

Милица Вучковић,*
Асистент Правног факултета,
Универзитет у Нишу

ОРИГИНАЛНИ НАУЧНИ ЧЛАНАК

UDK: 347.235

Рад примљен: 30.06.2015.

Рад прихваћен: 03.12.2015.

МЕСНА УОБИЧАЈЕНОСТ КОРИШЋЕЊА НЕПОКРЕТНОСТИ И ТЕОРИЈА ПРЕОКУПАЦИЈЕ У СИСТЕМУ ИМИСИОНЕ ГРАЂАНСКОПРАВНЕ ЗАШТИТЕ**

Апстракт: Основно правило имисионе грађанскоправне заштите, ослоњено у потпуности на датости друштвене реалности, јесте да се имисије морају трпети до одређене границе. Када имисије постају прекомерне, питање је које се, у сваком конкретном случају, утврђује применом одређених критеријума. Један од тих критеријума је и „месна уобичајеност“ коришћења непокретности. Тако је, по Закону о основама својинскоправних односа Републике Србије, из 1980. године, власник непокретности дужан да се уздржава од проузроковања имисија којима се коришћење других (суседних) непокретности отежава преко мере која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и месне прилике. Теорија преокупације је у тесној вези са критеријумом „месне уобичајености“, будући да по њој, онај ко се касније настани или отпочне какву делатност у одређеном месту, у односу на имитента, нема право да се позива на прекомерност имисија које трпи. У већини права ова теорија није остварила утицај на судску праксу и законодавство. Француски Касациони суд се такође јасно оградао у односу на њу. Међутим, постоје и другачија виђења тог проблема. У овом раду се бавимо питањем примене теорије преокупације у области грађанскоправне заштите од имисија.

Кључне речи: суседско право, имисије, непокретности, теорија преокупације.

* milica@prafak.ni.ac.rs

** Рад је резултат истраживања на пројекту Правног факултета Универзитета у Нишу „Заштита људских и мањинских права у европском правном простору“, који финансира Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије, под бројем 179046 Д.

1. Увод

Имисије, као облик сметања суседа у мирном уживању права на непокретностима, биле су познате још римском праву (Romac, 1975: 160; Johnston, 1998: 71–72; Gordley, 2010: 2–5). Индустијска револуција донела је са собом, поред до тада невиђеног економског раста, и осталих позитивних и негативних „нупроизвода“, појаве високо урбанизованих средина, индустријских центара, који су под своје окриље окупили огромну масу људи жељених зараде и „слободног“ градског живота. Урбанистички прописи данас имају много већу улогу и значај него некада, али се ове средине и даље суочавају са претрпанашћу и разноврсним манифестацијама суседске интеракције. Два кључна фактора која доприносе настанку имисионих спорова – живот великог броја људи на малом простору и привредни развој, данас у највећој мери показују интензитет свог деловања на вршење права својине на непокретностима (Yocas, 1966: 3–4).

Тако се одвијају и трансформације права својине – од свеобухватне и „најапсолутније“ власти поводом ствари, до социјалне функције, која обавезује власника у интересу друштва. Власник се неминовно одриче дела своје себичности – свест о заједничком животу на одређеном простору обликује вршење права својине на непокретностима, посебно у великим градовима¹ (Ковачевић Куштримовић, 2002: 36; Лазић, 2009: 154).

У грађанском праву имисије се традиционално изучавају у оквиру суседског права (Стојановић, 1983: 120; Станковић, Орлић, 1999: 209; Ковачевић Куштримовић, Лазић, 2009: 78; Лазић, 2009: 153; Лазаревић, 2011: 444). Имисијама се бави и еколошко право (Палачковић, 1995: 357; Попов, 2012: 79–80). Због тога се често у правној теорији сусрећу ставови

1 Градски живот је у претежној мери заснован на индустријској производњи, која представља најозбиљнијег сметача у суседским односима и једног од највећих загађивача животне средине. Градови су и стецишта различитих привредних активности секундарног и терцијарног сектора, које данас у великој мери конкуришу индустрији у сметању човекове приватне сфере и угрожавању права на непокретностима, као и вредности самих непокретних ствари. На селу се на одређеном, не тако густо насељеном простору, сусрећу готово истоветне активности, које чине срж сеоског живота. За разлику од тога, градске средине обилују разноврсним делатностима и стога су плодно тле за сударање суседских интереса. Због тога градски живот представља већи изазов добросуседским односима него сеоски. Развој и ширење градова и предграђа доноси бројне проблеме свакодневног живота, с обзиром на то да се у одређеном тренутку урбани живот сусреће са различитим активностима типичним за сеоске средине (нпр. случајеви товилишта стоке или малих животињских фарми у предграђима). У градовима се често, због пренасељености, сусрећу различите активности на малом простору (нпр. голубарник или кокошињац у суседству стамбеног простора), нарочито у тзв. „дивљим“ насељима.

