

## 1.1. UVOD

Pravni sistem bivše SFRJ tokom cjelokupnog svog razvoja i trajanja zasnivao se na zanemarivanju prava vlasništva kao osnovne društvene, ekonomske i pravne ustanove, te apsolutnom preferiranju društvenog vlasništva. Iako je Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (ZOSPO)<sup>1</sup> bilo regulisano pravo vlasništva, radilo se o relativno sporednom i ograničenom pravnom institutu. Naime, pravo vlasništva nije bilo ograničeno samo u pogledu njegovog sticanja nad sredstvima koja su služila za ličnu upotrebu njegovog titulara, nego se u svim drugim slučajevima sticanje prava vlasništva moglo ograničiti zakonom.

Međutim, sistem zasnovan na socijalističkom samoupravljanju i društvenoj svojini, 80-tih godina 20-tog stoljeća iskazuje sve svoje nedostatke, što rezultira njegovim rušenjem. Rušenjem socijalističkog sistema i njegova transformacija u kapitalistički sistem, naišla je na brojne poteškoće, među kojima je pretvorba prava društvenog vlasništva, kao i brojnih instituta kojima su se regulisala navedena prava na nekretninama (pravo korištenja, pravo raspolaganja, stanarsko pravo...) u pravo vlasništva. Privatno vlasništvo postaje neprikosnoveno, Ustavom zaštićeno pravo, koje se može ograničiti samo u javnom interesu. S druge strane, neusaglašenost zemljišnoknjižnog sa vanknjižnim pravom vlasništva, nesređeno stanje u katastarskoknjižnim uredima i gruntu, te brojni pravni instituti koji svoje korjenje vuku iz socijalističkog sistema, a koje ZOSPO ne poznaje, još uvijek egzistiraju, što predstavlja dodatni teret u osnivanju služnosti.

Služnost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svog nosioca da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar), a njen vlasnik je dužan da to trpi ili nešto propušta.<sup>2</sup> Pravo služnosti je nastalo još u rimskom pravu uporedo sa pravom privatne svojine i dugo je bilo jedino ograničenje svojine. Ovo ograničenje se odnosi na korištenje predmeta prava svojine, koji je, ujedno, i predmet prava služnosti.

Svaka služnost mora imati razumnu svrhu. Ako je služnost bolje i korisnije upravljanje nepokretnošću, služnost je stvarna, inače je lična.<sup>3</sup>

Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske (ZSP) je služnosti sveobuhvatno regulisao,<sup>4</sup> a pri tome je prihvatio klasičnu koncepciju o stvarnim i ličnim služnostima kao jedinstvenom institutu.<sup>5</sup>

U ovom radu posebnu pažnju smo posvetili osnivanju, sadržaju, zaštiti i prestanku stvarnih i ličnih služnosti. Pravni osnov osnivanja prava služnosti prema zakonskom određenju može biti: pravni posao, odluka suda ili drugog organa, odnosno zakonom.<sup>6</sup>

Sadržaj služnosti može se preinačiti bez obzira na osnov nastanka. Titulari ovog prava mogu radi zaštite koristiti ona pravna sredstva koja pripadaju i drugim imaocima stvarnih prava, a isto tako i tužbu koja je karakteristična za zaštitu služnosti. Prava služnosti se gase kada izgube kauzu svog postojanja. Postoji više razloga za prestanak služnosti.

<sup>1</sup> „Službeni list SFRJ“ br.6/80 i 36/90.

<sup>2</sup> „Službeni glasnik Republike Srpske“ br.124/08.

<sup>3</sup> Član 202. stav 1. i 2. ZSP-a.

<sup>4</sup> Članovi 186-263 ZSP-a.

<sup>5</sup> D. Medić, Novo stvarno pravo Republike Srpske, Banja Luka, 2011., str.189.

<sup>6</sup> I. Babić, D. Medić, E. Hašić, M. Povolakić i L. Velić, Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske, Sarajevo 2011., str.538.

Značajno je da stvarne služnosti ne prestaju prodajom nekretnine koja je predmet izvršenja. Isti je slučaj i sa ličnim služnostima koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijeg se namirenja izvršenje provodi, dok ostale lične služnosti prestaju provedbom rješenja o dosudi.<sup>7</sup>

## 1.2. POJAM I ZAJEDNIČKA NAČELA SLUŽNOSTI

U pravilu služnost ili službenost (lat. servitus; eng. easement; fran. servitude; njem. die dienstbarkeit; ital. servitu; špan. servidumbre) definiira se kao stvarno pravo koje nosiocu (ovlašteniku, titularu) tog prava daje ovlaštenje da u određenom opsegu koristi stvar u tuđem vlasništvu.<sup>8</sup>

Zakon o stvarnim pravima za označavanje lica kome pripada pravo služnosti koristi pojmove nosilac ili ovlaštenik, dok se u pravnoj teoriji upotrebljava i pojam titular prava služnosti.

