

Маст. Милица Соврлић,
асистент

УДК: 347.232.2(37)
DOI: 10.46793/UPSSIX.053S

ОГРАНИЧЕЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ У ИНТЕРЕСУ СУСЕДА У РИМСКОМ ПРАВУ*

Резиме

Право својине је у римском друштву од најстаријег периода подвргавано различитим ограничењима. Границе потпуној слободи располагања постављали су морални и религијски разлози, јавни интерес, суседски односи. Ограничење својине у интересу суседа настало је током раног римског периода. Прва ограничења потичу из Закона XII таблица и углавном су се односила на регулисање односа међу суседима при употреби пољопривредног земљишта. Касније, а на овим темељима и уз нове потребе живота суседско право се само развијало и допуњавало.

Кључне речи: својина, ограничење права својине, суседско право, заштита својине у суседским односима.

1. Ограничења Закона XII таблица

Ограничење права својине које је проистекло из закона, а које регулише односе међу суседима настало је током раног римског периода, а касније је само развијано или допуњавано.¹ Прва таква ограничења потичу из Закона XII таблица и углавном су се односила на регулисање односа међу суседима при употреби пољопривредног земљишта. Те посебне норме које важе за односе месно блиских суседа односно суседских земљишта могле би се по садржају сматрати нормама из суседског права у погледу граничних односа као што су одржавање граница и међа, коришћење граничних засада и заштита природног тока воде.²

* Рад је резултат истраживања на пројекту Правног факултета Универзитета у Крагујевцу: „Усклађивање правног система Србије са стандардима Европске уније”, који се финансира из средстава Факултета.

¹ Kaser, M., *Roman private law*, Butterworths, 1968, стр. 98., Plessis, P., *Borkowski's Textbook on Roman Law*, Oxford, 2004, стр. 157.

² Стојановић, Д., *Стварно право*, Београд 1983, стр. 118-120.

Међе. Разграничење суседних земљишта у ширини од пет стопа, по две и по стопе са сваке стране, има порекло из периода постојања старих сељачких домаћинстава. Сељачко двориште са кућом и споредним зградама било је ограђено плотом док је башта била отворена. Уколико су се две окућнице својим баштама додиривале између њих се као граница остављала око пет стопа широка међа. Међутим, у седмом веку п.н.е. на римској територији почеле су се ограђивати и баште, дакле цео хередиум, и то вероватно због тога што је између суседа често долазило до свађа због тога што је у неограђене баште упадала стока или су се дешавале крађе.³ Уколико је међа померена или преорана подизала се тужба за уређење међа *actio finium regundorum*. Спор је решавао геометар који је имао улогу судије.⁴ У тужби за успостављање граница морало се поштовати правило које се у одређеној мери поклапа са оним за које се каже да је Солон спровео у Атини. Према том правилу сусед који гради зид уз туђу земљу не сме да пређе границу и мора оставити размак од једне стопе, а од куће две стопе. Ако копа гроб или јарак мора оставити простор чија ширина треба да буде једнака дубини, а ако копа бунар ширину од једне стопе. Ако посади маслину или смокву мора то учинити девет стопа од суседног земљишта, а у случају другог дрвећа пет стопа.⁵

Коришћење граничних засада. Према одредбама закона власници су морали да допусте да се сакупе плодови (жир) који су пали са суседовог земљишта. Под жиром се подразумевао сваки плод. На темељу ових норми, претор је касније утврдио да се плодови могу сакупљати и однети сваког другог дана и да сусед није смео ни на који начин то да спречи.⁶ У коришћење граничних засада спада и право суседа да посече гране дрвећа које прелазе висину од петнаест стопа при чему се под тим подразумевала и винова лоза.⁷ Ово право се такође касније развило захваљујући претору. Претор у едикту каже „дрво које се са твог земљишта наднело над његовим, а ти нећеш да га посечеш до висине од петнаест стопа од земље забрањујем да се силом спречи ако сусед посече и дрва за себе узме.“⁸ Ако дрво штрчи преко земље потребно га је само орезати до висине петнаест стопа од земље, јер се на тај начин спречавало да сенка дрвећа повреди суседно земљиште.⁹ Међутим, међу правницима је расправљано да ли тамо где је дрво истурено над комшијиним кућом може претор да нареди да се уклони цело дрво или само онај његов део који штрчи изнад зграде? Рутилиус каже да би дрво требало извадити из

³ Кунов, Х., *Општа привредна историја II*, Београд, 1958, стр. 38.

