

Др Даница Д. Појов, редовни професор  
Универзитет у Новом Саду  
Правни факултет у Новом Саду  
drorov@pf.uns.ac.rs

## ВРСТЕ СТВАРНИХ СЛУЖБЕНОСТИ<sup>1</sup>

**Сажетак:** Деоба стварних службености врши се по различитим критеријумима. Према садржини деле се на позитивне и негативне. Према природи посљужној и повласној добра стварна службеност може бити кућна или пољска. Према томе, да ли су тражене неким спољним обележјем или не, деле се на видљиве и невидљиве. По начину на који се усјостала службеност се деле на трајне и повремене. За службености као ојраничена стварна права не важи *pitentis clausus* стварних права. Оне су законом само начелно рејулсане, а стјранама у трајанскојравном односу је прејушито да у зависности од врсте нејокрејности и њихових појтреба констјијуишу нове службености. Зато су неке од стварних службености, које трајадационално постоје још од римској права, данас појшито ишчезле, или се у савременим условима само стјорадично јављају са друјачијом садржином, док су друје, сасвим нове, настјале као послидица савременој друштвоној развоја. Од извора права за врсте стварних службености коришћени су: Срјски трајански законик, Аустјријски трајански законик, Француски трајански законик, Ојшито имовински законик за Црну Гору, као и кодификације стварној права у државама настјалим на појстору бивше СФРЈ. За Рејублику Србију, коришћени су: Закон о основама својинско-правних односа, Нацртј Законика о својини и друјим стварним правима, и Нацртј Грајанској законика, који се налази у фази јавне расјраве.

**Кључне речи:** врсте стварних службености, позитивне и негативне, кућне и пољске, видљиве и невидљиве, повремене и трајне.

Стварна службеност је право власника једне непокретности (повласно добро) да за потребе те непокретности врши одрејене радње на непокрет-

---

<sup>1</sup> Рад је настао као резултет истраживања на пројекту: “Теоријски и практични проблеми стварања и примене права (ЕУ и Србија)“, који се реализује на Правном факултету, Универзитета у Новом Саду

ности другог власника (послужно добро) или да захтева од власника послужног добра да се уздржава од вршења одређених радњи које би иначе имао право вршити на својој непокретности.<sup>2</sup>

За стварне службености не важи начело *numerus clausus* стварних права, што значи да не постоји одређен број стварних службености, што је последица функције која се остварује установљавањем стварних службености.<sup>3</sup>

Подела стварних службености врши се према различитим критеријумима. По садржини стварне службености се деле на **позитивне** (афирмативне) и **негативне**.

### **Позитивне и негативне стварне службености**

Позитивне су оне службености на основу којих власник повласног добра може на неки начин или у одређеној мери да употребљава, или да се служи послужним добром. Власник послужног добра дужан је да трпи да титулар службености употребљава његово добро на уговорени начин.

Негативне службености су оне које овлашћују титулара, да захтева од власника послужног добра да се уздржи од неке употребе своје непокретности коју би да нема службености могао да чини. Власник послужног добра обавезује се на нечињење.

Позитивне службености, дакле, дају титулару право на чињење (на употребу послужног добра), а обавезују власника послужног добра на трпљење, док негативне овлашћују титулара на забрану, а обавезују власника послужног добра на нечињење.<sup>4</sup> Општи имовински законик за Црну Гору, из 1888. године, у чл. 146. позитивне службености назива „послужје дела“, а негативне „послужје забране.“<sup>5</sup>

Према Српском грађанском законнику, из 1844. године, (пар. 335 - 337), Аустријском грађанском законнику из 1811. године, (пар. 475 - 477), Општем имовинском законнику за Црну Гору, (чл. 854,855), подела службености на позитивне и негативне ограничена је на кућне службености.

Тако се као уобичајене позитивне службености сматрају: а) право зид свога здања на туђе наслонити; б) греду у туђ зид увући; в) прозор на ту-

---

<sup>2</sup> Закон о основама својинско-правних односа, „Сл. лист СФРЈ“ бр. 6/1980, 36/1990, „Сл. лист СРЈ“, 29/1996, „Сл. гласник РС“ 115/2005 и др. закон, чл. 49. ст.1.

<sup>3</sup> Р. Ковачевић, Куштримовић, М. Лазић, *Стварно право*, Ниш, 2009. стр. 169.

<sup>4</sup> О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, Београд, 1989. стр. 267.

<sup>5</sup> „Послужје се дела зове оно, по коме послужно добро треба да сноси какво дјело онога сусједа који то право има (чл.854). Послужје забране бива кад, ради користи или угодности онога који имаде то право, власник послужног добра треба да се устегне, нешто да уради на своме властитоме добру, што би иначе свакако могао.“ (чл. 855)

ђем зиду отворити; г) кров или стреху над суседов ваздушни простор по-дићи; д) дим кроз суседов димњак пропуштати; ђ) кишницу са свог крова на туђе земљиште спроводити; е) течности на суседово земљиште сипати и пропуштати итд.