Nosilac (ovlaštenik) prava služnosti je ovlašten da u izvjesnoj mjeri upotrebljava tuđu stvar ili da zahtjeva od njenog vlasnika da je na neki način ne upotrebljava.

Služnosti su znači stvarna prava na tuđoj stvari, koja se (kada je opterećena pravom služnosti) naziva poslužnom stvari ili poslužnim dobrom. Istovremeno, služnosti s aspekta vlasnika stvari predstavljaju određeni oblik ograničenja vlasnika u vršenju vlasničkih ovlaštenja na stvari u njegovom vlasništvu. U slučaju postojanja prava služnosti dolazi do odnosa suprostavljanja dvaju različitih subjektivnih prava na istoj stvari, odnosno pravu vlasništva se u pogledu iste stvari suprostavlja pravo služnosti, te je u tom odnosu vlasnik opterećene stvari dužan da trpi ponašanje titulara prava služnosti, koji je ovlašten da se tom stvari na određeni način koristi ili se ponekad sam vlasnik stvari mora uzdržati od vršenja svojih vlasničkih ovlaštenja, odnosno obavezan je propustiti da izvrši neko vlasničko ovlaštenje. Služnosti (stvarne i lične) su stvarna prava koja se vrše na dobru koje se neposredno uživa, na kojem imalac prava ima neposrednu vlast. Treća lica su u obavezi da se pasivno ponašaju, kako u odnosu na dato pravno dobro tako i u odnosu na neposrednu vlast koju na tom dobru ima titular prava služnosti.<sup>9</sup>

Pravo služnosti je nastalo u najstarijem periodu rimske pravne istorije i to u prvo vrijeme ne kao jedinstven pravni institut, jer se u tom najranijem periodu parcilano bile regulisane samo pojedine služnosti (prvo zemljišne, pa zatim kućne). Tek se za period Justinijanove kodifikacije može vezati nastanak pojma služnosti kao jedinstvenog pravnog instituta. Od tada pa sve do novijeg vremena pravo služnosti je imalo veliki značaj i ulogu o regulisanju i uređenju brojnih odnosa koji su nastajali iz potrebe da vlasnici nekretnina urede svoje međusobne odnose u pogledu ekonomskog iskorištavanja njihovih nekretnina. Pravo služnosti je nužno pratilo ukupni društveni i ekonomski razvoj pa su tako u najstarijem periodu, kada je poljoprivreda bila najbitniji segment društvenog i ekonomskog života, prvo nastale zemljišne služnosti (da bi se zemljište moglo bolje iskorištavati), a kasnije s urbanizacijom i razvojem gradova pojavljuju se i razvijaju razne gradske služnosti.

Služnosti su se kao pravni institut pojavile uporedo s pravom vlasništva, predstavljajući u pravnom pogledu jedan oblik njegova ograničenja.

<sup>7</sup> Vidi član 75. stav 1, 2 i 3, Zakona o izvršnom postupku – ZIP „Službeni glasnik RS“ br.59/03 i 85/03.

<sup>8</sup> I. Babić, D. Medić, E. Hašić, M. Povelakić i L. Velić, op.cit., str. 534.

<sup>9</sup> Z. Rašović, Stvarno pravo, drugo izdanje, Beograd, 2005., str.302.

Bilo je situacija - kao npr., u rimskom pravu u doba kada još nisu bila dovoljno razvijena javnopravna ili administrativna ograničenja prava vlasništva - da su služnosti bile osnovni pravni instrumenti za uređivanje i usklađivanje međuvlasničkih odnosa u slučajevima kad je život zahtijevao da se pravo vlasništva, u načelu neograničeno, ipak u određenoj mjeri ograniči.

Iskustvo je pokazivalo da je stanovito korištenje tuđom stvari često pretpostavka za iskorištavanje svoje vlastite stvari. Na primjer, A. može doći na svoju njivu jedino ako prijede preko B-ove livade. U takvoj je situaciji A. jedino putem služnosti puta mogao doći na svoju njivu. No, osnivanjem služnosti u korist A-a nužno je bilo ograničeno vlasništvo B-a.

Danas kad postoje brojni propisi o putevima, građevnom redu, zaštiti općih interesa itd., služnosti nisu više jedini pravni instrument za uređivanje međuvlasničkih odnosa.

