

Др Нина Планојевић, редовни професор
Правног факултета Универзитета у Крагујевцу
ORCID: 0000-0002-8675-7252

Прегледни научни рад
УДК: 347.241
DOI: <https://doi.org/10.46793/7623-154.341P>

ПРАВО НА ЗАБРАНУ ПРЕКОМЕРНИХ ИМИСИЈА*

Резиме

Предмет ауторкиних разматрања је суседско право на забрану прекомерних имисија, као једно од најважнијих суседских права у савременим условима. У првом делу рада ауторка одређује појам и врсте имисија, као и групу суседских права у коју забрана прекомерних имисија спада. У другом делу рада ауторка се бави анализом критеријума на основу којих се разграничавају имисије које се морају трпети од оних, чија се забрана може тражити. У закључном делу рада ауторка предлаже начин на који би ову материју требало уредити нашим будућим прописима.

Кључне речи: суседско право на забрану прекомерних имисија, појам имисија, врсте имисија, дозвољене имисије, недозвољене имисије.

1. Увод

Последњих деценија суседско право на забрану прекомерних имисија има посебан значај, јер су са развојем технике и индустрије број и врста начина да се штетно утиче на суседне непокретности све већи и озбиљнији. Стога је то једно од ретких суседских права које је регулисано нашим позитивним прописима, док га предратна правна правила која су се примењивала на територији Србије углавном не познају. Оно је уређено Законом о основама својинскоправних односа, али само једним чланом и у основним цртама – што захтева додатна појашњења, али и додатну регулативу у будућности.

Из наведених разлога предмет наших анализа биће најважније питања која се тичу овог суседског права и то: појам, врсте имисија и критеријуми на

* Рад је резултат научноистраживачког рада аутора у оквиру Програма истраживања Правног факултета Универзитета у Крагујевцу за 2025. годину, који се финансира из средстава Министарства науке, технолошког развоја и иновација Републике Србије.

основу којих се разграничавају имисије које се морају трпети од оних, чија се забрана може тражити. У циљу увођења читаоца у тему рада најпре ћемо утврдити место права на забрану прекомерних имисија у области суседског права; а у закључном делу рада изложићемо предлоге за уређење ове материје нашим будућим прописима.

2. Место права на забрану одређених имисија у суседском праву

Суседско право је назив за скуп правила којима се уређују односи између власника и корисника непокретности које се сматрају суседним и чије је коришћење због тога узајамно зависно.¹ Оно садржи узајамна овлашћења власника (или корисника) суседних непокретности да један од другог захтевају извршавање одређених обавеза на непокретности, које се могу састојати у чињењу, уздржавању од чињења или трпљењу нечега што, да суседских правила нема, не би морали.

Врста овлашћења које суседи имају један у односу на другог представља и критеријум за поделу суседских права на врсте, па се у том смислу разликују три групе ових права:²

1) Суседска права која садрже овлашћење да се од суседа захтева чињење (утврђивање и уређење међа; оградавање парцеле; захтеви у вези објеката на међи и близу међе, попут зида, стабла, корења, грања или грађевинског објекта склоног паду итд.).

2) Суседска права која садрже овлашћење да се од суседа захтева да трпи употребу своје непокретности од стране суседа, где спадају³ права на привремену или дуготрајну нужну употребу суседне непокретности (ради: узимања својих ствари, које су се случајно нашле код суседа; привременог смештаја грађевинског материјала, скела и преласка радника на суседову

¹ Више о појму и правној природи суседског права: Мојовић, Н., *Сусједска права као sui generis ограничења власништва*, Правна ријеч, бр. 11/2007; Ковачевић Куштримовић, Р., *Суседско право у будућој грађанској кодификацији*, Зборник радова: Допринос реформи стварног права у државама Југоисточне Европе, Бремен, 2003.

² Неки аутори (Gavella, N. и др., *Стварно право*, Загреб, 1998, стр. 472) у посебну, четврту групу издвајају суседска права која се тичу разграничења непокретности – уводећи на тај начин уз већ изложени и нов критеријум поделе, према разлогу постојања суседског права. Пошто то не доприноси бољој прегледности ове материје, определили смо се за у тексту изложени критеријум.

³ Слична подела усвајена је и у нацрту Законика о својини и другим стварним правима Србије из 2016., који групише ова суседска права под насловом «Нужни пролаз и друга нужна права» (одељак 4, чл. 298-299), а права нужне употребе под насловом «Приступ суседној непокретној ствари и употреба» (одељак 5, чл. 300).