Најчешће негативне службености су: а) право захтевати од суседа да своје здање вишим не чини; б) да своје здање нижим не чини; в) да не сеје високу културу која би повласном добру одузимала видик; г) да повласном здању не одузима поглед, светлост или ваздух; д) кишницу са свог крова не одводити до суседовог земљишта итд.

Према Аустријском грађанском законику (пар. 475-477), и Српском грађанском законику (пар. 335-337), подела службености на позитивне и негативне ограничена је на кућне службености, што је неразумљиво. У теорији се овој подели признаје општи карактер, а сама подела, пошто произилази из природе службености призната је и тамо где о њој грађански законици не говоре ништа као на пример у француском праву.<sup>6</sup>

Из дефиниције права службености у Закону о основама својинско-правних односа, према којој је „стварна службеност право власника једне непокретности (повласно добро) да за потребе те непокретности *врши одређене радње* на непокретности другог власника (послужно добро), или да *захтева од власника послужног добра да се уздржава од вршења одређених радњи* које би иначе имао право вршити на својој непокретности,<sup>7</sup> евидентно је да Закон, прихвата поделу стварних службености на позитивне и негативне.

„Ова подела изазвала је у правној теорији бројне полемике. Поставља се питање, које овлашћење из својине представља објект негативних службености. Полемика око природе негативних службености има смисла само ако се својина схвати као тачан број својинских овлашћења. Ако се својина дефинише као *plena in re potestas*, онда је она беспредметна. Истина, садржина негативних службености је различита од садржине позитивних службености. Код негативних, садржина службености поклапа се са садржином пренетог овлашћења на титулара службености. Код позитивних, то није случај. Нпр. службеност пролаза преко туђег земљишта нема за објект овлашћење власника послужног добра да прелази на одређеном месту преко свог земљишта.“<sup>8</sup>

Да ли је службеност позитивна или негативна, значајно је утврдити због могућности стицања службености путем одржаја, и губљења исте због невршења.

<sup>6</sup> О. Станковић, М. Орлић, *op. cit.*, стр. 267.

<sup>7</sup> Закон о основама својинско-правних односа, чл. 49.ст.1.

<sup>8</sup> Р. Ковачевић, Куштримовић, М. Лазић, *op.cit.*, стр. 176.

Закон о стварним правима Републике Српске, из 2008. године предвиђа, да се на непокретностима са зградом могу, према природи радње, установити позитивне и негативне службености.“ У позитивне кућне службености које власнику непокретности дају овлашћење да нешто предузима на суседовој непокретности као послужној што је тај дужан трпети спадају: а) право наслонити терет своје зграде на туђу, б) греду или димњак уметнути у зид, в) имати прозор у туђем зиду ради светла, или ради видака, г) проводити дим кроз суседов димњак, д) наводити капницу са свог крова на туђу непокретност, ђ) одводити или проливати текућине на суседово земљиште или сличне службености.

У негативне службености на непокретностима са зградом, могу се основати службености које власнику непокретности дају овлашћење да власник послужне непокретности нешто пропушта, што би иначе слободно чинио, спадају: а) своју кућу не повисити или је не снижавати, б) не одузимати повлашћеној згради светло и ваздух или видик, в) не одвраћати кишницу са крова своје куће од суседовог земљишта којем би могла користити за поливање врта или пуњење цистерне или на неки други начин, или нешто другачије“.<sup>9</sup>

### Пољске и кућне стварне службености

Подела службености на **пољске, сеоске** (*servitus praedorum rusticorum*), и **кућне или градске** (*servitus praedorum urbanorum*), потиче још из римског права. У римском праву критеријум за разграничење ових службености била је природа послужног добра. Пољска службеност је она која се врши на земљишту, без обзира да ли на њему постоји зграда или не, и није од значаја да ли постоји у корист другог земљишта или у корист зграде. Кућна службеност је била она која нужно претпоставља зграду, јер се врши на њој, без обзира где се зграда налази (у градској или сеоској средини) и без обзира на природу повласног добра (на пример, право на кишницу са туђег крова је увек кућна службеност чак и када служи ради наводњавања земљишта).

У римском праву разликовање службености на сеоске и градске имало је и неких практичних последица, будући да су само сеоске службености спадале у *res mancipi*, тако да подлежу посебним правилима о преносу. За класификацију службености полазило се од тога где се службеност налази. То је доводило до недоумица, јер је примера ради, прелаз преко туђе њиве била сеоска службеност, а преко туђег дворишта, градска службе-

---

<sup>9</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, „Сл. гласник РС“ бр. 124/2008. чл. 319 (3) и (4).

