

ЗБОРНИК РАДОВА ПРАВНОГ ФАКУЛТЕТА У НИШУ  
XLII/2003

---

*Проф. др Радмила Ковачевић Куштримовић*

ПРАВО РЕАЛНОГ (СТВАРНОГ) ТЕРЕТА  
UDK 347.268

*Рецензент: Проф. др Милорад Рочкомановић*

---

## Апстракт

*Аутор се у раду бави институтом реалног (стварног) терета. Пошто се ради о праву које није регулисано постојећим законима, а није било регулисано ни предратним законима, анализирају се сви елементи овог права. Аутор указује на функције овог института у време настанка. Истовремено се излажу и решења прихваћена у упоредном праву, нарочито у земљама бивше Југославије, која могу бити корисна и за наше право.*

*Разматрајући право реалног (стварног) терета, аутор има у виду потребу уређења овог права у будућој кодификацији грађанског права или евентуално, приликом измена и допуна Закона о основама својинско-прав-*

*них односа. Зато се бави субјектима права реалног терета, његовим објектом, као и садржином. Највећу пажњу аутора привукла је правна природа права реалног терета, јер је то једно од питања са великим практичним значајем. Наиме, питање правне природе права реалног терета представља и најспорније питање у правној науци. То је последица садржине права реалног терета у којој се срећу истовремено елементи облигационих и стварних права. Зато се право реалног терета може сврстати у стварна, односно облигациона права. Ипак, аутор сматра да је реч о самосталном правном институту којим се остварују одређени циљеви.*

Кључне речи: право, реални терети, својина, непокретност, чинидба, издржавање.
--

*Проф. др Радмила Ковачевић Куштримовић<sup>1</sup>*

## ПРАВО РЕАЛНОГ (СТВАРНОГ) ТЕРЕТА

### I

Право реалног терета представља право имаоца права да од свагдашњег власника оптерећене непокретности захтева одређене, по правилу, периодичне чинидбе. Реални терет је стварно право на туђој ствари (*iura in re aliena*). Поред права службености, заложног права и права грађења, сматра се да и право реалног терета настаје рашчлањавањем права својине.<sup>2</sup> О правној природи овог права постоје озбиљна неслагања међу правним теоретичарима. Правни аутори се не слажу око тога да ли право реалног терета представља самостално стварно право или је "варијанта" права службености или посебна врста облигација које настају поводом ствари (*propter rem*). Одговор на ово питање може се дати тек након разматрања целокупне садржине, врсте, начина настанка и осталих елемената овог права.

Грађански законици 19. и 20. века нису били наклоњени схватању да ово право треба регулисати. Реални терет је сматран остатком феудалних односа, тачније феудалне подељене својине. Будући да кметови и нижи феудалци нису били власници непокретности које су користили, они су врховним феудалцима догавали обавезу давања дела приноса са земљишта или кулучења одређени број

---

<sup>1</sup> Редовни професор Правног факултета у Нишу.

<sup>2</sup> Уобичајено је да се стварна права подвргавају принципу *numerus clausus* или одређеног броја стварних права. Међутим, овом принципу се све више супротстављају захтеви из друштвене реалности, тако да настрају нове форме, односно осамостаљена овлашћења из права својине.

дана и сл. У каснијој фази феудализма њихова обавеза је замењена обавезом давања одређене новчане суме, тзв. новчана рента.<sup>3</sup> Страховање да се и у систему приватне својине не успоставе односи феудалне зависности, учинило је да један број грађанских законика само посредно помиње право реалног терета, а други га уопште не спомињу. Тако се нпр. у Аустријском грађанском законнику у § 530. само предвиђа да сталне годишње ренте нису никакве личне службености и да се не могу преносити на другога.<sup>4</sup>

На другој страни, Немачки грађански законик, као и Швајцарски, регулише право реалног терета. У Немачком грађанском законнику право реалног терета (Reallasten) регулисано је у §§ 1105-1112. Право реалног терета дефинисано је као право које постоји онда када се неко земљиште оптерети на начин да онеме у чију је корист установљено треба по том основу да извршава одређене чинидбе. Чинидбе које дугује власник оптерећеног земљишта повезане су са земљиштем, "проистичу" из оптерећеног земљишта, тако да за њихово извршење "одговара" земљиште.

У нашем предратном праву се у § 393. Српског грађанског законика, у делу о личним службеностима, помиње се право које одговара § 530. Аустријског грађанског законика. После Другог светског рата, право реалног терета није регулисано, али је у пракси могло настати на основу одређених уговора, као што су уговор о уступању и расподели имовине за живота и уговора о доживотном издржавању. Закон о основама својинско-правних односа, донет 1980. године, предвиђа да се "на ствари на којој постоји право својине може засновати право службености, право стварног терета и право залоге, под условима предвиђеним законом" (чл. 6. ст. 1.). Од република бивше СРЈ, једино су Република Хрватска и Македонија регулисале право реалног терета. У Хрватској, право реалног терета регулисано је у чл. 246-279, Законом о власништву и другим стварним правима који је ступио на снагу 1997. год. По чл. 246. право стварног (реалног) терета даје кориснику стварно право на некретности (коју оптерећује) овлашћујући га да му на терет њезине вредности понављано даје ствари или чини радње које су садржај реалног терета. У Македонији је, такође, донет Закон на сопственост и други стварни прави (2001), а право реалног терета регулисано чл. 236-239.

