

ПРЕГЛЕДНИ НАУЧНИ ЧЛАНАК

ПРАВНИ РЕЖИМ ИМИСИЈА КАО ОГРАНИЧЕЊА ПРАВА  
СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Драгана Петрушић<sup>1</sup>,  
Студент докторских студија Правног факултета  
Универзитета у Бањој Луци

**Апстракт:** *Савремени живот и развој узрок су великим промјенама у области заштите од штетних имисија. Право својине ограничава се у интересу власника сусједне непокретности али и у интересу заштите животне средине. Број штетних имисија се сваким даном повећава, а законодавац настоји да прати сталне промјене. Због тога смо свјedoци да се институт права својине све више ограничава, наметањем власницима непокретности све већих ограничења у виду трпљења или чињења. Имисије више нису само ограничење права својине већ питање права на здрав живот и животну средину.*

**Кључне ријечи:** *сусједска права, право својине, штетне имисије, заштита од имисија.*

## 1. УВОД

Живот и услови за живот људи су у посљедњих неколико деценија доживјели велику трансформацију и промјене, а све узроковано развојем нових технологија и науке. Савремени човјек, поготово у градским срединама изложен је разним штетним утицајима који настају као посљедица вршења права других физичких и правних лица. Законодавац се нашао у ситуацији да не може испратити брзину и врсте промјена које се дешавају у вези са тзв. сусједским правима. Још су стари Римљани били свјесни да близина односно граничење двије или више непокретности подразумијева и односе између власника сусједних непокретности, те тражи правну регулацију. Специфичност простора на којем ми живимо и турбулентне историјске околности условиле су да се на питања односа власника сусједних

<sup>1</sup> Мастер права, контакт: draganapetrusic@gmail.com

непокретности, а касније и на „сусједство“ у ширем смислу примјењују правна правила различитих правних система уз велики утицај обичајног права који се и данас задржао. Југословенско законодавство није познавало сусједска права односно уређено је било само питање имисија, чији значај је препознат и тада.

Питање имисија као сусједског права којим се ограничава право својине на законом прописан начин, данас није само питање стварноправног карактера већ и питање које је у сфери интересовања и прописа који се баве заштитом животне средине и уставом гарантованих права човјека на здравље, итд. Најважнији институт стварног права – право својине овдје се ограничава у корист власника сусједне непокретности (не нужно граничних непокретности) односно обавезује се власник непокретности да при вршењу својинских овлашћења узима у обзир и интересе власника сусједне непокретности (трпљење, пропуштање или чињење). Право својине повријеђује се недопуштеним имисијама којима се сужава обим својинских овлашћења.

У овом раду указаћемо на правни режим имисија у Републици Српској као ограничења права својине на непокретностима и указати на евентуалне недостатке у правној регулацији овог института, а посебно на то колико наше законодавство прати прописе Европске уније и поштује пресуде донесене примјеном Европске конвенције о људским правима и основним слободама у овој области.

## 2. УОПШТЕ О СУСЈЕДСКИМ ПРАВИМА

Сусједска права представљају једно од важнијих ограничења права својине на непокретностима. Још од најранијих периода људске историје човјек је имао потребу да обиљежи и ограничи простор на којем живи. У периоду родовског друштва ограничавање простора на којем живе за људе је често било повезано религијским вјеровањима и магијским ритуалима па су и сусједски односи били дефинисани на тај начин. Ширење племена и развој друштва довели су до већег броја становника, нових друштвених и економских односа и појаве приватне својине, што је допринијело и појави првих сусједских права. Власници сусједних непокретности су често долазили у сукобе па су још римски правници схватили да се односи између власника сусједних непокретности морају правно нормирати.<sup>2</sup> Нека сусједска права регулисана су Законом XII таблица. Римски правни-

<sup>2</sup> Н. Мојовић, Сусједска права *sui generis* као ограничења власништва, *Правна ријеч*, 11/07, 96.

ци су сусједска права сврставали у квазиконтракте, што је било прихваћено и у пандектном праву.