о превазилажењу традиционалних оквира суседског права у заштити од имисија. Мишљења смо да се ради о два различита група правних инструмената за заштиту од имисија, грађанскоправне и еколошкоправне, које се у једном мањем сегменту показују комплементарним, али имају различиту правну природу, домашај и циљеве (Лазивић, 2012: 129).

Закон о основама својинскоправних односа² (у даљем тексту: ЗОСПО) не садржи ниједну одредбу о суседскоправним односима. Нацрт законика о праву својине и другим стварним правима Републике Србије из 2012. године³ (у даљем тексту: Нацрт) у чл. 279 даје дефиницију суседског права као законом, односно одлуком надлежног органа одређеног права власника непокретности да, за неопходне потребе у суседском односу, туђу непокретност која је с његовом у суседском односу употребљава на одређени начин и у одређеној мери, захтева од њеног власника да трпи употребу власникове непокретности на одређени начин и у одређеној мери, захтева од власника да своју непокретност не употребљава на одређени начин и у одређеној мери, или захтева да нешто чини поводом тих непокретности. Дакле, могуће је уочити три врсте суседског права. Право на заштиту од прекомерних и обавеза трпљења одређених имисија припадају другој групи суседских права: права да се захтева од власника да своју непокретност не употребљава на одређени начин и у одређеној мери.

Једна старија правна дефиниција суседског права одређује однос суседства као „квазиконтракт који производи узајамне обавезе међу суседима, што ће рећи, међу сопственицима и држаоцима суседних непокретности“ (Pothier, 1845–1848: 328). Суседство се схвата и као „просторна заједница непокретности, која води једној корисничкој заједници на непокретностима овлашћених и тиме узајамној дужности обзира и трпљења“ (Westermann, 1960: 310). Не улазећи у расправу о правној природи суседског права, можемо констатовати да ове две дефиниције у највећој мери изражавају суштину тих деликатних односа: постојање одређене заједнице, која подразумева одређене, узајамне обавезе и овлашћења, и која настаје независно од воље својих учесника, будући да је одређује сама чињеница живота на одређеном простору. Једна од обавеза коју намеће та „неужна“ заједница, а која је својствена животу у друштву у свим његовим аспектима, јесте обавеза трпљења шкодљивих утицаја до одређене границе.

2 *Сл. лист СФРЈ*, 6/80 и 36/90, *Сл. лист СРЈ*, 29/96 и *Сл. гласник РС*, 115/2005.

3 www.arhiva.mpravde.gov.rs

2. Појам имисија

Имисије се још од римског права схватају као материјални утицаји који се простиру са једне на другу непокретност (Johnston, 1998: 75). То схватање се задржало до данашњих дана. Ипак, постоје и друга схватања имисија, не само као материјалних, већ и као иматеријалних ентитета (Петровић, 2011: 18–19; Bovey, 2000: 10–12). „Извесне неимовинске штете не мењају ни у чему материјално стање земљишта или стана, већ умањују нормалне користи које пружа својина, безбедност станара, угодност средине, лакоћу приступа згради. Како до тих штета долази без материјалних продора, без опипљивог оштећења ствари, њихова допуштеност или недопуштеност не пада у очи на први поглед“ (Crouzel, 1919: 209). У праву Швајцарске је, и у доктрини и у судској пракси, једнодушно прихваћен став да се заштита од прекомерних имисија предвиђена швајцарским Грађанским закоником односи и на тзв. идеалне имисије (Bovey, 2000: 10–11). Идеалне имисије се у швајцарској правној теорији дефинишу као „сваки ефекат коришћења или располагања непокретношћу који шкоди моралном или психолошком благостању суседа“ (Bovey, 2000: 10). Није било јединственог става о тзв. негативним имисијама у доктрини, док је у судској пракси доминирао став да се овакви утицаји не сматрају имисијама (Bovey, 2000: 12). Међутим, од измена из 2009. године, међу примерима за шкодљиве утицаје (имисије) у чл. 684 швајцарског Грађанског законика дати су и одузимање суседу сунчеве светлости или дневног светла, што је типичан „представник“ негативне имисије (Станковић et al, 1999: 210–211). Француски судови су признавали право на заштиту услед естетских непријатности које изазива грађевина или моралног згражавања и пада вредности стамбеног објекта услед присуства јавне куће, што се може сматрати видовима идеалних имисија (J. Gordley 73; Yocas, 1966: 26–29).

