

КОМЕНТАР ЗАКОНА
О ОСНОВАМА СВОЈИНСКО
ПРАВНИХ ОДНОСА

Аутор
Проф. др Слободан Н. Сворцан

**КОМЕНТАР ЗАКОНА
О ОСНОВАМА СВОЈИНСКО
ПРАВНИХ ОДНОСА**
прво издање

Издавач:
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ КРАГУЈЕВАЦ

За издавача:
Проф. др Предраг Стојановић
декан Правног факултета у Крагујевцу

Уредник:
Ленка Сворцан

Рецензенти:
др Гордана Станковић
редовни професор Правног факултета у Нишу (у пензији)
др Зоран Миладиновић
ванредни професор Правног факултета у Крагујевцу

Лектура и коректура:
Александар Сворцан
Татјана Стефановић

Ликовна обрада корица и прелом:
Димитрије Милић

Штампа:
КВАРК, Краљево

Тираж:
300 примерака

Copyright©Slobodan N. Svorcan

*Сва ј права задржана. Није дозвољено да се део или целина ове књиге сними,
емитује или рејпродукује на било који начин, укључујући фотокопирање,
фотографисање, мађнештини зајис или било који други вид зајиса, без прет-
ходне дозволе издавача.*

Проф. др Слободан Н. Сворцан

**КОМЕНТАР
ЗАКОНА О ОСНОВАМА
СВОЈИНСКО ПРАВНИХ
ОДНОСА**

**КРАГУЈЕВАЦ
2009.**

ПРЕДГОВОР

Ова књига намењена је првенствено правницима који раде на примени ЗОСПО-а у пракси, нарочито онима који су у право-суђу и адвокатури. Али, књига ће бити од велике користи и правницима који раде у законодавној и научној делатности.

Пошто је Аутор књиге (пре избора на Правни факултет у Крагујевцу), био парнични и ванпарнични судија једанаест година у Општинском суду у Краљеву, одредбе су коментарисане на начин који је максимално прилагођен потребама правника који раде на примени Закона у пракси.

Материја је изнета сажето и врло прегледно.

О сваком спорном питању Аутор је заузео јасан и недвосмислен став и дао краће разлоге.

Посебна пажња посвећена је питањима око којих се највише воде судски спорови. Тако, на пример, у књизи има о државини око 100 страна, о службеностима преко 100 страна, итд.

У Коментар су унете бројне одабране судске одлуке.

У Коментару су приказани обрасци тужби и пресуда које се односе на питање из домена Закона, а око којих се најчешће воде судски спорови.

У Крагујевцу,
октобра, 2009. године

Аутор

ЗАБРАНА СТВАРАЊА ШТЕТНИХ УТИЦАЈА (ИМИСИЈА) И СУСЕДСКО ПРАВО

Члан 5.

Власник непокретности дужан је 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 мириза, топлоте, чађи, 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.

Без посебног правног основа забрањено је вршење сметњи из става 1. овог члана посебним уређајима.

1. Основне напомене

1. Нормама из члана 3. и 4. овог Закона одређено је како власник ствари може да остварује своје право својине. Ове одредбе се односе се на све ствари, и на покретне и на непокретне, а формулисане су као императивне норме и као норме општег карактера, па се могу и морају примењивати у свим случајевима остваривања права својине.

Нормама из члана 5. овог Закона одређено је како се власници непокретности морају понашати приликом остваривања права својине на својим непокретностима. И ове норме су императивне, а формулисане су на уопштен начин, па могу и морају бити примењене при остваривању права својине на било којој непокретности.

Из напред наведеног јасно произилази да се норме из чланова 3., 4. и 5. допуњују и да чине једну целину, па их треба увек заједно примењивати када се утврђује како је власник непокретности поступао при остваривању права својине на својој непокретности.

2. Одредбе из члана 5. уређују два изузетно значајна питања, и то:

- а)** питање штетних утицаја (штетних имисија) са суседних парцела, и
- б)** такозвано суседско право.

Када се појави спор везан за штетне утицаје или за суседско право, исти треба регулисати сходно одредбама из чланова 3., 4. и 5. овог Закона. Али, пошто су ове одредбе општег карактера, несметано се могу примењивати и правна правила имовинског права при регулисању ових спорова.

3. Из одредби датих у члановима 3., 4. и 5. несумњиво произилази да су сви власници непокретности дужни да се понашају у складу са три ниже наведена правила.

а) Власник непокретности не сме на својој непокретности предузимати радње од којих настају штетни утицаји који се простиру на друге непокретности, а који отежавају коришћење тих непокретности преко мере која је уобичајена с обзиром на намену и природне карактеристике тих непокретности и на основне карактеристике средине у којој се непокретности налазе. Власник не сме да предузима ни радње од којих настаје знатнија штета власницима других непокретности.

б) Власник непокретности при избору радњи које ће вршити на својој непокретности мора се придржавати ограничења која су наметнута законом или другим прописима које су донели надлежни органи и мора да настоји да што је могуће више смањи штетне утицаје на суседне непокретности. Ако се одређена делатност може организовати на више начина уз приближно исте погодности и трошкове, власник непокретности је дужан да изабере онај начин на који се стварају најмањи штетни утицаји на друге парцеле.

в) Власник непокретности је обавезан да отклања са своје непокретности узроке који изазивају штетне утицаје или штету власницима других парцела.

Суд и остали државни органи који одлучују на било који начин о држању и коришћењу непокретности морају доносити одлуке које се заснивају на овим правилима.

2. Забрана предузимања радњи од којих настају штетни утицаји и штета

Штетни утицаји (штетне имисије) који доспевају са суседних парцела су врло честа појава. Они стварају бројне проблеме и врло често озбиљно угрожавају ширу околину. Најчешћи извор штетних утицаја су разни производни погони.

Пошто ни једна делатност не може бити започета без дозволе надлежног управног органа, управни органи су дужни да при издавању дозволе за рад посебно воде рачуна о заштити човекове средине. Они морају да добијање дозволе за рад условљавају претходним обезбеђивањем најсавременијих уређаја за смањење штетних утицаја од одговарајуће врсте делатности.

Сваком емитенту штетних утицаја који нема дозволу за рад или који делатност обавља са дозволом за рад али који не поступа у складу са условима који су прецизирани у дозволи за рад, суд треба да забрани делатност.

Уколико емитент у оквиру делатности за коју има дозволу злонамерно или из грубе непажње предузима неке радње на начин који изазива или повећава штетне утицаје, суд ће му наложити да престане са таквим понашањем. Уколико емитент и после судске одлуке настави да се понаша на исти начин, суд треба да му забрани делатност.

Сви произвођачи су дужни да прате технички напредак на пољу заштите од штетних утицаја и да стално раде на смањењу штетних утицаја.

Приликом издавања дозволе за рад неком производном погону мора се најстрожије водити рачуна о карактеристикама средине у којој ће бити лоциран погон. Ако ће од делатности, за чије се обављање тражи дозвола, бити штетних утицаја, онда се о локацији погона мора одлучивати с обзиром на штетне утицаје и на карактеристике средине у којој је предвиђено лоцирање погона. Будући емитент штетних утицаја, без обзира на значај планиране делатности, мора да обезбеди ону локацију за своју делатност са које ће најмање да угрожава околину штетним утицајима.

Тужбу за заштиту од штетних утицаја могу да поднесу: власник, један или више сувласника и закупац непокретности која је погођена штетним утицајима.

Као тужени у овим споровима увек мора бити лице које је власник делатности од које настају штетни утицаји, а ако то лице није уједно и власник непокретности са које долазе штетни утицаји, онда и власник непокретности може бити обухваћен тужбом, али и не мора.

Власник сваке непокретности мора да трпи штетне утицаје са суседних непокретности ако они нису изражени преко мере која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и месне прилике, јер ово налажу потребе заједничког живота на одређеном простору.

Када се појави као спорно да ли утицаји прелазе уобичајену меру у конкретном случају, суд или други надлежни орган треба да поступа у складу са овим што је ниже наведено.

3. Поступак суда у споровима због штетних утицаја

У споровима због штетних утицаја суд мора да утврди следеће:

1) да ли са туженикове парцеле долазе штетни утицаји на тужиочеву непокретност и о каквим се утицајима ради;

2) какве су квалитативне и квантитативне карактеристике утицаја који пристижу са туженикове непокретности, и да ли ти утицаји отежавају коришћење тужиочеве непокретности, те како се то манифестије и у којој мери, и

3) да ли је тужиоцу отежано коришћење своје непокретности преко мере која је уобичајена с обзиром на: природу непокретности, намену непокретности и месне прилике и да ли се штета која се наноси тужиоцу може сматрати „знатнијом“ штетом.

1. Суд најпре мора да утврди да ли баш са туженикове непокретности долазе штетни утицаји на тужиочеву непокретност. Утврђивање ових чињеница понекад може бити врло компликовано, нарочито када са више непокретности које окружују тужиочеву непокретност долазе штетни утицаји (на пример, мирис, дим или прашина). Правци ширења мириса, дима и прашине првенствено зависе од природних ваздушних струјања, па се лако може десити да ови утицаји и не допиру са туженикове парцеле иако је она у непосредној близини тужиочеве непокретности.

Ако суд утврди да штетни утицаји заиста постоје, онда мора прецизно констатовати о каквим се утицајима ради.

2. Када је суд закључио да утицаји постоје и о каквим се утицајима ради, мора детаљно да утврди квалитативне и квантитативне карактеристике утицаја који пристижу са туженикове непокретности на тужиочеву непокретност. На пример, ако се ради о диму суд је дужан да утврди његов хемијски састав и количине и учесталост димних таласа који пристижу изнад тужиочеве непокретности. Уколико са туженикове непокретност пристиже бука измериће се њена јачина и слично. Од хемијског састава материје и учесталости пристизања на тужиочеву парцелу првенствено ће зависити обим и врста штетних утицаја. Затим ће суд да утврди да ли пристизање ових утицаја отежава коришћење тужиочевих непокретности, и ако отежава, у ком смислу се то манифестије и у којој мери је то изражено.

Може се десити да утицаји постоје али да то незнатно отежава коришћење тужиочеве непокретности. На пример, ако на тужиочеву непокретност доспева дим од ватре коју туженик пали ради сагоревања остатака од прошлогодишњих усева, то незнатно отежава коришћење тужиочевих непокретности. Али, ако туженик пали старе гуме или пластичне предмете и сличне индустријске производе, онда то сигурно знатно отежава коришћење тужиочевих непокретности.

Оно што допире са туженикове непокретности може негативно утицати на здравље људи или на удобност становања, или на здравље животиња, или на квалитет и раст биљака, и друго.

Негативни утицаји могу само да отежавају коришћење суседних парцела а да се при том не причини нека конкретна штета. То ће најчешће бити случај када са суседне парцеле допире бука или неугодан мирис. Али, негативни утицаји могу и да изазову конкретну штету на суседним парцелама. На пример, чести су случајеви да прашина која се са једне парцеле простире на околне парцеле умањује принос на тим парцелама.

Суд у сваком конкретном случају мора прецизно констатовати у чему се утицаји сastoјe и како и у којој мери отежавају коришћење тужиочеве непокретности. На пример, ако је спор око буке, суд је дужан да констатује од чега настаје бука, која

јој је јачина и у којој мери она утиче на удобност становања у тужиочевом стану.

Ако тужилац тражи накнаду штете суд ће утврдити да ли је штета причињена, о каквој штети се ради и колика је та штета. На пример, суд ће констатовати да је због прашине која пристиже са туженикове непокретности на тужиочеву њиву смањен принос усева за 20%.

3. Најзад, када је констатовано да штетни утицаји постоје, о каквим се утицајима ради и у којој мери су изражени, суд мора да оцени да ли су утицаји изражени преко мере „која је уобичајена.“ Ово је најтежи део посла, јер се овде ради о примени једног правног стандарда на конкретан случај.

Закон није поставио, нити је могао да постави, прецизније параметре према којима би ово било процењено. Али, у Закону стоји да се при извођењу овог закључка мора имати у виду следеће: природа непокретности, намена непокретности и карактеристике средине у којој се непокретности налазе.

Суд прво мора да утврди каква је природа непокретности чије је коришћење отежано, тј. да ли се ради о неизграђеном земљишту или о грађевинама, јер су на пример, битно различити случајеви када тужилац тврди да му је отежано обрађивање њиве због непријатних мириза који допиру са туженикове парцеле, и када наводи да му је смањена удобност становања у својој кући због непријатних мириза који допиру са туженикове парцеле. И миризи знатно мањег интезитета који незнлатно отежавају обрађивање њиве, могу се сматрати утицајима који отежавају коришћење куће преко уобичајене мере, с обзиром да се у кући стално борави и да је кућа затворен и релативно мали простор.

Затим се мора утврдити намена непокретности на коју допиру штетни утицаји (на пример, да ли је то њива, или је то шума, или је то стамбени простор, или је пословни простор, а ако се ради о пословном простору каква се делатност обавља у њему и слично). Од намене непокретности у највећој мери зависи да ли ће се сматрати да утицаји отежавају коришћење непокретности преко мере која је „уобичајена.“ Тако, на пример, ако се бука одређеног интезитета која допира до суседовог стана буде сматрала утицајем који отежава коришћење тог стана преко мере која је „уобичајена“, то не значи да ће се иста таква бука истог таквог

интезитета тако третирати када се цени њен утицај на производну халу суседа. Пошто је у производној хали присутна унутрашња бука од машина, може се десити да се оваква бука у тој хали и не чује, или се врло мало чује. Или, прашина одређеног хемијског састава може да упала смањи принос неке културе, а да уопште не утиче негативно на принос неке друге културе, и слично.

Неопходно је утврдити и каква је природа и намена непокретности са које долазе штетни утицаји, затим од када та непокретност има ту намену, као и да ли јој је намена промењена пре него је тужилац ставио у садашњу функцију непокретност коју погађају штетни утицаји или после тога.

Месне прилике тј. опште карактеристике средине где се непокретност налази представљају посебно значајан параметар при утврђивању да ли су утицаји преко мере која је „убичајена.“ Прво се мора утврдити да ли се непокретности налазе у насељу градског типа или у насељу сеоског типа. Ако су непокретности у насељу градског типа, треба утврдити да ли тај део насеља представља централни део града или периферију града, затим да ли се ради о индустриској зони града или о стамбеној четврти. Уколико је у питању насеље сеоског типа, потребно је оценити да ли је то збијени(ушорени) тип насеља или разбијени тип насеља. Такође је важно да се утврде и специфичне карактеристике баш тог насеља или дела насеља (на пример, може то бити туристичко насеље или бањско-климатско лечилиште, а у оквиру оваквих насеља обично постоје угоститељско-забавне четврти). У свакој од наведених средина поједине имисије се различито манифестишују. Тако је, на пример, у граду бука одређеног интезитета убичајена појава, док је бука тог истог интезитета у већини села неубичајена појава. Или, непријатни мириси од ђубришта у селима су редовна и убичајена појава, док је прављење отворених ђубришта у насељима градског карактера најстрожије забрањено посебним прописима. Или, исто тако огромна бука од музике у угоститељско-забавним четвртима туристичких насеља је убичајена појава, и слично.

Све ово што је напред речено важи само у случају ако власник непокретности са које долазе штетни утицаји није поступао злонамерно или са грубом непажњом приликом предузима-

ња радњи на својој непокретности. Ако су штетни утицаји последица радњи које је власник предузео супротно важећим правним нормама или са злом намером или уз грубу непажњу, онда власници суседних непокретности нису дужни да трпе ни оне штетне утицаје за које се може констатовати да не прелазе уобичајену меру.

4. Када постоји знатнија штета

И овде треба имати у виду да су сви власници непокретности дужни да трпе мање штете које потичу од радњи са других непокретности. Али ако се ради о знатнијој штети, онда власник непокретности није дужан да то трпи.

Суд мора да утврди да ли је због радњи које су предузете на једној парцели нанета знатнија штета власнику друге непокретности. Појам „знатнија штета“ представља такође један правни стандард који мора бити ближе дефинисан у сваком конкретном случају. Закон није дао неке критеријуме на основу којих би се могло закључити која штета се има сматрати „знатнијом штетом“, па суд има обавезу да након пажљиве анализе околности сваког конкретног случаја изведе закључак да ли се ради о знатнијој штети.

Да ли ће се нека штета сматрати знатнијом штетом или не првенствено ће зависити од врсте штете и њеног стварног обима. Неке штете се одмах манифестишу у целости и њихов обим се релативно лако утврђује (на пример, кад наступи тровање животиње). Обим неких штета се може утврдити тек након протека сезоне (на пример, смањење приноса код усева). Штетне последице појединих радњи могу се наслутити као извесне, али се не може поуздано утврдити када ће наступити и у ком обиму, на пример, штета која настаје због поткопавања земљишта. (Детаљније о поједим врстама штета говори се у делу под тачком 6.).