парцелу; постављања разних инсталација или нужног пролаза преко суседовог до свог земљишта итд.);

3) Суседска права која садрже овлашћење да се од суседа захтева уздржавање од чињења, тј. од неких начина употребе непокретности - попут правила о забрани поткопавања земљишта и мењања природног тока воде. У ову групу суседских права спада и забрана таквог начина употребе сопствене непокретности који резултира прекомерним имисијама – о чему ће надаље бити речи.

Последњих деценија суседско право на забрану прекомерних имисија има посебан значај, јер су са развојем технике и индустрије број и врста начина да се штетно утиче на суседне непокретности све већи и озбиљнији. Стога је то једно од ретких суседских права које је регулисано нашим позитивним прописима, док га предатна правна правила која су се примењивала на територији Србије, изузев Аустријског грађанског законика, не познају. Право на забрану прекомерних имисија је данас уређене Законом о основама својинскоправних односа (надаље: ЗОСПО), али само једним чланом⁴ и у основним цртама.

3. Појам имисија

Имисије би се у најширем смислу могле дефинисати као штетни утицаји који долазе са једне непокретности и отежавају коришћење друге, суседне непокретности. Њихов назив потиче од латинске речи *immissio*, која значи испуштање, утицај, слање, пуштање нечега у нешто.

Под суседским правом на забрану прекомерних имисија подразумева се овлашћење једног суседа да од другог захтева да се уздржава од одређених радњи на својој непокретности и уклања узроке који потичу од ње, ако се тиме отежава мирно и рационално коришћење друге непокретности⁵ преко граница толеранције,⁶ које су законом дефинисане – што доводи до угрожавања или повреде права на њој. Мишљења смо да је ово суседско право нашим прописима дефинисано на адекватан начин - с једне стране довољно апстрактно и широко да се под њега могу подвести најразличитије ситуације које могу настати у пракси; али истовремено и довољно јасно и одређено. Њиме се обезбеђује да сусед овлашћење коришћења непокретности која му припада може да врши не само без узнемиравања од стране другог суседа, већ и рационално. То значи да је објекат заштите, ако је тако могуће рећи,

⁴ Видети чл. 5 ЗОСПО.

⁵ Стојановић, Д., *Стварно право*, Београд, 1980, стр. 108; Тороман, М., *Суседско право*, одељак у Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада, Београд, 1978, стр. 237-238; Станковић, О., Орлић, М., *Стварно право*, Београд, 1994, стр. 209-210 итд.

⁶ Рашовић, З., *Стварно право*, Подгорица, 2010, стр. 390.

двострук: мирно и рационално коришћење непокретности. Поред тога, кориснику непокретности се заштита пружа од две врсте узрочника узнемиравања: како од оних, која су последица суседових радњи; тако и од узрочника који потичу од суседове непокретности и нису последица његових радњи. Услов је да та узнемиравања превазилазе границу толеранције, о чему ће надале бити речи.

4. Врсте имисија

Имисије се могу поделити на врсте према два критеријума: према начину одашиљања⁷ и према својој природи⁸. Према начину одашиљања оне се деле на посредне и непосредне; а према својој природи на позитивне, идеалне и негативне. Објаснићемо укратко сваку од наведених врста имисија.

1) *Посредне имисије*⁹ са суседне непокретности допиру без директног утицаја њеног корисника, већ природним путем или случајем, па се под законом прописаним условима неке од њих могу и толерисати, о чему ће бити речи.

2) *Непосредне имисије*, које су најчешће индустријске, корисник непокретности одашиље посебним уређајем или на други директан начин на суседну непокретност, што је забрањено, па се могу вршити само изузетно, на основу посебног правног основа. Под индустријским се подразумевају оне имисије које потичу од неке производне активности.¹⁰

3) *Позитивне имисије* су материјални утицаји који се могу опазити чулима¹¹, а преносе се посредно или непосредно са једне на другу непокретност, као индиректна последица њене употребе. Оне имају различите појавне облике, као што су: гасови, испарења, дим, чађ, пепео, прашина, вештачки произведена топлота или хладноћа, потреси, вибрације, непријатни мириси, бука, јака светлост и њено трептање, електрични таласи, продор мишева, пацова или инсеката са суседне парцеле итд.¹².

⁷ Подела преузета из: N. Gavella и др., *нав. дело*, стр. 480.

⁸ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 110.

⁹ Неки аутори под посредним, индиректним имисијама, међутим, подразумевају оне, које допиру са непокретности која не мора бити суседна у смислу граничења са погођеном непокретношћу. Тако: Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 394.

¹⁰ Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 394. Више о индустријским имисијама: Петровић М., *Индустријско суседство и одговорност за штету*, Ниш, 2011.

¹¹ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 110.

