском и англоамеричком праву. Тако, схватање о прогресивној својини, полазећи од класичног схватања језгра појма приватне својине, установљава скуп хуманих вредности и људских односа којима својина треба да служи и да их обликује. Те вредности се односе на индивидуалне интересе, потребе и развој људске личности, али подразумевају моралну и друштвену одговорност, укључујући и одговорност за одрживи развој и утицај вршења права својине на стање животне средине (Alexander, Penalver, Singer, Underkuffler, 2009: 743–744). У том смислу се говори и о одрживом стварном праву (Akkermans, 2018: 2–3). Еколошка функција права својине подразумева обавезу на еколошку свесност власника при вршењу прерогатива које му дају грађански законици, или усклађеност вршења права својине са начелима еколошког права. У француској правној теорији се истиче да ова функција има два вида, да се јавља као пасивна еколошка функција и као активна еколошка функција. Пасивна еколошка функција подразумева подвргавање вршења права својине еколошкоправним ограничењима, чак и њихово интернализовање у састав појма права својине, док се активна еколошка функција односи на активно и свесно усмеравање вршења појединих својинских овлашћења на остваривање циљева и вредности права заштите животне средине (Grimonprez, 2015: 542–545, 548–550). Полазећи од оваквих схватања еколошке функције права својине, институти које у овом раду истражујемо могли би се сматрати реализацијом активне еколошке функције права својине на непокретности.

Сматрамо вредном помена и теорију о праву својине као дрвету. У овој теорији право својине је сликовито представљено као разгранато дрво. Његово стабло чине класична својинска овлашћења у језгру, са омотачем састављеним од забране nanoшења штете другоме вршењем права својине и забране злоупотребе права. Гране су различити посебни својински режими одређени врстом ствари и посебним функцијама права својине у

оквиру социјалне функције (Di Robilant, 2013: 872). Овако схваћеном праву својине могу се доделити бројни задаци и ограничења у циљу остваривања њене еколошке функције, у зависности од врсте ствари, окружења и историјске епохе.

3. Еколошке службености и еколошки реални терети

Непокретности као елемент животне средине представљају један од најважнијих носилаца еколошких функција и добара. Када се ради о непокретностима у приватној својини, њихов допринос очувању животне средине по правилу зависи од јачине притиска јавноправних прописа. Међутим, те непокретности од XIX века до данас припадају свету који је створен индивидуализмом грађанских кодификација. Приватни интерес је још увек суверени покретач економске добробити, тако да прописи еколошког права, као јавног права, наилазе на велики отпор. Због тога се као могуће решење намеће примена инструмената стварног права. Њима би требало помирити економске циљеве са еколошким нужностима. То се показало добрим подухватом, за шта је пример институт еколошке службености у праву САД (*conservation easements*). По узору на ове службености, слични институти су настали и у Канади и у Француској. У француском праву је такође у питању институт грађанског права, сличан службеностима, али прилично оспораван због асоцијација на феудални својински систем. То је институт реалних облигација, у овом случају стављених у службу еколошке заштите, због чега и назив еколошке реалне облигације – *obligation reelle environnementale*.

3.1. Еколошке службености

Еколошке службености настале су у САД 30-их година прошлог века. Оне су специфичан институт који се не уклапа у традиционалне стварноправне форме *common law*-а, и представљају револуционарну новину која се само донекле наслања на постојеће институте (Morrisette, 2001: 375). Њихов постанак био је инспирисан потребом да се приватна својина мотивише одговарајућим њој својственим интересом за заштиту животне средине на непокретности. Ову потребу је створила емпиријски потврђена чињеница да се велики број екосистема налази на непокретностима у приватном власништву и да велики број ових непокретности заслужује етикету еколошки осетљивог подручја (Morrisette, 2001: 374–375). Поред заштите биолошке, односно природне компоненте животне средине, у неким државама САД се еколошке службености примењују и на заштиту антропогеног, људски створеног елемента, који можемо схватити као

непокретну културну баштину човечанства (Morrisette, 2001: 384). Иако је већина америчких држава усвојила своје законе који садрже различите дефиниције ових службености, ми ћемо парафразирати дефиницију њиховог појма коју је дао *Uniform Conservation Easement Act* (UCEA). По овој дефиницији, еколошка службеност је непосесорни стварноправни инструмент који се конституише искључиво на непокретностима, и који намеће ограничења и позитивне обавезе власнику оптерећене непокретности, да се уздржава од вршења појединих својинских овлашћења или да предузима конкретне чинидбе, са циљем очувања еколошки вредних потенцијала непокретности. Конкретно, циљеви еколошких службености могу бити: очување и заштита природних и пејзажних вредности непокретности, обезбеђење њене расположивости или доступности за употребу у пољопривреди и шумарству, за рекреацију и друге активности на отвореном простору, заштита природних извора, одржавање и побољшавање квалитета ваздуха или воде, очување историјских, архитектонских, археолошких или културних потенцијала непокретности¹⁷.