Све ово што је напред речено важи само у случају ако власник непокретности са које долазе штетни утицаји није поступао противно важећим прописима или злонамерно, или уз грубу непажњу. Ако је штета која је нанета власницима суседних непокретности настала као последица радњи које су предузете

супротно важећим прописима, или које су предузете из зле намере или уз грубу непажњу, онда власник непокретности са које долазе штетни утицаји мора накнадити сваку штету, па и ону која се не може сматрати знатнијом штетом.

5. Обавеза власника непокретности при избору радњи које ће вршити на непокретности и избору начина вршења тих радњи

1. Власник непокретности може на својој непокретности обављати све радње. Ипак, при избору радњи које ће вршити, власник није апсолутно слободан. Он не може да врши радње чије је вршење на тој непокретности забрањено законом или другим прописима које су донели надлежни органи. На пример, власник непокретности не може да држи живину на својој непокретности ако се она налази на подручју где је одлуком скупштине општине забрањено држање животиње и слично.

Власник не може на својој непокретности да обавља делатности од којих се стварају штетни утицаји на суседне парцеле преко уобичајене мере, о чему је напред било речи.

2. Избор врсте радње зависи првенствено од делатности. Али, ако се у оквиру једне делатности могу постизати исти циљеви различитим радњама, уз приближно исте погодности и приближно исте трошкове, власник је дужан да изабере ону радњу којом се врше најмањи негативни утицај на суседне непокретности.

Када се иста радња може обављати на више начина уз приближно исте погодности и приближно исте трошкове, онда је власник дужан да изабере онај начин којим се стварају најмањи негативни утицаји на суседне непокретности. На пример, када власник штале може да лагерује ђубре на више места, дужан је да изабере оно место са кога у најмањој мери допиру непријатни мириси на суседне непокретности.

При избору радње или начина вршења исте, власник непокретности мора подједнако да води рачуна о интересима свих суседа. На пример, ако ђубре мора да лагерује или у близини породичне стамбене зграде једног суседа или у близини штале дру-

гог суседа, дужан је да ђубре лагерује у близини штале, јер се тако знатно мање манифестију негативни утицаји на непокретности власника штале од утицаја који би се манифестовали на непокретности власника куће.

Ако се другом радњом или другим начином вршења исте радње може постићи исти циљ али уз знатно веће непогодности или уз знатно веће трошкове, онда власник непокретности на којој се врши радња не може бити обавезан на промену избора. При одлучивању о овоме мора се водити рачуна и о имовном стању власника и о његовим образовним и радним способностима. Не може се тражити од власника да неку радњу обавља применом савремених техничких средстава ако он нема финансијских могућности да купи та техничка средства или није у могућности да њима управља.

Ако се власник непокретности не понаша у складу са овим што је напред наведено он објективно врши злоупотребу права својине, без обзира какав је његов субјективни став при избору врсте радње или при избору начина вршења одређене радње. У свим спорним случајевима надлежни орган је дужан да утврди какво је објективно стање чињеница везаних за избор радње и за избор начина вршења радње, као и за штетне утицаје.

6. Обавеза власника непопретности да отклања узроке од којих потичу штетни утицаји и штета на суседним парцелама

Одредба из става 1. члана 5. Закона обавезује власника непокретности и да са своје непокретности отклања узроке који изазивају штетне утицаје и који изазивају знатнију штету на суседне непокретности.

Наиме, ако власник предузима радње од којих настају штетни утицаји који нису уобичајени или знатнија штета, суд ће му наложити да престане са вршењем таквих радњи. Ако је власник једне непокретности својим радњама створио стање на својој непокретности које проузрокује штетне утицаје или штету, суд ће га обавезати да те узроке отклони. На пример, ако власник једне куће постави олуке на својој кући тако да воду са

крову усмери на суседну парцелу, суд ће га обавезати да воду кишницу другачије усмери и тако отклони узрок једног штетног утицаја.

7. Штетни утицаји који допиру кроз посебно постављене уређаје

Све ово што је напред речено односи се на штетне утицаје који са једне непокретности допиру на суседне непокретности кроз атмосферу или преко земљишта и који се не простиру кроз посебно постављене уређаје.

Међутим, власник једне непокретности може поставити посебне уређаје кроз које се простиру штетни утицаји на суседне парцеле. На пример, власник једне непокретности може да посебним цевима одведе отпадну воду на суседну непокретност. Овако постављене цеви представљају посебне уређаје кроз које се излива отпадна вода на суседну непокретност.

Усмеравање штетних утицаја кроз посебне уређаје на суседне непокретности појачава дејство штетних утицаја и у знатно већој мери омета власника суседних непокретности од онога што би било да нема таквих уређаја.

Уређајима се штетни утицаји могу довести на суседну непокретност (на пример, када се цеви за отпадну воду поставе све до међне линије са суседном непокретношћу), а могу се и само усмрити на суседну непокретност (на пример, када се цев кроз коју се простиру непријатни мириси усмири према суседној кући). У оба случаја ради се о вршењу сметњи кроз посебне уређаје.

Одредбом из става 2. члана 5. изричito је забрањено вршење штетних утицаја кроз посебно постављене уређаје уколико власник тих уређаја нема посебан правни основ за постављање таквих уређаја. То значи да ће суд наложити власнику тих уређаја да исте уклони ако нема ваљан уговор или правноснажну одлуку надлежног органа којима је изричito дозвољено постављање таквих уређаја.

Уговор мора бити закључен између власника уређаја и власника суседне непокретности на коју кроз те уређаје пристижу штетни утицаји. Уговор може бити сачињен и усмено и у писменој форми, а није неопходно да буде оверен од стране суда.

8. Најчешћи штетни утицаји у пракси

1) Штетни утицаји од изливања отпадних и атмосферских вода

Свако изливање отпадних вода са једне непокретности на суседне непокретности треба сматрати штетним утицајима који отежавају коришћење непокретности преко мере која је уобичајена, па те радње суд мора забранити. Није од утицаја у којим се количинама изливају отпадне воде јер те количине увек варирају. Без значаја је о каквим се отпадним водама ради. Отпадне воде увек настају као последица неких радњи које се врше на непокретности са које долазе.

Атмосферске воде које се сливају са једне непокретности на другу непокретност такође могу проузроковати штетне утицаје на суседне непокретности. Али, овде је ситуација знатно другачија него код отпадних вода.

Атмосферске воде могу се сливати са једне непокретности на другу непокретност због положаја земљишта, и када власник непокретности са које се воде сливају није предузео никакве радње на својој непокретности везане за измену конфигурације земљишта. Тада власник непокретности са које се сливају атмосферске воде није у обавези да предузима радње којима би спречио то сливање, нити може одговарати за такве штетне утицаје.

Али, ако је власник једне парцеле изменио првобитно стање на парцели изградњом било каквог објекта, а то је имало за последицу појачан доток атмосферских вода на суседне парцеле, онда је он створио узроке од којих потичу штетни утицаји на суседне парцела који отежавају коришћење суседних парцела преко мере која је уобичајена, па га суд мора обавезати да отклони узроке штетних утицаја. На пример, када неко направи кућу на својој парцели он мења стање на парцели, а те промене имају за последицу да се атмосферске воде са куће сливају на мале површине у великим количинама, које не може да упије земља. Да кућа није подигнута земљиште испод куће би упијало ту воду. Слично се дешава и у случајевима када власник парцеле изгради на својој парцели веће бетонске површине или када копа канале, и слично.

Има случајева када се повећа доток атмосферских вода на одређене парцеле због тога што је посечена шума на височијим парцелама, па власници нижих парцела траже заштиту од штетних утицаја. Ако је власник шуме вршио сечу у складу са дозволом надлежног органа, онда не може бити одговоран за штетне утицаје. Ово због тога што се по закону шума може сећи само сходно дозволи надлежног органа, а тај орган је обавезан да анализира све последице сече и да у складу са тим одреди место и обим сече. Поред тога, сеча шуме представља експлоатацију шуме ради стицања дохотка, што се не може ускратити власнику.

2) Штетни утицаји од прашине и дима

У савременим условима често се појављују штетни утицаји од прашине и дима које емитују поједини производни погони.

Прашина и дим могу штетно утицати на здравље људи, здравље животиња и на здравље биљака.

Прашина и дим могу у великој мери да погоршају услове станововања на одређеном простору, чак и онда када у себи немају састојака који су опасни по здравље.

Ако прашина или дим у себи имају састојке који, с обзиром на њихов квантитет и квалитет, могу угрозити здравље људи или здравље животиња, треба их сматрати штетним утицајима који отежавају коришћење суседних непокретности преко уобичајене мере.

Уколико прашина или дим утичу на смањење прихода усева у проценту већем од 10%, као и када изазивају лагано сушење дрвећа, треба их сматрати штетним утицајима који отежавају коришћење суседних непокретности преко уобичајене мере. Ако прашина или дим озбиљно погоршавају услове станововања, такође их треба сматрати штетним утицајима који отежавају коришћење суседних непокретности преко уобичајене мере.

Када се ради о бањско-туристичким подручјима онда свако емитовање прашине и дима које може утицати на смањење броја посетилаца треба сматрати штетним утицајем који отежава коришћење суседних непокретности преко уобичајене мере.

Одредбом из става 3. овог члана регулисани су случајеви спајања ствари када је ствар једног власника незнатне вредности у односу на ствар другог власника. На пример, једно лице направи сто од своје грађе, али за лепљење делова стола употреби лепак чији је власник друго лице. Овде је лепак незнатне вредности у односу на грађу од које је сто направљен. У оваквим случајевима власник спојене ствари која је веће вредности постаје власник новостворене ствари, с тим што је обавезан да плати накнаду лицу које је власник ствари чија је вредност незнатна. Овако треба поступати независно од тога да ли су власници спојених ствари савесни или не.

3. Нова ствар може настати и мешањем две ствари које су у таквом стању да се могу помешати. На пример, једно лице помеша свој кукуруз са кукурузом чији је власник друго лице, и слично.

Када се изврши мешање ствари често се помешане ствари не могу раздвојити, а некада би раздвајање изазвало несразмерне трошкове. Зато се питање својине у случају мешања ствари регулише према одредбама из овог члана и то у свему на начин како је то описано напред под тачкама 1. и 2., с тим што се код мешања ствари ређе узима у обзир рад уложен приликом мешања ствари, пошто је тај рад најчешће незнатне вредности.

СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ГРАЂЕЊЕМ НА ТУЂЕМ ЗЕМЉИШТУ

Члан 24.

Лице које изгради зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на које други има право својине (градитељ), стиче право својине и на земљиште на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало или могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах упротивио.

У случају из става 1. овог члана власник земљишта има право да за време од три године од дана сазнања за завршену

изградњу, али најкасније у време од 10 година од завршене изградње, тражи да му градитељ накнади вредност земљишта у висини његове прометне цене у време доношења судске одлуке.

1. У свим споровима везаним за грађење на туђем земљишту треба детаљно утврдити следеће: какав је објекат изграђен; како се понашао градитељ у току трајања изградње; како се понашао власник земљишта у току трајања изградње и које се земљиште има сматрати неопходним за редовну употребу изграђеног грађевинског објекта. Од понашања градитеља и власника земљишта зависи решење спора.

Суд прво треба да утврди какав је објекат изграђен на туђем земљишту, јер се одредбе о стицању својине грађењем на туђем земљишту не примењују на све грађевинске објекте. Ове одредбе се не примењују на монтажне грађевинске објекте, који се могу уклонити са места где су постављени без знатнијег оштећења, а не примењују се ни у случају постављања ограде на туђе земљиште. Ако су постављени овакви објекти, а власник земљишта није дао сагласност за њихово постављање и тражи је њихово уклањање, суд ће наредити њихово уклањање. Овакав закључак се намеће када се одредбе о грађењу тумаче циљно. Наиме, одредбе о грађењу на туђем земљишту имају за циљ да уреде стање које је настало изградњом објекта који се не може уклонити без битнијег оштећења.

2. Одредбама из овог члана регулисан је случај грађења на туђем земљишту када градитељ није знао нити је могао знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах упротивио изградњи објекта. У овом случају, према одредби из става 1. овог члана, градитељ ће стечи право својине на земљишту које покрива изграђени грађевински објекат и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта.

Ако градитељ тврди да није знао и да није могао знати да гради објекат на туђем земљишту, суд мора да утврди бројне чињенице на основу којих може да изведе поуздан закључак да ли је градитељ знао и да ли је могао знати да објекат гради на туђем земљишту. То су чињенице из којих се види како се градитељ понашао и у каквим се околностима налазио пре почетка изградње објекта.

Прво треба утврдити да ли је градитељ пре почетка градње идентификовао земљиште на коме је изграђен објекат путем вештака геодетске струкве. Ако није, а у катастарском операту или земљишним књигама се земљиште не води на градитеља или лице које је он наследио, онда треба сматрати да је градитељ могао знати да земљиште није његово. Уколико градитељ изјави да није идентификовао земљиште, или да је знао поуздано и без идентификације о којој се парцели ради и на кога се она води у јавним књигама, суд мора затражити од градитеља да се детаљно изјасни о чињеницама на основу којих је веровао да је он власник спорног земљишта. Уколико градитељ успе да докаже да је у моменту почетка градње постојало правно стање које доводи до стицања својине на спорном земљишту одржајем од стране градитеља, или ако докаже да постоје услови за стицање својине путем правног посла (на пример, он је купио земљиште и исплатио купопродајну цену или нису извршене промене у јавним књигама), онда се мора узети да није могао знати да није био власник земљишта у моменту започињања градње. (О томе када постоји правно стање које води стицању својине одржајем говори се детаљно у коментару члана 28.)

Што се тиче власника земљишта суд мора да утврди када је он сазнао за грађење објекта, у ком стадијуму су били радови у моменту сазнања за градњу и како је реаговао. Неопходно је утврдити тачан датум сазнања за градњу да би се могао извести правилан закључак да ли се он „одмах“ усротивио градњи, како то налаже одредба из става 1. овог члана. Треба узети да се власник земљишта усротивио „одмах“ (у складу са овом одредбом), ако је истог дана када је сазнао за градњу, или сутрадан, саопштио градитељу недвосмислен захтев да обустави градњу. Захтев може бити саопштен градитељу усмено, телефоном, писмено и преко посредника. Ако градитељ није овако поступио ваља закључити да се није „одмах“ усротивио градњи. Ову одредбу је неопходно овако тумачити, јер се у савременим условима објекат може подићи врло брзо, чак за неколико дана, па зајаснело реаговање власника земљишта не постиже циљ који се жели постићи овом одредбом.

Када суд, након извођења доказа везаних за понашање градитеља и власника земљишта, закључи да градитељ није знао и

да није могао знати да гради на туђем земљишту, као и да је власник знао за градњу али се није одмах усprotивио градњи, испуњени су услови да градитељ стекне својину на земљишту које покрива грађевински објекат и земљишту које је неопходно за редовну употребу тог објекта.

Али, у пракси је стално спорно које се земљиште мора сматрати земљиштем које је „неопходно за редовну употребу“ изграђеног грађевинског објекта, па суд у сваком спорном случају изводи закључак у вези овога према конкретним околностима. Иако је сваки случај различит, ипак се може начелно констатовати да суд приликом извођења овог закључка увек мора имати у виду следеће:

- а)** положај изграђеног грађевинског објекта у односу на непосредну околину;
- б)** намену објекта и
- в)** потребу максималне заштите интереса власника земљишта на коме је изграђен објекат.

Положај изграђеног грађевинског објекта треба ценити првенствено у односу на постојеће грађевинске објекте који га окружују и у односу на најближи јавни пут. Треба имати у виду и напиг и друге карактеристике земљишта на коме је изграђен објекат (да ли је земљиште ерозивно или да ли је мочварно и друго). Ово су објективне околности које у највећој мери утичу на извођење конкретног закључка о томе шта се има сматрати земљиштем које је неопходно за „редовну употребу“ изграђеног објекта.

Нужно је ценити и намену објекта, али овом критеријуму не треба давати велики значај јер се у савременим условима намене објекта често мењају.

Најзад, при извођењу овог закључка стално се мора имати у виду потреба максимално могуће заштите интереса власника земљишта. Иако је градитељ био у извиђавајућој заблуди, иако је власник знао за градњу и није се усprotивио градњи, то све не даје за право градитељу да се према својој жељи шири на туђем земљишту. Потреба максимално могуће заштите приватне својине извире из самог појма ове својине. Зато градитељу треба признати право својине само на оном земљишту око изграђеног објекта које је заиста „неопходно за редовну употребу“ објекта.

Када се има у виду напред речено, може се закључити да градитељу у овом случају треба увек признати право својине, и то: на зе-

мљишту које покрива изграђени објекат, на земљишту које се простире око целог објекта у ширини од најмање 1 метра, и на земљишту које се простире од објекта до јавног пута у ширини од најмање 3 метра. Земљиште око зграде неопходно је за одржавање објекта, а и за коришћење објекта. Земљиште које се простире до јавног пута неопходно је за формирање колског пута. Већу површину треба признати градитељу када то налажу околности на лицу места (на пример, када је земљиште са великим нагибом или када то захтева намена објекта, и то у складу са овим околностима).