ност. Зато се уводи други критеријум – природа службености. Ако је службеност таква да претежно служи обрађивању земљишта, онда је сеоска, а ако је везана за становање и градски живот – градска, макар се радило о службености која је установљена на селу.<sup>10</sup>

Према критеријуму усвојеном у савременим правима меродавна је природа повласног добра па једна службеност може бити или кућна или пољска у зависности за које сврхе је установљена (на пример, право пролаза у корист зграде је кућна службеност иако је послужно добро земљиште, и обрнуто, ако је право пролаза установљено у корист земљишта службеност је пољска).

Према Српском грађанском законуку, службености су такве да, или леже на пољском добру, као њиви, ливади и служе на удобност другом пољском добру, или леже на кућама и кућним земљама и служе на удобност другој кући или кућној земљи.<sup>11</sup> Тумачењем овог члана произилази да код пољских службености оба добра, повласно и послужно, морају бити пољска добра, а код кућних, без обзира да ли користе самој кући или земљишту, морају оба добра бити са кућама. Према одлуци Касационог суда „мора се допустити и могућност службености која лежи на пољском добру (њиви или ливади) а служи удобности куће или кућне земље, као и могућност службености која лежи на кућној земљи а служи на удобност каквом пољском добру. Из овога је јасно да је разлковање службености на кућне и пољске условљено природом повласног добра, па ако је ова кућа или кућна земља, службеност је кућна, ма послужно добро било пољопривредно, и обратно, ако је повласно добро пољопривредно (њива, ливада) службеност је пољска, ма послужно добро било кућна земља.“<sup>12</sup> Према проф. Л. Марковићу, „најправилније је мишљење, да пољске службености претпостављају да је бар једно од добара пољско, а друго може бити пољско или градско (са кућом), док је код кућних службености обратно услов, да је бар једно земљиште са зградом, а друго може бити са зградом или без зграде. Иначе за одређивање, да ли је једна службеност пољска или кућна, меродавни су они примери о садржини појединих пољских и кућних службености, према којима се и аналогни случајеви имају расправљати. Грађански законик међутим, изгледа да је усвојио у параграфу 334, други критеријум.“<sup>13</sup>

По Српском грађанском законуку, пољске службености су:

<sup>10</sup> О. Станојевић, Римско право, Београд, 1999. стр. 224.

<sup>11</sup> Српски грађански законик, пар. 334.

<sup>12</sup> Одлука Касационог суда (О.о од 23. септембра 1908. год. бр.9781.)

<sup>13</sup> Л. Марковић, Грађанско право, Београд, 1912. стр. 422.

1. Право пролаза (на туђој земљи држати стазу, путању за стоку или за кола); 2. Са туђег бунара или извора воду носити, стоку појити или воду одводити; 3. Стоку на туђој земљи држати и пасти; 4. Дрва туђа сећи, суво грање купити, огранке кресати, жир купити и лист брати; 5. На туђој земљи дивљач ловити, птице хватати и рибу ловити; 6. Камен вадити, песак копати, креч палити.

Кућне службености су:

1. Имати право своје здање на туђе наслонити; 2. Греду, рог или што друго у туђ зид увући; 3. Прозор у туђем зиду отворити, било то због своје светлости, било због погледа; 4. Стреху или настрешицу над земљом или кућом свог суседа поставити; 5. Дим кроз димњак свог суседа пропуштати; 6. Кишницу са своје стрехе на туђу земљу наводити или проводити; 7. Свакојаке течности на земљу суседа свога проливати и пропуштати.<sup>14</sup>

Према Аустријском грађанском законнику, битна је намена земљишта. Ако је повласно добро земљиште намењено за пољопривредну производњу или ради какве друге употребе, службеност је пољска, а кућна службеност је она која постоји у корист куће или кућног земљишта.<sup>15</sup>

Француски грађански законик, предвиђа да се „службености установавају или у корист зграда или у корист земљишта. Прве се називају кућним, било да се зграда у чију корист постоје налази у граду или на селу. Друге су пољске.“<sup>16</sup> И ова подела службености врши се према карактеру повласног добра.

Закон о основама својинско-правних односа, не садржи поделу стварних службености на пољске и кућне, али је ни не искључује.

Према Закону о стварним правима Републике Српске, службеност може бити земљишна и кућна.

Службеност може бити основана да служи пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту или другом земљишту (земљишна службеност).

На пољопривредном земљишту, шумама и шумском земљишту или другом земљишту могу се основати земљишне службености, као што су:

а) службености пута, или као право стазе, право прогонити стоку, или као право пута на послужној непокретности; б) службености воде, или као право црпити воду, или појити стоку, одвраћати воду на туђу непокретност или наводити с туђе непокретности; в) службености паше; г) шумске службености, или сећи дрва, или купити суво грање, жир; или сличне службености.

---

<sup>14</sup> Српски грађански законик, параграфи 335 и 336.

<sup>15</sup> Аустријски грађански законик, пар. 474.

<sup>16</sup> Француски грађански законик, чл. 687.