У нашој правној теорији имисије се дефинишу као „утицаји који долазе са једне непокретности на другу, који су материјалне природе и који се могу опазити“ (Лазих, Правна ријеч, 2012: 118), односно, као „материје које потичу са једне непокретности и ваздухом, водом, односно земљиштем, продиру на друге непокретности и онемогућавају њихово коришћење“ (Бабић, 2012: 95). Присутан је и став о неопходности увођења једног интегралног појма имисија који би обухватио у себи и појмове негативних и идеалних имисија (Петровић, 2011: 19).

Иако се у правној теорији уобичајио термин „имисија“, законодавац га не употребљава, нити га сусрећемо у Нацрту. Тако, ЗОСПО у чл. 5 говори о „радњама и узроцима“ које потичу од непокретности, док је у Нацрту прихваћен израз „шкодљиви утицаји“. Оваква термилошка опширност

омогућава да се у појам имисија укључе различити облици шкођења, поред оних који су егземпларно дати и који се уобичајено наводе у законским текстовима (Лепетић, 1995: 380).

3. Заштита од имисија у појединим правима европскоконтиненталног правног круга

Швајцарски грађански законик (1912)⁴, поред негаторне тужбе уређене чл. 641 (“Власник има право на заштиту од одузимања његове ствари, као и од противправног узнемиравања права својине”), предвиђа и специјалну заштиту од имисија у чл. 679: “Онај ко је претрпео или му прети опасност од штете, због тога што је власник прекорачио своје право, може тужити власника и тражити успостављање пређашњег стања или предузимање мера за избегавање опасности, не одричући се права на надокнаду штете.” Прекорачење права својине из чл. 679 састоји се у повреди правила суседског права о забрани прекомерних имисија из чл. 684 швајцарског Грађанског законика, која се у швајцарском праву третирају као законска ограничења права својине (Bovey, 2000: 59). Наиме, чланом 684 овог законика је предвиђено да су у вршењу права својине, нарочито у вођењу одређеног бизниса на својој непокретности, власници обавезни да се уздрже од сваког прекорачења истог (екцесивно вршење права својине), штетног по суседне непокретности. Овим одредбама се нарочито забрањују штетни ефекти у вршењу права својине који нису оправдани локацијом и природом непокретности или локалним обичајем, као што су емитовање штетних испарења, буке, вибрација, радијација или одузимање светлости.

Немачки грађански законик (1900)⁵ предвиђа, у параграфу 906 да “власник једне непокретности не може забранити довођење гасова, мириса, дима, чађи, топлоте, шума, потреса и сличних утицаја који потичу са друге непокретности, уколико се тим утицајима не омета употреба његове непокретности или се омета у незнатној мери..... Исто важи и када је материјални утицај извршен у мери која је уобичајена за одређено место и не може се спречити мерама које су економски разумне за кориснике непокретности те врсте. Када је власник обавезан да трпи имисије, може захтевати надокнаду штете, уколико имисије угрожавају употребу или приход са погођене непокретности, на начин који је уобичајен у том месту, преко границе која се очекивано може толерисати.”

4 <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/21.html>.

5 http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb.

У правној теорији се сматра да је оваква формулација наведених одредаба BGB-а о имисијама израз про-индустријске и про-пољопривредне оријентације немачког законодавца и резултат поступног и временом све израженијег уплива државе у приватноправне односе и регулативу (Thier, 2010: 96–97). Док је средином 19. века постојао резервисан, чак непријатељски став према употреби непокретности у индустријске сврхе, до те мере да је власник непокретности погођене имисијама готово увек успевао са негативним захтевом⁶, крајем истог века притисак интереса индустрије на законодавца био је толико интензиван да је довео до садашње формулације параграфа 906 BGB-а (Thier, 2010: 92–93). Године 1869. у Немачкој је донет Индустријски законик (Gewerbordnung für den Norddeutschen Bund). Овим закоником је, у параграфу 26, било предвиђено да сусед фабрике која поседује административну дозволу за рад не може против њеног власника подићи негативну тужбу да спречи имисије које од ње трпи. Могао је захтевати једино мере за превенцију имисија, односно, ако би те мере биле прескупе, надокнаду претрпљене штете. Ово правило се изворно односило на ограничен број фабричких постројења, да би током времена његова примена била проширена на сва постројења снабдевена административном дозволом (Thier, 2010: 95). Данас су поменути параграфом заштићене све делатности од јавног значаја (gemeinwichtige Betriebe), као што су полицијске станице, поште, центри за збрињавање зависника од дроге, електране итд. Федерални Закон о заштити од имисија (Bundesimmissionsschutzgesetz) из 1974, преузео је овај концепт привилеговане заштите (Thier, 2010: 96).