Služnosti su se tokom razvoja građanskog prava postepeno izgrađivale kao jedinstven pravni institut. Služnosti su samo jedno od postojećih stvarnih prava, a tu jedinstvenost ne narušava činjenica da se služnosti pojavljuju u dva osnovna oblika: stvarne i lične služnosti. Unutar tih osnovnih oblika postoje različiti oblici realnih i različiti oblici ličnih služnosti. U slučajevima kada je nosilac prava služnosti određivan s obzirom na činjenicu da je vlasnik određene nekretnine, odnosno kada pravo služnosti postoji u korist bilo kog vlasnika te nekretnine, pravna teorija i zakonodavna praksa su takav oblik služnosti nazvali stvarnim služnostima (servitutes praediorum ili rerum), za razliku od slučajeva ličnih služnosti (osobnih, personalnih – servitutes personarum), odnosno onih slučajeva kada služnost nastaje i biva vezana za tačno određenu osobu. Osobne (lične) služnosti sve do perioda Justinijanove kodifikacije i nisu smatrane služnostima, već su tretirane kao posebna vrsta stvarnih prava na tuđoj stvari.

Značaj i uloga služnosti počeli su da opadaju nakon intenzivnije urbanizacije i zakonskog regulisanja odnosa vezanih za građenje i urbano planiranje. Za najveći broj različitih situacija, koje su ranije uređivane kroz institut služnosti, danas postoje pravila javnog, odnosno upravnog prava. Ovo se posebno odnosi na stvarne služnosti gdje su javni interes, uticaj i regulativa posebno izraženi, dok je s ličnim služnostima stanje nešto drugačije. Kod ličnih služnosti primaran je privatni interes, te u pravilu pravni poredak ne daje suviše veliki značaj ovom obliku prava služnosti. Tako je i naš ranije važeći Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima „Službeni list SFRJ“, br. 6/80 i 36/90 u ukupno deset članova (vidjeti čl. 49. do 59.) regulisao samo stvarne služnosti, dok je u vezi sa ličnim služnostima odredbom člana 60. pomenutog zakona bilo predviđeno da se „pravo plodouživanja, pravo upotrebe, pravo stanovanja i pravo stvarnih tereta uređuje zakonom“. Ovakvo nedovoljno regulisanje stvarnih služnosti (bez obzira na njihov objektivno manji značaj u savremenim uslovima) i potpuno neregulisanje ličnih služnosti (jer su samo nabrojane, a njihovo regulisanje je trebalo biti predmet posebnog zakona) dovodilo je vrlo često do potrebe za primjenom pravnih pravila OGZ-a (koji je služnost regulisao u paragrafima od 472. do 530.) ili odredbi nekih drugih zakona koji su takođe uređivali mogućnost osnivanja ili prestanka nekih oblika služnosti (npr. zakoni o vodama, o šumama, o građevinskom zemljištu, nužnom prolazu i sl.).

Međutim, još uvijek postoji veliki broj slučajeva u kojima postoji potreba za pravnim regulisanjem niza faktičkih odnosa u slučajevima kada je nosilac prava služnosti ovlašten da u izvjesnoj mjeri iskorištava tuđu stvar ili da zahtjeva od vlasnika da je u određenoj mjeri ne upotrebljava. Zbog toga donošenje i primjena pravila o služnosti, cjelovito uređivanje prava služnosti i svih njihovih mogućih dejstava ima svoje puno faktičko i teorijsko opravdanje.

Služnost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svojega nositelja da se na određeni način služi tom stvari ( poslužna stvar) ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik je to dužan trpjeti ili pak zbog toga glade nje nešto propuštati.

Služnost je stvarno pravo koje nesporno ograničava vlasnika stvari u vršenju njegovih ovlaštenja na poslužnoj stvari. U tom smislu odrednicu da „služnost ima sadržaj s kojim je osnovana“ treba shvatiti na način da sadržinska ovlaštenja koja proizlaze iz prava služnosti moraju biti određena u momentu njenog osnivanja, te da ni ovlaštenik prava služnosti ni vlasnik poslužne stvari ne mogu jednostrano mjenjati sadržaj svog subjektivnog prava ili obaveze.

To istovremeno ne znači da sadržaj ovlaštenja koja proizlaze iz prava služnosti ili način izvršavanja pojedinih ovlaštenja ne može biti mjenjan saglasnom voljom ovlaštenika prava služnosti i vlasnika poslužne stvari.