Ако суд призна градитељу право својине на напред описаном земљишту, онда према одредби из става 2. овог члана власник земљишта може тражити да му градитељ плати накнаду за земљиште, и то у висини „прометне цене“ земљишта која је важила у време доношења судске одлуке. Власник земљишта може поднети овај захтев у року од три године „од дана сазнања за завршену изградњу“, а најкасније у року од десет година „од завршене изградње.“

Ова одредба је недоречена па се приликом примене исте у пракси јављају озбиљни проблеми. Наиме, није јасно када се има сматрати да је завршена изградња објекта, као ни то која се цена има сматрати „тржишном ценом“

Изградња објекта се одвија у фазама. Најчешће изградња траје годинама, а понекад и деценијама. Али, независно од тога колико је изградња трајала, из формулатије дате у одредби произилази да одређени рокови почињу да теку тек од дана када су завршени последњи радови на изградњи објекта.

Власник земљишта може да поднесе захтев за плаћање накнаде за заузето земљиште у времену од одпочиња изградње објекта па до истека напред наведених рокова.

Овде су дата два рока, и то субјективни и објективни. Субјективни рок од три године почиње да тече од дана када је власник земљишта сазнао да су завршени и последњи радови на изградњи објекта. Објективни рок од десет година почиње да тече од дана када су изведени последњи радови на изградњи објекта. Када протекне три године од сазнања да је објекат завршен, власник земљишта губи право да тражи накнаду иако није истекао објективни рок. Када протекне десет година од дана када су изведени последњи радови на објекту, власник губи право да тражи накнаду иако у овом року није сазнао да је објекат завршен.

Када се ради о одређивању „прометне цене“ конкретног земљишта ситуација је врло компликована, а непотпуност ове одредбе још више долази до изражaja због тога што нису дата никаква упутства како се утврђује та цена. Прометна цена неког земљишта може се утврдити само када се изврши продаја тог земљишта, а код грађења на туђем земљишту не ради се о продаји. То значи да се морају узети неки други критеријуми.

Једини критеријум за утврђивање „прометне цене“ јесу цене по којима се продаје земљиште које се налази у непосредној околини земљишта на коме је изграђен објекат. Пошто цена сваког конкретног земљишта зависи од више фактора, као што су положај тог земљишта у односу на околне грађевинске објекте, положај у односу на саобраћајнице, састав земљишта, и друго, као прометну цену треба узети просечну цену по једном квадратном метру по којој се продаје земљиште које се налази у непосредној околини земљишта на коме је изграђен објекат у време доношења пресуде.

Члан 25.

Ако је градитељ знао да гради на туђем земљишту или ако то није знао а власник се томе одмах усprotивио, власник земљишта може тражити да му припадне право својине на грађевински објекат или да градитељ поруши грађевински објекат и врати му земљиште у првобитно стање, или да му градитељ исплати прометну цену земљишта.

У случајевима из става 1. овог члана власник земљишта има право и на накнаду штете.

Ако власник земљишта захтева да му припадне право својине на грађевински објекат, дужан је накнадити градитељу вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у месту у коме се налази, у време доношења судске одлуке.

Право избора из става 1. овог члана власник земљишта може остварити најкасније у року од три године од дана завршетка изградње грађевинског објекта. По протеку овог рока власник може захтевати исплату прометне цене земљишта.

гу само у парници по основу права на државину, односно уговора о на-
полици, да траже предају плодова које им по уговору припадају, а не
тужбом због сметања државине...“

(Одлука Окружног суда у Пожаревцу, Гж. 1568/94. од 20.12.1994.
године.)

СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ

Члан 28.

Савестан и законити држалац покретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком три године.

Савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година.

Савестан држалац покретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година.

Савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година.

**Наследник постаје савестан држалац од тренутка отвара-
ња наслеђа и у случају када је оставилац био несавестан др-
жалац, а наследник то није знао, нити је могао знати, а време
за одржај почиње тећи од тренутка отварања наслеђа.**

Члан 29.

Брисан - са 29/96.

Члан 30.

**Време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком по-
следњег дана времена потребног за одржај.**

У време потребно за одржај урачунава се и време за које су претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци.

На прекид, односно застој одржаја сходно се примењују одредбе о прекиду, односно застоју застарелости потраживања.

1. Одредбама из чланова 28. и 30. регулисани је стицање својине одржајем, па су зато оне заједно коментарисане.

Стицање својине одржајем у пракси је врло често, али и готово увек, спорно, па је пожељно детаљније анализирати ове одредбе.

У споровима везаним за стицање својине одржајем суд мора утврдити следеће:

а) да ли је лице које тражи да му се призна својина држало и да ли и даље држи спорну ствар, те како је ступило у државину ствари;

б) у ком временском периоду је држало ствар;

в) да ли је лице било савесни држалац, и

г) да ли је лице било законити држалац.

2. Суд ће прво испитати лице које тражи да му се призна стицање својине одржајем када и како је лице почело да врши фактичку власт на спорној ствари. Ако лице изјави да је почело да врши фактичку власт на ствари на начин описан у чл. 71. овог Закона, или ако то суд утврди путем изведеног доказа, треба обуставити даље извођење доказа а тужбени захтев одбити, јер се вршење фактичке власти на ствари сходно чл. 71. овог Закона не сматра државином, па такво вршење фактичке власти никада не може довести до стицања својине одржајем.

Ако суд утврди да је ово лице имало државину на спорној ствари сходно чл. 70. овог Закона, утврдиће у ком временском периоду је лице држало спорну ствар, да ли је и даље држи, те да ли је имало каквих прекида у држању ствари, а ако јесте у ком периоду су ти прекиди били и на који начин је до њих дошло. Уколико суд утврди да лице држи спорну покретну ствар мање од три године или да држи спорну непокретну ствар мање од 10 година, обуставиће даље извођење доказа, а тужбени захтев одбити, јер није испуњен један од основних услова за стицање својине одржајем.

Време потребно за одржај почиње да тече оног дана када је лице почело да врши фактичку власт на спорној ствари (чл. 30. ст. 1.). Суд треба да настоји да, што је могуће прецизније, утврди када је лице почело да врши фактичку власт на ствари. Није неопходно да суд утврди тачан датум када је лице почело да врши фактичку власт на ствари, али је нужно да утврди да ли лице држи ствар најмање онолико времена колико је потребно за стицање својине одржајем.

У време потребно за одржај урачунава се и време у коме је ту ствар држао правни претходник држаоца, ако је тај правни претходник био савестан држалац, а ако је био несавестан држалац ово време се не урачунава (чл. 30. ст. 2.).

Ако је оставилац био савесни држалац те ствари онда се време у коме је он држао ту ствар урачунава његовом наследнику у време потребно за стицање својине одржајем. Уколико је оставилац био несавестан држалац време у коме је он држао ствар неће се урачуњавати његовом наследнику. У том случају, ако наследник није знао и према околностима није могао знати да је оставилац био савесни држалац наследник ће се сматрати савесним држаоцем. Наследнику време за одржај почиње да се рачуна од момента отварања наслеђа (чл. 28. ст. 5).

Ако ранији власник ствари истакне да је наступио прекид одржаја или застој одржаја, онда суд мора утврђивати и ове чињенице.

До прекида и застоја одржаја може доћи у разним случајевима.

Ако је истакнут приговор да је настајао застој одржаја, треба поступити у складу са одредбама из чланова: 381., 382., 383., 384., 385. и 386. Закона о облигационим односима.

Уколико је истакнут приговор да је наступио прекид одржаја, треба поступити сходно одредбама из чл. 387., 388., 389., 390., 391., 392. и 393. Закона о облигационим односима.

Када суд закључи да је лице држало покретну ствар најмање три године, односно да је држало непокретну ствар најмање 10 година, утврдиће да ли је држалац био савестан или не. (О томе када се има сматрати да је неко лице савесни држалац говори се у коментару чл. 72. овог Закона). Ако суд утврди да је држалац несавестан обуставиће даље извођење доказа и одбити тужбени захтев, јер несавестан држалац никада не може стећи

својину одржајем иако су испуњени сви други услови за стицање својине. Типичан пример несавесног држаоца јесте један од наследника који држи целокупну заоставштину коју је наследило два или више наследника, јер он зна да није власник целокупне заоставштине коју држи, па зато никада не може стећи својину одржајем на деловима заоставштине који припадају осталим наследницима. Држалац мора бити савестан у моменту када је почeo да врши фактичку власт на ствари и све до истека рока потребног за одржај да би могao стeћи својину одржајем. Ако је држалац постао несавестан после истека рока потребног за стицање својине одржајем то неће утицати на стицање својине, пошто се сматра да је он постао власник у моменту истека законом одређеног рока за стицање својине.

Уколико суд закључчи да је држалац савестан утврдиће да ли је државина законита, пошто од тога зависи колико времена треба да протекне да би се стекла својина одржајем. (О томе када се има сматрати да је државина законита говори се у коментару чл. 72.).

Лице које држи туђу покретну ствар као савесни и законити држалац стиче право својине на тој ствари одржајем ако је ствар држало најмање три године (члан 28. ст. 1.).

Лице које држи туђу покретну ствар као савесни а незаконити држалац стиче право својине на тој ствари одржајем ако је ствар држало најмање 10 година (члан 28. ст. 3.).

Лице које држи туђу непокретну ствар као савесни и законити држалац стиче право својине на тој ствари одржајем ако је ствар држало најмање 10 година (члан 28. ст. 2.).

Лице које држи туђу непокретну ствар као савесни али незаконити држалац стиче право својине на тој ствари одржајем ако је ствар држало најмање 20 година (члан 28. ст. 4.).

Узима се да је лице стекло право својине на туђој ствари коју држи истеком последњег дана рока који се тражи за одређену врсту одржаја. На пример, ако је једно лице почело да врши фактичку власт на једном плугу дана 9.2.2002. године као савесни и законити држалац, стeћи ће право својине на том плугу одржајем истеком 9.2.2005. године.

3. Одржајем могу стицати својину само физичка лица, али не и правна лица. Ово није изричито речено у Закону, али ово

несумњиво произилази из одредби датих у чл. 28. Наиме, основни услов за стицање својине одржајем јесте да стицалац буде савестан. „Савесност“ као појам везана је само за физичка лица. Када се ради о правним лицима, не може се утврђивати савесност односно, несавесност правног лица. Могло би се говорити само о савесности односно несавесности поједињих физичких лица која раде у име и за рачун правног лица, али та физичка лица не стичу имовину за себе већ за рачун правног лица.

**СУДСКА ПРАКСА
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ**

**Услови за стицање својине одржајем
на непокретности**

Сентенца:

Протеком 10 година савестан и законити држалац непокретности у својини другог лица одржајем оригинално стиче својину на тој непокретности, које право искључује својинско право претходног власника. При том се законитом државином непокретности сматра и државина стечена по основу решења извршног суда донетог сходно споразуму учесника у извршном поступку ради физичке деобе те непокретности.

Повремено спорадично коришћење непокретности од стране њеног власника не утиче на ток редовног одржаја законитог и савесног држаоца.

Правни основ неопходан за оцену законите државине постаје ирелевантан у недостатку савесне државине као нужног условия (кумулативног или самосталног) за оригинално стицање својине одржајем.

Из образложења:

...“ Према утврђеном чињеничном стању тужиоци-противтужени су правни следбеници сада пок. Љ.Н. који је преминуо 1965. године, чија је заоставштина расправљена оставинским решењем... којим су за његове законске наследнице оглашени супруга Л.М. и овде тужена Б.Н., као наводна усвојеница, и то свако са по једном половином идејалних делова његове заоставштине коју је чинило 9 предметних катастарских парцела... Након смрти Л.М. њена заоставштина је распра-

УСТАНОВЉЕЊЕ (КОНСТИТУИСАЊЕ) СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ОДЛУКОМ СУДА ИЛИ ДРУГОГ ДРЖАВНОГ ОРГАНА

Члан 53.

Одлуком суда или другог државног органа стварна службеност установљава се када власник повласног добра у целини или делимично не може користити то добро без одговарајућег коришћења послужног добра, као и у другим случајевима одређеним Законом.

Службеност из става 1. овог члана стиче се даном правноснажности одлуке, ако Законом није другачије одређено.

На захтев власника послужног добра, надлежни државни орган утврђује и одговарајућу накнаду коју је власник повласног добра дужан да плати власнику послужног добра.

Основни услови за конституисање стварне службености

1. Већ је напред речено да право службености представља тетрет за послужно добро и да у великој мери ограничава власника послужног добра у остваривању овлашћења која произилазе из права својине. Зато при конституисању службености треба поступати врло опрезно и крајње рестриктивно. А то значи да се службеност може конституисати само у оним случајевима када власник повласног добра стварно не може да користи своју непокретност у целости или делимично ако се не конституише службеност (на пример, када власник повласног добра не може да улази у своју парцелу, јер нема везу са јавним путем, уколико се не отвори пролаз преко суседне парцеле, и слично). Када се има сматрати да власник повласног добра не може да користи своје добро без конституисања службености зависи од конкретних околности које су различите за сваки случај. Зато је први и најважнији задатак суда у поступку за конституисање службености да свестрано анализира све околности конкретног случаја.

ја, и да изведе закључак да ли је или не неопходно конституисање службености. Тек када закључи да је неопходно конституисање службености, приступиће утврђивању осталих чињеница. О томе када је неопходно да се конституише службеност говори се у наредним излагањима, где се детаљније анализирају појединачне врсте службености.

Конституисање службености може бити одређено и неким посебним законом, па тада треба поступити у складу са одредбама које то регулишу.

2. Ако је службеност конституисана одлуком суда или другог државног органа, узима се да је власник повласног добра стекао службеност на дан када је одлука о конституисању постала правноснажна (став 2.). Од дана правноснажности одлуке власник повласног добра може остварити овлашћења која произилазе из права службености. Државни орган који је донео одлуку о конституисању службености треба обавезно да ту одлуку, кад она постане правноснажна, достави Управи за катастар, да би ово право било уписано у катастар непокретности. Упис у катастар непокретности није услов за стицање права службености у овом случају, али упис овог права има изузетан значај за правну сигурност правних и физичких лица.

3. Ако власник послужног добра тражи да му власник повласног добра плати накнаду на име конституисања службености, суд (или други орган који води поступак) мора донети одлуку о захтеву за накнаду. Уколико власник послужног добра није ставио захтев за накнаду, суд ће од њега захтевати да се изјасни да ли тражи такву накнаду или не. Ако се власник послужног добра изјасни да тражи накнаду, суд ће од њега тражити да определи износ накнаде. Али, ако он не буде хтео да определи износ накнаде, што се често дешава, суд ће и тада одлучивати о захтеву за накнаду. Из формулатије одредбе дате у ставу 3. овог члана произилази да суд неће одлучивати о овој накнади ако власник послужног добра не буде дао изјаву да тражи накнаду.

Када власник послужног добра тражи накнаду, суд ће обавезати власника повласног добра да му плати накнаду. О висини накнаде одлучује суд.

Висина накнаде зависи од конкретних околности, али се ипак могу навести два основна критеријума на основу којих се

одређује ова накнада. Висина ове накнаде треба да зависи од тога колику материјалну штету трпи власник послужног добра и колико се смањује његова укупна удобност због конституисања службености. На пример, када се конституише службеност пролаза, власник послужног добра не може да обраћује земљиште преко кога се службеност простире, због чега трпи материјалну штету. А, ако је службеност конституисана кроз његово кућно или економско двориште, њему је у одређеној мери смањена свакодневна удобност при коришћењу кућног или економског дворишта. Али, ако је успостављена службеност провођења подземних водова власник послужног добра може у будућности имати само незнатну штету, а најчешће ова службеност уопште не утиче на смањење удобности при коришћењу послужног добра.

Конституисање службености пролаза

1. Врсте службености пролаза

Постоје три врсте службености пролаза, и то:

- 1) службеност колског пролаза;**
- 2) службеност пешачког пролаза, и**
- 3) службеност пролаза за прогон стоке.**

Ово су битно различите службености, гледано према овлашћењима која из њих произилазе и према оптерећењима на послужном добру. Зато суд треба да наложи власнику повласног добра да у тужбеном захтеву прецизно наведе које службености тражи. Исто тако, суд у пресуди мора јасно да наведе која се службеност конституише. Ако ово у пресуди није прецизно дефинисано, скоро сигурно ће убрзо доћи до спора међу странкама око овлашћења која произилазе из тако конституисане службености.

2. Овлашћења која произилазе из појединих врста службености пролаза

Када је конституисана службеност колског пролаза власник повласног добра има овлашћење да пролази тим путем запре-

жним возилом и свим врстама моторних возила, укључујући ту и радне машине, у свако доба дана, затим да тим путем пролази пешке и он и чланови његовог породичног домаћинства и сва лица која долазе у његово породично домаћинство. Он је овлашћен и да прогони стоку тим путем, јер се тиме не повећава терет на послужном добру.