Code civil (1804)⁷ не садржи ниједну општу одредбу о имисијама и грађанскоправној заштити од имисија. Овај правни институт се у француском праву развијао кроз грађанску и управну судску праксу. Француски Касациони суд је у том развоју одиграо кључну улогу, формулисањем правила имисионе грађанскоправне заштите које се не разликује од решења других права европскоконтиненталног правног круга: сусед се може правно заштити само од прекомерних или абнормалних имисија, односно имисија којима се наноси прекомерна штета суседу (Gordey, 2010: 65; Yocas, 1966: 14–16).

Италијанским грађанским закоником⁸ из 1942. године предвиђено је да „власник земљишта не може забранити имисије дима, топлоте, испаравања,

6 Било је довољно да се утврди „трајни неуобичајени вид употребе“.

7 <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20150513>

8 http://www.gpchironi.it/sitenew/attachments/026_Codice-Civile-aggiornato-al-28-febbraio-2013.pdf

шумова и сличне утицаје који потичу са суседног земљишта, ако они не прелазе уобичајену меру сношљивости, узимајући у обзир месне прилике. При примени овог прописа суд мора ускладити захтеве производње са правним значајем својине. Мора се повести рачуна и о првенству одређеног начина употребе“ (чл. 844).

4. Заштита од имисија у праву Републике Србије

У нашем праву се одредбе о грађанскоправној заштити од прекомерних имисија налазе у двама посебним законима. То су ЗОСПО и Закон о облигационим односима⁹ (у даљем тексту: ЗОО). Чланом 5 у ставу 1 ЗОСПО-а предвиђено је да је власник непокретности дужан да се при коришћењу непокретности уздржава од радњи и да отклања узроке који потичу од његове непокретности, којима се отежава коришћење других непокретности (преношење дима, непријатних мириса, топлоте, чађи, потреса, буке, отицање отпадних вода и сл.) преко мере која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и месне прилике, или којима се проузрокује знатна штета. Стварноправни инструмент заштите је негативна тужба. Ако је прекомерна имисија узрокована општекорисном делатношћу за коју је добијена дозвола надлежног државног органа, може се захтевати само накнада штете која прелази нормалне границе (чл. 156, ст. 3 ЗОО). Нацртом је предвиђена нешто потпунија регулатива овог правног института. Тако је предвиђено да власник непокретности чије је коришћење отежано преко мере уобичајене с обзиром на природу и намену непокретности и месне прилике шкодљивим утицајем који потиче од радње или извора са суседне непокретности (бука, прашина, дим, чађ, мирис, отпадна вода, потрес, топлота, светлост, електромагнетни таласи и сл.) може захтевати од њеног власника да се од радње уздржи, односно извор утицаја отклони. Уздржавање од радње, односно отклањање извора шкодљивог утицаја не може се захтевати ако се радња врши, односно извор користи са дозволом надлежног органа или у оквиру општекорисне делатности, као ни ако уздржавање од радње, односно отклањање извора представља несразмеран терет за власника (чл. 294, ст. 1 и 2). У том случају се може остварити право на правично обештећење, односно накнаду штете (чл. 294, ст. 3)

⁹ *Сл. лист СФРЈ*, 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, *Сл. лист СРЈ*, 31/93 и *Сл. лист СЦГ* 1/2003 – Уставна повеља.

5. Прекомерне имисије, месно уобичајено коришћење непокретности и теорија преокупације

Власник, односно корисник непокретности, може се ефикасно правно одбранити не од свих имисија, јер то би било немогуће, већ само од прекомерних. Сметње које долазе са суседне непокретности морају се трпети до одређене границе. Када се та граница пређе, имисије постају прекомерне и отвара се пут за грађанскоправну заштиту (Yocas, 1966: 4).

Прекомерност имисија је фактичко питање и одговор на њега зависи од свих околности конкретног случаја. Критеријуми за процену прекомерности су објективни, а стожерни су природа и намена непокретности и месне или локалне прилике (Vovey, 2000: 23–27; Петровић, 1979: 343). У српском и француском праву се ови критеријуми испитују с обзиром на непокретност са које потичу имисије (Yocas, 1966: 65–66, Стојановић, Поп-Георгиев, 1983: 19, Лазић, 2012: 119–120, Милић, 1987: 1456). У швајцарском праву се процена врши увидом у ситуацију и непокретности са које потичу имисије и непокретности погођене (погођених) имисијама (Vovey, 2000: 27), док се у немачком праву полази од укупног стања у одређеном подручју у ком се налазе те непокретности (Петровић, 2011: 198).