¹² Примери за позитивне имисије се могу наћи у: Machiedo, D., *Одговорност за штете проузроковане имисијама*, Привреда и право, бр. 2/1972, стр. 6; Лазић, М., *Заштита од буке - комунална бука и имисија буке*, Зборник радова Правног факултета у Нишу, тематски број: Заштита људских и мањинских права у европском правном простору, 2012, стр. 136-138. Видети и: Решење Врховног

4) *Идеалне имисије* су нематеријални утицаји који потичу од неке радње, делатности или ситуације на суседној непокретности, који не утичу на њену супстанцу, већ на људе који бораве на њој¹³. Делују на њих психолошки неповољно, изазивајући нелагодност и непријатне емоције, вређајући човеков морални, естетски и сличне осећаје. Пример за идеалне имисије су: поглед на депонију, рушевину, запуштено двориште у корову, нудистичко купалиште, суседство коцкарнице, бордела или ноћног клуба са честим инцидентима, нуклеарне електране итд. Идеалне имисије не само да могу довести до повреде права личности, већ и права на непокретности, па и умањити њену вредност (нпр. хотел, ресторан или одмаралиште се због непријатног суседства могу суочити са падом прихода и промета; власник из истих разлога непокретност не може издати у закуп итд.).

5) *Негативне имисије* су утицаји са суседне парцеле који отежавају употребу непокретности тако што стварају хладовину која не погодује растињу на њој, одузимају јој светлост, ваздух, видик, изглед или добар пријем радио и телевизијског сигнала – а све то зато што се на суседној непокретности налазе високи грађевински објекти, ограде, дрвеће и слично¹⁴.

Подела имисија на врсте је значајна, јер се у нашем праву заштита не може добити од сваке, већ само од неких врста имисија – о чему ће у даљем тексту бити речи.

5. Које се имисије морају трпети?

Данас преовлађује став, који је нашао потврду и у нашим прописима, да су имисије начелно забрањене¹⁵, али се неке од њих изузетно, под законом одређеним условима, морају трпети. Наиме, не би било реално да просторно блиски суседи, са различитим животним навикама и потребама, у савременим условима пренасељености и високо развијене технике и индустрије, очекују живот на својој непокретности у потпуном миру и без икаквих утицаја од стране других корисника. Наиме, имисије одређују садржај права својине и не значе њену експропријацију¹⁶. С друге стране, данас је присутна тенденција подизања граница до којих се имисије морају трпети.¹⁷

суда Србије, Рев. 2357/2001 од 14.02.2002. године, *Билтен судске праксе Врховног суда Србије*, бр. 2/2003, стр. 55 и др.

¹³ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 109.

¹⁴ Лазаревић, Д., *Службености и суседско право*, Београд, 2011, стр. 446; Видети: Решење Врховног суда Војводине, Рев. 491/87 од 10. 06. 1987, *Судска пракса*, бр. 1/1988, стр. 50.

¹⁵ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 114-115.

¹⁶ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 110.

¹⁷ Gavella, N., и др, *нав. дело*, стр. 480.

Одговор на питање које се имисије морају трпети зависи од два фактора: прво, од тога о којој је врсти имисија реч; и друго, од својстава имисија. У домаћем и већини других права, забрана се може тражити *само за позитивне, материјалне имисије*, али не и за негативне и идеалне имисије – које се морају трпети¹⁸. Негативне имисије се спречавају прописима о грађењу и сађењу (растојање од међе, висина објекта или растиња, позиција, величина и могућност отварања прозора на објекту итд.). Међутим, ако су негативне имисије већ настале не може се тражити њихова забрана, али је изузетно могуће добити заштиту од неких негативних имисија, попут хладовине од суседове шуме или воћњака, у виду једнократне правичне накнаде знатније штете, посебно ако оне обезвређују непокреност¹⁹ – што зависи од околности на терену.²⁰ Ако је у питању касније сађење високог растиња које ствара хладовину, а које је сусед могао обавити и на другом месту на парцели – оно се сматра злоупотребом права, са одговарајућим последицама.

Заштите се, међутим, не може добити ни од свих позитивних имисија, већ само од оних, које су посредне и које законодавац означава као прекомерне, претеране имисије, па се стога позитивне имисије сврставају у две групе: оне, *које се не морају трпети*, јер су прекомерне; и остале позитивне имисије, *које се морају трпети*.

Постоји, међутим, и посебна група позитивних имисија, које се не уклапају у наведену поделу. То су по правилу непосредне индустријске имисије, које јесу прекомерне, али се ипак морају трпети и то из посебних разлога, о којима ће бити речи. Објаснићемо укратко сваку од наведених категорија имисија.