Ради одржавања пута у употребљивом стању, треба узети да власник повласног добра има овлашћење да пут насиша свим тврдим материјалима, с обзиром да савремени начин живота намеће потребу за сталним коришћењем моторних возила. У практици се појавило као спорно да ли власник повласног добра има овлашћење да пут бетонира и асфалтира и, у вези са тим, да ли може скинути горњи растресити слој земљишта са правца куда се простире службеност пре него приступи асфалтирању или бетонирању. С обзиром да је стална употреба разних врста моторних возила постала нужна, а да се возила могу нормално кретати само по тврдим подлогама, вальа узети да је власник повласног добра овлашћен да пут бетонира и асфалтира. Пошто ваља бетонирање и асфалтирање пута захтева претходно уклањање површинског слоја земљишта, нужно је дати овлашћење власнику повласног добра да уклони овај слој.

Службеност пешачког пролаза даје овлашћење власнику повласног добра да он и чланови његовог породичног домаћинства, као и сва лица која долазе у његово породично домаћинство, пролазе пешке тим путем у свако доба дана. Треба узети да се власник повласног добра може кретати пешачком стазом на бициклу и моторцикли, јер савремени начин живота намеће потребу за сталним коришћењем ових превозних средстава, а кретање стазом на бициклу и моторцикли не повећава значајније терете на послужном добру.

Власнику повласног добра треба признати и овлашћење да пешачку стазу насиша тврдим материјалима, као и да је асфалтира и бетонира, с тим да му не треба дати овлашћење да пре приступања уређењу пута скида горњи слој земљишта, јер за то нема потребе када се пешачка стаза насиша тврдим материјалима или бетонира или асфалтира.

Насипање пешачког и колског пута тврдим материјалима је нужно да би се они могли нормално користити. Бетонирање и

асфалтирање није нужно, али бетониран или асфалтиран пут знатно побољшава удобности власника повласног добра, а истовремено незнатно повећава оптерећење послужног добра. Зато се противљење власника послужног добра бетонирању и асфалтирању пута не може сматрати оправданим.

Службеност пролаза за прогон стоке даје овлашћење власнику послужног добра да тим путем води или протерује све врсте домаћих животиња, у свако доба дана, у неограниченом броју. Начин прогона стоке одређује сам власник повласног добра, с тим што не сме допустити да стока причињава штету власнику послужног добра. Власнику повласног добра који има ову службеност треба признати и овлашћење да тим путем пролази пешке он и чланови његовог породичног домаћинства, и лица која долазе у његово породично домаћинство, јер му овакво овлашћење омогућава лакше организовање разних активности, а истовремено, постојање таквог овлашћења не повећава значајније терете на послужном добру.

Власник повласног добра који има службеност пролаза за прогон стоке нема овлашћење да тим путем пролази било каквим возилима. Власник повласног добра нема овлашћење да овај пролаз насила тврдим материјалима, нити да га бетонира, нити асфалтира, јер ово није неопходно за нормално коришћење пролаза за прогон стоке.

3. Услови за конституисање појединих врста службености пролаза

Службеност пролаза може бити конституисана само онда када су испуњени одређени услови. Ти услови су различити за сваку од наведених службености.

Приликом конституисања службености пролаза мора се посматрати повласно добро као једна целина (један комплекс), независно од тога из колико парцела се тај комплекс састоји, гледано према стању у катастарском операту. При том се цени какав је положај тог комплекса на лицу места у односу на околину, а нарочито да ли се граничи са јавним путем и у ком делу. Значајно је и да се анализира из којих се посебних целина састоји тај комплекс, посебно да ли је у његовом саставу կућно и еко-

номско двориште. Нарочиту пажњу ваља обратити на рељефне карактеристике комплекса, тј. да ли је раван или благо стрм или врло стрм, да ли на њему има мочварних делова и слично. Од ових карактеристика зависи да ли постоје услови за конституисање одређене службености пролаза.

а) Када се повласно добро, према стању на лицу места, не граничи са јавним путем, постоје услови за конституисање службености колског пролаза. Није од значаја какво је стање у урбанистичком плану и да ли је предвиђена изградња јавног пута поред повласног добра, већ је одлучујуће какво је стварно стање на лицу места у моменту доношења првостепене пресуде.

Ако се повласно добро граничи са јавним путем и то делом који је врло стрм, и преко кога се може поставити колски пут само уз огромне трошкове, или ако се повласно добро граничи са реком а река са јавним путем, па би се повласно добро могло повезати са јавним путем постављањем моста чија би изградња коштала много, постоје услови за конституисањем службености колског пролаза, јер се не може захтевати од власника повласног добра да се изложи тако великим трошковима.

Када се повласно добро граничи са земљиштем које припада ауто путу у делу где није дозвољен излазак на ауто пут, а не граничи се са другим јавним путем, има услова за конституисање службености колског пролаза, јер се у овим околностима у повласну парцелу не може ући возилом са јавног пута.

Уколико се повласно добро граничи са јавним путем у једном делу, али је тај пут због положаја јавног пута вишеструког дужи него што би био пут чије се конституисање тражи, нема услова за конституисање службености колског пролаза, јер је разлика у дужини код колског пута од малог значаја.

Ако је повласно добро по култури њива, ливада, пашњак или шума, а постоје услови за конституисање колске службености, онда се може конституисати само сезонска колска службеност, али не и стална службеност, јер се и конституисањем сезонске службености могу подмиравати потребе власника повласног добра. Уколико се на повласном добру налази кућа или економска зграда, мора се конституисати стална колска службеност.

б) Када се повласно добро не граничи са јавним путем постоје услови за конституисање службености пешачког пролаза. Ка-

да се повласно добро граничи са земљиштем које припада ауто путу у делу где није дозвољен излазак на ауто пут, а не граничи се са другим јавним путем, има услова за конституисање службености пешачког пролаза, јер се у овим околностима са јавног пута не може ући у повласну парцелу ни пешке.

Ако се повласно добро граничи са јавним путем у било ком делу, начелно се може констатовати да нема услова за конституисање службености пешачког пролаза, чак и када је повласно добро стрмо у делу где се граничи са јавним путем, јер се пешачка стаза може оформити и на стрмом терену. Изузетно, ако је повласно добро изразито стрмо у делу где се граничи са јавним путем у тој мери да се не може оформити безбедна пешачка стаза, или ако је у том делу већа бара, онда постоје услови за конституисање службености пешачког пролаза.

Приликом извођења закључка да ли постоје услови за конституисање службености пешачког пролаза мора се утврдити и какав је положај повласног добра у односу на јавне објекте тог насеља, као што су: школа, здравствена амбуланта, аутобуска станица, продавница и друго, јер власник повласног добра и чланови његовог породичног домаћинства свакодневно одлазе до ових објеката и назад, па је за њих од изузетног значаја да пешачки пут до ових објеката буде што краћи. Ако се повласно добро граничи са јавним путем али је пешачки пут тим правцем до јавних објеката насеља вишеструко дужи због дужине јавног пута из тог правца (на пример, због стрмог терена пут се састоји из више кривина или због изградње грађевинских објеката дуж дуге улице мора се ићи до наредне попречне улице, и слично), постоје услови за конституисање службености пешачког пролаза. Основан је захтев за конституисање пешачког пролаза и када се тражи постављање пешачке стазе од једног дела јавног пута до другог дела јавног пута а преко послужних парцела, где би стаза служила као пречица за становнике једног дела насеља до јавних објеката, ако је пешачки пут преко овакве стазе вишеструко краћи од јавног пута. Али, и када су испуњени ови услови треба одбити захтев за конституисање службености пешачког пролаза ако се тражи постављање пешачког пролаза кроз кућно или економско двориште власника послужног добра, јер пролаз кроз кућно или економско двориште представља огроман терет за

власника послужног добра, па такав пролаз може бити постављен само када се ни на који други начин не може обезбедити веза повласног добра са јавним путем.

в) Ако се повласно добро не граничи са јавним путем и ако није конституисана службеност колског пролаза за то повласно добро, онда постоје услови за конституисање службености пролаза за прогон стоке. Уколико се повласно добро граничи са јавним путем у делу који је толико стрм да се не може њиме поставити пролаз за безбедан прогон стоке, или ако је у том делу већа бара која спречава безбедно пролажење пешке, онда има услова за конституисање службености пролаза за прогон стоке.

Када суд закључи да постоји потреба за конституисање службености било ког пролаза, али да правац који је означен у тужби није најпогоднији за постављање таквог пролаза већ да у околини има неки други повољнији правац (цењено свестрано са свих аспеката), а тај правац није обухваћен алтернативним или евентуалним тужбеним захтевом, одбије тужбени захтев. Наиме, суд мора објективно да цени преко које од парцела које окружују повласну парцелу је најоправданије поставити пролаз, а не да поступа само у складу са жељом власника повласног добра.

Не треба дозволити конституисање службености пролаза, иако су испуњени напред наведени услови, ако је власник повласног добра изградњом објекта на повласном добру онемогућио прилаз у поједине делове повласног добра, пошто је сам створио такво стање. Ако власник повласног добра тражи конституисање службености пролаза у оваквом случају, његов поступак је супротан начелу савесности и поштења, јер он ствара себи погодности на терет трећих лица.

Ако је власник повласне парцеле, која је имала обезбеђен пролаз преко комплекса уступиоца, купио повласну парцелу или је добио на поклон, или је стекао путем трампе, па тражи конституисање службености пролаза преко парцела трећих лица за улаз у ту парцелу, његов тужбени захтев треба одбити, иако су испуњени сви напред наведени услови да се службеност конституише, пошто је сам себе довео у такво стање, јер приликом стицања парцеле није водио рачуна о обезбеђењу пролаза за парцелу коју стиче. У оваквим случајевима њему треба дозволити конституисање службености само преко парцела које су вла-

сништво лица од кога је стекао парцелу, или лица које је правни следбеник власника комплекса у чијем саставу је била повлачена парцела.

Уколико парцела коју је стекло лице није повезана са парцелама лица од кога је стечена, а ни пре стицања није имала обезбеђен пролаз, онда се службеност има конституисати правцем којим се најмање оптерећује послужно добро, без обзира ко је власник послужног добра.

4. Одређивање правца простирања службености пролаза и ширине пролаза

Када суд закључи да постоји потреба за конституисањем службености пролаза, приступиће одређивању правца простирања пролаза и ширине пролаза. Правац простирања пролаза зависи од околности на лицу места, а те околности су различите у сваком конкретном случају. Ипак, може се поставити више општих правила којих се суд треба придржавати приликом одређивања правца простирања пролаза.

Прво и основно правило је да пролаз треба поставити правцем којим се најмање оптерећује послужно добро.

Друго правило је да пролаз треба поставити правцем који омогућује власнику повласног добра да оптимално користи своје добро.

Сви могући правци простирања пролаза морају бити детаљно анализирани са аспекта оба ова правила.

Пролаз никада не треба поставити кроз кућно двориште власника послужног добра, осим ако нема техничких могућности да се пролаз постави другим правцем.

Пролаз не треба поставити ни кроз економско двориште власника послужног добра, осим ако нема техничких могућности да се пролаз постави другим правцем.

Постављањем пролаза кроз кућно двориште или кроз економско двориште максимално се оптерећује послужно добро. Оптерећење се огледа посебно у озбиљном нарушувању интимне атмосфере у овим просторима, што тешко погађа власника послужног добра и чланове његовог породичног домаћинства.

По схваташу Врховног суда, захтев за утврђивање одговарајуће накнаде за установљену стварну службеност може власник послужног добра поставити према власнику повласног добра у парници за установљење службености, или касније у посебној парници. Ова накнада одређује се у једнократном износу, сразмерно смањеној тржишној вредности послужног добра, због оптерећивања службеношћу, а не може се одређивати вишекратно у виду смањених приноса послужног добра...“

(Одлука Врховног суда Србије, Рев. 5857/94. од 20.12.1994. г.)

Дејство тужбе за конституисање службености

Сентенца:

Туженикова тужба за конституисање службености није разлог за одлагање извршења правноснажне пресуде чијим се извршењем тражи уклањање електричних каблова, с обзиром да је преко парцеље тужиоца мимо прописа спроведена електрична линија која не може да опстане и мора бити уклоњена.

(Одлука Окружног суда у Прокупљу, Гж. 636/96. од 24.9.1996. г.)

СТИЦАЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ОДРЖАЈЕМ

Члан 54.

Стварна службеност стиче се одржајем када је власник по-власног добра фактички остваривао службеност за време од 20 година, а власник послужног добра се томе није противио.

Стварна службеност се не може стећи одржајем ако је вршена злоупотребом поверења власника или држаоца послужног добра, силом, преваром, или ако је службеност уступљена до опозива.

1. У судовима се стално води велики број спорова по тужбама којима се тражи да суд утврди да је неко лице стекло службеност.

ност одржајем. Ови спорови, обично дуго трају и врло су комплексни. Зато је ово питање неопходно детаљно анализирати.

2. Стварна службеност се може стећи одржајем, сходно одредби из става 1. овог члана, али је потребно да буду испуњена четири услова, и то:

а) да је власник повласног добра фактички остваривао службеност,

б) да је остваривао службеност најмање 20 г. (на пример, да је власник повласног добра пролазио спорним пролазом најмање 20 г.),

в) да је власник послужног добра знао да власник повласног добра фактички остварује службеност, и

г) да се власник послужног добра није томе противио ни на који начин.

а) Има се сматрати да је власник повласног добра фактички вршио службеност ако се понашао као да има право те службености на пример, ако су власник повласног добра и чланови његовог породичног домаћинства пролазили спорним путем према својим потребама, без бојазни да ће их видети власник послужног добра и без тражења сагласности од власника послужног добра да прођу тим путем, или ако су узимали воду са спорног извора према својим потребама, без тражења сагласности од власника послужног добра и без обазирања да ли ће их видети власник послужног добра, и слично.

Када се ради о службености пролаза, честе су ситуације да власник повласног добра пролази преко туђе парцеле разним правцима, како му када одговара. То се нарочито дешава када је послужно добро далеко од куће власника послужног добра. Тада власник повласног добра, користећи ове околности, тражи да се утврди да је стекао службеност одржајем.

Овде се поставља питање да ли се у овим случајевима има сматрати да је власник повласног добра фактички остваривао службеност пролаза преко ове парцеле, како то редовно тврди власник повласног добра. Треба узети да власник повласног добра није фактички остваривао службеност пролаза у оваквим случајевима јер није пролазио стално истим правцем, и да се нису стекли услови за стицање службености одржајем. Када неко пролази преко туђе парцеле разним правцима, он се не понаша

као да има службеност пролаза, јер постојање службености пролаза увек подразумева прецизно дефинисан правац простирања пролаза. Из оваквог понашања одређеног лица поуздано се може закључити да је том лицу јасно да оно нема службеност пролаза и да пролази преко конкретне парцеле без знања и одобрења власника парцеле, злоупотребљавајући чињеницу да је парцела удаљена од власникова куће, због чега власник не може стално да контролише ко пролази преко парцеле.

б) Власник повласног добра треба да је остваривао службеност на начин описан у тачки **а**), најмање 20 година.

Власник послужног добра треба да је остваривао службеност непрекидно најмање 20 година. Ако је било прекида у остваривању службености у току тих 20 година, онда није испуњен овај услов.

Није битно које је лице у тих 20 година било власник повласног добра и да ли се власник повласног добра мењао, јер је носилац права службености свагдашњи власник повласног добра, па се новом власнику повласног добра има рачунати време у коме су претходни власници повласног добра остваривали ту службеност.

в) Потребно је да је власник послужног добра знао да власник повласног добра фактички остварује службеност (на пример, да је власник послужног добра знао да власник повласног добра и чланови његовог породичног домаћинства пролазе преко његовог земљишта).

Да би суд могао да изведе поуздан закључак да ли је власник послужног добра знао да власник повласног добра фактички остварује службеност, потребно је да буду утврђене бројне чињенице, јер у овим споровима власник повласног добра готово увек тврди да је власник послужног добра знао да он остварује службеност, а власник послужног добра тврди да он то није знао.

Прво треба утврдити колико је послужно добро удаљено од кућног и економског дворишта власника послужног добра и какав му је положај. Ако је послужна парцела у саставу кућног или економског дворишта власника послужног добра, или се граничи са овим двориштима, или је у близини кућног или економског дворишта власника послужног добра и на таквом положају да се види из кућног или економског дворишта, онда је нај-

поузданија претпоставка да је власник послужног добра знао да власник повласног добра фактички остварује ову службеност, под условом да је власник послужног добра живео стално у тој кући. Уколико је послужна парцела удаљена од кућног и економског дворишта власника послужног добра и на таквом положају да се не види из ових дворишта, онда је најпоузданија претпоставка да власник послужног добра није знао да власник повласног добра фактички остварује службеност. Не може се власнику послужног добра наметати обавеза да редовно одлази на парцеле које су удаљене од његовог кућног и економског дворишта и да тамо буде на „стражи“ да би утврдио ко пролази преко његовог земљишта. Када је послужна парцела удаљена од кућног и економског дворишта и на таквом положају да се не види из ових дворишта, те околности често злоупотребљавају трећа лица па пролазе преко тих парцела без знања и одobreња власника, а касније у спору пред судом тврде да су туда пролазили и да је за то знао власник послужног добра, а да се томе није противио.