U pogledu sadržaja prava služnosti vrijedi napomenuti da Zakon o stvarnim pravima RS daje dosta široka ovlaštenja vlasnicima povlasnog i poslužnog dobra da konstituišu veliki i po svome sadržaju vrlo različit broj služnosti. Ovo posebno vrijedi za stvarne služnosti za koje je predviđeno da vlasnik povlasne i vlasnik poslužne nepokretnosti mogu osnivati stvarne služnosti bilo kojeg sadržaja koji je moguć a nije zabranjen, bilo da time nastane stanje koje traje i nije potrebno ovlaštenikovo činjenje za izvršenje ovlaštenja koje ta služnost daje, bilo da se služnost izvršava ponavljanjem ljudskih radnji, uzastopno ili na određeno vrijeme ili u određeno doba godine, osim ako je drugačije zakonom određeno.<sup>10</sup>

Bez obzira na mogućnost da služnosti imaju različita sadržinska ovlaštenja, još jednom je potrebno ukazati da služnost može imati samo onaj sadržaj s kojim je osnovana. U jezičkom smislu formulaciju „s kojim je osnovana“ ne bi mogli ocijeniti jasnom jezički korektnom, ali smatramo da ova odredba ne bi trebala stvarati nikakve posebne dileme u njenoj primjeni, te da je treba tumačiti na način da sadržaj ovlaštenja neke konkretne služnosti mora biti definisan, odnosno tačno određen u vrijeme osnivanja služnosti.

Kada je u pitanju sadržaj služnosti sa aspekta obaveza koje se nameću vlasniku poslužne stvari naglašavamo, da se obaveza koja se od njega zahtjeva ne može sastojati od obaveze na aktivno djelovanje (facere – servitutes in faciundo consistere nequit) već se svodi na dužnost da nešto trpi (pati) ili da se suzdrži od nekog činjenja (non facere). Vlasnik opterećene stvari mora trpjeti da titular prava služnosti koristi opterećenu stvar ili je vlasnik opterećene stvari u obavezi da se uzdrži ili da propusti izvršiti neko svoje ovlaštenje na opterećenoj stvari.

Budući da su služnosti u našem pravu izgrađene kao jedinstveni pravni institut, moguće je odrediti neka načela koja važe za sve oblike služnosti.

Zajednička načela služnosti su :

- a) Služnosti su stvarna prava. Zato i za njih važe osnovna načela i osnovne karakteristike stvarnih prava;
- b) Služnosti su stvarna prava na tuđoj stvari. Nema služnosti na vlastitoj stvari. Nemini res sua servit. Niko ne može imati služnost na sopstvenoj stvari. Iznimka je tzv. vlasnička služnost.

Npr. služnost puta uknjižena u zemljišnim knjigama ne prestaje već samim sjedinjenjem, tj. činjenicom da je ista osoba po nekoj pravnoj osnovi postala vlasnik i povlasnog i poslužnog dobra. Služnost prestajem upisom brisanja.

---

<sup>10</sup> Član 216. ZSP-a.