---

<sup>3</sup> Види А. Гамс у сарадњи са М. Петровићем, Основи стварног права, Научна књига, Београд, 1980. стр. 153.

<sup>4</sup> На сличан начин поступа и Code civil (1804).

Основни циљ нашег рада јесте да укажемо на потребу уређења права реалног терета и у нашем праву, с обзиром да предстоји потпуна кодификација права својине и других стварних права.

## II

Ималац права реалног (стварног) терета може бити сваки власник непокретности.<sup>5</sup> Сматра се да ималац права реалног терета може бити и титулар права грађења. Наиме, као корисници права реалног терета могу се појавити било свагдашњи власник одређене непокретности и онда је то предијални реални терет или тачно одређено лице, лични реални терет. Исто тако, корисник права реалног терета може бити и ималац права грађења на одређеној непокретности.<sup>6</sup> Ималац права реалног терета преноси право својине на одређеној непокретности (или право грађења) другом лицу, а ово се обавезује на одређене чинидбе које су, по правилу, периодичне. Изузетно то може бити и једнократна престајања. Ималац права реалног терета има право да захтева одређена давања по основу оптерећене непокретности, а обавезно лице, као њен власник, у обавези је на извршење уговорених чинидби. Између имаоца права реалног терета и обавезног лица настаје одређена заједница у којој оба лица остварују одређене интересе. Она се остварује могућношћу да се извесна овлашћења из права својине или поводом права својине пренесу на друго лице, а да се оно обавезе према власнику или ранијем власнику на одређене чинидбе, само до вредности непокретности. Зато је у праву и настала ова форма за задовољење одређених интереса која се назива право реалног или стварног терета.

Најчешће се као ималац права реалног терета или корисник терета јавља тачно одређено лице или, евентуално, његови наследници. То је случај личног или персоналног реалног терета. Овом врстом права реалног терета остварују се циљеви због којих је и настало ово право. Наиме, лице које жели одређена давања у природи или новцу, или предузимање других радњи, прено-

<sup>5</sup> Неки правни теоретичари непокретност оптерећену правом реалног терета називају повласном непокретношћу. Међутим, она је, осим изузетно, код тзв. предијалних реалних терета, за имаоца права повласна непокретност, јер на основу њене вредности има право да захтева одређене чинидбе, а за њеног власника, оптерећено добро, јер дугује одређене чинидбе њеном ранијем власнику. Више, М. Ведриш, П. Кларић, Грађанско право, Загреб, 2000. год., стр. 349. Овај однос изражен је и називом "право реалног терета".

<sup>6</sup> Види чл. 248. Закона о власништву и другим стварним правима (ЗВ).

си својину на непокретности на другога, као "залог" за извршење дугованих чинидби, а обавезно лице се обавезује на њихово испуњење. По престанку обавезе према кориснику терета, његово право својине је потпуно, без ограничења. Овлашћено лице је довољно обезбеђено, јер његово право делује према свагдашњем власнику оптерећене непокретности. Ако овлашћено лице прода оптерећену непокретност, нови власник ће такође бити у обавези према имаоцу права реалног терета. Право имаоца реалног терета делује према свима, erga omnes и зато има право следовања према свим трећим лицима. Међутим, у упоредном праву се срећу и предидјални реални терети код којих је овлашћено лице свагдашњи власник повласне непокретности (realiter)<sup>7</sup>. У овом случају се, као корисник терета јавља непокретност, овлашћено лице одређено је правом својине повласне непокретности. Овај облик реалног терета допушта и аустријско право, а могуће је и у нашем праву.<sup>8</sup> Код предидјалног реалног терета успоставља се однос између власника две непокретности, повласне и оптерећене. Власник повласне непокретности, споразумом са обавезним лицем уговара право реалног терета, а друга страна се обавезује на одређене чинидбе (он постаје власник друге непокретности и она одговара за испуњење уговорених чинидби). Код предидјалних реалних терета имамо правну ситуацију сличну праву стварне службености in faciendo, за разлику од личног реалног терета који је, на изванредан начин, сличан праву личног службености. Власник оптерећене непокретности реалним теретом дугује позитивне чинидбе, а власник послужног добра је у обавези да трпи да титулар службености врши своја овлашћења на његовој непокретности. Међутим, често и власник послужног добра може бити обавезан на одређене позитивне чинидбе, због чега настаје ситуација слична праву реалног терета. О овоме ће бити речи касније у делу о правној природи права реалног терета.

Истакли смо да право реалног терета делује према свим трећим лицима, и да у случају преноса права својине на непокретности другом лицу, обавеза давања одређених чинидби погађа то лице. Преносом права својине на оптерећеној непокретности не могу се увећати обавезе обавезног лица, нити умањити овлашћења имаоца права реалног терета. Исто правило важи и у случају деобе повласне некретности (предидјални реални терет).<sup>9</sup> Ако би део-

---

<sup>7</sup> Чл. 248. и 256. ст. 1. ЗВ.