6. Позитивне имисије које се не морају трпети

Критеријум за разграничавање имисија које се морају од оних које се не морају трпети је њихова *прекомерност*. По закону²¹, прекомерност имисија утврђује суд, применом два критеријума у алтернативном односу - што значи да је довољна испуњеност једног од њих да би се могла тражити забрана таквих имисија. *Прво*, имисије су прекомерне ако превазилазе *меру која је уобичајена*. *Друго*, имисије су прекомерне ако *проузрокују знатнију штету* на суседној непокретности, независно од тога да ли су уобичајене или нису.

¹⁸ У швајцарском праву се сматра да се заштита може добити и од идеалних имисија.

¹⁹ Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 392.

²⁰ О таквим ситуацијама више: Станковић, О., Орлић, М., *нав. дело*, стр. 210 – 211.

²¹ Видети чл. 5 ЗОСПО.

6.1. Уобичајена мера као критеријум за утврђивање прекомерности имисија

Израз *уобичајена мера имисије* правни је стандард чију конкретизацију врши суд, применом два показатеља предвиђена законом, а то су: 1. природа и намена непокретности са које имисије допиру; и 2. месне прилике, тј. ситуација у вези са начином употребе непокретности у средини у којој се она налази.²² То значи да ако је употреба непокретности у складу са њеном природом, наменом и месним приликама, онда ће се имисије које долазе са ње сматрати уобичајеним, а не прекомерним, па ће сусед морати да их трпи.

1. *Природа и намена непокретности.* Природа непокретности огледа се у њеним природним, физичким својствима, па се може говорити о земљишту или зградама. Притом, свака од ових непокретности може имати различите намене: 1. земљиште може бити пољопривредно, шумско, водно, грађевинско итд.; 2. грађевински објекти могу бити од материјала различитих својстава, стабилности, конструкције и имати различите намене (за пословање, становање, лечење, паркирање, спортске активности итд.). Природа и намена непокретности су полазни параметри за преиспитивање прихватљивости начина њеног коришћења који резултира имисијама. Тако, рецимо, имисија непријатних мириса од гајења свиња није начин употребе који је у складу са природом и наменом грађевинског земљишта; као што коришћење стана за отварање кафеа није у складу са његовом наменом за становање – па се имисије буке од прегласне музике у суседним становима не морају трпети.

2. *Месне прилике.* Месне прилике су трећи параметар за утврђивање уобичајености, а тиме и прекомерности имисија. Месно уобичајено коришћење непокретности је правни обичај²³, то је фактичко понашање људи у вези начина употребе непокретности на једном подручју, које се понавља дуже време, услед чега настаје уверење о обавезности таквог поступања. Начини коришћења непокретности, међутим, нису исти на свим подручјима, већ се мењају од места до места. Месно уобичајено коришћење може се начелно дефинисати као *такво коришћење једне непокретности, које се врши на исти начин као и коришћење већине непокретности које имају исти месни положај, тј. налазе се у истој регији.*²⁴

Зато се свако мора помирити са степеном имисија, који је карактеристичан за нормалну употребу непокретности у том крају – па треба утврдити о каквој је средини реч, тј. да ли је у питању село, планинско, бањско место или град. Унутар града, треба утврдити која је градска зона у питању (стамбена,

²² Визнер, Б., *Коментар Закона о основним власничкоправним односима*, Загреб, 1980, стр. 62; Сворцан, С., *Коментар Закона о основама својинскоправних односа*, Крагујевац, 2009, стр. 26.

²³ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 115.

²⁴ *Исто.*

комерцијална, индустријска зона, градско језгро или периферија итд.), односно каквог је типа сеоско насеље²⁵. Тако се мирис стајског ђубрива не мора трпети у граду, али мора на селу; а бука, дим и гараж се не морају трпети у стамбеној, али морају у индустријској зони истог града, јер ту представљају месно уобичајене имисије. То даље значи да је месно уобичајено коришћење једне непокретности оно, које на погођеним непокретностима не производи *другачије имисије* од оних које су се ту иначе догађале, па месно уобичајена употреба није квантитативна, већ квалитативна категорија²⁶. Сметње од имисија, које су прихватљиве у области у којој се налази непокретност са које оне долазе, не морају бити прихватљиве у области у којој је непокретност на коју су имисије упућене - како по врсти, тако ни по времену њиховог испуштања, јер није свака имисија прихватљива у свако доба дана²⁷ (нпр. бука понекад јесте прихватљива дању, али не и ноћу). Да би се имисије сматрале месно уобичајеним оне у једном подручју морају *трајати дуже време* или се учестало понављати²⁸, јер имисије нису привремена појава.

Што се тиче временског оквира, за процену месне уобичајености *узима се садашње стање*, а не шта је од стране надлежних органа за то земљиште планирано у будућности. У пракси европских судова није прихваћена ни тзв. *идеја превенције*²⁹, односно вођење рачуна о томе каква је била употреба суседних земљишта у прошлости и који је начин употребе старији, па се не прихвата приговор имитента да је он већ користио земљиште на начин који продукује штетне утицаје када се погођени сусед доселио и да се тај начин употребе мора трпети као месно уобичајен³⁰.