Када говоримо о правној природи еколошких стварних службености са становишта европскоконтиненталног права, можемо закључити да су оне најприближније реалним теретима, док их амерички правници сматрају новом творевином која се не уклапа у познате стварноправне институте (easements, real covenants, equitable servitudes), већ се најприближније може означити као negative easements in gross. То је комбинација двеју засебних врста службености: негативне стварне службености и личне службености, што значи да оптерећује непокретност у смислу забране предузимања одређених активности на њој, али не у корист неке друге непокретности. Титулар је, по правилу, добротворна организација – land trust. Negative easement in gross не постоји у америчком стварном праву, и заправо се сматра аномалијом (Morrisette, 2001: 382), већ постоје два засебна института: negative easement и easement in gross. Negative easement из права САД је правна појава која се поклапа са институтом негативне стварне службености континенталног права, што значи да представља стварноправно оптерећење на једној непокретности, које ограничава власника те непокретности да ову користи на одређени начин и у одређеној мери. То је истовремено карактеристика и еколошке службености, и једина њихова заједничка црта (Morrisette, 2001: 382). Easement in gross је институт англоамеричког права коме у европскоконтиненталном праву најприближнији пандан представљају личне службености, због тога што

17 §1 *Uniform Conservation Easement Act* (UCEA). Преузето 21. 07. 2021. https://knrc.org/wpcontent/uploads/2015/08/Uniform_Conservation_Easement_Act_UCEA.pdf.

код овог института постоји само послужно добро (*servient estate*), а корист од примене стварноправног ограничења везује се за личност титулара – физичко или правно лице, у конкретном случају земљишни траст (*land trust*). Међутим, у праву САД *easements in gross* подразумевају готово искључиво доделу права на одређене комерцијалне позитивне чинидбе које користе некој трговачкој делатности (нпр. право постављања каблова за провођење електричне енергије или за одржавање компјутерског система итд.) (Morrisette, 2001: 380–381).

Установљењем еколошке службености на непокретности, власник се, уз испуњеност и других одговарајућих услова, квалификује за значајно умањење пореског терета. То се сматра најважнијим разлогом њихове велике популарности (McLaughlin, Cheever, 2015: 119). Због могућих злоупотреба, предвиђени су строги услови. У параграфу 170 захтева се најпре да се ради о добродиној службености конституисаној ради одређених еколошких циљева, у корист „квалификоване“ организације. Еколошка стварна службеност мора бити трајног карактера. Допуштени еколошки циљеви (*permitted conservation purposes*) су: очување земљишта за рекреацију и образовање шире јавности, заштита релативно природног станишта риба, дивљих животиња и биљака или других сличних екосистема, очување отворених простора, укључујући и фарме и шуме. Уколико је то очување намењено естетском уживању опште јавности, или обухваћено јасно дефинисаном федералном, државном или локалном политиком заштите животне средине и служи значајној јавној добробити, и ради очувања историјски важних непокретности или сертификованих историјских структура¹⁸. Износ умањења пореза једнак је вредности еколошке службености, која се утврђује проценом вредности непокретности пре и после установљења службености, па је износ пореског умањења једнак разлици тих двеју вредности. Квалификоване организације су правна лица јавног права и приватне организације чији циљ деловања је очување и заштита природних и културних друштвених ресурса (Morrisette, 2001: 394). То су у највећем броју случајева тзв. „земљишни трастови“ (*land trusts*), приватне непрофитне организације чија се делатност састоји у активностима и пројектима за очување земљишта и екосистема на њима¹⁹.

18 §170, h, 4, A *Internal Revenue Code, Title 26, United States Code. (26 U.S.C.)*. Преузето 24. 07. 2021. <https://www.govinfo.gov/app/details/USCODE-2009-title26>.

19 *Land Trust Alliance*. Посећено 24. 07. 2021. <https://www.landtrustalliance.org>. *Montana land reliance*. Посећено 24. 07. 2021. www.montanalandreliance, *Jackson hole land Trust*. Посећено 24. 07. 2021. www.jhlaqndtrust, *The Nature conservancy of California*. Посећено 24. 07. 2021. www.tnc.org.