<sup>8</sup> У нашој правној теорији, било је мишљења да појам реалних терета не треба ширити, даље од појма личног или персоналног реалног терета. види А. Гамс, *op. cit.* стр. 154.

<sup>9</sup> "Стварни терет у корист некретности (повласна некретности) даје свагдашњем власнику повласне некретности ограничено стварно право на оптерећеној некретности које

бом повласне некретнине обавезе власника оптерећене непокретности постале теже, он има право да захтева да се стварни терет укине или да се смање давања и чињења до којих је дошло из тог разлога.<sup>10</sup>

### III

Предмет права реалног терета може бити свака непокретност, односно право својине на непокретности, која може бити предмет залагања. Исто тако, и више непокретности могу бити предмет овог права. Предмет права реалног терета може бити и сувласнички део. Право реалног терета обухвата и све припатке непокретности. Ако се као предмет права реалног терета јавља право грађења, онда право реалног терета може трајати колико и право право грађења. У овом случају би се, заправо радило о праву реалног терета са раскидним роком, ако није друкчије уговорено. Могуће је, међутим, да ималац права реалног терета по престанку права грађења, постане власник земљишта по принципу *superficies solo cedit*. Наиме, пошто је ималац права реалног терета лице на које упућује право грађења, престанком овог права то својство стиче лице на кога "прелази право грађења", а то је власник земљишта на коме је зграда била подигнута и која дели правну судбину земљишта. Ова могућност се може искључити уговором.

### IV

Ималац права реалног терета овлашћен је да захтева, по основу оптерећене непокретности, одређене чинидбе. Њихова садржина може бити различита и састојати се у давању одређених ствари, новца или у природи (*dare*) или у предузимању одређених радњи од стране обавезног лица (*facere*).<sup>11</sup> Када се ради о давањима која немају новчани карактер, онда она морају бити таква да се могу новчано изразити. Чинидбе обавезног лица иначе морају испуњавати све услове које захтевају општа правила облигационог права, да су могуће,

---

га овлашћује да му се понављано дају ствари или чине чињења која су садржина тога стварног терета, а да му за то одговара свагдашњи власник оптерећене некретнине њезином вредношћу". Чл. 256. ст. 1. ЗВ.

<sup>10</sup> Чл. 257. ст. 1. ЗВ.

<sup>11</sup> У нашој правној литератури било је схватања да се садржина права реалног терета може састојати само у давању одређене суме новца (рента). А. Гамс, *op. cit.* стр. 154.

допуштене и одређене или одредиве. Чинидбе обавезног лица се извршавају, по правилу, периодично и састоје се, најчешће у давању одређене суме новца у једнаким временским размацама. Зато се право реалног терета често меша са уговором о доживотној ренти, а обавезе власника оптерећене непокретности називају рентом.

Једнократно давање је ређе у пракси и, по неким правним ауторима, може бити само споредна обавеза, нпр. обавеза сахране издржаваног лица у складу са месним обичајима. Ипак, сматра се да једнократна чинидба може бити садржина дужникове обавезе, нпр. обавеза да се подигне одређена зграда и сл.<sup>12</sup>

Међутим, из циља права реалног терета да служи издржавању одређеног лица произлази да се његова садржина састоји у периодичним давањима која могу трајати до краја живота имаоца права или одређено време. Вредност чинидби, нпр., износ новчане суме, одређује се сразмерно вредности оптерећене непокретности. Из циља права реалног терета произлази и усклађивање дужникових обавеза у складу с вредношћу непокретности. Усклађивање се врши по правилима која важе за клаузулу *rebus sic stantibus* (код уговора о ренти то није случај).

Садржину реалног терета могу чинити и давања у натуралном облику. Обавезно лице може дуговати одређену количину приноса или прихода или плодова, која се може изразити номинално (120. кг. кромпира, пшенице) или аликвотно (1/2, 1/4 од укупног приноса). Потребно је да натурално давање буде одређено или одредиво, тако да се може одредити у складу са обичајима у том крају, нпр. количина огревног дрвета, и сл.

Поред обавезе давања садржину реалног терета може чинити и предузимање одређених радњи од стране обавезног лица (*facere*). Ове обавеза се обично састоје у пружању одређених услуга или радњи везаних за старање о имаоцу права реалног терета. Тако се може уговорити обрада земље од стране обавезног лица, одржавање зграде, одржавање гроба и сл. Раније се сматрало да такве чинидбе морају бити у некој вези са оптерећеном непокретношћу. Данас влада уверење да то није неопходно. Неки законици то изричито и предвиђају.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Више, Ч. Рајачић, *Стварно право*, ауторизована предавања, Загреб, 1956. стр. 371.

<sup>13</sup> Чл. 249. ст. 2. ЗВ.



Поставља се и питање, може ли се преиначити садржина права реалног терета. Циљ због кога се установљава право реалног терета упућује на негативан одговор. Међутим, из начела аутономије странака произлази да га оне могу, својим вољом, мењати. Споразумом странака не могу се вређати права трећих лица, уколико она постоје. Промена садржине права реалног терета није могућа једино ако је законом или уговором искључена.

## V

За утврђивање правне природе права реалног терета потребно је анализирати правне односе који настају заснивањем овог права. Право реалног терета је сложено право, јер између овлашћеног и обавезног лица настају различити односи.