Затим, ваља утврдити где су живели власник послужног добра и чланови његовог породичног домаћинства за време у коме је власник повласног добра наводно остваривао службеност. Ако су они у том периоду или у већем делу тог периода живели у другом месту или у иностранству, онда је готово сигурно да нису знали да власник повласног добра фактички врши конкретну службеност. Овакве ситуације су у нашој средини врло честе неколико задњих деценија.

г) Ако суд закључи да је власник послужног добра знао да власник повласног добра фактички остварује службеност, потребно је утврдити да ли се власник послужног добра томе противио.

Има се сматрати да се власник послужног добра противио поступцима власника повласног добра ако је на било који начин, било вербално, било неким фактичким радњама, јасно ставио до знања власнику повласног добра да он нема право службености коју остварује, и да се он - власник послужног добра противи таквом његовом понашању. На пример, када власник повласног добра пролази преко парцеле власника послужног добра, има се узети да се власник послужног добра томе противио ако му каже: „Немаш право да пролазиш туда“, или „Немој да

те више видим да идеш преко моје парцеле“, или, „Како смеши туда да пролазиш“, или „Где си пошао, није ти то очевина“, и слично. Такође се има узети да се власник послужног добра противио власнику повласног добра у остваривању службености ако је на пролаз ставио препреку, или на пролаз ставио таблу са натписом „Забрањен пролаз“, или ископао канал преко пролаза, и слично. Такође треба закључити да се власник послужног добра противио понашању власника повласног добра, ако је: поднео пријаву МУП-у против њега зато што предузима радње које може да врши само носилац права службености, или ако је поднео пријаву месној заједници због таквог понашања власника повласног добра, или ако је поднео тужбу због сметања државине или сметања својине против власника повласног добра, или ако тужбом тражи да се утврди да власник повласног добра нема право службености коју врши, и слично.

Ако сва четири напред наведена услова нису кумултивно испуњена, власник повласног добра не може стећи конкретну службеност одржајем.

Ако су испуњена сва четири наведена услова, треба узети да је власник повласног добра стекао службеност коју је фактички остваривао истеком задњег дана траженог рока, тј. рока од 20 година. Овај рок треба рачунати почев са првим даном када је власник повласног добра фактички почeo да врши радње које произилазе из права конкретне службености.

3. Према одредби из става 2. овог члана, службеност се не може стeћи одржајем у следећим случајевима:

а) ако је власник повласног добра вршио радње које произилазе из права службености на тај начин што је злоупотребио поверење власника или држаоца послужног добра;

б) ако је власник повласног добра вршио ове радње уз примену силе;

в) ако је власник повласног добра вршио ове радње уз примену преваре према власнику послужног добра, и

г) ако је власник послужног добра дозволио власнику повласног добра да остварује службеност све док му он не саопшти да престане са вршењем радњи које произилазе из те службености.

а) Ако је власник или држалац послужног добра у више на врата дозвољавао власнику повласног добра да предузима поје-

вао службеност за време од 20 г., а власник послужног добра се томе није противио.

(Одлука Окружног суда у Ваљеву, Гж. 122/05. од 11.2.2005. г.)

Накнада за стварну службеност

Сентенца:

Ако је тужени право службености стекао по основу одржаја, тада тужиоцу као власнику послужног добра не припада одговарајућа накнада.

(Одлука Окружног суда у Пожаревцу, Гж. 187/99. од 15.2.1999. г.)

Члан 55.

Брисан са 29/96

УТВРЂИВАЊЕ ПОСТОЈАЊА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ

Члан 56.

Власник повласног добра може захтевати да се према власнику послужног добра утврди постојање стварне службености.

На тужбу из става 1. овог члана сходно се примењују одредбе чл. 37. ст. 2. овог Закона.

Основна правила

1. Власник повласног добра може поднети тужбу суду и тражити да се према власнику послужног добра утврди да постоји одређена стварна службеност. Власник повласног добра ову тужбу најчешће подноси када му власник послужног добра оспорава постојање одређене службености. Али, власник повласног

добра може поднети ову тужбу и када власник послужног добра не оспорава постојање службености, јер жели да се постојање тог права утврди пресудом.

Ову тужбу може поднети власник повласног добра у свако до-ба, па и ако нема ни пресуду којом је раније утврђено постојање те службености, ни пресуду којом је конституисана та службеност.

Ако власник повласног добра има пресуду којом је консти-туисана та службеност, или пресуду којом је утврђено постоја-ње те службености, па поднесе тужбу за утврђивање постојања службености у времену од дана правноснажности пресуде до да-на када се навршавају три године од правноснажности пресуде, ову тужбу треба одбацити као недопуштену, уз образложение да се ради о пресуђеној ствари. У овом периоду власник повласног добра може само тражити извршење пресуде коју има, јер слу-жбеност није могла престати пошто нису протекле три године од дана правноснажности пресуде.

Уколико власник повласног добра који има пресуду којом је конституисана службеност или пресуду којом је утврђено посто-јање службености, поднесе тужбу за утврђивање постојања слу-жбености после протека рока од три године од дана правносна-жности пресуде коју има, та тужба је допуштена и суд по њој мо-ра поступати, јер службеност престаје када се власник послу-жног добра противи њеном вршењу, а власник повласног добра не врши службеност три узастопне године, сходно одредби из става 1. члана 58. Закона, па се по протеку три године од дана правноснажности пресуде власник послужног добра може по-звати на ову одредбу.

Када власник повласног добра има уговор о стицању службе-ности, било да је уговор оверен од стране суда, било да није ове-рен, било да је његово право уписано у јавну књигу, било да ни-је уписано, он може у свако доба поднети ову тужбу.

2. Власник повласног добра у тужби може тврдити да је сте-као службеност на један од три начина:

- а) на основу правног посла;**
- б) одлуком суда или другог државног органа, или**
- в) одржајем.**

а) Ако власник повласног добра тражи да се утврди да је сте-као службеност на основу правног посла, треба утврдити да ли

су испуњени услови за стицање службености путем правног посла, што је детаљно приказано у коментару чл. 52. овог Закона. Ако власник послужног добра тврди да је службеност престала сходно одредби из става 1. чл. 58., или сходно одредби из става 3. чл. 58. овог Закона, или сходно одредби из става 2. и 3. чл. 59., онда се морају утврдити чињенице везане за ове наводе, о чему се детаљно говори у коментарима наведених одредби.

б) Уколико власник повласног добра тврди да је стекао службеност на основу одлуке суда или другог државног органа, треба утврдити чињенице о којима је детаљно говорено у коментару чл. 53. овог Закона. Ако власник послужног добра тврди да је службеност престала, и те чињенице се морају утврдити.

в) Када власник повласног добра наведе у тужби да је стекао службеност одржајем, треба утврдити чињенице о којима је детаљно говорено у коментару чл. 54. овог Закона. Када власник послужног добра тврди да је службеност престала, онда се морају утврдити и чињенице везане за његове наводе.

3. У спору по тужби за утврђивање постојања службености туженик може истисцати приговор да је службеност престала. Ако истакне овакав приговор, суд мора утврђивати чињенице везане за овај приговор и одбити тужбени захтев као неоснован ако утврди да је службеност престала. У овим случајевима туженик не мора подносити против тужбу.

Али, ако туженик истакне приговор да службеност више није потребна, такав приговор суд неће разматрати. Уколико туженик жели да суд утврди да ли је престала потреба за службеност, он мора поднети противтужбу и тражити да се службеност укине због тога што је престала потреба за њеним постојањем.

4. Власник послужног добра може поднети тужбу да се утврди да према власнику повласног добра не постоји одређена службеност. У овој тужби власник послужног добра може да тврди да власник повласног добра уопште није стекао службеност, или да је изгубио службеност сходно одредбама из чл. 58. ст. 1. и 3. и чл. 59. ст. 3. овог Закона.

5. У одредби из става 2. овог члана стоји да се на тужбу за утврђивање постојања права стварне службености „сходно применују одредбе чл. 37. ст. 2 овог Закона“. Ова одредба је погре-

шно формулисана, па је у целости непримењива. Наиме, у одредби из чл. 37. ст. 2. овог Закона стоји да „власник мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог.“ Ове чињенице се по тужби за утврђивање постојања или непостојања стварне службености уопште не утврђују, већ сасвим друге чињенице, што се види из напред изложеног.

Поступак по тужби за утврђивање постојања службености и по тужби за утврђивање непостојања службености пролаза

1. Ово су у пракси најчешће тужбе везане за право службености. У спору између власника повласног добра и власника послужног добра, а у вези службености пролаза, обично власник повласног добра подноси тужбу ради сметања државине права службености. Ако он успе у државинском спору, онда власник послужног добра подноси тужбу за утврђивање непостојања права службености пролаза. Уколико власник повласног добра не успе у државинском спору, онда он подноси тужбу за утврђивање постојања права службености пролаза.

2. У поступку по тужби за утврђивање постојања службености пролаза и тужби за утврђивање непостојања службености пролаза, у згради суда треба одржати само припремно рочиште, док се главна расправа обавезно мора одржати на лицу места. На припремном рочишту треба наложити тужиоцу да ближе изнесе чињенично стање везано за спорну службеност, а туженику да се детаљно изјасни о наводима тужиоца. Потребно је од обе стране изричito захтевати да предложе све доказе које имају. Њима вља објаснити да се сви докази морају извести на лицу места, и да због тога сви докази морају бити предложени најкасније до дана када суд приступи заказивању рочишта за главну расправу. Странкама треба оставити могућност да писменим поднесцима предложе доказе до одређеног дана.

У овим споровима се од вештака на лице места позива само вештак геодета.

Заштита стварне службености проласка водоводних цеви преко парцеле

Сентенца:

Када су тужиоци изградили сеоски водовод у складу са важећим прописима, у току 1979. г., а туженик је на парцели преко којих се пружају водоводне цеви изградио пословни објекат у току 1999. године, а сходно чл. 40. ст. 6. Закона о водама водоводна мрежа се сматра изграђеним објектом јер је легално изграђен, па је забрањено преко таквог објекта за уређење водног тока градити објекте, те је основан тужбени захтев тужиоца којим је тражено да је туженик изградњом пословног објекта угрозио коришћење стварне службености преко наведене парцеле. Такође је основан захтев којим је тужени обавезан да у року... извести о свом трошку доводни и разводни цевовод преко поменуте парцеле, на начин који ће утврдити техничка служба ЈКП за газдовање водама.

(Одлука Окружног суда у Чачку, Гж. 1641/05. од 30.12.2005. г.)

ПРЕСТАНАК СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ

Члан 58.

Стварна службеност престаје ако се власник послужног добра противи њеном вршењу а власник повласног добра три узастопне године није вршио своје право.

Власник послужног добра може захтевати да престане право стварне службености када она постане непотребна за коришћење повласног добра или кад престане други разлог због кога је она заснована.

Стварна службеност престаје ако се не врши за време потребно за њено стицање одржајем, када исто лице постане власник послужног и повласног добра или пропашћу повласног добра, односно послужног добра.

1. Опште напомене

Одредбама из овог члана регулисано је више случајева престанка стварне службености. Сви ови случајеви су битно различити, па ће сваки од њих бити посебно анализиран.

2. Престанак стварне службености због невршења дуже од три године

Стварна службеност може престати ако је власник повласног добра не врши дуже од три године. Да би стварна службеност престала на овај начин потребно је да се испуне следећи услови:

- а)** да се власник послужног добра противио њеном вршењу, и
- б)** да власник повласног добра није вршио ту службеност најмање три узастопне године (став 1.).

а) Први услов за престанак службености по овом основу јесте противљење власнику послужног добра вршењу ове службености. Власник послужног добра мора недвосмислено ставити до знања власнику повласног добра да се противи вршењу службености. Противљење може бити изражено вербално или предузимањем поједињих физичких радњи из којих се јасно види да се власник послужног добра противи вршењу службености. На пример, када власник послужног добра саопшти власнику повласног добра да не пролази више спорним путем, онда имамо вербално изражено противљење. Није битно које је речи упутио власник послужног добра власнику повласног добра, већ је битно да се из упућених речи јасно види да се власник послужног добра противи вршењу службености. Противљење је изражено кроз предузимање физичке радње када је власник послужног добра предузео радњу која спречава власника повласног добра да врши службеност. На пример, ако власник послужног добра ископа канал преко колског пута, он је онемогућио власника повласног добра да врши службеност колског пролаза, и истовремено му је упутио јасну поруку да се противи вршењу ове службености.

б) Други услов за престанак службености по овом основу јесте да је власник повласног добра престао да врши службеност

након противљења од стране власника послужног добра, и да је није вршио најмање три узастопне године. Овде је битно да је власник повласног добра престао да врши службеност после противљења власника послужног добра и да је није вршио најмање три године непрекидно, рачунато од дана када се власник послужног добра успротивио вршењу те службености. Сматраће се да службеност није вршена када власник повласног добра није вршио ни једну радњу коју је као титулар права службености имао права да врши.

Напред наведени услови морају бити испуњени қумулативно.

Сматраће се да је службеност престала истеком последњег дана треће године невршења службености.

Тужба за утврђивање престанка службености по овом основу може се поднети у свако доба.

3. Престанак стварне службености због невршења дуже од 20 година

Према одредби из става 3. овог члана, стварна службеност престаје када није вршена „за време потребно за њено стицање одржајем“. Пошто се службеност стиче одржајем када је фактички остваривана за време од 20 година (сходно одредби из става 1. чл. 54. овог Закона), произилази да службеност престаје ако се не врши најмање 20 година.

Овај случај престанка службености битно се разликује од случаја престанка службености сходно одредби из става 1. овог члана. Овде је небитно да ли се власник послужног добра успротивио вршењу службености или не. Једини услов за престанак службености по овом основу јесте да власник повласног добра није вршио службеност најмање 20 година непрекидно. Није битно из којих разлога није вршена службеност.

У овом случају службеност престаје истеком задњег дана 20-те године од када се службеност не врши.

Тужба за утврђивање престанка службености по овом основу може се поднети у свако доба.

4. Престанак стварне службености када исто лице постане власник послужног и повласног добра

Према одредби из става 3. овог члана, службеност престаје ако исто лице постане власник послужног и повласног добра. То значи да ће службеност престати ако власник повласног добра постане власник послужног добра, или ако власник послужног добра постане власник повласног добра, или ако треће лице постане власник и повласног и послужног добра. У свим овим случајевима нема потребе за постојањем службености, јер је исто лице постало власник и повласног и послужног добра, а власник има сва овлашћења која има и титулар права стварне службености.

Једини услов за престанак службености по овом основу јесте да исто лице постане власник и повласног и послужног добра, па у овом поступку треба само утврдити ове чињенице.

Тужба за утврђивање престанка службености по овом основу може бити поднета било кад.

5. Престанак стварне службености због пропасти повласног, односно послужног добра

Одредбом из става 3. овог члана предвиђено је да службеност престаје када пропадне повласно добро или када пропадне послужно добро.

Кад повласно добро пропадне престаје потреба за службеностју. Кад послужно добро пропадне не постоји могућност да и даље постоји службеност. Ових случајева има доста у пракси. На пример, често се дешава да река промени ток и потопи неке парцеле, па ако је потопила повласну парцелу нема потребе за постојањем службености пролаза за ту парцелу.

Тужба за утврђивање престанка службености по овом основу може бити поднета у свако доба.

Глава 5.

ДРЖАВИНА

ПОЈАМ ДРЖАВИНЕ

Члан 70.

Државину ствари има свако лице које непосредно врши фактичку власт на ствари (непосредна државина).

Државину ствари има и лице које фактичку власт на ствари врши преко другог лица, коме је по основу плодоуживања, уговора о коришћењу стана, закупа, чувања, послуге или другог правног посла дало ствар у непосредну државину (посредна државина).

Државину права стварне службености има лице које фактички користи непокретност другог лица у обиму који одговара садржини те службености.

Више лица могу имати државину ствари или права (судржавина).

1. Основне карактеристике државине ствари

Државина је фактичка власт на ствари, а својина је правна власт на ствари. Најчешће је власник ствари истовремено и држалац ствари. Али, има пуно случајева где је једно лице држалац ствари, а сасвим друго лице власник те исте ствари. На при-

мер, када Јован украде Петрову секиру и задржи је за себе, Јован постаје само држалац секире, а Петар остаје власник секире али више није и држалац секире, док је пре вршења крађе Петар био и држалац и власник ове секире.

Лице које врши фактичку власт на ствари сматра се држаоцем ствари. Треба узети да лице врши фактичку власт на ствари онда када ствар држи. Најчешће, лице које држи ствар истовремено и користи ту ствар. Али, да би се сматрало да једно лице врши фактичку власт на некој ствари доволно је да то лице држи ту ствар, а не мора и да је и користи.

Државина се не може стећи на стварима које су у јавној употреби (на пример, на делу тротоара, или на делу коловоза неке улице и слично). Ствари које се налазе у јавној употреби могу да користе сва лица, па њихово коришћење регулишу посебни прописи.

Дакле, државина није право, али је врло значајна правна чињеница, па јој сваки правни систем посвећује велику пажњу.