- c) Služnost se ne može da sastoji u činjenju. Servitus in faciendo consistere nequit. Sadržaj služnosti se u odnosu prema vlasniku poslužnog dobra (dominium predians) se ne svodi na njegovu obavezu aktivnog djelovanja (facere) već se svodi na dužnost da nešto trpi (pati) ili da se suzdrži od nekog činjenja (non facere).
- d) Služnost ne može postojati na služnosti – servitus servitutis esse non potest. Ne može titular nekog prava služnosti iz tog svog prava da izdvoji manji skup ovlaštenja i ustanoviti novu služnost u korist nekog drugog lica.
- e) Služnost se gasi kada se pravo služnosti i pravo svojine sjedine u jednoj osobi – confusio (konfuzija). Jedna nekretnina, međutim, može biti opterećena s više služnosti s tim da novija ne smije ograničavati izvršavanje postojećih.
- f) Služnosti se moraju obzirno (civiliter) izvršavati. Servitutibus civiliter utendum est – služnost se mora vršiti tako da što manje opterećuje poslužno dobro. Ovlaštenik ih može izvršavati po svojoj volji, ali ne šireći ih, nego stežući koliko to dopušta narav i svrha služnosti. Međutim, savremeni napredak tehničke civilizacije zahtijeva sam po sebi katkad proširenje postojećih služnosti. Npr., služnost kolnoga puta kojim se moglo prolaziti zaprežnim vozilom danas se automatski proširuje na pravo prolaza traktora s prikolicom. S druge strane, vlasnik poslužne stvari ne smije činiti ništa što bi onemogućilo ili bitno otežalo izvršavanje prava služnosti.
- g) Služnosti su same za sebe neprenosive (neodvojive); one se ne mogu odvojiti od poslužne stvari pa je prenijeti na drugu poslužnu stvar. Isto tako, nije moguće odvojiti služnost od jednog ovlaštenika pa je prenijeti na drugog ovlaštenika (kod ličnih služnosti) ili je odvojiti od stvari u čiju korist je osnovana (povlasno dobro) pa je prenijeti na neku drugu povlasnu stvar. Neodvojivost služnosti postoji i na aktivnoj i na pasivnoj strani. Ovlaštenik nekog prava lične služnosti ne može to svoje ovlaštenje prenijeti na drugo lice, niti se na pasivnoj strani teret sa jedne poslužne stvari može prenijeti na drugu stvar. Ili, kod stvarnih služnosti nije moguće na aktivnoj strani služnosti ustanovljene u korist svakodobnog vlasnika nekog povlasnog dobra prenijeti na svakodobnog vlasnika nekog drugog dobra (stvari). Isto tako, ne bi bilo moguće ni na pasivnoj strani s opterećene stvari opterećenje i izvršavanje služnosti prenijeti na drugu stvar. Prenosive su samo s poslužnom stvari, a ako je stvarna služnost, tada i s povlasnom stvari. S povlasnom stvari prenose se kao pertinencija, a s poslužnom kao teret.
- h) Služnosti su, osim plodouživanja (uzufrukta), nedjeljiva prava. Sadržaj ličnih služnosti se sastoji u ovlaštenju neke osobe na upotrebu i korištenje tuđe stvari.

U pravilu, ovlaštenje upotrebe kao sadržaj prava služnosti ne može postojati u korist više lica po idealnim dijelovima, te je u tom smislu nedjeljivo, ali je moguće da više lica izvršava jedno jedinstveno pravo služnosti (npr. kod odnosa suvlasništva ili zajedničkog vlasništva na povlasnoj nepokretnosti).

U pogledu stvarnih služnosti već u rimskom pravu bilo je razvijeno učenje o nedjeljivosti zemljišnih služnosti, a skoro isto rješenje, kada su u pitanju stvarne služnosti, prihvaćeno je i u savremenim pravnim sistemima, dok bi samo izuzetno neke od ličnih služnosti mogle biti djeljive (npr. plodouživanje i ponekad pravo upotrebe ako se sastoji samo od korištenja). Suština ovog načela je da se služnost ne može steći samo na dijelu stvari ili na idealnom dijelu stvari kada je u pitanju poslužno dobro.

Princip nedjeljivosti kod stvarnih služnosti djeluje i na strani povlasnog dobra, pa nije moguće da se služnost zasnuje u korist samo jednog suvlasnika ili da se suvlasnik odrekne služnosti u korist svog idealnog dijela povlasnog dobra.

Stvarne služnosti nisu djeljive iz razloga što je način njihove upotrebe takav da bi njihova podjela dovela do gubitka njihove svrhe (*servitutes dividi non possunt, nam earum usus ita connexus est ut qui eum partiatur, naturam eius corrumpant*). Stvarne služnosti nije moguće sticati ili gubiti po alikvotnim dijelovima.

Suština ovog principa je bila u tome da se služnosti ne mogu sticati ni gubiti po alikvotnim dijelovima, niti samo u korist ili na teret alikvotnog dijela.<sup>11</sup> Služnost se konstituiše na cijeloj stvari i nije je moguće osnovati na idealnom dijelu stvari. Pravo služnosti opterećuje poslužnu stvar u cjelini bez obzira što se u faktičkom smislu to pravo izvršava na samo jednom dijelu stvari.

Povećanjem, smanjenjem ili komadanjem poslužne stvari, promjenom njezina oblika, površine ili izgrađenosti (ako je katastarska čestica), ne može se razdijeliti i služnost. Ali kada je došlo do podjele povlasnog dobra, pa neki dijelovi nemaju potrebe za služnošću, vlasnik poslužne nepokretnosti ima pravo zahtijevati da stvarna služnost vlasnika dijela podijeljene povlasne nepokretnosti prestane, ako ne služi za potrebe tog dijela.<sup>12</sup> Ako dođe do podjele poslužnog dobra, služnost će ostati samo na onom dijelu podijeljenog poslužnog dobra na kome se izvršava.

---

<sup>11</sup> Z. Rašović, op. cit., str.310.

<sup>12</sup> I. Babić, D. Medić, E. Hašić, M. Povelakić i L. Velić, op.cit., str. 570.