Својина на оптерећеној непокретности указује на обавезно лице које за обавезе према имаоцу права реалног терета одговара целокупном имовином, као и вредношћу оптерећене непокретности. Обавезно лице је увек власник непокретности и то је основ стварноправне одговорности. Оптерећена непокретност има функцију обезбеђења, као што је случај код хипотеке, односно права стварне службености.<sup>14</sup> Садржина реалног терета, у целини, као и појединачне доспеле чинидбе, су терет оптерећене непокретности. Свагдашњи власник оптерећене непокретности одговара за све доспеле обавезе давања и чињења из вредности непокретности. Ова обавеза преноси се заједно са преносом права својине на оптерећеној непокретности. Истовремено, обавезно лице одговара, као сваки дужник, према општим правилима за доспеле обавезе, и целокупном својим имовином.

Обавезно лице се обавезује на одређене чинидбе према титулару права реалног терета и за њихово извршење одговара лично, као дужник, целокупном својом имовином - личноправна одговорност. То значи да преносом права својине на оптерећеној непокретности, ова одговорност не престаје, јер је он и лични дужник. Он одговара по општим правилима облигационог права која налажу дужност испуњења уговорне обавезе. Зато је обавезно лице дужно да доспеле, а неиспуњене обавезе изврши, на терет своје имовине и када престане да буде власник оптерећене непокретности. После преноса својине на оптерећеној непокретности, обавезно лице више није одговорно по основу

---

<sup>14</sup> Ч. Рајачић. *op. cit.* стр. 372.

ствари. За обавезе које настану после преноса својине на оптерећеној непокретности одговара нови власник и као стварноправни и лични дужник.

Могуће је да оптерећену непокретност користи треће лице, нпр. плодуживалац. Поставља се питање да ли је он обавезно лице и по ком основу одговара? Следећи изнета правила о стварноправној одговорности, плодуживалац може одговарати само својом имовином, за појединачна давања или чињења која произлазе из реалног терета. Стварноправну одговорност има власник ствари, он је реални дужник (по основу својине на оптерећеној непокретности).<sup>15</sup> Интересантно је и питање односа одговорности између стварноправне и личне, када су оне раздвојене између два лица, а ради се о појединачној обавези. Сматрамо да се у том случају може применити правило о солидарној одговорности. То је исправно правило с обзиром на овлашћења плодуживаоца, која су, док траје плодуживање, равна својинским.

За разумевање суштине реалног терета важно је питање преносивости, односно наследивости. Стварни терет је везан за право својине на непокретној ствари и зато се може преносити само са преносом својине. Обавезно лице из реалног терета је свагдашњи власник оптерећене непокретности. Отуда је реални терет самостално непреносиво право, већ само уз право својине на оптерећеној непокретности.

Што се тиче овлашћења, да се од власника оптерећене непокретности захтевају одређена давања или чинидбе, то је, такође, непреносиво овлашћење, јер се реални терет конституише управо ради издржавања одређеног лица. У том смислу, право из реалног терета је и ненаследиво, осим изузетно, ако је тако уговорено.<sup>16</sup> Ако је у питању предиктални реални терет, онда се овлашћења из права реалног терета преносе на свагдашњег власника повласне непокретности. Наравно, ова врста реалног терета је претешка за обавезно лице, тако да се не може очекивати његова честа примена у пракси. Заправо, предиктални стварни терети се могу установљавати, под условом да се њихово трајање ограничи. У супротном би обавеза на пасивној страни била таква да у потпуности исцрпљује својину на оптерећеној непокретности.

---

<sup>15</sup> Вид, чл. 253. ст. 3.

<sup>16</sup> У пракси, уговарање права реалног терета у корист наследника је веома ретко, јер исувише оптерећује обавезно лице, односно непокретност. Наслеђивање права реалног терета би својину на оптерећеној страни исцрпљивало у дужем периоду, тако да обавезно лице не би било заинтересовано за такав терет.

Појединачне доспеле чинидбе се могу преносити на друго лице, осим ако је то супротно природи чинидбе, ако је нпр. личне природе, или ако је таква могућност уговором искључена.

## VI

Стварна права на туђим стварима (секторска права) се међусобно разликују у многим елементима. Она се разликују по садржини овлашћења, по настанку итд. За реални терет је важно разматрање основа настанка, јер он доводи до различитог односа између облигационих и стварноправних елемената у садржини права.

Начелно, реални (стварни) терет може настати на основу правног посла, судском одлуком и на основу закона. Најчешћи основ настанка је правни посао, док је закон основ настанка једне врсте реалних терета за које се, оправдано, поставља питање да ли представљају реалне терете, тзв. јавноправни реални терети, или се ради о законским ограничењима својине у општем интересу.

Основ споразумног стицања реалног терета јесте пуноважни правни посао-уговор или тестамент, као *iustus titulus*. Међутим, за коначно стицање права потребан је начин стицања, *modus acquirendi*.

Уговор је најчешћа врста правног посла који доводи до стицања права реалног терета. Уговор мора бити пуноважан и усмерен на стицање реалног терета. У нашем праву то могу бити уговор о уступању имовине за живота, као и уговор о доживотном издржавању, али и други неименовани уговор који садржи клаузулу којом се једна или више непокретности оптерећују обавезом власника на одређене чинидбе.