Критеријуми природе и намене непокретности и локалних прилика, односно месне уобичајености су тесно повезани. У урбаним срединама се у утврђивању овог стања непокретности полази од зоне у којој се налазе односне непокретности. У томе су пресудни урбанистички прописи (Vovey, 2000: 27).

Месно уобичајено коришћење је онај вид коришћења непокретности који дужи временски период преовладава у одређеном месту и сматра се типичним (Стојановић et al, 1983: 29; Лазић, Правна ријеч, 2012: 119; Vovey, 2000: 28–29). Будући да се доминантне карактеристике једног краја могу знатно изменити током времена, не може се говорити о стеченом праву – о праву да се наноси штета суседу који се доселио у одређено место или ту отпочео делатност после имитента, чак и када је активност од које потичу имисије уобичајена за то место (Vovey, 2000: 28; Петровић, 2011: 190; Стојановић et al, 1983: 29–30). Управо супротна идеја је садржана у теорији појединачног пређашњег заузимања.

Ова теорија се приписује француском правном теоретичару Demolombe –у, који је у свом делу „Cours de Code Napoleon“ из 1882. године изнео становиште да при одлучивању о праву на надокнаду штете од прекомерних имисија треба да пресуди првенство одређеног начина употребе. Ако се у крају у ком делује нека фабрика њени суседи жале на имисије од њених

постројења, право на надокнаду штете би требало, по овој теорији, да имају само они суседи који су у том месту били настањени, односно обављали делатност, пре него што је фабрика отпочела са радом (Петровић, 2011: 189–190). По овом учењу, онај ко се настани у близини фабрике „прихвата ризик“ наступања штете (Raymond, 1965: 344).

Француски Касациони суд се почетком 20. века изричито изјашњавао против теорије појединачног пређашњег заузимања (Петровић, 2011: 190). Међутим, касније се она провлачи кроз бројне судске одлуке¹⁰. Тако, у једној одлуци из 1968. године, у спору Air France с. Société E.R.V.E. et autres, суд је, позивајући се на кривицу оштећеног, досудио снижени износ надокнаде штете погођеном суседу. У поступку поводом овог спора компанија Air France је била осуђена да надокнади штету грађевинском предузећу E.R.V.E, због прекомерне имисије буке коју су трпели суседи аеродрома у Ници, настањени у становима у зградама које је то предузеће изградило близу постојећег аеродрома. Износ надокнаде је био умањен позивањем на кривицу оштећеног, са образложењем да је речено предузеће пре почетка градње стамбених објеката у близини аеродрома морало водити рачуна о затеченом начину употребе у том крају, и да томе прилагоди градњу (Петровић, 2011: 183). Такође, теорија пређашњег заузимања се у француском праву у новије време појављује не прикривено и не под „маском“ кривице оштећеног, већ отворено, у виду одредаба Законика о становању и грађењу – Code de la construction et de l`habitation¹¹. Овим закоником, у чл. L112–16, предвиђено је да штете које држалац (корисник) непокретности претрпи услед имисија од пољопривредне, индустријске, трговачке или аеронаутичке делатности, не рађају право на надокнаду штете када је одобрење за градњу издато, односно уговор о продаји или закупу закључен након што је нека од речених делатности отпочела и траје у том месту, уколико се таква делатност обавља у складу са одредбама важећих закона и уредаба и ако се иста све време обавља под одобреним условима.

Тако су одређене делатности у француском праву добиле повлашћени положај признавањем права на приговор преокупације (Boulisset, Couchet, 2010: 455). Услов је да се делатност која је заштићена стеченим правом на одређеном подручју све време врши у складу са истим условима из административног одобрења, и да имисије од ње нису постале у већој

10 Како се у теорији сматра, француски судови су ову концепцију ипак посредно прихватили, у оним случајевима када се налазе у сукобу јавни и приватни интерес.

11 Dernière modification du texte le 01 avril 2015 - Document généré le 31 mars 2015 - Copyright (C) 2007-2008 Legifrance ; <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20150513>.

мери несношљиве након досељавања суседа чије право на заштиту од прекомерних имисија се суспендује (Boullisset, Couchet, 2010: 455).