Држалац који није истовремено и власник ствари може ствар да држи и да је користи, али не може њоме да располаже правно ваљано. Међутим, држалац може фактички располагати ствари. Тако, у предњем примеру, Јован, који је украо секиру, не може правно ваљано продати секиру, али је може дати неком трећем у државину, што изазива значајне фактичке промене стања везаног за секиру.

Држалац, и када није истовремено и власник, може ствар да користи, а коришћење ствари представља најважнију чињеницу везану за ту ствар. Власник ствари не може да користи ствар када се она не налази у његовој државини.

У одређеним случајевима државина ствари може довести до стицања својине, код тзв. стицања својине одржајем. Најзад, државина ствари је чињеница која је врло видна непосредној околини, а ово има значајне последице за правну сигурност трећих лица. Скоро сва лица, која се налазе у непосредној околини држаоца одређене ствари, сматрају да је држалац те ствари истовремено и власник ствари.

Државина ствари може постојати као непосредна државина ствари и као посредна државина ствари.

2. Непосредна државина ствари

Када једно лице непосредно врши фактичку власт на ствари онда се ради о непосредној државини. На пример, ако Јован који је украо секиру од Петра држи секиру код себе, онда он има непосредну државину.

3. Посредна државина ствари

Лице које не врши фактичку власт на ствари непосредно већ преко другог лица, има посредну државину. У таквим случајевима на истој ствари постоји и посредна и непосредна државина. На пример, када власник куће изда кућу у закуп, он има посредну државину на кући, јер након предаје куће закупцу на коришћење, фактичку власт на кући врши преко закупца. Закупац има непосредну државину на кући јер он непосредно држи и користи кућу.

И посредна и непосредна државина уживају заштиту.

4. Државина права

Поред државине ствари, Закон регулише и државину права стварне службености.

Државину права стварне службености има оно лице које на туђој непокретности фактички врши радње које би вршио титулар права одговарајуће стварне службености. Дакле, државину права стварне службености има оно лице које се према туђој непокретности понаша као да има право одговарајуће стварне службености. На пример, ако неко лице редовно пролази колима одређеним правцем преко туђе парцеле, оно има државину права службености пролаза, јер на тој непокретности фактички врши радње које би вршило лице које има право службености пролаза.

5. Судржавина ствари

Када више лица има државину на једној истој ствари онда постоји судржавина ствари. На пример, када три сувласника једног моторног возила врше фактичку власт на том возилу, постоји судржавина.

Може постојати и непосредна судржавина и посредна судржавина ствари. На пример, када поменута три сувласника моторног возила издају у закуп то моторно возило двојици закупца, онда су сувласници посредни судржаоци а закупци непосредни судржаоци.

Ако су сувласници ствари истовремено и судржаоци ствари свако од њих може да врши фактичку власт на ствари у обиму који одговара његовом сувласничком уделу.

Када судржавина настаје на основу неког правног посла, онда обим и начин вршења фактичке власти на ствари треба да буде детаљно регулисана уговором, а судржаоци се при вршењу фактичке власти на ствари морају понашати у свему према одредбама уговора.

Сви законски наследници постају судржаоци на стварима и стварним службеностима из заоставштине у моменту смрти оставиоца, и остају судржаоци до поделе заоставштине. Завештајни наследник, ако није истовремено и законски наследник, такође се сматра судржаоцем са законским наследницима, али само на стварима и правима из заоставштине који треба њему да припадну по завештању.

6. Судржавина права стварне службености

Судржавину права стварне службености имају она лица која на истој туђој непокретности фактички врше радње које произилазе из једне одређене стварне службености. На пример, ако више лица пролази колима преко исте туђе парцеле, истим правцем, они имају судржавину права службености пролаза.

3. Када држалац покретну ствар стави на неко место, било на свом земљишту или на некој јавној површини, са намером да она ту стоји док он не буде почео да је користи, треба узети да он није престао да врши фактичку власт на тој ствари и да је и даље у државини те ствари. На пример, када неко складиши песак поред јавног пута, са намером да песак ту остане док он не почне зидање објекта, он је у државини те гомиле песка, без обзира колико дуго ту песак стоји. Када неко оде да борави у друго место, ван места где се налази његово домаћинство (на пример, оде у иностранство), сматраће се да је он био у државини свих покретних и непокретних ствари које се налазе у његовом домаћинству, за све време док је боравио далеко од свог домаћинства, па макар то био и период од више деценија.

У напред наведеним случајевима држалац није манифестиовао вољу да престаје да врши фактичку власт на овим стварима, па није ни могао да изгуби државину на њима.

Није од значаја интензитет коришћења ствари, па се има сматрати да је држалац у непрекидној државини ствари ако је ствар користио према потреби, без обзира колико је времена прошло између поједињих интервала у којима је користио ту ствар.

СМЕТАЊЕ ДРЖАВИНЕ

Члан 75.

Сваки држалац ствари и права (чл. 70.) има право на заштиту од узнемиравања или одузимања државине (сметање државине).

1. Шта суд мора да утврди у спору због сметања државине

У спору због сметања државине суд мора да утврди следеће:

- да ли је тужилац био у државини спорне ствари или права;
- да ли је туженик предузео радњу која му се ставља на терет;

- да ли извршена радња од стране туженика има за последицу сметање или одузимање државине ствари или права;
- када је туженик предузео радњу која му се ставља на терет, и
- када је тужилац сазнао за предузимање радње.

О томе каквој се државини пружа заштита детаљно се говори у коментару чл. 78.

О утврђивању када је радња извршена и када је тужилац сазнао за радњу говори се у коментару чл. 77.

У наредним излагањима детаљно је анализирано када извршена радња има за последицу сметање, односно одузимање ствари или права.

2. Сметање државине ствари вербалним радњама

Сметање државине ствари вербалном радњом постоји када држалац не може да држи ствар на начин како он то жели, или када не може да користи ствар на начин како он то жели, или када не може да располаже ствари на начин како он жели, а све то због вербалне радње коју је туженик неовлашћено предузео. Сметање постоји када држалац не може несметано да остварује било које од ова три овлашћења, и то због предузете вербалне радње. На пример, ако је туженик рекао држаоцу: „не дозвољавам ти да бурат у којима је нафта држиш наспрам моје куће“, држалац не може да несметано остварује овлашћење држања ствари (буради), нити овлашћење коришћења ствари - своје парцеле.

Вербална радња је изјава туженика. Да би се сматрало да постоји сметање државине вербалном радњом, поред напред наведеног, потребно је да изјава туженика буде упућена држаоцу или неком од чланова држаочевог породичног домаћинства, било усмено, или путем телефона или писма. Изјава по својој садржини мора бити или у виду претње, или у виду упозорења. На пример, ако је туженик рекао држаоцу: „упозоравам те да не обрађујеш ту парцелу“, или: „немој да обрађујеш ту парцелу“, и слично, изјава је дата у виду упозорења. Ако је рекао држаоцу: „ако покушаш да обрађујеш ту парцелу, лоше ћеш се провести“, изјава је дата у виду претње.

Када је изјава дата у виду молбе, она се не може сматрати вербалном радњом која има за последицу сметање државине, јер се тада оставља на вољу држаоцу да поступи или да не поступи у складу са захтевом.

Ако је туженик овлашћен да упути држаоцу захтев одређене садржине на основу правноснажне одлуке неког државног органа или на основу неке законске или подзаконске одредбе, онда се таква изјава не може сматрати вербалном радњом која има за последицу сметање државине јер је туженик поступао у складу са овлашћењима. На пример, ако постоји правноснажна пресуда која обавезује држаоца да ствар преда туженику, захтев туженика упућен држаоцу да му држалач преда ствар не може се сматрати радњом која за последицу има сметање државине.

3. Сметање државине ствари физичком радњом

Сметање државине ствари физичком радњом постоји када држалач не може да држи ствар на начин како он жели, или када не може да користи ствар на начин како жели, или када не може да располаже ствари како он жели, и то због неовлашћено предузете физичке радње од стране туженика. Сметање постоји када се држалач омета у остваривању било ког од напред наведених овлашћења.

Физичке радње које имају за последицу сметање државине могу бити врло различите по својој природи, као на пример: бацање смећа на парцелу, лагеровање грађевинског материјала на парцели, навртање воде кишнице на парцелу, извођење разних радова на парцели, скидање црепа на делу крова грађевине и слично. Сваком од напред наведених радњи држалач се омета у држању и коришћењу парцеле.

Није од значаја каква је предузета радња по својој природи, већ је битно да ли се радњом омета држалач ствари било у држању, било у коришћењу, било у располагању ствари. Ако се предузетом радњом држалач не омета ни у држању, ни у коришћењу, ни у располагању ствари, онда нема сметања државине, а ако се омета у остваривању бар једног од ова три овлашћења, онда постоји сметање државине.

У сваком спорном случају треба детаљно и врло пажљиво анализирати да ли предузета радња има за последицу сметање држаоца у држању, коришћењу или располагању ствари, јер се без овакве анализе може извести погрешан закључак о томе какве је последице та радња изазвала.

Када се ради о државини земљишне парцеле, треба имати у виду да се државина простире на целој површини парцеле, али и на ваздушни простор изнад парцеле до одређених граница, као и на земљиште испод површине до одређене дубине. Зато физичке радње које су предузете у ваздушном простору и оне које су предузете испод површине парцеле могу имати за последицу сметање државине парцеле ако ометају држаоца у остваривању овлашћења држања и коришћења парцеле и располагања парцелом. На пример, постављање електроводова изнад парцеле или копање тунела испод парцеле могу имати за последицу сметање државине парцеле, ако ометају држаоца у остваривању напред наведених овлашћења (на пример, ако му сметају да изгради високу зграду на својој парцели или му земљиште чине нестабилним, и слично).

Ако је туженик овлашћен одлуком државног органа или неком законском односно подзаконском одредбом на предузимање конкретне физичке радње, онда нема сметања државине.

Није од значаја да ли је туженик желео или не да омета држаоца у држању, коришћењу и располагању ствари, већ је од значаја какве су фактичке последице предузете радње.

4. Одузимање државине ствари

Одузимање државине ствари постоји када је држалач у потпуности спречен да врши фактичку власт на ствари. Одузимање државине постоји када на пример, неко силом одузме аутомобил држаоцу, и слично.

5. Сметање државине права службености пролаза

Сметање државине права службености пролаза постоји када је туженик предузео радње које имају за последицу ометање власника повласног добра у коришћењу пролаза.

Радње којима се врши сметање могу бити вербалне и физичке.

Сметање је извршено вербалном радњом када је туженик саопштио власнику повласног добра или члановима његовог породичног домаћинства, или другим лицима која су хтела да дођу на повласно добро, да не пролазе тим путем. Саопштење треба да буде дато у виду упозорења или у виду претње.

Сметање службености пролаза је извршено вербалном радњом и када власник послужног добра забрани власнику повласног добра да поправља пут или да насипа пут тврдим материјалима. Ако је пут у тако лошем стању да се њиме не може нормално пролазити колима, а власник послужног добра не допушта да се пут поправи, онда власник повласног добра не може да пролази тим путем исто као да му је власник послужног добра забранио да пролази. Када се цене последице радње коју је предузело неко лице везано за службеност пролаза, увек се мора утврдити какве су укупне последице наступиле на могућност остваривања права службености пролаза.

Сметање је извршено физичком радњом када је туженик извршио физичку радњу која на било који начин омета власника повласног добра у коришћењу службености пролаза. Радње којима се врши сметање могу бити врло различите, као на пример: постављање препреке преко пролаза, ископавање канала преко пролаза, лагеровање разних материјала на пролаз, поткопавање земљишта уз саму ивицу пролаза, што може изазвати обрушавање земљишта куда се пролаз простире, прекопавање или орање дела пролаза или целог пролаза и слично. Није од значаја каква је структура предузете радње, већ да ли предузета радња на било који начин омета власника повласног добра у коришћењу службености пролаза.

Често је спорно да ли власник послужног добра смета власника повласног добра у државини права службености пролаза ако постави ограду око пута. Уколико је ограда постављена по међној линiji пута, онда та радња не представља сметање државине права службености пролаза, јер право службености пролаза подразумева коришћење за пролаз само земљишта које припадају путу.

Такође је спорно да ли постављање капије на пролаз од стране власника послужног добра представља сметање државине

права службености пролаза. При анализи овог питања морамо поћи од тога да ли капије постављене преко пролаза ометају власника повласног добра у уобичајеном коришћењу службености пролаза. Можемо поуздано констатовати да капије ометају власника повласног добра приликом коришћења пролаза. Када се ради о колском пролазу, капије озбиљно отежавају коришћење пролаза, јер возач мора да заустави возило испред капије, да изађе из возила, да отвори и блокира капију, а када прође возилом кроз капију да поново заустави возило, изађе из возила и да затвори капију. Ако капије постоје на улазу на пут и на излазу са пута, што је најчешћи случај, возач мора да зауставља возило 4 пута и да излази из возила 4 пута. Када се има у виду савремени начин живота у коме се возила употребљавају и по више пута на дан, постаје јасно колико капије ометају пролажење колским пролазом. Код пешачког пролаза и код пролаза за прогон стоке постављене капије отежавају коришћење пролаза, али је то у много мањој мери изражено него код колског пролаза, па се може закључити да код ове две службености постављање капије на почетку и на крају пролаза не погоршава битније положај власника повласног добра.

Имајући у виду напред наведено, може се основано закључити да постављање капије на колски пролаз представља радњу сметања државине службености пролаза, док се постављање капије на почетку и на крају пешачког пролаза и пролаза за прогон стоке не треба сматрати радњом која има за последицу сметање државине.

6. Сметање државине права службености узимања воде

Сметање државине права службености узимања воде може бити извршено вербалним радњама и физичким радњама.

Сметање је извршено вербалном радњом када неко лице саопшти власнику повласног добра или неком од чланова његовог породичног домаћинства, да не могу убудуће да узимају воду, или да не могу да врше поправку извора воде, или делова водоводне мреже. Саопштење мора бити дато у виду упозорења или у виду претње.

САДРЖАЈ

ПРЕДГОВОР	5
 <u>Глава 1.</u>	
ОСНОВНА НАЧЕЛА	7
ЗНАЧАЈ ОСНОВНИХ НАЧЕЛА ЗА ПРИМЕНУ ЗАКОНА У ПРАКСИ	7
ТИТУЛАРИ ПРАВА СВОЈИНЕ И ОБЈЕКТИ ПРАВА СВОЈИНЕ	8
Титулари права својине	8
Објекти права својине	9
1. Објекат права својине је ствар	9
2. Непокретне и покретне ствари	9
3. Индивидуално одређене ствари и по роду одређене ствари	10
4. Потрошне и непотрошне ствари	11
5. Замењиве и незамењиве ствари	11
6. Дељиве и недељиве ствари	11
7. Просте и сложене ствари	12
8. Главне и споредне ствари	12
9. Плодови	13
10. Хартије од вредности	13
11. Новац	14
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ТИТУЛАРЕ ПРАВА СВОЈИНЕ И ОБЈЕКТЕ ПРАВА СВОЈИНЕ	15
Помоћни објекат као предмет промета	15
Својина на шумским стаблима	16
Привремени објекти и својина	17
Право на телефонски прикључак	18
Бунар као непокретна ствар	18
Зграда као покретна ствар	19
ОВЛАШЋЕЊА ВЛАСНИКА СТВАРИ	20
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ОВЛАШЋЕЊА ВЛАСНИКА СТВАРИ	22

Државина непокретности	22
Овлашћења власника ствари	23
Овлашћења власника ствари	23
Овлашћења закупца везана за адаптирање локала	24
Право власника да располаже својом ствари	25
ЗАБРАНА ЗЛОУПОТРЕБЕ ПРАВА СВОЈИНЕ	26
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ЗЛОУПОТРЕБУ ПРАВА СВОЈИНЕ	28
Адаптација постојећег грађевинског објекта и злоупотреба права својине	28
ЗАБРАНА СТВАРАЊА ШТЕТНИХ УТИЦАЈА (ИМИСИЈА) И СУСЕДСКО ПРАВО	29
1. Основне напомене	29
2. Забрана предузимања радњи од којих настају штетни утицаји и штета	31
3. Поступак суда у споровима због штетних утицаја	32
4. Када постоји знатнија штета	36
5. Обавеза власника непокретности при избору радњи које ће вршити на непокретности и избору начина вршења тих радњи	37
6. Обавеза власника непопретности да отклања узроке од којих потичу штетни утицаји и штета на суседним парцелама	38
7. Штетни утицаји који допиру кроз посебно постављене уређаје	39
8. Најчешћи штетни утицаји у пракси	40
1) Штетни утицаји од изливања отпадних и атмосферских вода	40
2) Штетни утицаји од прашине и дима	41
3) Штетни утицаји од непријатних мириза	42
4) Штетни утицаји од непрописно лагерованог смештаја и отпадних материјала	43
5) Штетни утицаји од буке	43
6) Штетни утицаји од потреса	44
7) Штетни утицаји који настају због неисправних уређаја	45
8) Штетни утицаји од третирања земљишта разним заштитним средствима	45
9) Изградња нових објеката и штетни утицаји	45
9. Суседско право	46
1) Опште напомене	46
2) Дрво на међеној линији или у близини међне линије	47