Уговором о уступању имовине за живота, уступилац може за себе или свог брачног друга или за које друго лице, задржати право плодуживања или уговорити доживотну ренту у натури или новцу, или доживотно издржавање, или другу накнаду.<sup>17</sup> Потомци, као власници непокретности могу располагати непокретностима, али ће обавеза доживотне ренте прећи и на стицаоца. Значи, уговарање реалног терета се може јавити као клаузула овог уговора.

---

<sup>17</sup> Види, чл.111. Закона о наслеђивању (ЗОН).

Уговором о доживотном издржавању се такође може уговорити давање ренте, али ова обавеза, по нашем важећем праву, нема стварноправни карактер, јер давалац није власник непокретности у време закључења уговора, већ то постаје тек смрћу примаоца издржавања.<sup>18</sup> Давалац издржавања би могао своје право "будуће" својине уписати у земљишне књиге (у облику забележбе) и тако се обезбедити према трећим лицима. То своје право давалац издржавања може обезбедити и хипотеком на некој непокретности или залогом. Међутим, формалноправно гледано, његова обавеза не произлази из непокретности, већ је уговорне (облигационе) природе. Шире посматрано, давалац ренте испуњава своје уговорне обавезе у очекивању да ће постати власник непокретности које су означене уговором. Код уговора о доживотном издржавању се, по интерпретацији законодавца, ради о "уговору о отуђењу уз накнаду свих непокретних ствари које припадају примаоцу издржавања у време закључења уговора, или одређеног дела тих ствари, чија је предаја даваоцу издржавања одложена до смрти примаоца издржавања (уговор о доживотном издржавању)".<sup>19</sup>

И уговор о уступању имовине за живота и уговор о доживотном издржавању регулисани су Законом о наслеђивању. Међутим, и један и други уговор су уговори облигационог права, а за наслеђивање су везани само зато што могу имати наследноправне последице. Наиме, имовина која је била предмет уступања, односно уговора о доживотном издржавању не улази у заоставштину и не може се, осим под одређеним условима, наслеђивати, а давалац издржавања постаје власник ствари тек у часу смрти примаоца издржавања. Дакле, код уговора о доживотном издржавању (по правилима из Закона о наслеђивању) право својине прелази на даваоца издржавања тек после смрти примаоца издржавања. Међутим, по ранијим правилима давалац је постајао власник ствари у моменту закључења уговора.. Чини се, да је ова могућност искључена из разлога што се сматра да би прималац издржавања, преносом својине на даваоца издржавања у моменту закључења уговора, изгубио довољно ефикасно средство да даваоца издржавања (сада власника ствари) натера да извршава уговорене чинидбе. Поред тога, давалац издржавања би могао, као власник ствари, даље располагати стварима и право својине пренети на друго лице. То лице не би било у обавези према примаоцу издржавања, негдашњем власнику ствари. Ако се има у виду, да су примаоци издржавања старија, често и болесна лица, онда је ово правило донекле оправдано. Исто тако, треба поменути да се овај уговор може јавити и као

---

<sup>18</sup> Чл. 117. ст. 1. ЗОН.

<sup>19</sup> Ibidem.

уговор *intuitu personae*, због чега би могућност стицања својине (због бојазни од даљег располагања) у моменту закључења уговора била искључена.

Међутим, уговор о доживотном издржавању је, начелно посматрано, уговор облигационог права и за њега важи општи правни режим. Реч је о теретном уговору, који је заправо неименовани квазиуговор о доживотном издржавању. У том случају може се уговорити обавеза издржавања, с тим да прималац издржавања постане власник непокретности (као и покретних ствари) у моменту закључења уговора. Давалац издржавања постаје одмах власник ствари, оптерећене обавезом издржавања (реалним теретом). То је модификација неименованог облигационог уговора који представља основ заснивања реалног терета, као стварног права.

Поред уговора као самосталног правног посла усмереног на конституисање реалног терета, као основ се јавља и посебна клаузула о реалном терету уз главни уговор, по правилу, уговор о продаји непокретности. У том случају, преносилац задржава право да од стицаоца права својине на непокретности захтева одређене чинидбе или издржавање. Та се клаузула назива придржај.<sup>20</sup>

Ако се заснива предјални реални терет онда уговор (или посебна клаузула) мора да садржи изричиту одредбу о повласној непокретности као "кориснику" из права реалног терета. Сматрамо да је за ову врсту реалног терета битна и клаузула о трајању реалног терета. У супротном, ланац свагдашњих власника, као корисника из реалног терета, би потпуно уништио право својине на оптерећеној непокретности. Право својине даваоца ренте би у том случају било вечито празно или веома ограничено обавезом давања одређених чинидби. У пракси, право предјалног реалног терета се мора ограничити вредношћу непокретности.

Пошто је објект уговора или споредних клаузула пренос својине на непокретности уговор мора бити закључен у писменој форми.<sup>21</sup>

Реални терет се може засновати и тестаментом (завештањем), као и легатом доживотног издржавања. Наиме, завешталац (тестатор) може тестаментом једну или више непокретности оставити одређеном лицу или наследнику, да из онога што му је оставио издржава одређено лице.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> М. Ведриш, С. Кларић, *op. cit.* стр. 353.