6.2. Знатна штета као критеријум за утврђивање прекомерности имисија

Месна уобичајеност се утврђује за начин коришћења земљишта са кога имисије долазе, а не погођеног земљишта³¹, јер се не може тражити забрана имисија које потичу од месно уобичајене употребе непокретности са које долазе (нпр. реч је о крају у коме сви или већина гаји стоку и где је имисија непријатног мириса уобичајена, независно од тога што суседу који не гаји стоку она смета). С друге стране, мера подношљивости месно уобичајених

²⁵ Сворцан, С., *нав. дело*, стр. 35; Лазих, М., *Имисије и грађанскоправна заштита*, Правна ријеч, год. 9, бр. 32/2012, стр. 119.

²⁶ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 115.

²⁷ Gavella, N. и др., *нав. дело*, стр. 481.

²⁸ *Исто*.

²⁹ *Исто*, стр. 116.

³⁰ Станковић, О., Орлић, М., *нав. дело*, стр. 210.

³¹ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 115. Супротно: Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 391.

имисија се процењује на супротан начин, имајући у виду непокретност погођену имисијама, тј. да ли јој се и колика јој се штета наноси.

Имисије се не морају трпети ни када су месно уобичајене, ако за последицу имају стварање знатније штете суседној непокретности и људима на њој. Израз «знатна штета» такође спада у категорију правних стандарда, па судови имају кључну улогу у утврђивању његовог значења. У правној теорији, знатна штета се дефинише као последица легитимне активности суседа, која другог суседа онемогућава да ужива у садржини и погодностима права која на непокретности има; и која по тежини, трајању или обиму може довести до тога да ово право само формално егзистира³². Штета се може односити на умањене приносе и вредност непокретности, али и на ствари и лица која се на њој налазе³³.

У судској пракси се наводи како је знатна она штета која прелази нормалне границе, па штетне последице излазе из оквира који су уобичајени и могу се толерисати у савременој урбаној средини³⁴; када је коришћење непокретности отежано, онемогућено или је дошло до смањења њене употребне и тржишне вредности³⁵ (нпр. услед грађевинских радова који дуге трају суседни ресторан са баштом је због буке и прашине изгубио клијентелу)³⁶. Значај утврђивања знатније штете је посебно велики када је реч о месно уобичајеним имисијама или имисијама код којих је тешко утврдити месну уобичајеност (што је случај код граничења зона различите намене, нпр. индустријске и стамбене зоне) – јер то постаје једини показатељ прекомерности имисија³⁷.

За утврђивање које су имисије прекомерне, па се због проузроковања знатне штете не морају трпети, критеријум није осетљивост конкретног погођеног суседа, већ осетљивост просечног човека на буку, загађеност ваздуха, непријатне мирисе и друге имисије - што је објективни критеријум и што у пракси различитих држава судови утврђују на различите начине. Ипак, све је више мишљења да параметар треба да буде најосетљивија категорија становништва, попут деце, болесних и старијих људи, који теже од просечног човека подносе одређене имисије.³⁸

³² Henriot, G. C., *Le dommage anormal*, Paris, 1960, стр. 71.

³³ Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 392.

³⁴ Решење Врховног суда БиХ, Гж 111/80 од 24.04.1980. године, *Збирка судских одлука*, књ. 5, Београд, 1980, стр. 122-123 и Решење Врховног суда Републике Црне Горе, Рев. бр. 92/97 од 06. 09.1998. Наведено по: Радованов, А., Петровић, З., *Накнада штете – зборник судске праксе*, Нови Сад, 2009, стр. 8-9.

³⁵ Решење Врховног суда Србије, Рев. 2357/2001 од 14. 02. 2002. године, *Билтен судске праксе Врховног суда Србије*, бр. 2/2003, стр. 55.

³⁶ Сворцан, С., *нав. дело*, стр. 36.

³⁷ Супротно: Палачковић, Д., *Грађанско-правна еколошка заштита*, Правни живот, бр. 9/95, стр. 365.

³⁸ Више о овој теми: Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 118-119.

6.3. Квантификатори имисија и суседскоправни критеријуми за утврђивање прекомерности имисија

За неке имисије, попут оних које доводе до загађивања ваздуха, воде, стварања буке и сличног, прописи јавног права утврђују допуштене граничне вредности, које су императивне природе, па њихово непоштовање повлачи и забрану продуковања таквих имисија и одговорност имитента³⁹. Реч је о квантификаторима имисија, који су објективни показатељи њихове прекомерности, што олакшава рад суда који посредством вештака утврђује да ли су прописане вредности прекорачене или нису.⁴⁰ Основни циљ прописивања квантификатора имисија је заштита личног права човека на здравље и права на здраву животну средину⁴¹, које претеране имисије могу да угрозе; а не уређивање суседскоправних односа – на које утичу само посредно.