На непокретностима са зградом могу се основати кућне службености које власнику те непокретности дају овлашћење да нешто предузима на суседовој непокретности као послужној, што је тај дужан трпети, као што су: а) имати делове своје зграде било у суседовом ваздушном простору, или на суседовом земљишту или испод његове површине или имати своје направе на туђој непокретности; б) право наслонити терет своје зграде на туђу; в) греду или димњак уметнути у туђи зид; г) имати прозор у туђем зиду ради светла, или и ради видика; д) проводити дим кроз суседов димњак; њ) наводити капницу са свог крова на туђу непокретност; е) одводити или проливати течности на суседово земљиште; или сличне службености.<sup>17</sup>

Закон о стварним правима Републике Српске, делимично одступа од стандардне терминологије која се користи од римског права до данас јер појам земљишне службености (*servitutes praediorum*) изједначава са сеоском (*servitutes praediorum rusticorum*).<sup>18</sup>

Према поменутом Закону критеријум разграничења на пољске и кућне службености је природа повласног добра.

“Читав овај спор у теорији око разликовања пољских од кућних службености имао би дубоко оправдање када би се пољске службености по свом садржају и третману разликовале од кућних. Међутим то није случај. Могуће је да се једна пољска службеност појави као кућна и обрнуто. Иако се технички термини „пољске“ и „кућне“ службености употребљавају и у римским изворима са променљивим значењем, сматрамо да су ови изрази адекватни да објасне суштину појмова, иако границе између једних и других службености нису чврсто постављене.“<sup>19</sup>

Ова подела данас нема велики практичан значај.

**Службеност пута** или службеност пролаза како се још назива, као једна од најчешћих пољских службености се још од римског права до данас, дели на право стазе (*servitus itineris*), право прогона стоке (*servitus actus*) и право пута (*servitus viae*).

Власник повласне непокретности који има право стазе преко туђе непокретности овлашћен је ходати том стазом; ако има право прогонити стоку, овлашћен је и служити се колицима и бициклом. Ако има право пута, овлашћен је возити се по послужној непокретности једном или више прега, моторним возилом. На исти начин ималац службености је овлашћен

<sup>17</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 219 (1) и (2).

<sup>18</sup> У класичном периоду римског права биле су познате само земљишне или стварне службености, које се деле на сеоске и градске. Прецизније речено све земљишне службености биле су везане за непокретности без обзира да ли су на земљишту или грађевини. ( А. Маленица, Римско право, 2011, стр.287)

<sup>19</sup> Д. Стојановић, Стварно право, Београд, 1991. стр. 210.

пуштати друга лица. (2). Право ходати стазом не обухвата: а) овлашћење јахати нити возити се бициклом; б) гурати бицикл по послужној непокретности; Право прогонити стоку не обухвата овлашћење вући тешке терете преко послужног земљишта; право возити се по послужној непокретности не обухвата право туд гонити невезану стоку. (3). Простор за извршавање на послужној непокретности права ићи стазом, прогонити стоку и права пута треба да буде толики колико је нужно да би се извршавала, према месним приликама. Ако би путеви и стазе постали неупотребљиви због поплаве, одрона, клизишта или неког другог случаја, до успостављања пријашњег стања одредиће се нови простор, уколико надлежни орган не предузме потребне мере.<sup>20</sup>

Готово идентичну одредбу садржи и Закон о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске.<sup>21</sup>

Нацрт Грађанског Законика Републике Србије, за разлику од поменутих Закона у региону ову службеност назива службеност пролаза.

Службеност пролаза може се установити као право на стазу, или као право на пут, или као право прогона. Сопственик повласног добра дужан је да се при вршењу права пролаза придржава основног смисла права стварне службености и да не проширује границе њене садржине.

Тако сопственик повласног добра има право да прође стазом преко послужног добра, као и да пушта друга лица да њоме пролазе, али нема право да пролази на бициклу или јашући коња.

Сопственик повласног добра који има право стварне службености пута, овлашћен је да се вози њиме једним колима са запрегом или са више кола, или да прелази моторним возилом, али нема права да гони невезану стоку.

Право стварне службености прогона стоке обухвата и право пролаза колима, али не и превозење тешких терета.

Ако вршење права стварне службености пролаза постане претерано отежано или је немогуће због поплаве, одрона, клизишта или неког другог случаја више силе сопственик повласног добра може до успостављања ранијег стања захтевати да се право прелаза установи привремено на другом делу послужног добра.<sup>22</sup>

**Нужни пролаз** је службеност пута који се установљава у корист сопственика непокретности која нема излаз на јавни пут, или се до њега може доћи само уз претерано заобилажење (опкољено земљиште, енклава). У овом случају сопственик овакве непокретности има право да од суда зах-

---

<sup>20</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 220.

<sup>21</sup> Закон о власништву и другим стварним правима, “Народне новине” бр. 91/1996. чл. 190, 191.

<sup>22</sup> Нацрт Грађанског законика Републике Србије, чл. 1945.