По овом акту еколошке службености се конституишу, мењају, преносе и гасе као и све друге службености. Правило је да су трајног карактера, с тим што суд може, у складу са принципима права и правичности, донети одлуку о изменама и престанку службености. Најчешћи разлог јесу промењене околности које значајно утичу на непокретност и њено окружење, престанак постојања титулара еколошке службености или престанак служења општем добру (McLaughlin, 2005: 424).

3.2. Еколошке реалне облигације

Одредбама Еколошког законика Републике Француске регулисано је да сваки власник непокретности може закључити уговор са правним лицем или другом врстом јевноправне организације, или са правним лицем приватног права, чија се делатност налази у сфери заштите животне средине, са циљем конституисања, на његову и на терет његове непокретности (дакле и на терет свих потоњих власника те непокретности), одговарајућу реалну облигацију, која има за циљ очување, одржање, управљање или рестаурацију елемената биодиверзитета или еколошких функција²⁰. Овај институт у француском праву представља конкретизацију опште дужности грађана, предвиђене уставом, да допринесу заштити животне средине, у којој је садржан и извор еколошке функције права својине на непокретности: „Свако је дужан да узме учешћа у очувању и побољшању животне средине.“²¹

Еколошке реалне облигације једнако су намењене титуларима приватне и титуларима јавне својине. Сауговарачи власника који се добровољно ангажује уговором о еколошкој реалној облигацији могу бити држава, општине, департмани, региони, различита удружења која се баве заштитом животне средине, национални паркови итд. Сауговарач такође преузима обавезе закључењем овог уговора, и оне се могу састојати у одговарајућем давању у новцу или у натури, другим чинидбама и у пружању стручне и техничке помоћи и подршке (Reboul Maupin, Grimonprez, 2016: 2080–2082). Законом је прописана обавезна минимална садржина уговора о еколошкој реланој облигацији. Мора садржати дефинисане обавезе уговарача, одређено време трајања и предвиђену могућност измене и раскида због одређених околности. Сврха еколошких реалних облигација је заштита еколошких функција и елемената биодиверзитета. Конкретне обавезе власника могу се састојати у чињењу (подизање или одржавање живих

²⁰ Art. L132-3 *Code de l'environnement*. Преузето 23. 08. 2021. <https://www.legifrance.gouv.fr/>

²¹ Art. 2 *Charte de l'environnement de 2004*. Преузето 23. 08. 2021. <https://www.conseil-constitutionnel.fr/>.

ограда, гајева или шумарака ради очувања еколошког континуитета, отварање ограђених терена да би се омогућило кретање појединих сорти фауне, рестаурација баре, одржавање типа земљишта које је погодније за одређене биодиверзитете, формирање кишних башти, стварање погодних станишта за поједине биљне и животињске врсте) и у нечијењу (удржавање од грађења на оптерећеном земљишту, удржавање од уклањања, премештања или уништавања појединих елемената биодиверзитета, удржавање од исушивања зоне хумидитета, од употребе штетних хемијских супстанци итд.). Уговор мора бити закључен у форми нотарске исправе и мора бити уписан у јавни регистар непокретности.

Постојање обавеза које терете непокретности и могу се састојати у различитим чинидбама, као и одсуство повласне непокретности, удаљује овај институт од службености, којима је врло сличан (Reboul-Maupin, Grimonprez, 2016: 2074; Lvovschi-Blanc, Vignon, 2016: 23–24). У француском праву он се ипак не сматра неком специфичном службеношћу већ подврстом *proprieté* облигација, врстом личноправног терета власника непокретности, који је реалан у смислу да се везује за право својине на непокретности, без обзира на то ко је њен власник у конкретном случају. Његова правна природа није спорна, што можда не иде на руку теоретичарима грађанског права, који, ако и нису до сада, можда баш у тренутку писања ових речи налазе нешто спорно у њему.

4. Закључак

Еколошка функција права својине је ново поље истраживања (које представља прави изазов) за једног посленика грађанскоправне мисли. Еколошко право, као новија научна дисциплина, за своју пуноћу и кохерентност може да захвали, између осталих, и грађанском праву. Грађанско право, као најстарија и најчвршће утемељена правна област и научна дисциплина, носи у тим својим особинама, као што свака врлина носи додатак неке мане, конзервативност. Због тога тешко прилагођава своје правне институте модерним друштвеним и правним појавама, иако их несебично даје на послугу, али без икаквог свог ангажовања у њиховом прилагођавању тим новим појавама. Поред конзервативизма, за ригидност у сусретима са новим стварностима грађанско право може да криви и три своја стуба – приватну својину, индивидуализам и аутономију воље. Због тога често са жаљењем констатујемо да приватна својина и животна средина непрекидно ратују, са неједнаким резултатима али чешћим тријумфима својине.