Сусједска права представљају атрибут права својине на непокретностима односно *sui generis* институт грађанског права којим се ограничава право својине. С обзиром да на свијету не постоји ништа апсолутно и неограничено, тако је и право својине ограничено, у приватном или јавном интересу.<sup>3</sup> Право својине јесте апсолутног карактера али његов титулар мора да се уздржава од повреде права својине других лица. Ограничења права својине могу бити општа или посебна а морају се заснивати на принудним прописима, јавном поретку и моралним нормама.<sup>4</sup>

Својина као најважније право у области имовинских односа ограничава се између осталог и сусједским правима на начин да се обавезује власник једне непокретности да приликом вршења свога права својине не води рачуна само о својим интересима, него да то своје право врши на начин који одговара и његовом сусједу, односно на начин који гарантује рационално коришћење обје непокретности. Правна природа сусједских права као атрибута права својине на непокретностима намеће сусједима међусобна ограничења њихових својина, а у циљу бољег економског искоришћавања предмета те својине.<sup>5</sup>

Помоћу сусједских права с једне стране власник непокретности штити своје право својине док с друге стране има дружност обазривог поступања односно трпљења, пропуштања или одређеног чињења приликом вршења права својине. Овлаштења из сусједског права сматрају се својинским овлаштењима и уживају правну заштиту и предмет су располагања као и остала својинска овлаштења.<sup>6</sup>

Иако су сусједска права као стварноправна ограничења права својине настала прво ради уређења односа између власника граничних непокретности (нпр. коришћење сусједовог земљишта приликом зидања објекта или извођења неких других радова на властитом земљишту), данас сусједска права морамо посматрати у ширем смислу и то као скуп правних норми којима се регулишу односи између власника сусједних непокретности, а који нису нужно у граничном односу и то у случајевима када непокретности нису физички везане али постоји фактичка повезаност, те њихова

<sup>3</sup> И. Бабић, Р. Јотановић, Грађанско право, књига 2, Стварно право, Бања Лука, 2020, 117.

<sup>4</sup> З. П. Рашовић, Коментар закона о основама својинскоправних односа, Подгорица 2007, 14-15.

<sup>5</sup> М. Тороман, Одредница „Суседска права“ у Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада, Новинско-издавачака установа „Службени лист СФРЈ“ Београд, Трећи том, 1978.

<sup>6</sup> Р. Ковачевић – Куштрумовић, Новине у садржини права стварне службености у Нацрту законика о својини и другим стварним правима, Актуелна питања грађанске кодификације, Правни Факултет у Нишу, Центар за публикације Ниш 2008, 159.

близина може утицати на извршавање овлаштења једног или другог власника (имисије).<sup>7</sup>

Цијели институт је назван по правима а не обавезама јер права доминирају бројем и важношћу.<sup>8</sup> Ова права врше се у духу добросусједских односа и не уписују се у земљишне књиге. Правила о вршењу сусједских права су диспозитивног карактера па их сусједи могу мијењати и прилагодјавати својим потребама. Сусједи могу споразумом мијењати поједина сусједска права, а такви споразуми не смију бити у супротности са правилима јавног поретка. Кроз институт сусједских права најбоље се манифестује принцип забране злоупотребе права. Вршењем сусједских права не смије се другом лицу наносити штета.<sup>9</sup>

### 3. ПРАВНИ РЕЖИМ СУСЈЕДСКИХ ПРАВА У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ

У правном систему бивше Југославије постојале су одређене празнине у погледу уређења сусједских права које су дјелимично отклањане примјеном правила предратних грађанских законика.<sup>10</sup> Након Другог свјетског рата предратни закони престају да важе, те се усваја Закон о престанку важења закона донесених прије 6. априла 1941. године и за вријеме непријатељске окупације.<sup>11</sup> Наведеним законом предвиђена је могућност да судови у свом раду примјене неку одредбу из предратног законодавства али само под условом да да је она у складу са новим друштвеним поретком и новим позитивним правом.

У области грађанског права па тако и сусједских права постојала је правна празнина коју није у потпуности покрио ни Закон о основним својинскоправним односима – у даљем тексту ЗОСПО<sup>12</sup> из 1980. године. ЗОС-

<sup>7</sup>И. Бабић, Д. Медић, Е. Хашић, М. Повлакић и Л. Велић, Коментар закона о стварним правима Републике Српске, Привредна штампа, Сарајево, 2011, 296.