тева да му уз накнаду, дозволи пролаз преко туђег земљишта и против воље његовог сопственика. Суд ће у одлуци одредити границе и начин вршења права нужног пролаза, уз обавезу имаоца права нужног пролаза да се својим правом служи тако да штеди добро на коме је установљен нужни пролаз.<sup>23</sup>

Нацрт Законика о својини и другим стварним правима Републике Србије, у дефиницији нужног пролаза наводи „да постоји недовољан прилаз јавном путу или другој његовој непокретности, а нарочито прилаз уз знатан напор или опасност, надлежни орган у оваквим случајевима одређује право нужног пролаза преко суседне непокретности, ако штете за суседа није већа од користи за власника“.<sup>24</sup>

Дефиниција нужног пролаза у Закону о стварним правима Републике Српске, као и Закона о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, поред услова да, власник непокретности нема приступ јавном путу или је он неодговарајући (претерано заобилажење), као посебан услов наводи да је „корист од отварања нужног пролаза за власника повласне, господареће, непокретности, већа од штете коју отварањем нужног пролаза трпи власник послужне непокретности, а уз обавезу власника непокретности у чију корист се нужни пролаз оснива, да плати пуну накнаду власнику послужне непокретности.“<sup>25</sup>

Сврха нужног пролаза је да се омогући боље искоришћавање повласног добра. „С обзиром на то да је, заправо, општи интерес да свако земљиште буде што боље обрађено, може се рећи да је нужни пролаз врста делимичног извлашћења у корист приватног лица, а у општем интересу. Није довољно да нужни пролаз буде само користан као што се иначе захтева за службеност, него мора бити економичан. То значи да се мора исплатити отворити га, и то гледано са аспекта општег интереса.“<sup>26</sup>

Нужни пролаз, чак и ако су испуњене сва претпоставке, суд не може основати преко непокретности у погледу којих се томе противе јавни интереси, кроз зграде, ограђена кућна дворишта, ограђена узгајалишта дивљачи; а кроз ограђене баште и винограде може основати нужни пролаз само ако за то постоји нарочито оправдан разлог.<sup>27</sup>

<sup>23</sup> Нацрт Грађанског законика Републике Србије, чл. 1946.

<sup>24</sup> Нацрт Законика о својини и другим стварним правима, објављен у публикацији „Ка новом стварном праву Србије“ Министарство правде Републике Србије и GTZ, Београд 2007. године, чл. 287 (2).

<sup>25</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, чл.193. ст 1.и Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске, чл. 224.

<sup>26</sup> Н. Гавела, редактор, Стварно право, Загреб, 2007, свезак 2. стр. 20.

<sup>27</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 193 (2). Закон о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, чл. 224(2).

Нужни пролаз не може се основати у корист општег добра<sup>28</sup> јер би он онда постао јавни пролаз којим би свако могао пролазити, без обзира на потребе, што је противно сврси нужног пролаза.

Нужни пролаз не може се основати ни у корист одређеног лица, него само у корист одређене непокретности. Суд ће у одлуци којом се оснива нужни пролаз одредити да ли се установљава као службеност права стазе, прогона стоке или свега заједно водећи рачуна о потреби повласне непокретности и о томе да се послужно земљиште што мање оптерећује.<sup>29</sup>

Суд ће одлуком којом оснива нужни пролаз одредити обавезу власника непокретности у чију се корист оснива нужни пролаз, да власнику послужне непокретности плати пуну новчану накнаду за све што ће он трпети и бити оштећен, која не може бити мања од оне на коју би он имао право да се у општем интересу проводи извлаштење, те ће оснивање нужног пролаза условити потпуном исплатом те накнаде, ако се странке у погледу те накнаде нису другачије споразумеле.

У односу на решење које је прихваћено у Закону о основама својинско-правних односа према коме је било предвиђено да „на захтев власника послужног добра надлежни државни орган утврђује и одговарајућу накнаду коју је власник повласног добра дужан да плати власнику послужног добра,<sup>30</sup> решење прихваћено у Закону о стварним правима Републике Српске, је прецизније, јер предвиђа „обавезу власника непокретности у чију корист је нужни пролаз основан да плати пуну накнаду власнику послужне непокретности.“ Неодређени термин „одговарајућа накнада“ у Закону о основама својинско-правних односа, овде је замењен изразом „пуна накнада,“ што представља потпуну одређеност накнаде, што је са аспекта власника послужног добра повољније решење.

Право нужног пролаза може бити укинута на захтев власника послужног добра уколико суд утврди да постоји други исто тако погодан, или још погоднији пролаз, који је за власника послужног добра мање тежобан.

Аналогно нужном пролазу, власник повласног добра има право да захтева од суда да му дозволи, да преко суседове непокретности проведе водове (водоводне и канализационе цеви, гасовод, електричне, телефонске или друге каблове, подземне и ваздушне и сл.), ако постављање ових водова на другом месту није никако могуће, или је могуће али само уз несразмерне трошкове.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Закон о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, чл. 224(3)

<sup>29</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 193(3), и поменути Закон, Републике Хрватске, чл. 224(3).