У немачком и швајцарском праву концепција пређашњег заузимања је изричито одбачена (Петровић, 2011: 191), док Грађански законик Италије предвиђа да се при одлучивању о захтеву за заштиту од прекомерних имисија мора водити рачуна и о првенству одређеног начина употребе и тиме имитенту посредно признаје право на приговор пређашњег заузимања.

У суштини ове концепције је суспензија права на заштиту од прекомерних имисија, и то без икакве надокнаде ономе ко трпи те имисије без могућности да се правно одупре и заштити. Поменути решењем из француског права не само да се одузима погођеном суседу право на надокнаду штете, оно му не даје чак ни право на правичну надокнаду због лишавања једног од права из корпуса суседских права, због чега се у француској правној теорији расправља о његовој уставности (Gordey, 2010: 80).

Чини се да се теорија преокупације логично надовезује на стандард “месне уобичајености”. Наиме, у питању је одређена, дуготрајна употреба већине непокретности у одређеном месту, у дужем временском периоду. И та месна уобичајеност одређује од које ћемо непокретности поћи у разматрању прекомерности – погођене или оне од које потичу имисије. Сам законодавац нам имплицитно допушта да се ослонимо на теорију преокупације. “Локална употреба повређује принцип да у суседском праву не постоји никакво стечено или привилеговано право. Како општи карактер једног локалитета одређује доминантна врста употребе или експлоатације непокретности, нови становници места морају се нужно томе потчинити. Такође, на изванредан начин, обавеза прилагођавања локалној употреби креира право приоритета или превенције у корист оних који су већ настањени у том месту. Нпр. ако је начин употребе у одређеном месту искључиво или већином пољопривредни, онај ко се ту смести морао би, у принципу, трпети имисије које су уобичајено и по редовном току ствари повезане са пољопривредом, чак и ако би оне негде другде могле бити сматране прекомерним” (Bovey, 2000: 29). То је теорија колективног пређашњег заузимања, која представља еквивалент француског права стандарду месне уобичајености немачког права и оних права која су се развијала под његовим утицајем, укључујући ту и наше (Петровић, 2011: 197). Њу треба јасно разликовати од теорије појединачног пређашњег заузимања. Ако је применом законских критеријума утврђено да су одређене имисије прекомерне, имитент се не може позивати на то да треба да буде ослобођен одговорности на основу тога што се дуги низ година пре него што се у

његовом суседству нашао погођени власник бавио штетном делатношћу. Прекомерност имисија се утврђује у сваком конкретном случају када се пред судом решава спор поводом захтева суседа погођеног имисијама упереног против суседа-имитента.

У уређеним заједницама урбанистички прописи у великој мери обесмишљавају теорију преокупације, чак могу и потиснути стандард “месне уобичајености”. Ако је једно подручје на основу урбанистичких прописа подељено на зоне, од којих су неке стамбене, неке индустријске и сл., и не поставља се питање да ли је одређена делатност уобичајена у одређеном месту, већ да ли је дозвољена у том месту (Marty, Raynaud, 1965: 315–318; Gordley, 2010: 77–79).

Урбанистички прописи, као и прописи еколошког права могу бити значајан ослонац при одлучивању о прекомерности имисија. У том контексту се поставља и питање везаности грађанског судије овим прописима, нарочито у погледу граничних вредности појединих видова имисија, утврђених еколошкоправним прописима (Vovey, 2000: 31). У правној теорији се истиче принципијелна независност грађанског судије при одлучивању о прекомерности имисија, у том смислу да повреда речених прописа не значи истовремено и постојање прекомерне имисије грађанског права, нити да њихово поштовање значи да је искључена могућност одговорности за прекомерне имисије по правилима грађанског права. На супротној страни је гледиште да је грађански судија њима ипак везан, и да, ако их не примењује, мора то и да образложи (Vovey, 2000: 31–32). Са порастом значаја еколошких тема у савременом свету науке и технике у служби индустријског и другог привредног развоја, све су израженији предлози да се за утврђивање прекомерности имисија у грађанском судском поступку примене објективна мерила – квантификатори егзактних наука (Лазивић, Правна ријеч, 2012: 119). То истовремено води и јачем упливу јавног права у приватно и порасту значаја урбанистичког и еколошког законодавства у примени грађанскоправне заштите од прекомерних имисија.