Јавноправни прописи о којима је реч не искључују потребу за применом критеријума суседског права за процену прекомерности имисија. Наиме, однос квантификатора имисија и суседскоправних критеријума о којима је било речи је такав, да се имисије које превазилазе јавним правом прописане границе не могу вршити уопште или док не буду сведене на те границе⁴²; али смо мишљења да је могуће да буду забрањене и имисије које су у оквирима јавноправним нормама прописаних вредности – јер су према суседскоправним критеријумима прекомерне (нису месно уобичајене, нису у складу са природом и наменом непокретности или проузрокују знатну штету).

7. Позитивне имисије које се морају трпети

Из претходно реченог произилази да се све остале имисије, које нису прекомерне, морају трпети. Те имисије су месно уобичајене, а ако наносе штету суседу, она је незнатна – па се не може тражити њихова забрана.

Од правила да се прекомерне имисије не морају трпети и да погођени сусед може тражити њихову забрану законом је прописан један изузетак⁴³. Реч

³⁹ Више о томе: Милошевић, Љ., *Штете од шкодљивих материја и питање накнаде тих штета*, Београд, 1972, стр. 23-24.

⁴⁰ Одлука Врховног суда Србије, Рев. бр. 1936/98 од 24.06.1998. Наведено по: Лазић, М., *Практикум за Стварно право*, Ниш, 2003, стр. 209; Пресуда Основног суда у Нишу, 10.П.8322/10 од 16.11.2011.

⁴¹ Детаљно о овом праву човека: Николић, Д. и др., *Основе права животне средине*, Нови Сад, 2009; Јанковић, М., *Грађанскоправна заштита човекове средине и судска пракса*, Архив за правне и друштвене науке, Човекова средина и право, бр. 2/1974; Салма Ј., *Одговорност за опасност од штете – облигационоправна заштита човекове средине*, Правни живот, том 1, 1988.

⁴² Више: Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 392.

⁴³ Видети чл. 5 ЗОСПО у вези чл. 156 ЗОО.

је о имисијама које потичу од *општекорисне делатности за чије обављање постоји дозвола надлежног органа*, која представља и правни основ за њихово вршење посебним уређајима - што би иначе било недопуштено⁴⁴. У том случају, погођени сусед не може тражити забрану ових имисија, већ је његово право на заштиту ограничено на захтев да се оне смање на прихватљиву меру, а ако то није могуће - погођени сусед може добити само накнаду штете. Притом је реч о једнократној накнади због посебне жртве погођеног лица у општем интересу⁴⁵, а која треба да покрије све већ наступеле, као и према уобичајеном току ствари очекиване будуће штете⁴⁶. Накнада о којој је реч одмерава се као правична и нема везе са кривицом имитента.⁴⁷ При одмеравању овог износа води се рачуна и о делу штете од имисија који се мора трпети, као и о евентуалној користи коју сусед има од делатности о којој је реч (нпр. изградња инфраструктуре у крају око фабрике која је велики имитент) – тако да погођени сусед добија разлику која по одбитку наведеног износа претиче до пуне накнаде.

У нашој и страној правној теорији⁴⁸ је посебно критикована склоност судова да изједначавају имитенте који имају дозволу државних органа за обављање општекорисне делатности са имитентима који такође имају такву дозволу, али за обављање делатности која не спада у категорију општекорисних, дакле посебно значајних. Имитентима који не обављају општекорисну делатност требало би због прекомерних имисија најпре наложити примену најсавременијих техничких мера за смањење имисија на дозвољену меру (филтери, високи димњаци и слични уређаји за редукцију имисија) – при чему није релевантно да ли такве мере за конкретног имитента представљају превелико финансијско оптерећење, већ да ли такво финансијско оптерећење може да поднесе просечно предузеће које обавља исту делатност.⁴⁹ Уколико смањење имисија на прихватљиву меру ни на овај начин није могуће или имитент економски није у стању да такве мере примени – требало би му забранити рад, што се неће догодити са имитентима који обављају општекорисну делатност. Стога део правне теорије сматра да прекомерне имисије од општекорисних делатности имају природу принудних службености⁵⁰.

⁴⁴ Видети чл. 5 ЗОСПО.

⁴⁵ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 194; Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 394.

⁴⁶ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 195.

⁴⁷ *Исто*, стр. 193.

⁴⁸ Станковић, О., Орлић, М., *нав. дело*, стр. 209; Ковачевић Куштримовић, Р., Лазић, М., *нав. дело*, стр. 94.