<sup>30</sup> Закон о основама својинско-правних односа, чл. 53.

<sup>31</sup> Нацрт Грађанског законика Републике Србије, чл. 1947.

Прецизнију одредбу о службености постављања водова и уређаја садрже горе наведени Закони Републике Српске и Хрватске. „Службеност водова или других уређаја (електричних, канализационих, гасоводних, водоводних, топоводних, телекомуникационих и других), на туђој непокретности као послужној основаће одлуком суд на захтев власника друге непокретности. Захтев ће се сматрати оправданим ако до послужне непокретности нема никакве или нема одговарајуће везе с добављачем твари, енергије или услуга које се достављају тим водовима и другим уређајима и ако је корист од постављања тих водова, односно уређаја за управљање том непокретношћу, већа од штете на послужној непокретности, уз обавезу власника непокретности у чију се корист оснива службеност водова или других уређаја да плати пуну накнаду власнику послужне непокретности. Правила о нужним пролазима се у свему осталом примењују и на нужно оснивање службености водова и других уређаја.“<sup>32</sup>

**Службеност паше** или право на испашу (*ius pascendi*), је једна од класичних службености која је у прошлости имала много већи значај него данас. Српски грађански законик и Аустријски грађански законик, су врло детаљно регулисали ову врсту службености. Законцима је одређена: врста стоке која се гони на пашу, број стоке, време паше и мера уживања.<sup>33</sup> Нацрт Грађанског законика, садржи скоро исту одредбу као у Српски грађански законик, која се односи на службеност паше. „Службеност паше састоји се у праву титулара ове службености да напаса стоку (говеда, овце, коње) на уобичајен начин у одговарајућем подручју. Ова службеност не обухвата напасање (исхрану) свиња нити коза у шумском подручју. Ималац права не сме доводити на пашу болесну стоку.“<sup>34</sup>

У правној теорији је спорно да ли је службеност паше стварна или лична службеност. У овом случају титулар права службености је одређено лице, власник стоке, а не свакодобни власник повласног добра. Службеност која је по својој природи стварна може се основати на послужној непокретности у корист одређеног лица. Оваква службеност назива се неправилна службеност. На неправилне службености примењују се правила о личним службеностима, а ко тврди да је стварна службеност установљена у корист одређеног лица треба то и да докаже.<sup>35</sup>

<sup>32</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 194, Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске, чл. 225.

<sup>33</sup> Српски грађански законик, пар. 362- 366. Аустријски грађански законик, пар 498 – 502.

<sup>34</sup> Нацрт Грађанског законика чл. 1930, ст. 2 и 3.

<sup>35</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 217.

И Нацрт Грађанског законика (чл. 1930. ст 1), предвиђа да право на пашу може бити установљено као стварна службеност или као неправилна службеност у корист одређеног или одређених лица.

Начин вршења паше, као и време паше одређују се по устаљеном месном обичају, али ради паше не сме никад бити ометано или отежано обрађивање земљишта уређено посебним прописима.

Право паше мора се вршити уз нарочиту поштеду послужног добра. У складу са тим, право паше се не протеже ни на какву другу корист, па титулар ове службености, не сме косити траву, угрозити испаше, нити искључити стоку сопственика послужне непокретности од паше на његовој непокретности, а кад прети опасност да би стока могла нанети штету, она треба да буде чувана на одговарајући начин.

**Право на прозор** у зиду послужне непокретности даје власнику повласне непокретности само право на светло и ваздух, а на видик само ако му је то овлашћење посебно дато.

Лице које нема право на видик дужно је да на захтев власника зида стави решетку на свој прозор.

Лице које има право на прозор, дужно је да одржава отвор у добром (исправном) стању а уколико то занемари, одговара за штету која настане услед занемаривања.<sup>36</sup>

**Право имати део зграде и направе на туђем послужом добру**, је таква врста службености, на основу које власник повласне непокретности има овлашћење да на суседној непокретности, на њеној површини, испод ње или у њеном ваздушном простору има део своје зграде, неку другу направу или уређај који служи његовој згради, (на пример, електричне, гасоводне, топловодне, телекомуникационе, канализационе водоводне и друге инсталације). Он је дужан одржавати их у исправном стању, о своме трошку, а власнику послужне непокретности плаћати накнаду за искоришћавање његове непокретности у висини закупнине, за ту врсту употребе.

Власник послужне непокретности који је дужан да трпи терет суседне зграде уметак туђе греде у свој зид, пролаз суседовог дима кроз свој димњак, туђу антену на свом крову, туђу рекламу или натпис на pročелу своје зграде или нешто слично, дужан је сразмерно доприносити за одржавање свог, за то одређеног зида, стуба, димњака, крова, pročелја и слићно, али није дужан подупирати нити поправљати туђу ствар.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Нацрт Грађанског законика Републике Србије, чл. 1929.