Критеријум месне уобичајености је сам по себи у довољној мери објективан, с обзиром на то да имплицира оно што представља доминантну карактеристику одређеног подручја стварану током дужег временског периода, без узимања у обзир конкретне појединачне ситуације погођеног суседа. Увођење јиш веће “дозе” објективности у имисиону грађанскоправну заштиту може довести до занемаривања приватних интереса у корист јавних и тако оставити “малог човека” без заклона и “уточишта” грађанскоправне заштите. Грађански судија би свакако требало да буде слободан да квалификује као прекомерне и оне имисије које у конкрет-

ном случају нису прекорачиле граничне вредности прописа јавног права (Bovey, 2000: 38). Међутим, обавезна примена квантификатора као објективних показатеља допуштености или недопуштености имисија значајна је препрека неправичности, коју са собом носи примена теорије појединачног пређашњег заузимања.

6. Закључак

Проблем заштите од прекомерних имисија је увек актуелан. Још од римског права око њега се развијају доктринарне полемике, теоријске концепције, законска решења, води се борба интереса привреде и државе на једној страни и грађана на другој. У њему судска пракса већ вековима налази извор своје креативне мисије у праву.

Очекивало би се да толико бављење овим проблемом доведе до неког задовољавајућег решења. Међутим, чини се да је то решење данас даље него икада. То је област у којој се, не толико очигледно, али опет врло интензивно, сударају јавни и приватни интерес. Доказ за ову тврдњу може се пронаћи у анализи историјске генезе појединих законских решења и анализи судске праксе појединих земаља.

Може се чинити да се проблем решава сам по себи ступањем на сцену еколошког права и вештачким ширењем димензија грађанскоправне заштите од имисија. Грађанскоправна заштита у незнатној мери може допринети заштити животне средине, односно заштити права човека на здраву животну средину. Еколошко право такође не може много помоћи приватноправним субјектима, који заправо не виде много даље од међа своје непокретности и потреба своје делатности, у заштити од прекомерних имисија које производе њихови суседи.

Теорија појединачног пређашњег заузимања супротставља се и ефикасној еколошкоправној заштити и ефикасној грађанскоправној заштити од прекомерних имисија. Од ње су се оградиле и судска пракса и правна теорија. У одредбама већине грађанских законика такође није нашла своје место. Међутим, тамо где није изричито предвиђена, може се срести у прикривеном виду, као нпр. кривица оштећеног, или у виду неког прописа јавног права који има за циљ да спречи настанак суседских спорова. Њена примена у већини случајева нарушава равнотежу између супротстављених интереса у суседској заједници, дајући једном субјекту стечена права науштрб права другог, и поред прокламоване начелне равноправности правних субјеката у грађанском праву. Свеprisутна тежња за применом објективизираних мерила прекомерности може допринети њеном

сузбијању или барем свести њено присуство на прихватљиву меру у оним случајевима у којима се њена примена показује оправданом.

Литература

- Бабић, И. (2012). Имисије у грађанском праву. *Правна ријеч*. 32 (IX). 113–128
- Boulisset, P, Couchet, C.(2010). *Relations et conflits de voisinage*. Paris: Editions Dalloz
- Bovey, G. (2000). *L'expropriation des droits de voisinage*. Berne : Staempfli Editions SA
- Gordley, J. (2010). Disturbances among neighbours: introduction. У: J. Gordley (Прир.), *The development of liability between neighbours* (стр. 1-64). Cambridge, UK: Cambridge University Press
- Gordley, J. (2010). Disturbances among neighbours in French Law. У: J. Gordley (Прир.), *The development of liability between neighbours* (стр. 65-86). Cambridge, UK: Cambridge University Press
- Johnston, D. (1998). *Roman Law in Context*. Cambridge UK: Cambridge University Press
- Yocas P, M. Cosmas. (1966). *Les troubles de voisinage*. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, R. Pichon et R. Durand- Auzias
- Ковачевић Куштримовић, Р, Лазић, М. (2009). *Стварно право*. Ниш: Пунта Ковачевић Куштримовић, Р. (2002). Суседско право у будућој кодификацији грађанског права. *Зборник радова Правног факултета у Нишу*. 36–50
- Лазаревић, Д. (2011). *Службености и суседско право*. Београд: Пословни биро
- Лазић, М. (2012). Имисије и грађанскоправна заштита. *Правна ријеч*. 32 (IX). 113–128
- Лазић, М. (2012). Заштита од буке – комунална бука и имисија буке. *Тематски зборник радова Правног факултета у Нишу, Заштита људских и мањинских права у европском правном простору*. 129–144
- Лазић, М. (2009). Суседска права и злоупотреба права. *Тематски зборник радова Правног факултета у Нишу, Приступ правосуђу*. 151–161
- Лепетић, Д. (1995). Штетне имисије и природно право. *Правни живот*. 9. 379–390
- Marty, G, Raynaud, P. (1965). *Droit civil, tome II, Les biens*. Paris: Sirey
- Милић, Д. (1987). Заштита од имисије и од злоупотребе суседског права уопште. *Правни живот, тематски број: Права на непокретним стварима*. 12 (XXXVII). 1445–1460