⁴⁹ О овој теми више: Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 119-121.

⁵⁰ Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 395.

Пошто је реч о имисијама које углавном потичу од индустрије и саобраћаја, у теорији је већ указивано⁵¹ на неоправданост страха да би забрана општекорисних делатности које претераним имисијама угрожавају цео предео могла зауставити прогрес. Такав потез би заправо довео до интензивирања производње средстава за заштиту од прекомерних имисија, а користи би имали и погођени суседи и друштвена заједница, јер такве имисије угрожавају чистоћу ваздуха и природе свим људима – што је недопустив однос према планети и будућим генерацијама. Наиме, право на забрану прекомерних имисија се, као што је поменуто, мора посматрати не само као суседско право, већ и са аспекта права човека на здравље, на здраву животну средину и еколошког право човека⁵², гарантованог Уставом, па економски интереси морају доћи у други план. Еколошка функција суседског права огледа у могућности смањења негативне, а повећања позитивне еколошке вредности непокретности, што посебно важи за правила о имисијама⁵³.

8. Закључак

Право на забрану прекомерних имисија спада у групу суседских права која садрже овлашћење да се од суседа захтева уздржавање од чињења и неких начина употребе сопствене непокретности. Иако штуро, оно је у нашем право уређено на адекватан начин - с једне стране довољно апстрактно и широко да се под њега могу подвести најразличитије ситуације које могу настати у пракси; али истовремено и довољно јасно и одређено. Њиме се обезбеђује да сусед овлашћење коришћења непокретности која му припада може да врши мирно и рационално, а заштита му се пружа од два узрочника узнемиравања: оних, која су последица суседових радњи; али и узрочника који потичу од суседове непокретности и нису последица његових радњи. Услов је да та узнемиравања превазилазе границу толеранције.

Наши прописи не деле имисије на врсте, али из њих ипак јасно произилази да је заштита могућа само од позитивних, материјалних и посредних имисија, под законом прописаним условима. Мишљења смо да би нашим будућим прописима заштиту требало пружити од свих врста имисија (позитивних, негативних и идеалних), као што је то случај у неким другим правним системима, па у складу са тим одредити и шта се подразумева под различитим врстама имисија и под којим условима је могућа заштита од сваке од њих. У прилог овог става говори и чињеница да судска пракса и сада пружа одређене облике заштите од негативних имисија, попут једнократне накнаде штете и применом института забране злоупотребе права – о чему је у раду било речи.

⁵¹ Стојановић, Д., *нав. дело*, стр. 121.

⁵² Рашовић, З., *нав. дело*, стр. 396.

⁵³ Вучковић, М., *Право својине и заштита животне средине*, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр. 81/2018, стр. 391.

Исправним сматрамо опредељење законодавца за начелну забрану имисија, али не свих, већ само оних које се сматрају прекомерним. Наиме, мишљења смо да не би било реално да просторно блиски суседи, са различитим животним навикама и потребама, у савременим условима пренасељености и високо развијене технике и индустрије, очекују живот на својој непокретности у потпуном миру и без икаквих утицаја од стране других корисника.

Такође сматрамо да су законом успешно постављена два критеријума у алтернативном односу за разграничење прекомерних од осталих позитивних имисија, које се морају трпети. Прекомерним се сматрају сви они штетни утицаји који проузрокују знатнију штету или превазилазе уобичајену меру, имајући у виду природу и намену непокретности са које долазе и месне прилике у вези начина њене употребе. Иако су критеријуми за оцену прекомерности имисија исправно постављени, мишљења смо да би их законом требало ближе одредити на начин како је то предложено у раду – што се посебно односи на месне прилике и знатнију штету. Око ових питања у правној теорији и пракси постоје различити ставови, а ближим одређивањем ових појмова допринело би се правној сигурности. Такође би добро било нашим будућим прописима предвидети да се месно уобичајеним имисијама могу сматрати само оне имисије које у једном подручју трају дуже време или се учестало понављају. Што се тиче временског оквира, за процену месне уобичајености треба узети садашње стање, а не шта је од стране надлежних органа за одређено земљиште планирано у будућности или каква је његова употреба била у прошлости – што је већ учињено у многим европским државама.

Што се тиче прекомерних имисија које се због проузроковања знатне штете не морају трпети, мишљења смо да треба прописати да критеријум не треба да буде осетљивост конкретног погођеног суседа, већ осетљивост просечног човека или чак најосетљивије категорије становништва, попут деце, болесних и старијих људи, који теже од просечног човека подносе одређене имисије – што је у нашој правној теорији већ предлагано.