<sup>21</sup> У ЗВ, изричито је предвиђено да уговор мора бити у писменој форми. Чл. 262. ст. 2.

<sup>22</sup> Чл. 86. ЗОН Поред издржавања, предмет легата могу бити и давање одређене ствари, исплата одређене суме новца и сл.

Начин стицања (модус) реалног терета представља упис у земљишне књиге и то као терет, осим у случају предвијалног терета, када се уписује као право у корист повласне непокретности. Закон о изменама и допунама Закона о државном премеру и катастру и уписима на непокретностима (1996) предвиђа да се у катастар, поред права својине, право стварне и личне службености и хипотеке, уписују и реални (стварни) терети (чл. 58 а. ст. 1.). Иако су реални терети ретки у нашој пракси, Закон их сврстава у права која представљају предмет самосталног уписа, односно у тзв. књижна права. Међутим, овај Закон није одредио како се уписују реални терети, с обзиром на неодређеност садржине овог права. Наиме, за упис права у јавне књиге важи принцип специјалности, по коме садржина права мора бити одређена, предмет права и обим потраживања које се обезбеђује одређеном непокретношћу. На тај начин, право реалног терета може имати дејство *erga omnes*. Трећа лица морају тачно знати о каквим правима и ограничењима је реч. Исто тако није одређено ни у који лист се уписују реални терети. У "Г" лист уписују се само службености, хипотека и одређена облигациона права. Ако се има у виду да су реални терети истим Законом предвиђени као самостално књижно право, јасно је да је законодавац сматрао да је њихов упис исти као упис службености.<sup>23</sup>

Заснивање реалног терета на основу судске одлуке је ретко приликом деобе непокретности. У том случају, учесници у деоби се обавезују на одређене чинидбе према одређеном лицу (51. ст.1. Закона на сопствености и други стварни права).

На основу закона, настају јавноправни реални терети. Јавноправни терети су врста предвијалних реалних терета који настају законом. Наиме, у упоредном праву (немачко и швајцарско право) свагдашњи власник једне непокретности може бити обавезан на одређене чинидбе, нарочито фасеге, у корист одређене непокретности, односно њеног свагдашњег власника. Таква је нпр. обавеза власника приобалног земљишта да подигне или одржава брану ради заштите од поплава. Сматра се, да је ова врста реалних терета прави настављач реалних терета у феудалном праву.<sup>24</sup> Слажем се са осталим ауторима, који сматрају да су јавноправни реални терети врста законског ограничења права својине.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Јерковић, Реални терети као предмет уписа у катастар непокретности, Гласник Адвокатске коморе Војводине, бр. 3. 1997.

<sup>24</sup> Више, А. Гамс, *op. cit.* стр. 153.

<sup>25</sup> Тако, А. Гамс, *op. cit.* стр.154. М. Ведриш, С. Кларић, *op. cit.* стр. 352.

## VI

Реални (стварни) терет се штите стварноправним и облигационоправним тужбама. Стварноправна тужба има свој основ у стварноправном односу који настаје поводом оптерећене непокретности. Овлашћено лице може захтевати (тужбом за утврђење) да се утврди да постоји реални терет на одређеној непокретности, као што и власник оптерећене непокретности може захтевати да се утврди да не постоји право реалног терета.

По истом основу, титулар права може подићи тужбу и против садашњег, али и било којег власника оптерећене непокретности (као и против плодоуживаоца), са захтевом да трпи намирење доспелих, а неиспуњених чинидби.

Титулар реалног терета има на располагању и личноправне или облигационоправне тужбе из облигационог односа. Оне се подижу против личног дужника – лице које није више власник непокретности али дугује испуњење доспелих чинидби. То је врста кондемпнаторне тужбе.

## VII

Реални (стварни) терет престаје на више начина. Право реалног терета може престати одрицањем титулара, при чему се одрицање може тицати целог права, и онда оно престаје, или само неких чинидаба, када право и даље постоји, али титулар не може захтевати престације којих се одрекао. У случају одрицања од права реалног терета код кога је на оптерећеној непокретности засновано плодоуживање или заложно право, потребна је сагласност ових лица.

Пропасть оптерећене непокретности, свакако, има за последицу престанак реалног терета, с могућношћу да, у случају обнављања непокретности, право буде поново успостављено (рушење куће и поновна изградња).

До престанка реалног терета може доћи и услед смрти титулара, ако је он био одређен као једини носилац права (лични реални терет) или његовог наследника, евентуално других лица у чију је корист био установљен реални терет. То не важи за тзв. предијалне терете.

Реални терет може престати и напуштањем права својине (право абандона) на оптерећеној непокретности, као и на захтев власника оптерећене непокретности, када је његова обавеза изгубила сврху.

Најзад, право стварног терета престаје и из разлога који доводе до престанка сваког права, истеком времена за који је терет уговорен или наступањем раскидног услова (ако је тако уговорено). У свим наведеним случајевима престанка права реалног терета, потребно је извршити испис из земљишних књига.