<sup>8</sup>М. Ведриш, П. Кларић, Грађанско право, опћи дио, стварно право, обавезно и наслеђно право, Загреб 2004, 230.

<sup>9</sup>Д. Медић, Ново стварно право, Годишњак факултета правних наука Паневропског универзитета „Аперрон“, Бања Лука 2011, 20.

<sup>10</sup>Краљевину Југославију карактерисао је правни партикуларизам па је постојало шест различитих правних подручја. На сваком од ових подручја се примјењивало грађанско право које је било на снази у моменту настанка нове државе. Тако се на простору Србије (укључујући данашњу Македонију али без Војводине) промјењивао Српски грађански законик - СГЗ из 1844. године. Црна Гора је имала Општи имовински законик из 1888. године а подручју Војводине примјењивало се мађарско обичајно право. У Босни и Херцеговини, Словенији и Хрватској пресудан утицај имао је Аустријски грађански законик -АБГБ.

<sup>11</sup>Закон о престанку важења закона донесених прије 6. априла 1941. и за вријеме непријатељске окупације, Службени лист ФНРЈ, бр. 86/1946.

<sup>12</sup>Закон о основним својинскоправним односима, Службени лист СФРЈ, бр. 6/80 и 30/90.

ПО није посебно регулисао сусједска права.<sup>13</sup> Распадом СФРЈ Југославије настало је неколико нових држава које су донијеле нове законе у области стварних права, гдје је видљиво настојање да се ова област уреди у складу са рјешењима великих европских грађанских кодификација.

Обичајна правила у уређењу сусједских односа примјењују се углавном на селима а судови их могу примјењивати само ако нису у супротности са основним уставним принципима једне земље. У Републици Српској је до доношења Закона о стварним правима у даљем тексту ЗСП<sup>14</sup> регулатива у овој области била оскудна па се питање сусједских односа уређивало углавном правилима управног права. Република Српска донијела је ЗСП<sup>15</sup> по угледу на рјешења која је усвојио хрватски Закон о власништву и другим стварним правима<sup>16</sup>. ЗСП детаљно је регулисао сусједска права (чл. од 66 до 79) и тиме значајно одступио од ранијег ЗОСПО који није регулисао сусједска права већ само имисије.<sup>17</sup> Сусједска права регулисана ЗСП у Републици Српској могу се штитити у поступку пред судом (негаторном или државинском тужбом), у управном поступку и путем самопомоћи<sup>18</sup> ако је то изричито предвиђено. Неке од најзначајнијих новина у ЗСП тичу се детаљнијег уређења имисија и увођења у закон материјално-првних одредби о уређењу међе<sup>19</sup>, што је раније било регулисано у закону којим се уређује вангранични поступак.<sup>20</sup>

Федерација Босне и Херцеговине донијела је 2013. године Закон о стварним правима<sup>21</sup>, те је сусједска права уредила на начин идентичан рјешењима у ЗСП Републике Српске. Брчко дистрикт Босне и Херцеговине такође

<sup>13</sup> У чл. 4. (забрана злоупотребе права) и 5. (заштита од имисија) садржане су норме општег карактера. Наведени чл. 4. служио је као правни основ заштите сусједских права.

<sup>14</sup> Закон о стварним правима Републике Српске, Службени гласник Републике Српске, бр. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16- Одлука УС РС и 107/19.

<sup>15</sup> Овим законом уређена су сва битна питања из области стварног права и он представља *lex generalis* у стварноправној области

<sup>16</sup> Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске, *Народне новине*, бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 129/2000, 114/2001, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 159/9, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

<sup>17</sup> Чл. 5. ЗОСПО.

<sup>18</sup> Чл. 71. ЗСП.

<sup>19</sup> Чл. 69. ЗСП.

<sup>20</sup> ЗСП РС регулише сљедећа сусједска права и то: заједничка ограда (члан 67), властита ограда (члан 68), међа (члан 69), стабло на међи (члан 70), грање и корјење (члан 71), приступ на туђе непокретности (члан 72), употреба туђе непокретности ради извођења радова (члан 73), постављање водова и других уређаја (члан 74), поткопавање туђе непокретности (члан 75), имисије (члан 76), опасност од рушења зграде (члан 77), забрана мјењања природног тока воде (члан 78), и одвођење кишнице са крова (члан 79).