⁴ D.10.1.2; Paul, *Sentencije*, I, XVI (превод Ромац, А., Загреб, 1989). Станковић, Е., Владетић, С., *Римско право*, Крагујевац, 2021, стр. 264.

⁵ D.10.1.13

⁶ Tab., 7, 10; D.43.28.1

⁷ Tab., 7, 96; D.43.27.1.3

⁸ D.43.27.1.7; D.43.27.pr

⁹ D.43.27.8; D.43.27.9

корена, а многи ауторитети сматрају да је то тачно.¹⁰ Дакле, власник је имао право да посече и корење дрвећа које је прешло на његово земљиште, а посебно ако је због тога претила опасност за темеље зграде која се налазила на том земљишту.¹¹

Заштита природног тока воде. Суседи су морали да трпе пролаз воде уколико је то њен природан ток, али ако дође до промене сусед је имао на располагању *actio aequae pluviae arcendae*. Сматрало се да вода мења ток уколико количина воде постане већа, струја постане бржа и јача или ако ограничавањем дође до изливања.¹² Међутим, закон је најпре имао у виду заштиту суседа у случају да дође до промене природног тока кишнице.¹³ Примена *actio aequae pluviae arcendae* заснивала се на две претпоставке. Прво, сусед је морао вршити неке радове на свом земљишту и друго, да тим радовима мења природан ток кишнице од чега је претила штета суседном земљишту. Под кишницом су римски правници подразумевали воду која пада са небеса и која повећана услед јаке кише може сама да нанесе штету или је помешана са другом водом, а под радовима све оно што изгради људска рука, а није у сврху обраде земље.¹⁴ Ако је тужени изгубио у спору пресуда је гласила на новчани износ, али је формула у тужби била осмишљена тако да подстакне оптуженог да уклони оштећену конструкцију уместо да плати новац.¹⁵ У Јустинијановом праву ова тужба добила је много шири опсег, јер је у циљу свестраног уређења режима воде према потребама пољопривреде била применљива не само на воду од кише него и воду од извора.¹⁶

2. Ограничења из урбанистичких потреба

Све више изградње захтевало је да се уреди односи суседа и у градској средини. Односи међу суседима решавани су државном регулативом у области грађења, службеностима и низом правних средстава за заштиту својине у суседским односима. Бројни прописи који су донети у области грађења сведоче о заинтересованости државе за ове односе. Примера ради, царска регулатива из посткласичног периода говори о томе колико растојање мора до постојати између две зграде, на којој удаљености се може зидати балкон, колика је максимално

¹⁰ D.43.27.2

¹¹ C.8.1.1

¹² D.39.3.1.2. Правници наводе пример изливања мочваре напуњене кишницом на којој је изграђен насип да би се спречило уобичајено отицање из ње.

¹³ Tab., 7, 8a Ако кишница наноси штету...Ако канал проведен преко јавног места наноси штету противнику, постоји по Закону 12 таблица тужба оштећеног према којој се власнику надоклађује штета.

¹⁴ D. 39.3.1. pr; D.39.3.1.8

¹⁵ Johnston, D., *Roman law in context*, Cambridge, 2004, стр. 72.

¹⁶ Eisner, B., Horvat, M., *Римско право*, Загреб, 1948, стр. 270.

дозвољена висина грађевина и сл.¹⁷ С друге стране, кроз институт градских службености као вољног правног механизма не само да се суседу олакшавала употреба зграде и грађевинског земљишта већ су решавани бројни проблеми. У градске службености спадају службеност подизања зграде и ометања суседу светлости или обавеза да се зграда даље не подиже, одвођење кишнице на туђ кров или двориште, односно забрана да се одводи, службеност уграђивања греде у туђ зид и службеност истурања балкона, надстрешнице и друго.¹⁸ Међутим, поред овога, суседски односи су регулисани и кроз низ правних средстава за заштиту својине у суседским односима што говори о ширењу норми суседског права. Суседи су могли користити *operis novi nuntiatio*, *cautio damni infecti* и *interdictum quod vi aut clam*. Може се рећи да је за разлику од старог периода када је власник ограничаван у суседским односима који се односе на сеоско земљиште сада ограничаван у погледу коришћења своје непокретности и то посебно при предузимању грађевинских и других радова у градској средини.