## IX

Јавноправни реални терети су, као што смо рекли, реални терети који настају на основу закона и за њих важи режим јавног права.<sup>26</sup> Сматра се да приватноправни терети своје поновно оживљавање у европском (нарочито, немачком и швајцарском праву) праву, дугују јавноправним реалним теретима.<sup>2728</sup> Наиме, повећање обавезе власника (обавеза на чињење), правна наука није хтела "образлагати" законским ограничењима права својине, већ реалним теретима. То је било лакше, јер су реални терети слични праву службености, на једној страни, а на другој, није се могло говорити о претераном ограничавању својине, ако се такво ограничење може наметнути и уговором између два лица (приватноправни реални терети).

Као јавноправни реални терети третирају се обавезе свагдашњег власника непокретности да не зидају грађевински објекат на одређеном земљишту ради видљивости, да не саде високо дрвеће или постојеће одржавају на одређени начин, да допусте постављање одређених инсталација, одржавање насипа ради спречавања поплава, обављање других радова и сл. И у нашем праву се свагдашњим власницима одређених непокретности могу наметнути позитивне или негативне обавезе. Тако нпр. власнику земљишта у близини

---

<sup>26</sup> Правни режим јавноправних реалних терета може бити и јавноправни, али и приватноправни.

<sup>27</sup> Јавноправни реални терети срећу се и у другим правима, нпр. у француском праву, као службености у јавном интересу, а позитивне обавезе власника одређених непокретности, наметнуте појединим законима, постоје и у нашем праву.

<sup>28</sup> У време доношења Немачког грађанског законика (БГБ), реални терети су сматрани, не остатком феудалних односа, већ одликом германског права.



аеродрома забрањено је подизање грађевинских објеката, или обавеза трпљења телекомуникационих и сигнално-сигурносних уређаја за потребе железнице или поштанске телекомуникације, или на земљишту поред железничких пруга или поштанских водова и сл.

У свим овим случајевима, а њихова листа је далеко већа, ради се, најшире посматрано, о ограничењима права својине. То су ограничења својине која намеће закон, и то у општем интересу. Неки правни аутори у нашем праву називају их законским службеностима, по угледу на француско право.<sup>29</sup> Исто тако, они праве разлику између ове врсте ограничења својине и ограничења у опште корисне сврхе, као што су она везана за одржавање и забрану располагања добрима од посебног историјског и културног значаја за целу друштвену заједницу. Сви правни писци слажу у томе да се у свим наведеним случајевима ради о законским ограничењима права својине. До разлике међу њима долази приликом покушаја ближег одређивања природе законских ограничења. Наиме, јавноправни реални терети имају извесне сличности са стварним службеностима, а ова друга ограничења која настају у "оптредруштвеном" интересу не показују никакве сличности са службеностима.

У француском праву, у коме се и употребљава појам службености у јавном интересу (*la servitude d'utilité publique*), прави се разлика између ових службености и службености грађанског права. Истиче се, да оне не садрже право повласно добро, јер су овлашћена лица - чланови неког правног лица или неког колективитета локалне управе или концесионари неких служби, нпр. железничко предузеће)<sup>30</sup>. На другој страни, свагдашњи власник "оптерећене" непокретности обавезује се на позитивне чинидбе, нпр. да исече шуму, да одржава насип и сл., за разлику од права службености код кога се титулар послужног добра обавезује на трпљење (*servitus in faciendo consistere nequit*). Ако и постоје извесне обавезе на предузимање одређених радњи, оне нису предмет службености, већ су спорадичне. Код службености у јавном интересу, власник оптерећене непокретности обавезује се на одређена чињења као у облигационим односима. Његове обавезе су терет који га погађа зато што је власник одређене непокретности због чега се могу сматрати реалним теретима. Ипак, овај аутор сматра да то није разлог да се службености у јав-

<sup>29</sup> О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, 1999. стр. 62. Супротно, А. Гамс, *op. cit.* стр. 154. М. Ведриш, С. Кларић, *op. cit.* стр. 352.

<sup>30</sup> Више, F. Terré, Ph. Simler, *op. cit.* стр. 212.

ном интересу не сматрају врстом службености. "То је само пример особености правила административног права."<sup>31</sup>

Посматрано из угла власника послужне непокретности, службености у јавном интересу или законске службености се јављају као обавезе из облигационих односа, због чега се ови доноси могу сматрати посебном врстом реалних облигација "propter rem". Међутим, нема потребе позивати се на реалне облигације ради објашњења ове ситуације. Реалне облигације постоје у "режиму" службености као института приватног права, и њих ће све више бити. Обавезе одржавања послужног добра сматрају се реалним облигацијама, јер су повезане са правом својине на послужном добру. Њихов настанак треба ограничити на потребе вршења права службености.

## Х

У претходним поглављима размотрили смо субјекте, настанак, садржину, карактеристике и заштиту реалног (стварног) терета. Сви ови елементи реалног терета били су потребни ради одређивања његове правне природе, пошто је то једно од веома спорних питања.

Право реалног терета слично је са службеностима, са заложним правом, као и са облигационим односима посебне врсте, "propter rem". Зато ћемо размотрити сличности и разлике између реалних терета и наведених института.