<sup>37</sup> Нацрт грађанског законика Републике Србије, чл. 1948. и Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 226, Закон о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, чл.196.

Нацрт Грађанског законика Републике с Србије регулише **службеност постављања водова**.“Сопственик повласног добра има право захтевати од суда да му дозволи, да преко суседове непокретности проведе водове (водоводне и канализационе цеви, гасовод, електричне, телефонске или друге каблове, подземне и ваздушне и сл.), ако постављање ових водова на другом месту није могуће или је могуће али само уз несразмерне трошкове.<sup>38</sup>“

**Службеност права провођења течности** је стварна службеност која овлашћује власника повласне непокретности да може кроз послужну непокретност проводити различите течности са своје непокретности. У ту сврху власник повласне непокретности има право да на послужној непокретности изгради потребне јарке и канале и да их држи добро покривене и чисте и тиме олакша оптерећење послужног земљишта.<sup>39</sup>

**Право на одвођење кишнице** је стварна службеност која је била предвиђена у Аустријском грађанском законнику, али је у скоро истом облику преузимају Закон о стварним правима Републике Српске (чл. 228), као и Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске (чл. 198)

Власник повласне непокретности који има право одвођења кишнице са свог крова на послужну непокретност може пустити да кишница отиче на туђу непокретност слободно или кроз олук.

Овлашћеник права капнице сме издићи свој кров, али мора предузети мере да тиме службеност не постане тежа за власника послужне непокретности.

Овлашћеник права кишнице дужан је да одржава олукe намењене отицању воде као и свој кров у таквом стању да млаз кишнице не штети оптерећеној непокретности, а снег и лед на време да уклони.

### **Трајне и повремене стварне службености**

Према начину вршења, стварне службености могу се поделити на **трајне** и **повремене**.“Ову поделу познаје Француски грађански законик (чл. 688), мада би се могло рећи да је она општа јер лежи у природи ствари.<sup>40</sup>

Трајне (сталне, продужене, континуиране) службености су оне којима се успоставља трајно стање. Када се то стање једном успостави службеност се врши сама од себе, без предузимања било какве радње (садашње) од стране титулара службености. У ове службености убрајају се све негативне службености, али и неке позитивне (службеност наслањања зида

<sup>38</sup> Нацрт Грађанског законика Републике Србије, чл. 1947.

<sup>39</sup> Ову врсту службености предвиђа Закон о стварним правима Републике Српске, чл. 227, и Хрватски Закон о власништву и другим стварним правима, чл. 197.

<sup>40</sup> О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право, op.cit.*, стр.270.

своје зраде на туђу, држања антене на туђем крову, службеност увлачења греде у суседов зид, службеност одвођења кишнице, итд). Вршење ове службености може да буде трајно (на пример, наслонити зид своје зграду на туђу, држати антену на суседовој згради) или испрекидано, када се врши у интервалима (на пример службеност одвођења кишнице).

Повремене (дисконтинуитетне) службености су оне за чије вршење је потребно предузимање одређене радње од стране титулара службености, независно од тога да ли су за вршење службености потребни неки стални уређаји или направе или не (на пример, службеност пролаза, узимања воде, спровођења отпадних вода, прогона стоке и сл).

Српски грађански законик набрајао је трајне и повремене службености у пар. 335 и 336, а Аустријски грађански законик у пар. 475 и 477.

У римском праву важило је начело, *causa servitutum debet esse perpetua* – сврха службености је да буду трајне, и због тога се оне морају остваривати трајно, а не на одређено време. Послужно добро мора бити такве природе да може бити прикладно за овакво трајно коришћење, а не да се одговарајућим коришћењем смањује или у потпуности исцрпљује.

„Наш Закон о основама својинско-правних односа, као и остали савремени законици не захтевају, *perpetuae causae* него наводи да се, стварна службеност може установити на одређено време или за одређено доба године (чл. 49. ст. 2).

Уколико неке стварна службеност није изричито установљена ни на одређено време, нити за одређено доба године, узима се да постоји трајна, временски неограничена службеност“.<sup>41</sup>

Ова подела је од значаја за стицање службености одржајем и престанка услед невршења.

### **Сезонске службености и службености за изузетне прилике**

Стварна службеност се може установити на одређено време или за одређено доба године.<sup>42</sup> Ове службености називају се сезонским стварним службеностима и убрајају се у пољске или сеоске службености. На пример, право пролаза преко туђег земљишта да би се убрала летина.

Нацрт Грађанског законика Републике Србије, предвиђа да се „стварна службеност може установити за изузетне прилике (службеност пролаза за време поплаве, службеност превоза посечених шумских стабала преко туђег земљишта и сл).“<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Б. Визнер, Коментар Закона о основним власничко-правним односима, Загреб, 1980, стр. 311.