За неке имисије прописи јавног права утврђују допуштене граничне вредности, које су императивне природе, па њихово непоштовање повлачи и забрану продуковања таквих имисија и одговорност имитента. Иако је основни циљ прописивања квантификатора имисија заштита личног права човека на здравље и права на здраву животну средину, они посредно утичу и на уређивање суседскоправних односа. Мишљења смо да јавноправни прописи о којима је реч не искључују потребу за применом критеријума суседског права за процену прекомерности имисија, па је могуће да буду забрањене и имисије које су у оквирима јавноправним нормама прописаних вредности - јер су према суседскоправним критеријумима прекомерне.

Конечно, прихватљивим сматрамо и решење нашег законодавца према коме се изузетно морају трпети и прекомерне непосредне имисије, уколико су

последица општекорисне делатности за чије обављање имитент има дозволу за рад. Ово решење би требало допунити обавезом таквог имитента да прекомерне имисије сведе на прихватљиву меру применом најсавременијих средстава за њихову редукцију и не би га требало проширивати и на имитенте који имају дозволу за рад, али не обављају општекорисне делатности – што је лоша пракса коју понекад следе наши судови.

*Nina Planojević, Ph.D., Full-time Professor
Faculty of Law, University of Kragujevac*

THE RIGHT TO PROHIBITION OF EXCESSIVE IMMISSIONS

Summary

The subject of the author's consideration is the neighbor's right to prohibit excessive immissions, as one of the most important neighbor's rights in modern conditions. In the first part of the paper, the author defines the concept and types of immissions, as well as the group of neighbor's rights to which the prohibition of excessive immissions belongs. In the second part of the paper, the author analyzes the criteria based on which the immissions that must be tolerated are distinguished from those whose prohibition can be requested. In the concluding part of the paper, the author suggests how this matter should be regulated by our future regulations.

Key words: *neighbor's right to prohibit excessive immissions, the concept of immissions, types of immissions, permitted immissions, prohibited immissions.*

Литература

- Визнер, Б., *Коментар Закона о основним власничкоправним односима*, Загреб, 1980.
Вучковић, М., *Право својине и заштита животне средине*, Зборник радова Правног факултета у Нишу, бр. 81/2018.
Gavella, N. и др. *Стварно право*, Загреб, 1998.
Јанковић, М., *Грађанскоправна заштита човекове средине и судска пракса*, Архив за правне и друштвене науке, Човекова средина и право, бр. 2/1974.
Ковачевић Куштримовић, Р., Лазић, М., *Стварно право*, Ниш, 2004.

- Ковачевић Куштримовић, Р., *Суседско право у будућој грађанској кодификацији*, Зборник радова: Допринос реформи стварног права у државама Југоисточне Европе, Бремен, 2003.
- Лазић, М., *Практикум за Стварно право*, Ниш, 2003.
- Лазић, М., *Имисије и грађанскоправна заштита*, Правна ријеч, год. 9, бр. 32/2012.
- Лазић, М., *Заштита од буке - комунална бука и имисија буке*, Зборник радова Правног факултета у Нишу, тематски број: Заштита људских и мањинских права у европском правном простору, Ниш, 2012.
- Лазаревић, Д., *Службености и суседско право*, Београд, 2011.
- Machiedo, D., *Одговорност за штете проузроковане имисијама*, *Приврета и право*, бр. 2/1972.
- Милошевић, Љ., *Штете од шkodљивих материја и питање накнаде тих штета*, Београд, 1972.
- Мојовић, Н., *Сусједска права као суи генерис ограничења власништва*, Правна ријеч, бр. 11/2007.
- Николић Д. и др., *Основе права животне средине*, Нови Сад, 2009.
- Петровић, М., *Индустријско суседство и одговорност за штету*, Ниш, 2011.
- Палачковић, Д., *Грађанско-правна еколошка заштита*, Правни живот, бр. 9/95.
- Рашовић, З., *Стварно право*, Подгорица, 2010.
- Радованов, А., Петровић, З., *Накнада штете – зборник судске праксе*, Нови Сад, 2009.
- Стојановић, Д., *Стварно право*, Београд, 1980.
- Станковић, О., Орлић, М., *Стварно право*, Београд, 1994.
- Сворцан, С., *Коментар Закона о основама својинскоправних односа*, Крагујевац, 2009.
- Салма, Ј., *Одговорност за опасност од штете - облигационоправна заштита човекове средине*, Правни живот, том 1, 1988.
- Тороман, М., *Суседско право*, одељак у: Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, Београд, 1978.
- Henriot, G. C., *Le dommage anormal*, Paris, 1960.
- Билтен судске праксе Врховног суда Србије*, бр. 2/2003.
- Судска пракса*, бр. 1/1988.
- Збирка судских одлука*, књ. 5, Београд, 1980.