Operis novi nuntiatio је преторско правно средство. Реч је о протесту који се подизао да се спречи наставак радова који могу да проузрокују штету. Пријава да се нешто гради вршила се у сврху очувања неког права, отклањања штете или у сврху заштите јавног интереса.¹⁹ Према коментарима римских правника нови посао постоји када се мења изворни облик имовине било да се нешто гради било да се нешто уклања.²⁰ Сусед је одмах морао да обустави започете радове, а подносилац протеста је морао да покрене поступак и докаже своје право да забрани градњу. У класичном праву овакви поступци су трајали веома дуго, чак и годину дана. Међутим, у Јустинијановом праву рок за окончање поступка био је 3 месеца.²¹

Cautio damni infecti је за разлику до претходног средства коришћен када је зграда већ изграђена, али због лошег стања услед неодржавања прети опасност од штете. Реч је о давању осигурања за *damnum infectum* односно за штету која још није наступила, али постоји бојазан да ће наступити.²² Право на стипулацију (као осигурање) због опасности од штете могао је захтевати не само власник већ и лице на чији ризик ствар може пропасти или ће бити оштећена као што је бонитарни власник, плодуживалац и сл.²³ Ако сусед није хтео да да осигурање претор је дозвољавао угроженом суседу да уђе у посед који му је претио штетом ради чувања, а ако ни та мера не би утицала на суседа да уклони опасност или да осигурање претор би наредио препуштање ствари у

¹⁷ C.8.10.1; C.8.10.9; C.8.10.11

¹⁸ D.8.2.2

¹⁹ D.39.1.1.16

²⁰ D.39.1.1.11; D.39.1.1.14; D.39.1.3pr

²¹ C.8.11

²² D.39.2.2

²³ D.39.2.18

државину угроженом што је имало веће последице, јер је та државина била подобна за стицање својине одржајем.²⁴ Међутим, ово средство се могло користити и када је штета наступила. Улпијан, позивајући се на Јулијана каже да се неко ступулацијом може присилити да да осигурање и за раније насталу штету и да то није неправично. Давање тужбе за накнаду штете или накнадно упућивање у државину било је могуће услед оправданих разлога. На пример, ако неко због краткоће времена или услед одсутности ради државних послова не може закључити стипулацију као осигурање због опасности од штете.²⁵ Важност овог правног средства лежала је и у чињеници да нема јасног права на потраживање ако се зграда срушила због пропуста њеног власника да је одржава. Било би тешко подвести случај под Аквилејев закон, јер обично не постоји одговорност за последице пропуста.²⁶

Још једно правно средство које се користило у суседским односима јесте *interdictum quod vi aut clam*. Интердикт је подизан уколико је сусед предузимао различите радове и преправке насилно или потајно на земљишту, а на штету другог. Речима претора, ово је реституторни интердикт којим се неко супротставља лукавству оних који силом или потајно нешто граде.²⁷ Интердикт се одобравао власнику или држаоцу земљишта коме прети штета од радова или направа предузетих силом или потајно под условом да није протекло више од годину дана када су недозвољене радње предузете.²⁸ Подизањем интердикта претор је наређивао да се успостави стање од раније. У класичном праву овај интердикт се могао тражити само онда када је *opus* извршен на тужиоциевом земљишту, а по Јустинијановом праву давао се и у случају ако је *opus* извршен на земљишту суседа.²⁹

3. Имисије

Јаке ароме и мириси били су део свакодневног живота што просечан римски грађанин није могао да избегне. Загађењу ваздуха у Риму је у значајној мери проузроковало, с једне стране загревање кућа на угаљ, а с друге, стална производња метала. Појаву задржавања дебелог слоја смога и прашине

²⁴ Ромац, А., *Римско право*, Загреб, 1981, стр. 180.

²⁵ D.39.2.9pr, Ритер, А., *Пандекте или данашње римско право*, Београд, 1895, стр. 841.

²⁶ Johnston, D., *нав. дело*, стр. 73.

²⁷ D.43.24.1.pr-1 Као насилна промена сматра се свака промена која је извршена у знању противно забрани исказаној речима или делом оног или његовог заступника који тврди да се тиме вређа какав његов правни интерес, а као промена потајно или кришом она промена чије је извршење скривено од онога од кога би се могла очекивати забрана. (Ритер, А., *нав. дело*, стр. 846).

²⁸ Станковић, Е., Владетић, С., *нав. дело*, стр. 265.

²⁹ Eisner, B., Horvat, M., *нав. дело*, стр. 271.