<sup>42</sup> Закон о основама својинско-правних односа, чл. 49. ст2.

<sup>43</sup> Нацрт Грађанског законика, чл. 1922.

Сматра се да сезонској службености и службености за изузетне прилике недостаје трајност (*perpetua causa*), која је карактеристична за стварне службености. Овај захтев је био ублажен још у римском праву, тако да се и ово коришћење туђе непокретности третирало као стварна службеност.<sup>44</sup>

Има мишљења да се у оваквим изузетним приликама не заснива право службености, него долази до тзв. допуштене самопомоћи, тј. права сваке особе да отклони повреду неког свог права због непосредно претеће опасности.<sup>45</sup>

### Видљиве и невидљиве стварне службености

Подела стварних службености на **видљиве** (*apparentes*) и **невидљиве** (*non apparentes*), извршена је с обзиром на чињеницу да ли трећа лица могу уочити да се на послужној непокретности врши одређена службеност.

Видљиве или апаратне, службености су оне које су праћене неком спољном видљивом направом, уређајем, неким обележјем (врата, прозор, водоводне цеви, пумпа за воду и сл). Направа се може налазити или на послужном или на повласном добру, али је неопходно да буде видљива за власника послушног добра. Невидљиве (скривене) службености су оне које нису праћене никаквом спољном направом. Ова подела не зависи од природе службености, јер службеност довођења воде може бити видљива ако се водоводне цеви налазе на земљи, а невидљива, ако се налазе у земљи. Службеност пролаза биће видљива службеност ако постоје врата, капија, степениште, одређена стаза и слично, а невидљива ако не постоји неко нарочито обележје.

Ова подела је од значаја код стицања одржајем и губљења невршењем. Одржајем се могу стећи само трајне и видљиве службености (на пример, службеност провођења воде, јер је лако установити постојање државине) Код повремених и невидљивих стицање одржајем је дискутабилно, јер је тешко установити постојање одређене државине, обим и трајање фактичке власти на послужном добру. Лице које се позива на одржај службености мора доказати колико је било учестало вршење службености и да ли то одговара обиму (уобичајеном) односне службености.<sup>46</sup>

У правној теорији се помиње још једна подела стварних службености, тзв. **индустријске службености**, које су условљене производњом и прометом индустријских добара, и везане су за потребе индустријског предузе-

<sup>44</sup> Р. Ковачевић, Куштримовић, М. Лазић, *op. cit.*, стр. 177.

<sup>45</sup> Б. Визнер, Коментар Закона о основним власничко-правним односима, *op. cit.*, стр.311.

<sup>46</sup> Р. Ковачевић Куштримовић, М. Лазић, *op. cit.*, стр. 176.

ћа. На пример, за потребе електропривредног предузећа или предузећа за производњу гаса, право да се преко туђег земљишта постави далековод или уређај за пренос гаса.<sup>47</sup>

У оваквим случајевима, реч је о ограничењима права својине у општем интересу, која имају исту или сличну садржину као стварне службености.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Д. Стојановић, *Стварно право*, Београд, 1991. стр. 213.

<sup>48</sup> Р. Ковачевић, Куштримовић, М. Лазић, *Стварно, op.cit.*, стр. 177.



*Danica D. Popov, Ph.D., Full Professor  
University of Novi Sad  
Faculty of Law Novi Sad  
dpopov@pf.uns.ac.rs*

## **The Classification of Easement**

**Abstract:** *Easement means, a right enjoyed by the owner of land over the lands of another: such as rights of way, right of light, rights of support, rights to a flow of air or water etc. The dominant tenement is the land owned by the possessor of the easement, and the servient tenement is the land over which the right is enjoyed. An easement must exist for the accommodation and better enjoyment to which it is annexed, otherwise it may amount to mere licence. An easement benefits and binds the land itself and therefore countinuous despite any change of ownership of either dominant or servient tenement, although it will be extinguished if the two tenemants come into common ownership.*

*An easement can only be enjoyed in respect of land. This means two parcels of land. First there must be a «dominant tenement» and a «servient tenement». Dominant tenement to which the benefit of the easement attaches, and another (servient tenement) which bears the burden of the easement. A positive easement consist of a right to do something on the land of another; a negative easement restrict the use of owner of the serviant tenement may make of his land. An easement may be on land or on the house made on land. The next clasification is on easement on the ground, and the other one under the ground. An easement shall be done in accordance with the principle of restrictions. This means that the less burden the servient tenement. When there is doubt about the extent of the actual easement shall take what easear the servient tenement. The new needs of the dominant estate does not result in the expansion of servitude. In the article is made comparison between The Draft Code of property and other real estate, and The Draft of Civil Code of Serbia.*

**Key words:** *classification of easement, positive easement, negative easement, easement of land etc, The Draft Code of property and other real estate, The Draft Civil Code of Serbia*

Датум пријема рада: 16.11.2015.