Ово скромно истраживање представљало је покушај излагања из зачараног круга и откривања еволутивних могућности грађанског права. Доказ за постојање еволутивних потенцијала за којима смо трагали јесу два института која смо у кратким цртама, у складу са могућностима овог рада, представили – еколошке службености и еколошке реалне облигације. Ови институти делују као успешно средство помирења наших љутих непријатеља, и то без примене силе и на обострану корист. Њихово креирање и примена носе важну поруку, а то је да непокретности грађанског права треба у будућим научним елаборацијама, законодавним пројектима и пракси увек посматрати као оно што у стварности јесу – земљиште са надградњом или вегетацијом, смештено у одређено окружење, које је животна средина и те непокретности и животна средина свих.

Литература и извори

- Akkermans, B. (2018). Sustainable property law? *European property law journal*. 7(1). 2–3.
- Alexander, G. S. (2003). Property as a Fundamental constitutional Right? The German Example. *Cornell Law Faculty Working Papers*. 4. 1–62.
- Alexander, G. S. Penalver, E. M. Singer, J. W. Underkuffler, L. S. (2009). A Statement of Progressive Property. *Cornell Law Reviev*. 4 (94). 743–744.
- Bertrand, M. (2018). *La protection des sols dans le cadre de l'Union européenne*. Lyon: Université Lyon 3, J. Moulin: Thèse de Doctorat.
- Brown, T. C. Bergstrom, J. C. Loomis, J. B. (2007). Defining, Valuing and Providing Ecosystem Goods and Services. *Natural Resources Journal*. 47. 329–376.
- Volpé, J. R. (2007). *Conflit émergent entre la propriété privée et la protection de l'environnement: Les appropriations de fait causées par les réglementations environnementales*. Moncton: Thèse.
- Grimonprez, B. (2015). La fonction environnementale de la propriété. *RTDCiv: Revue trimestrielle de droit civil*. 3. 539–550.
- Di Robilant, A. (2013). Property: A Bundle of Sticks or a Tree? *Vanderbilt Law Review*. 66. 869–932.
- Daily, G. Matson, P. Vitousek, P. (1997). Ecosystem Services Supplied by Soil. In Daily, G. (ed.). *Nature services: Societal Dependence on Natural Ecosystems*. Washington, D. C. Covelo, California: Island Press. 113–133.
- De Groot, R. S. Wilson, M. A. Boumans, R. M. J. (2002). A Typology for the Classification, Description and Valuation of Ecosystem Functions, Goods and Services.

Ecological Economics. Special Issue: The Dynamics and Value of Ecosystem Services: Integrating Economic and Ecological Perspectives. 41. 393–408.

Jones, R. J. A. Houšková, B. Bullock, P. Montanarella, L. (2005). *Soil Resources of Europe*. Ispra: The European Soil Bureau.

Koziol, H. Welsch, R. Kletečka, A. (2014). *Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band I, Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.

Lvoyschi-Blanc, C. Vignon, V. (2016). L'obligation réelle environnementale. *Le bulletin chevreux notaires*. 4. 20–28.

McLaughlin, N. (2005). Rethinking the Perpetual Nature of Conservation Easement. *Harvard Environmental Law Review*. 29. 422–521.

McLaughlin, N. Cheever, F. (2015). An Introduction to Conservation Easements in the United States: A Simple Concept and a Complicated Mosaic of Law. *Journal of Law, Property and Society*. 1. 107–186.

Merenlender, A. M. Huntsinger, L. Guthay, G. Fairfax, S. K. (2004). Land Trusts and Conservation Easements. Who is Conserving What for Who? *Conservation Biology*. 1 (16). 65–75.

Moliner-Dubost, M. (2015). *Droit de l'environnement*. Paris: Dalloz.

Morrisette, P. M. (2001). Conservation Easements and the Public Good: Preserving the Environment on Private Lands. *Natural Resources Journal*. 2 (41). 373–426.

Planiol, M. Ripert, G. (1952). *Traité pratique de droit civil Français, Tome III, Les Biens*. Paris: Librairie Générale de droit et de jurisprudence.

Račinska, I. Vahtrus, S. (2018). *The Use of conservation Easements in the European Union*. Berlin: ELCN – European Private Land Conservation Network.

Rebouil-Maupin, N. Grimonprez, B. (2016). L'obligation réelle environnementale: chronique d'une naissance annoncée. *Recueil Dalloz*. 2074–2083.