- Палачковић, Д. (1995). Грађанско-правна еколошка заштита. *Правни живот*. 9. 357–377
- Петровић, М. (2011). *Индустријско суседство и одговорност за штету*. Ниш: Правни факултет Универзитета у Нишу
- Петровић, М. (1979). Имисије. *Анали Правног факултета у Београду*. 3–4. 337–346
- Попов, Д. (2012). Недопуштене имисије и заштита животне средине. *Зборник радова правног факултета у Новом Саду*. 4. 69–81
- Pothier, R., J. (1845–1848). *Traité de contrat de société ; Appendice II : du voisinage IV, Oeuvres complètes de Pothier*. Paris: Dalloz
- Raymond, G. (1965). *Note. Recueil. Jurisprudence*. Paris: Dalloz – Sirey
- Romas, A. (1975). Stambene prilike u starom Rimu. *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*. XXIII. 141–174
- Станковић, О., Орлић, М. (1999). *Стварно право*. Београд: Номос
- Стојановић, Д. (1983). *Стварно право*. Београд: Новинско-издавачка установа „Службени лист СФРЈ“, ООУР „Књиге“
- Стојановић, Д, Поп-Георгиев, Д. (1983). *Коментар Закона о основним својинско-правним односима*. Београд: Новинско-издавачка установа „Службени лист СФРЈ“, ООУР „Књиге“
- Thier, A. (2010). Disturbances among neighbours in Germany 1850-2000. У: J. Gordley (Прир.), *The development of liability between neighbours* (стр. 87–106). Cambridge, UK: Cambridge University Press
- Crouzel, H. (1919). Etude sur la responsabilité civile. *Revue générale du droit*. 209.
- Westermann, H. (1960). *Sachenrecht*. Karlsruhe: Die Deutsche Bibliothek – CIP Einheitsaufnahme
- Закон о основама својинскоправних односа. *Службени лист СФРЈ*. Бр. 6 (1980) и Бр. 36 (1990), *Службени лист СРЈ*. Бр. 29 (1996) и *Службени гласник РС*. Бр. 115 (2005)
- Закон о облигационим односима. *Службени лист СФРЈ*. Бр. 29(1978), 39 (1985), 45 (1989) – одлука УСЈ и 57 (1989), *Службени лист СРЈ*. Бр. 31 (1993) и *Службени лист СЦГ*. Бр. 1 (2003) – Уставна повеља
- Нацрт Законика о праву својине и другим стварним правима. www.arhiva.mpravde.gov.rs
- Code civil. <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT00006070721&dateTexte=20150513>
- Code de la construction et de l'habitation. <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT00006074096&dateTexte=20150513>

German Civil Code. http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb

Il Codice Civile. http://www.gpchironi.it/siteweb/attachments/026_Codice-Civile-aggiornato-al-28-febbraio-2013.pdf

Code civil Suisse. <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/21.html>

Milica Vučković, LL.B.

Teaching Assistant,

Faculty of Law, University of Niš

**THE STANDARD OF CUSTOMARY LOCAL USAGE OF LAND
AND THE THEORY OF FIRST OCCUPANCY IN THE CIVIL
LAW PROTECTION AGAINST EMISSIONS**

Summary

Resting entirely on the given social reality, the basic rule of civil law protection in emissions cases is that one must stand a certain degree of nuisance stemming from emissions. The issues concerning excessive emissions are determined on the merits of each specific case by applying specific criteria. One of these criteria is the standard of “the customary local usage” of land. Thus, the 1980 Basic Property Relations Act of the Republic of Serbia regulates that the owner of a real estate is obliged to refrain from causing nuisance by emissions which could aggravate the usage and enjoyment of other (neighbouring) properties to an extent which exceeds the customary locality standard, taking into account the nature and intended purpose of the real property, as well as the local circumstances.

The theory of first occupancy is closely connected with criterion of “the customary local usage”. Under this theory, a person who settles, occupies or starts some activity in a specific location later than the first occupier who is causing nuisance by emissions is not entitled to invoke protection against excessive emissions. In most legal systems, this theory did not take root, not did it have any significant impact on the legislation and judicial practice. The French Court of Cassation explicitly ruled against it. However, there are different opinions on this matter. In this paper, the author discusses the issue of applying the theory of first occupancy in the field of civil law protection against emissions.

Key words: *neighbours right, nuisances, immovables, theory of preoccupation.*