Римљани су називали „дебело небо.“³⁰ Прљавштина на улицама, канализациони ровови, испарења трулежи и дима или кремације на погребним местима (*ustrina*) ван града излучивали су додатне неугодне мирисе.³¹ Цицерон сведочи о постојању закона који забрањује да нова ломача буде ближе од шездесет стопа туђој згради против власникове воље због заштите од пожара, али и мириса.³²

Међутим, може се рећи да је вођење рачуна о мери неугодних мириса било у домену јавног здравља и да су Римљани тога били свесни. У прилог томе говори надлежност магистрата, али и улога приватних лица. Едили нису смели да дозволе да се на улици баца прљавштина, мртве животиње или кожа.³³ С друге стране, никоме се није могло забранити да очисти канале и канализацију. Речју, нико није могао да истакне *operis novi nuntiatio* и тражи обустављање започетих радова. Улпијан у том смислу бележи да је у интересу јавног здравља и безбедности да онај коме припадају канализација и канали предузима њихово чишћење и није разумно да у томе буде спречен.³⁴

Имисије неугодних мириса Римљани су регулисали и кроз приватно право чиме су појединцу односно суседу омогућили ефикасни начин заштите. Наиме, имисије неугодних и изван мере уобичајених мириса, уколико њихово испуштање није било дозвољено службеностима, сусед није морао да трпи. Мириси су најчешће долазили из сирана, ваљаоница, различитих радњи у којима се производила храна, јавних тоалета или смећа о чему сведоче правни извори, али и ванправна литература.³⁵ Правно средство заштите у оваквим случајевима била је *actio negatoria*, а употребу ове тужбе потврђују текстови правника. Аристо наводи да човек који је закупио сирану од људи из Митерна може бити спречен да испушта дим од стране власника куће која се налази изнад.³⁶ Дакле, заштита се пружала од прекомерних имисија док је обичне имисије сусед морао да трпи. Шта се сматра обичном имисијом објашњава Улпијан. Позивајући се на Помпонија каже да исто тако као што неко може на

³⁰ Havlicek, F., Morcinek, M., *Waste and pollution in the ancient roman empire*, *Jurnal of Landscape Ecology*, Vol. 9, No. 3/2006, стр. 43. О неугодним мирисима из рудника олова, топионица и радионица у Сич, М., *Утицај загађења оловом на здравље човека (животну средину) у старом Риму*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 3/2012.

³¹ Thommen, L., *An Environmental History of Ancient Greece and Rome*, Cambridge, 2012, стр. 128.

³² Ciceron, *De legibus* (превод, Hraste, N., Zagreb, 1996), II, 61. Закон XII таблица, Tab., 10, 1 и Tab., 10, 9.

³³ D.43.10.5

³⁴ D.39.1.5.11

³⁵ D.8.5.8.5; D.8.5.8.7; Iuuenalis, *Saturarum liber I* (превод, Pakiž, M., Beograd, 2009), III, 40.; Сенека, *Писма пријатељу*, (превод Вилхар, А., Београд, 2003), стр. 113.

³⁶ D.8.5.8.5., Wacke, A., *Protection of the Environment in Roman Law*, *Roman Legal Tradition*, Vol. 1, 2002, стр. 7.

свом земљишту седети, прати или упалити огањ дозвољено му је да из своје куће испушта обичан дим, на пример онај са огњишта.³⁷

Насупрот превентивном правном средству у виду негативне тужбе у римском праву је постојао и ремедијални начин заштите од имсија односно њихових последица. Тај вид заштите пружен је кроз деликте. На пример, особа која емитује дим на земљу суседа са намером оштећења може бити тужена тужбом за инјурију док онај који је димом отерао туђе пчеле или их тако побио био је одговоран по основу *actio in factum legis Aquiliae*.³⁸

*Milica Sovrić, LL.M.,
Assistant*

RESTRICTION OF OWNERSHIP IN THE INTEREST OF NEIGHBORS IN ROMAN LAW

Summary

Ownership in Roman society have been subject to various restrictions since ancient times. The limits of complete freedom of disposal were set by moral and religious reasons, public interest, neighborly relations. Restriction of ownership in the interest of neighbors arose during the early Roman period. The first such restrictions come from Law of the XII tables and were mainly related to the regulation of relations between neighbors in the use of agricultural land. Later, and on these foundations, the neighborhood law was only developed and supplemented, at the same time reflecting the new needs of life.

Key words: *ownership, restriction of ownership, interes of neighbors, protection of property in neighborly relations.*

³⁷ D.8.5.8.6

³⁸ D.47.10.44; D.9.2.49pr, Sary, P., *The legal protection of environment in ancient Rome*, Jurnal of Agructural and Environmental Law, no. 29/2020, стр. 204.