Thiel, F. (2011). Property Entails Obligation: Land and Property Law in Germany. *European-Asian Journal of Law and Governance*. 1. 77–89.

Hagan, M. Brady, J. (2019). Facing the Growing Tension between Conservation Easements and the Common Law. *Kentucky Law Journal*. 2 (108). 335–369.

Hamilton, J. E. (2008). *Conservation Easement Drafting and Documentation*. Washington, DC: Land Trust Alliance.

Cornu, G. (2018). *Vocabulaire juridique*, Paris: Presses Universitaires de France.

Zerres, T. (2019). *Bürgerliches Recht*. Berlin: Springer.

Прописи:

Agenda 21. Преузето 13. 07. 2021. <https://sustainabledevelopment.un.org/outcomedocuments/agenda21>.

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. Преузето 13. 07. 2021. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>.

Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Преузето 13. 07. 2021. <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

Charte de l'environnement de 2004. Преузето 23. 08. 2021. <https://www.conseil-constitutionnel.fr/>.

Code civil français. Преузето 06. 07. 2021. <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Code civil luxembourgeois. Преузето 06. 07. 2021. <https://legilux.public.lu/>.

Code de l'environnement. Преузето 23. 08. 2021. <https://www.legifrance.gouv.fr/>

Convention européenne du paysage. 2006. Преузето 06. 07. 2021. <https://rm.coe.int/168008062a>.

Convention on Civil Liability for Damage resulting from Activities Dangerous to the Environment. Преузето 28. 09. 2021. <https://www.ecolex.org/>.

Internal Revenue Code, Title 26, United States Code. (26 U.S.C.). Преузето 24. 07. 2021. <https://www.govinfo.gov/app/details/USCODE-2009-title26>.

Stockholm Declaration. Преузето 01. 08. 2021. <https://wedocs.unep.org/bitstream/handle/20.500.11822/29567/ELGP1StockD.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

UNESCO Convention Concernant la Protection du Patrimoine mondial culturel et naturel. 1972. Преузето 06. 07. 2021. <https://whc.unesco.org/fr/convention-texte/>

Uniform Conservation Easement Act (UCEA). Преузето 21. 07. 2021. https://knrc.org/wpcontent/uploads/2015/08/Uniform_Conservation_Easement_Act_UCEA.pdf.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Republike Hrvatske, *Narodne novine* 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.

Закон о стварним правима Републике Српске. *Сл. гласник РС*. бр. 124.2008, 3. 2009 - испр., бр. 58.2009, 95.2011, 60.2015, 18.2016 - одлука УС бр. 107. 2019.

Закон о стварним правима ФБиХ. *Службене новине Федерација БиХ*. бр. 66. 2013 и бр. 100. 2013.

Преднацрт Грађанског законика Републике Србије. Преузето 13. 07. 2021. www.paragraf.rs

Судске одлуке:

Cass.com. 10 juin 1974 no 73-10.696. Преузето 13. 07. 2021. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006992650>.

Електронски извори:

European Environment Agency. *Land Accounts for Europe 1990-2000. Report No 11/2006*. Преузето 13. 07. 2021. https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_11.

International Court of Justice. *Legality of the Threat or use of Nuclear Weapons, Advisory Opinion of 8 July 1996*. Преузето 01. 08. 2021. <https://www.icj-cij.org/en/case/95>.

Land Trust Alliance. Посећено 24. 07. 2021. <https://www.landtrustalliance.org>. *Montana land reliance*. Посећено 24.07.2021. www.montanalandreliance.org, *Jackson hole land Trust*. Посећено 24. 07. 2021. www.jhlaqndtrust.org, *The Nature conservancy of California*. Посећено 24. 07. 2021. www.tnc.org.

Soil: Worth Satnding Your Ground for. *Arguments for the Soil Framework Directive*. The European Environmental Bureau, The German League for Nature and Environment. Преузето 07. 07. 2021. <https://eeb.org/>.

Milica Vučković, LL.D.,
Assistant Professor,
Faculty of Law, University of Niš

ENVIRONMENTAL FUNCTION OF LAND OWNERSHIP

Summary

Subject of this research is the environmental function of land ownership, materialised in two civil law institutes. These are sui generis easements of common law and propter rem obligations of french law. Those institutes are a sintesis of different, more or less sincere strivings to give contributions to the Environmental Law from all of the fields of law studies. At the same time, civil law institutes attest to the great evolutive potentials of Civil Law, despite it being so old branch of law.

Keywords: *environmental function of the ownership right, conservation easements, environmental real obligations.*