3) Изградња делова зграде у суседовом ваздушном простору	49
4) Изградња грађевинских објеката на парцели	49
5) Издуబљивање земљишта	50
6) Заштита од грађевине која је у лошем стању	50
 СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ЗАБРАНУ СТВАРАЊА ШТЕТНИХ ИМИСИЈА И СУСЕДСКО ПРАВО	 51
Одговорност власника непокретности	51
Одговорност сувласника за штетне имисије	51
Обавезе власника непокретности	53
Обавеза власника непокретности	54
Суседско право	55
Својина на гранама и жилама дрвета	56
Суседско право	56
Суседско право	57
Штетне имисије са суседног земљишта	58
Штетне имисије	59
Отклањање буке	59
Стабло на међи	60
Узнемиравање власника путем недозвољених имисија	60
Суседско право и имисије	61
 ЗАСНИВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ СТВАРНИХ ПРАВА НА ТУЂОЈ СТВАРИ	 63
 СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ОДУЗИМАЊЕ И ОГРАНИЧЕЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ	 65
Накнада у случају експропријације	65
 Глава 2.	
 ПРАВО СВОЈИНЕ	 67
1. ПРЕДМЕТ ПРАВА СУСВОЈИНЕ	67
 СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СВОЈИНУ НА ЗГРАДАМА	 68
Својина на помоћној згради у сеоском домаћинству	68

2. СУСВОЈИНА	69
Појам сусвојине	69
 СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СУСВОЈИНУ	
Привремени објекат и стварна права на главном објекту	71
Заснивање сувласништва	72
Овлашћења сувласника	73
Сувласништво и заједничка својина на инсталацијама	74
 ПРАВА СУВЛАСНИКА	 74
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СУСВОЈИНУ	77
Право прече куповине сувласника на стану	77
Располагање сувласничким делом	78
Права сувласника	79-81
Односи између сувласника	81
Права сувласника	82
 УПРАВЉАЊЕ СТВАРЈУ ОД СТРАНЕ СУВЛАСНИКА	 82
 СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА УПРАВЉАЊЕ СТВАРЈУ ОД СТРАНЕ СУВЛАСНИКА	 86
Уговор којим је без сагласности сувласника заснована	86
стварна службеност	86
Коришћење и располагање сувласничком ствари	87
Сагласност сувласника за градњу	89
Неовлашћено располагање сувласничком стварју	89
Уређење начина управљања и коришћења заједничке ствари	90
Сагласност сувласника за доградњу стамбене зграде	90
Заштита сусвојине	91
Уређење начина привременог коришћења непокретности	91
 ДЕОБА СТВАРИ НА КОЈОЈ ПОСТОЈИ СУСВОЈИНА	 91
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ДЕОБУ	101
Делимична деоба грађевинског објекта	101
Деоба заједничке ствари и стварни терети	101
Споразум сувласника о деоби	102

Деоба земљишта на коме се налазе зграде	102
Деоба стамбене зграде која је бесправно подигнута	103
Располагање сувласничким уделом у судском поступку деобе	104
Сувласништво и законско право прече куповине	104
Утицај сувласничког удела на могућност поделе	
заједничких непокретности	104
Деоба непокретности	105
СУСВОЈИНА КАДА ПОСТОЈЕ РАЗЛИЧИТИ ОБЛИЦИ СВОЈИНЕ	105
ЗАЈЕДНИЧКА СВОЈИНА НА СТВАРИМА КОЈЕ СУ СТЕЧЕНЕ У ЗАЈЕДНИЦИ ЖИВОТА	106
1. Појам и настанак заједничке својине	106
2. Управљање заједничком својином	108
3. Располагање заједничком својином	108
4. Утврђивање удела у заједничкој својини и деоба	
заједничке својине	109
5. Одговорност заједничара за обавезе	113
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ЗАЈЕДНИЧКУ СВОЈИНУ	115
Утврђивање заједничке својине у стамбеној згради	115
Деоба заједничке имовине	116
Право заједничара на покретање ванпарничног поступка	117
Државина заједничке ствари	118
Заједничка својина брачних другова	119
Наследничка заједница и заједничка својина на за оставштини	120
Услов за пуноважност уговора	120
Право својине и стицање у браку	120
Заједничка својина	121
Откуп стана	121
Измена уговором уређеног начина коришћења заједничке ствари	122
Уредност тужбе за утврђење права заједничара	122
СВОЈИНА НА ДЕЛОВИМА ЗГРАДЕ	123
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СВОЈИНУ НА ДЕЛОВИМА ЗГРАДЕ	124
Стицање својине на посебним деловима зграде	124
Заједничка недељива својина етажних власника	126

Право својине на посебном делу зграде	126
Својина на темељу започете зграде	127
Својина на заједничким деловима зграде	127
Заједничка својина	127
Својина на заједничким деловима зграде	128
Побијање претварања заједничке просторије у стан	129
Сувласничко стицање етажне својине	129
Заједничка недељива својина етажних власника	129
Заједничка недељива својина	130
2. СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ	
НАЧИН СТИЦАЊА ПРАВА СВОЈИНЕ	130
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ	131
Начин стицања права својине	131
Стицање својине на напуштеном речном кориту	132
Стицање права својине	132
Трошкови адаптације зграде и брачна тековина	132
Стицање права својине	132
Реституција својинских права	133
Бесплатно станововање и право својине	134
Право својине на шумском земљишту	134
Стицање права својине на стамбеној згради	134
Оригинарно стицање својине на непокретности на основу судске одлуке	134
НАЧИН СТИЦАЊА СВОЈИНЕ ПО САМОМ ЗАКОНУ	135
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ПО САМОМ ЗАКОНУ	136
Стицање својине на други начин	136
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ СТВАРАЊЕМ НОВЕ СТВАРИ	136
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ СТВАРАЊЕМ НОВЕ СТВАРИ	140
Радови на кући извршени ради побољшања услова станововања и стицање својине	140
Доградња, надзиђивање или адаптација и стицање својине	141

Утврђивање права своине на бесправно подигнутом објекту	141
Стицање своине грађењем	142
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ СПАЈАЊЕМ ИЛИ МЕШАЊЕМ СТВАРИ КОЈЕ ПРИПАДАЈУ РАЗНИМ ВЛАСНИЦИМА	142
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ГРАЂЕЊЕМ НА ТУЋЕМ ЗЕМЉИШТУ	145
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ГРАЂЕЊЕМ НА ТУЋЕМ ЗЕМЉИШТУ У ТОКУ ТРАЈАЊА ЗАЈЕДНИЦЕ ЖИВОТА	157
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ГРАЂЕЊЕМ НА ТУЋЕМ ЗЕМЉИШТУ	159
Грађење на тућем земљишту од стране несавесног градитеља	159
Грађење на земљишту на коме постоји сусвојина	162
Стицање своине приликом припајања земљорадничке задруге	163
Адаптација, дограмдња и надзиђивање посебног дела зграде	164
Стицање своине грађењем на тућем земљишту	165
Грађење на тућем земљишту од стране несавесног градитеља	166
Стицање своине грађењем на тућем земљишту када је градитељ савестан	167
Стицање своине грађењем на тућем земљишту када је градитељ несавестан	167
Утицај карактера изграђеног објекта на могућност стицања својине грађења на тућем земљишту	168
Утицај улагања сувласника у непокретност на могућност повећања сувласничког удела	169
Дограмдња пословног простора од стране закупца и права закупца	169
Стицање своине грађењем на тућем земљишту	170
Немогућност стицања своине грађењем на тућем земљишту у случају изградње ограде	171
Услови за стицање своине грађењем на тућем земљишту	172
Стицање своине грађењем на земљишту у друштвеној својини	172
Стицање своине грађењем на државном земљишту	173
Грађење на свом земљишту уз делимично захватање туђе суседне парцеле	173
Пренос права своине на бесправно изграђеној згради и право коришћења на земљишту на коме се зграда налази	173
Стицање своине грађењем на деловима зграде који представљају засебне грађевинске целине по основу грађења	174
Стицање своине грађењем на тућем земљишту	175
Утврђивање вредности грађевинског објекта који је саграђен на тућем земљишту	176

Обавеза истовременог одлучивања о захтеву градитеља и захтеву власника земљишта у спору због грађења на туђем земљишту	176
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДВАЈАЊЕМ ПЛОДОВА	177
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДВАЈАЊЕМ ПЛОДОВА	178
Овлашћење лица које држи туђу парцелу по основу наполице	178
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ	179
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОДРЖАЈЕМ	183
Услови за стицање својине одржајем на непокретности	183
Стицање својине одржајем на шумском земљишту	185
Значај несавесне државине код стицања својине одржајем	186
Утицај судржавине на стицање својине одржајем	187
Државина непокретности која се заснива на апсолутно ништавом уговору о продаји	188
Државина заснована на писменом неовереном уговору о продаји	189
Услови за стицање права својине одржајем	190
Стицање својине одржајем пре национализације	191
Услови за стицање својине одржајем	192-193
Ко може стећи својину одржајем	193
Услови за стицање својине одржајем	194-195
Услови за постојање савесне државине	196-197
Прекид одржаја	198
Стицање својине одржајем на земљишту у друштвеној својини	198
Услови за стицање својине одржајем	199
Стицање својине одржајем	199
Стицање својине одржајем на стварима у друштвеној својини	200
Стицање својине одржајем	201
Стицање својине одржајем на непокретностима у државној својини	202
Прекид и застој одржаја	203
Услови за стицање својине одржајем	203
Значај катастра земљишта	204
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОД НЕВЛАСНИКА НА ПОКРЕТНИМ СТВАРИМА	204

СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОД НЕВЛАСНИКА	208
Услови за стицање својине од невласника	208
Оцена савесности при стицању својине од невласника	210
Немогућност стицања својине од невласника	210
Легитимација у спору због стицања својине од невласника	211
Услови за стицање својине од невласника	212
Правно схватање грађанског одељења Врховног суда	
Србије везано за стицање својине од невласника	213
Услови за стицање својине од невласника	214-217
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ ОКУПАЦИЈОМ	218
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНИМ СТВАРИМА НА ОСНОВУ ПРАВНОГ ПОСЛА	219
СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ПОКРЕТНОЈ СТВАРИ НА ОСНОВУ ПРАВНОГ ПОСЛА	224
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ОСНОВУ ПРАВНОГ ПОСЛА	230
Стицање својине на основу уговора о поклону	230
Савесност другог купца код дупле продаје	230
Значај савесности купца кад не постоји вишеструко отуђење	231
Услови за упис преноса апсолутних права у јавне књиге	233
Правно схватање Уставног суда	233
Правно схватање Грађанског одељења Врховног суда Србије од 22.05.2001. године везано за право ванбрачног партера	233
Правно схватање Грађанског одељења Врховног суда Србије од 5.11.2001. године у вези откупа стана	234
Могућност отуђења експроприсане непокретности	234
Стицање својине уговором о купопродаји	234
Стицање својине на покретним стварима	235
Немогућност стицања својине на роби која је дата у залогу	236
Отуђење непокретности из друштвене својине	237
Конвалидација уговора кад није плаћен порез на промет	239
Продаја туђе замењиве ствари	240
Стицање својине уговором о доживотном издржавању	240
Стицање својине у случају двоструке продаје	241
Стицање својине на возилу	241

Конвалидација писменог уговора о купопродаји непокретности	242
Значај дугогодишњег закупа	242
Немогућност стицања својине на основу предуговора	243
Стицање својине на покретној ствари	244
Услови конвалидације уговора када се ради о сусвојини	244
Стицање својине на непокретности у случају двоструке продаје	245
Стицање својине на грађевинском земљишту	245
Стицање својине у случају двоструке продаје	246
Стицање својине по јачем правном основу	247
Значај признанице код стицања својине купопродајом	247
Стицање својине од стране малолетника	248
Стицање својине на возилу	249
Стицање својине откупом стана на основу решења	
Ванпарничног суда	250
Стицање својине откупом стана	250
Стицање својине на моторциклу	250
Стицање својине на непокретности усменим уговором	251
Стицање својине на непокретности у друштвеној својини	251
Уклањање привременог монтажног објекта	251
Стицање својине уговором о деоби	252
Стицање својине у случају двоструког промета	252
Стицање својине усменим уговором о деоби	253
Стицање својине на стварима добијеним на поклон на дан венчања	254
Стицање својине на основу уговора о доживотном издржавању	255
Стицање својине неименованим уговором	255
СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ НАСЛЕЂИВАЊЕМ	257
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ НАСЛЕЂИВАЊЕМ	258
Национализована имовина не улази у заоставштину	258
Својина на води и воденим токовима	258
Куповина непокретности на основу писменог неовереног уговора	259
Стицање својине наслеђивањем	259
3. ЗАШТИТА ПРАВА СВОЈИНЕ	
ТУЖБА ЗА ПОВРАЋАЈ СТВАРИ	259
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ТУЖБУ ЗА ПОВРАЋАЈ СТВАРИ	261
Повраћај ствари која је из друштвене својине враћена другом лицу	261

Својина на ослобођеном речном кориту	262
Право власника стана да тражи исељење трећег лица из стана	262
Обавеза тужиоца у спору по тужби за повраћај ствари	263
Тужба за повраћај индивидуално одређене ствари	264
Битне чињенице у поступку по тужби за повраћај ствари	265
Тужба за повраћај ствари	265
Могућност повраћаја ствари коју држи плодоуживалац	266
Тужба за повраћај ствари	266
Тужба за повраћај ствари код прекаријарне државине	267
Циљ тужбе за повраћај ствари	268
Право на коришћење дела заједничког дворишта	269
Тужба за повраћај ствари	270
ПРАВА И ОБАВЕЗЕ САВЕСНОГ ДРЖАОЦА ПРИ ПОВРАЋАЈУ СТВАРИ	272
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ПРАВА И ОБАВЕЗЕ САВЕСНОГ ДРЖАОЦА	277
Право савесног држаоца	277
ОБАВЕЗЕ И ПРАВА НЕСАВЕСНОГ ДРЖАОЦА ПРИ ПОВРАЋАЈУ СТВАРИ	278
ПРАВА ПРЕТПОСТАВЉЕНОГ ВЛАСНИКА	281
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ПОЛОЖАЈ ПРЕТПОСТАВЉЕНОГ ВЛАСНИКА	283
Захтев за предају ствари	283
Право својине на инсталацијама	284
Јачи правни основ при стицању ствари	284
Право претпостављеног власника	284
Захтев за побијање дејства правног основа	285
ТУЖБА ЗБОГ УЗНЕМИРАВАЊА СВОЈИНЕ	286
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ЗАШТИТУ СВОЈИНЕ ЗБОГ УЗНЕМИРАВАЊА СВОЈИНЕ	289
Постављање капије са оградом и узнемирање својине	289
Право градитеља објекта који је изграђен без дозволе	291
Неосновано узнемирање које потиче од друге непокретности	292

Тужба ради заштите својине	292
Заштита од штетних утицаја од дима	293
Негаторна тужба	294
Одузимање ствари из државнине власника	295
ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ	296
ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ КАД ДРУГО ЛИЦЕ СТЕКНЕ СВОЈИНУ НА ИСТОЈ СТВАРИ	296
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ У СЛУЧАЈЕВИМА КАДА ДРУГО ЛИЦЕ СТЕКНЕ ПРАВО СВОЈИНЕ НА СТВАРИ	297
Престанак права својине на пољопривредном земљишту	297
Својина - гробно место	298
ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ НАПУШТАЊЕМ СТВАРИ	299
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ НАПУШТАЊЕМ СТВАРИ	301
Напуштање ствари	301
Напуштене ствар	301
Престанак права својине напуштањем ствари	302
Напуштање непокретности	303
Напуштање покретне ствари	304
Напуштање непокретности	305
Напуштање додељеног пољопривредног земљишта	306
ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ ПРОПАШЋУ СТВАРИ	306
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ ПРОПАШЋУ СТВАРИ	307
Мењање катастарских ознака и престанак постојања ствари	307
ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ КАДА ЈЕ ТО ЗАКОНОМ ОДРЕЂЕНО	307

Глава 3.

ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ	309
ПОЈАМ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	309
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	312
Право стварне службености провођења фекалних и отпадних вода	312
НАЧИН ВРШЕЊА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	313
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА НАЧИН ВРШЕЊА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	315
Могућност премештања правца стварне службености	315
Премештање службености	316
Трошкови измештања службености	317
Иzmештање службености	317
Премештање правца стварне службености	318
Иzmештање стварне службености	318
Иzmештање правца службености	319
Службеност пута и капија	319
Вршење стварне службености	320
Иzmештање службености пролаза	321
Проширење стварне службености	321
НАЧИНИ ЗАСНИВАЊА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	322
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА НАЧИНЕ ЗАСНИВАЊА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	323
Службеност пролаза	323
СТИЦАЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ПРАВНИМ ПОСЛОМ	324
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ПРАВНИМ ПОСЛОМ	326
Конституисање службености пута на градском грађевинском земљишту	326

Форма уговора о конституисању службености	327
Конституисање службености вансудским поравнањем	327
Уговор о заснивању стварне службености	328
УСТАНОВЉЕЊЕ (КОНСТИТУИСАЊЕ) СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ОДЛУКОМ СУДА ИЛИ ДРУГОГ ДРЖАВНОГ ОРГАНА	330
Основни услови за конституисање стварне службености	330
Конституисање службености пролаза	332
1. Врсте службености пролаза	332
2. Овлашћења која произилазе из појединих врста службености пролаза	332
3. Услови за конституисање појединих врста службености пролаза	334
4. Одређивање правца простирања службености пролаза и ширине пролаза	338
5. Поступак суда у споровима по тужби за конституисање службености пролаза	340
6. Премештање пролаза	343
7. Однос тужбе за конституисање сталне службености и тужбе за конституисање сезонске службености	344
8. Конституисање службености пролаза на градском грађевинском земљишту	345
9. Активна и пасивна легитимација у спору за конституисање службености пролаза	345
КОНСТИТУИСАЊЕ СЛУЖБЕНОСТИ УЗИМАЊА ВОДЕ	345
КОНСТИТУИСАЊЕ СЛУЖБЕНОСТИ ПРОВОДА ВОДЕ КАНАЛОМ	348
КОНСТИТУИСАЊЕ ПРАВА СЛУЖБЕНОСТИ ПРОВОЂЕЊА ВАЗДУШНИХ И ПОДЗЕМНИХ ВОДОВА	348
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА КОНСТИТУИСАЊЕ СЛУЖБЕНОСТИ	349
Конституисање службености пута	349
Накнада за конституисану службеност	350
Накнада за успостављену службеност	350
Обавеза конституисања нових службености	350
Пролаз преко кућног плаца	351
Услови за конституисање службености пролаза	352

Конституисање права службености пролаза проширењем пута	353
Изрека пресуде којом се одлучује о службености пролаза	354
Накнада за конституисану службеност пролаза	354
Одлучне чињенице при одређивању правца простирања службености пролаза	355
Услови за конституисање службености провода канализационих цеви	356
Ко може тражити конституисање службености пролаза	357
Право власника послужног добра да на службеном путу постави капију	358
Изрека пресуде којом се конституише службеност пролаза	359
Конституисање службености провода водоводне мреже	359
Накнада за конституисање стварне службености	360
Службеност постављања грађевинске скеле	360
Конституисање службености пролаза	361
Услови за конституисање стварне службености	362
Трошкови парничног поступка када се конституише службеност	363
Конституисање службеног пута до магистралног пута	364
Изрека пресуде којом се конституише службеност	365
Конституисање службености провода електричног вода	365
Накнада за конституисање службености	365
Дејство тужбе за конституисање службености	366
СТИЦАЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ОДРЖАЈЕМ	366
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА СТИЦАЊЕ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ ОДРЖАЈЕМ	372
Услови за стицање стварне службености одржајем	372
Непостојање услова за стицање стварне службености одржајем	373
Злоупотреба поверења власника послужног добра	373
Немогућност стицања права службености пролаза	374
Стицање права службености пролаза одржајем на земљишту у друштвеној својини	375
Услови за стицање службености одржајем	376-379
Услови за стицање службености	379
Положај сувласника код стицања службености одржајем	379
Стицање стварне службености	380
Рок за стицање службености одржајем	380
Накнада за стварну службеност	381

УТВРЂИВАЊЕ ПОСТОЈАЊА СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	381
Основна правила	381
Поступак по тужби за утврђивање постојања службености и по тужби за утврђивање непостојања службености пролаза	384
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОСТОЈАЊА	
СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	386
Пресуда о утврђивању права службености	386
Утврђивање постојања права службености	388
Стварна службеност црпљења воде	389
Ко може остваривати право стварне службености	390
Активна легитимација у поступку	
утврђивања постојања службености	390
Пасивна легитимација у спору за утврђивање	
постојања службености	391
Активна легитимација у спору по тужби за	
утврђивање непостојања службености	391
ОМЕТАЊЕ У ВРШЕЊУ СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	392
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ОМЕТАЊЕ У ВРШЕЊУ	
СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	394
Службеност пролаза и предаја кључева	394
Заштита стварне службености проласка	
водоводних цеви преко парцеле	395
ПРЕСТАНАК СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	395
1. Опште напомене	396
2. Престанак стварне службености због невршења дуже	
од три године	396
3. Престанак стварне службености због невршења	
дуже од 20 година	397
4. Престанак стварне службености када исто лице постане	
власник послужног и повласног добра	398
5. Престанак стварне службености због пропасти повласног,	
односно послужног добра	398

6. Укидање стварне службености на захтев власника послужног добра	399
7. Укидање службености пролаза	400
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ПРЕСТАНАК СТВАРНЕ СЛУЖБЕНОСТИ	402
Услови за укидање службености пролаза	402
Укидање службености пролаза	403
Услови за укидање службености која је установљена у поступку деобе	404
Услови за укидање службености пролаза	405
Услови за укидање стварне службености	406-407
Услови за укидање службености	407
Рок за престанак службености због некоришћења	408
Услови за укидање службености пролаза	409
Услови за престанак службености	410
Услови за укидање стварне службености	411
УТИЦАЈ ДЕОБЕ НА СТВАРНУ СЛУЖБЕНОСТ 412	
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА УТИЦАЈ ДЕОБЕ НА СТВАРНУ СЛУЖБЕНОСТ	413
Утицај деобе на стварну службеност	413
ЛИЧНЕ СЛУЖБЕНОСТИ 414	
Глава 4.	
ПРАВО ЗАЛОГЕ	415
Глава 5.	
ДРЖАВИНА 417	
ПОЈАМ ДРЖАВИНЕ 417	
1. Основне карактеристике државине ствари	417
2. Непосредна државина ствари	419
3. Посредна државина ствари	419
4. Државина права	419

5. Судржавина ствари	420
6. Судржавина права стварне службености	420
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ДРЖАВИНУ	421
Неовлашћено држање ватреног оружја - државина ствари	421
Уговор о конституисању права стварне	
службености - стицање државине права	422
Државина непокретности	423
Појам посредне и непосредне државине	423
Значај државине у спору за повраћај ствари	424
Јавно добро и сметање поседа	425
Сметање државине телефонског броја	427
Настајање државине	427
ШТА СЕ НЕ СМАТРА ДРЖАВИНОМ	428
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СЛУЧАЈЕВЕ КАДА СЕ ЛИЦЕ НЕ СМАТРА ДРЖАОЦЕМ	429
Лица која не уживају државинску заштиту	429
ЗАКОНИТА И САВЕСНА ДРЖАВИНА	430
1. Законита државина	430
2. Савесна државина	433
3. Појам „законита државина“ и појам „савесна државина“ битно су различити и не треба их мешати	435
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ЗАКОНИТУ И САВЕСНУ ДРЖАВИНУ	435
Прекаријарна државина	435
Кад се лице не сматра савесним држоацем	436
Кад се државина сматра законитом	437
Савесна државина	438-440
ДРЖАВИНА НАСЛЕДНИКА	441
ГУБЉЕЊЕ ДРЖАВИНЕ	443
СМЕТАЊЕ ДРЖАВИНЕ	444

1. Шта суд мора да утврди у спору због сметања државине	444
2. Сметање државине ствари вербалним радњама	445
3. Сметање државине ствари физичком радњом	446
4. Одузимање државине ствари	447
5. Сметање државине права службености пролаза	447
6. Сметање државине права службености узимања воде	449
7. Сметање државине права службености провођења ваздушних и подземних водова	450
8. Поступак суда у споровима због сметања или одузимања државине	451
 СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА СМЕТАЊЕ ДРЖАВИНЕ	 454
Границе државинске заштите	454
Сметање државине права стварне службености	455
Накнада штете због сметања државине права службености	456
Сметање државине права стварне службености	457
Оправдана радња власника послужног добра	458
Непостојање противправности	459
Искључење електричне енергије и сметање поседа	460
Немогућност успостављања пређашњег стања	461
Заштита судржавине	461
Сметање службености пролаза	462
Заштита државине ствари и права	463
Сметање државине права стварне службености	464
Будућа радња и њене последице на државину	464
Сметање службености настале поравнањем	465
Сметање државине везано за коришћење електричне енергије и воде	465
Сметање државине везано за коришћење електричне енергије	466
Сметање државине земљишне парцеле	467
Сметање државине водоводне мреже	467
Сметање државине службености пролаза	468
Сметање државине гробног места	469
Сметање државине парцеле	469
Сметање државине породичне гробнице	470
Сметање државине телефонског прикључка	471
Сметање државине пешачке службености	471
Сметање државине права на испоруку топлотне енергије	471
Сметање државине пешачке службености	472
Сметање државине	472
Сметање државине права стварне службености	472

Сметање државине права службености пролаза	473
Сметање државине права службености пролаза	473
Сметање државине грађевинског објекта	473
Сметање поседа ограде - врзине	474
Сметање поседа - државине вербалном радњом	474
Сметање поседа заједничких просторија у згради	475
Сметање државине вербалном радњом	475
Сметање државине парцеле	476
Сметање државине гасне инсталације	476
Сметање државине парцеле	476
Сметање државине	477
Привремена мера у поступку за сметање државине	477
Сметање државине службености пролаза	477
Пасивна легитимација у спору за сметање државине	478
САМОПОМОЋ ПРИ ЗАШТИТИ ДРЖАВИНЕ	478
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА САМОПОМОЋ ПРИ ЗАШТИТИ ДРЖАВИНЕ	481
Одсуство државинске заштите и право на самопомоћ	481
Заштита судржавине и самопомоћ	482
Самопомоћ при заштити државине	482
Злоупотреба права и сметање државине	482
Самопомоћ при заштити државине	482
РОКОВИ ЗА ПОДНОШЕЊЕ ТУЖБЕ ЗА ЗАШТИТУ ДРЖАВИНЕ	483
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА РОКОВЕ У КОЈИМА СЕ МОЖЕ ПОДНЕТИ ТУЖБА ЗА ЗАШТИТУ ДРЖАВИНЕ	485
Рок за подношење тужбе за сметање државине	485
Благовременост тужбе за сметање државине	486
Одлука суда по неблаговременој државинској тужби	487
КАКВУ ДРЖАВИНУ СУД ШТИТИ	487
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ЗАШТИТУ ДРЖАВИНЕ	489
Сметање државине права службености пута	489
Заштита државине посредног држаоца	490

Заштита манљиве државине	492
Заштита државине на простору између гробних места	493
Заштита манљиве државине	494
Државина суседне зграде на којој је постављена ТВ антена	494
РЕШЕЊЕ О СМЕТАЊУ ДРЖАВИНЕ	495
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА РЕШЕЊЕ О СМЕТАЊУ ДРЖАВИНЕ	496
Реституција у парници због сметања државине	496
Наредба за повраћај ствари у решењу о сметању државине одузимањем ствари	496
Правна природа тужбе за сметање државине	498
Решење о сметању државине права службености пута	498
ЗАШТИТА ДРЖАВИНЕ СУДРЖАОЦА	499
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ЗАШТИТУ ДРЖАВИНЕ СУДРЖАОЦА	500
Границе тужбеног захтева за предају ствари у искључиву државину и судржавину	500
Судржавина сувласничке ствари	501
Право судржаоца на државину	502
Право сувласника да ствар држи	503-505
Заједничка својина и право на државину	505
Државинска заштита судржаоца	506
Заштита државине судржаоца	507
ЗАШТИТА ПРАВА НА ДРЖАВИНУ	508
СУДСКА ПРАКСА	
ВЕЗАНА ЗА ЗАШТИТУ ПРАВА НА ДРЖАВИНУ	509
Заштита права на државину	509
Право на државину	510
Заштита државине по основу права на државину	511
Право на државину	512-513

Глава 6.

ПРАВА СТРАНИХ ЛИЦА	515
ПРАВА СТРАНИХ ЛИЦА ПРИ СТИЦАЊУ СВОЈИНЕ НА ПОКРЕТНИМ СТВАРИМА	515
ПРАВА СТРАНИХ ЛИЦА ПРИ СТИЦАЊУ СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНИМ СТВАРИМА	515
СУДСКА ПРАКСА ВЕЗАНА ЗА ПРАВА СТРАНИХ ЛИЦА ПРИ СТИЦАЊУ СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНИМ СТВАРИМА	517
Право страних лица да стичу својину на непокретностима у нашој земљи	517
ПРАВА СТРАНИХ ЛИЦА ПРИ НАСЛЕЂИВАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИ	518
УГОВОР КОЈИМ СТРАНА ЛИЦА СТИЧУ ПРАВО СВОЈИНЕ	519
ОБАВЕЗЕ КАТАСТРА ПРИ УПИСУ ПРАВА СВОЈИНЕ СТРАНИХ ЛИЦА	520
ОВЛАШЋЕЊА СТРАНИХ ЛИЦА ВЕЗАНА ЗА ПРЕНОС ПРАВА СВОЈИНЕ	520
ПРАВА СТРАНИХ ДРЖАВА ПРИ КУПОВИНИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ДИПЛОМАТСКО ПРЕДСТАВНИШТВО	521
ИЗДАВАЊЕ У ДУГОРОЧНИ ЗАКУП ОБЈЕКАТА СТРАНОМ ЛИЦУ	523
ПРИМЕНА ОДРЕДАБА О ПРАВИМА СТРАНИХ ЛИЦА	524

Глава 7.

МЕРОДАВНО ПРАВО У СЛУЧАЈУ СУКОБА РЕПУБЛИЧКИХ ЗАКОНА	525
ФОРМА ПРАВНОГ ПОСЛА КОЈИ СЕ ОДНОСИ НА НЕПОКРЕТНОСТИ	525
НАДЛЕЖНОСТ ПРИ РЕГУЛИСАЊУ ПРАВА И ОБАВЕЗА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА	525
ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	526
ПОСЕБАН ДОДАТАК	529
Образац тужбе због штетних утицаја, члан 5. ЗОСПО	530
Образац пресуде због штетних утицаја, чл. 5. ЗОСПО	532
Образац тужбе ради својине - заједничка својина и сусвојина, чл. 18. и 13. ЗОСПО	534
Образац пресуде ради својине и државине - заједничка својина и сусвојина, чл. 18. и чл. 13. ЗОСПО	536
Образац тужбе ради својине и државине - стицање својине стварањем нове ствари, чл. 22. став 2. ЗОСПО	538
Образац пресуде ради својине и државине - стицање својине стварањем нове ствари, чл. 22. ст. 2. ЗОСПО	540
Образац тужбе ради својине - стицање својине грађењем на туђем земљишту, чл. 24. ЗОСПО	542
Образац пресуде ради стицања својине - стицање својине грађењем на туђем земљишту, чл. 24. ЗОСПО	544
Образац тужбе ради својине - стицање својине одвајањем плодова, чл. 27. ЗОСПО	546
Образац пресуде ради својине и државине - стицање својине одвајањем плодова, члан 27. ЗОСПО	548
Образац тужбе ради својине - стицање својине одржајем, чл. 28. ЗОСПО	550
Образац пресуде ради својине - стицање својине одржајем, чл. 28. ЗОСПО	552

Образац тужбе ради својине и државине - стицање својине од невласника, чл. 31. ЗОСПО	554
Образац пресуде ради својине - стицање својине од невласника, чл. 31. ЗОСПО	556
Образац тужбе ради својине - стицање својине на основу правног посла, чл. 33. ЗОСПО	558
Образац пресуде ради својине - стицање својине на основу правног посла, чл. 33. ЗОСПО	560
Образац тужбе ради својине и државине - повраћај ствари, чл. 37. ЗОСПО	562
Образац пресуде ради својине и државине - повраћај ствари, чл. 37. ЗОСПО	564
Образац тужбе због узнемирања својине, чл. 42. ЗОСПО	566
Образац пресуде у спору због узнемирања својине, чл. 42. ЗОСПО	568
Образац тужбе ради установљавања (конституисања) службености пролаза, чл. 53. ст. 1. ЗОСПО	570
Образац пресуде у спору по тужби за установљавање (конституисање) службености пролаза, чл. 53. ст. 1. ЗОСПО	572
Образац тужбе за утврђивање постојања службености пролаза, чл. 56. ЗОСПО	576
Образац пресуде у спору за утврђивање постојања службености пролаза, чл. 56. ЗОСПО	578
Образац тужбе ради престанка стварне службености, чл. 58. ст. 1. ЗОСПО	580
Образац пресуде у спору по тужби за утврђивање престанка службености пролаза, чл. 58. ст. 1. ЗОСПО	582
Образац тужбе за укидање службености пролаза, чл. 58. ст. 2. ЗОСПО	584
Образац пресуде у спору за укидање службености пролаза, чл. 58. ст. 2. ЗОСПО	586
Образац тужбе ради сметања државине, чл. 75. и 77. ЗОСПО	588
Образац решења о сметању државине, чланови 70, 75, 77 и 79. ЗОСПО	590