Реални терет је право које у нашем праву није уређено на општи начин, као што је то случај у упоредном праву, нпр., као у хрватском праву. Овај институт није био регулисан ни у Аустријском грађанском законнику, као ни у Српском грађанском законнику.<sup>32</sup> По већинском схватању, реални терет је право изведено из права својине које настаје на основу облигационих односа. Према томе, то је прва сличност са правом службености, које такође, спада у *iura in re aliena*.

Право реалног терета заснива се у корист одређеног лица ради његовог издржавања и по томе је оно слично праву личне службености. Праву личне

---

<sup>31</sup> Ibid. стр. 213.

<sup>32</sup> Реални терет није садржан ни у преднацртима закона којима је требало на потпун начин регулисати право својине и друга стварна права.

службености и реалном терету заједничко је и то што су ограниченог трајања. Међутим, разлози који доводе до ограниченог трајања једног односно другог права, су различити. Лична службеност може трајати најдуже до краја живота, нпр., плодуживаоца, јер је његова садржина слична садржини праву својине, па би неограничено трајање довело до потпуне експропријације својине власника ствари. Код реалног терета трајање је, по правилу, одређено вредношћу оптерећене непокретности, иако и оно може трајати најдуже до краја живота лица које је овлашћено из реалног терета. Поред тога, плодуживање може имати за објект, како непокретне, тако и покретне ствари, док реални терет само непокретности. Плодуживалац има најшира овлашћења у погледу ствари, али није власник ствари, док на ствари оптерећеној правом реалног терета постоји право својине, али њен је власник обавезан на одређене чинидбе давања или чињења итд.

Ако се као овлашћено лице јавља свагдашњи власник једне непокретности, онда се правна природа реалног терета приближава праву стварне службености. Наиме, ту се успоставља однос између двеју непокретности (повласна и послужна непокретност), с једном разликом што се власник оптерећене непокретности обавезује на предузимање одређених радњи (*in faciendo*), а не на трпљење, као код права стварне службености. Поред тога, правом стварне службености заснива се трајни однос (што је општа карактеристика стварних права), док реални терети немају трајни циљ, али не и тако привремен као код облигационих права.

Сличности са заложним правим су најмање. Тачније, реални терет се може, евентуално, упоређивати са хипотеком, пошто има за објект непокретност. Реални терет, као и хипотека, служи обезбеђењу чинидбе. Међутим, хипотеком се обезбеђују само новчане чинидбе, а реалним теретом и друге врсте, давања у натури, као и чињење. За неиспуњење новчане обавезе поверилац се може намирити из вредности хипотеке, а корисник реалног терета може захтевати испуњење доспелих, а незастарелих потраживања из имовине обавезног лица, иако је право својине на оптерећеној непокретности прешло на друго лице.

Хипотека се заснива за тачно одређени новчани дуг (начело специјалности), осим изузетно, а реални терет за потраживања која ће тек настати и чија вредност није тачно одређена. Исто тако, код хипотеке је лични дужник одређено лице (може се, изузетно, променити уз сагласност хипотекарног повериоца), а обавезно лице код реалног терета је одређено правом својине на оптерећеној непокретности.

Разматрање садржине права реалног терета, као и упоређивање са осталим сличним институтима, упућује на закључак да је право реалног (стварног) терета самостално имовинско право које има карактер стварног права. Право стварног терета није ни стварна службеност, ни лична службеност, ни залога, као ни реална облигација.<sup>33</sup> Правом реалног терета се могу, поред осталих правних форми, остваривати обезбеђење лица којима је потребна помоћ других, а поседују непокретности којима то могу "платити".

---

<sup>33</sup> Природа реалних облигација или облигација "proptem rem" је веома спорна. У француској правној теорији се сматра да су реалне облигације негде на средини између "чистих" облигација и стварних права и да их карактерише могућност преносења обавезе и на новог стицаоца својине. При томе се обично мисли на обавезе свагдашњег власника непокретности у јавном интересу, или на обавезе чињења титулара послужне непокретности код права стварне службености, којима придају акцесорни карактер.

**Prof. Dr. Radmila Kovačević Kuštrimović, LL.D**  
*Full Professor*

## **Property Right *in rem* (Real Charge)**

### *Summary*

*In this paper, the author is concerned with the institute of property right in rem (real charge). As this right has not been regulated either in the existing legislation or in the legislation before World War II, the author analyses all the elements of this right, pointing to the formation and functions of this institute at the time of its conception and concurrently overviewing the solutions accepted in comparative law, particularly in the former Yugoslav countries, which may apply in our legislation.*

*In discussing the right of real charge, the author has taken into account the need for introducing this right into the prospective civil law codification, or regulating it in the process of amending and supplementing the Property Relations Act. Therefore, the author is interested in the title-holders of the real charge right, its subject matter and contents, with special focus on its legal character, which is an issue of great practical significance. The issue of legal nature of the real charge right is one of the most disputable issue in legal theory, arising from the contents of the real charge right, which comprises elements of both contractual and real law. Thus, the real charge right can fall into the category of both real and contractual rights. However, the author strongly believes it is to be an independent legal institute employed to realize specific aims which define its independent character.*

**Key words:** law, real charge, property *in rem*, immovables, performance, subsistence.