<sup>21</sup> Закон о стварним правима Федерације БиХ, Службене новине Федерација БиХ, бр. 66/13 и 100/13.

има свој закон којим се уређује област стварних права а то је Закон о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта Босне и Херцеговине.<sup>22</sup>

## 4. ИМИСИЈЕ

### 3.1. Појам и подјела имисија

Имисије (*imimissio*) су најкомплексније сусједско право које по свом значају заузима централно мјесто међу сусједским правима.<sup>23</sup>

Под имисијама подразумевамо утицаје чији је су извор на једној непокретности, а долазе на сусједну непокретност и утичу на ту непокретност у погледу њеног кориштења.<sup>24</sup> Став Врховног суда Србије је да се под имисијама подразумевају само они утицаји који долазе са једног земљиша на друго, материјалне су природе и могу се опазити.<sup>25</sup> Ради се о сметњама које прелазе границу толеранције и у знатној мјери онемогућавају уживање сусједне непокретности. Објекат имисија су ситне честице тзв. импондерабилије које се испољавају у виду топлоте, буке, чађи, зрачења, неугодних мириса, а које прелазе са једне непокретности на другу и онемогућавају власника непокретности да мирно ужива у својој непокретности или му наносе штету.<sup>26</sup> Савремени начин живота у 21. вијеку и до сада невиђен разој науке и технологије условљава и повећање броја имисија па законодавство врло често уопште не може да испрати све промјене које се дешавају и нове врсте имисија које настају (електомагнетна, јунизирајућа зрачења, имисије усљед садње ГМО усјева и сл.).<sup>27</sup> ЗСП РС имисије сврстава у сусједска права.<sup>28</sup>

<sup>22</sup> Закон о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта БиХ, Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број 11/01, 8/03, 40/04 и 19/07.

<sup>23</sup> И. Бабић, Р. Јогановић, *op. cit.*, 125.

<sup>24</sup> Д. Лазаревић, Службености и суседско право, Привредна штампа, Београд 2011, 27.

<sup>25</sup> Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 2357/00 од 14.02.2002. године. в. С. Вуковић, Коментар Закона о основама својинскоправних односа са судском праксом, регистром појмова, обрасцима и прилозима, Београд 2006, 19-20.

<sup>26</sup> У страниј судској пракси се са имисијама изједначавају штете које причине глодари, инсекти и сл. жива бића.

<sup>27</sup> У Европском унији али и у цијелом свијету веома је актелано питање штета које сусједном земљишту причињава узгој генетски модификованих организама (ГМО). Питање производње овакве врсте хране за људе и животиње довело је до бројних расправа присталица и противника ГМО хране па државе углавном актима јавног права регулишу ову област. За сусједске односе битан је аспект накнаде штете коју сусјед трпи на свом земљишту због контаминација са непокретности на којима се производи таква храна.

<sup>28</sup> Чл. 76. ЗСП.

Имисије можемо подијелити према ширини простора на којем се осјећају на сусједске, прекосусједске и прекограничне. Прекограничне имисије захтијевају сарадњу више држава па су предмет регулисања међународног јавног права и у случајевима постваљања одштетних захтјева међународног приватног права.<sup>29</sup>

Према начину дјеловања имисија можемо их подијелити на позитивне, негативне и идеалне.<sup>30</sup> Позитивне имисије настају као посљедица активног човјековог дјеловања или пропуштања дужног дјеловања. У позитивне имисије се убрајају дим, чађ, прашина, смрад, потреси, продирање влаге са сусједовог земљишта, продирање пчела, мишева са сусједовог земљишта, вјештачки произведена топлота и хладноћа, свјетла и свјетлосни рефлекси. Негативне имисије не предствљају „подор“ било каквих утицаја материјалне или нематеријалне природе са једне непокретности на другу па у теорији и судској пракси постоји много већа дилема у вези са овом врстом имисија. Негативне имисије се састоје у одузимању ваздуха, хлада<sup>31</sup>, свјетлости због зидања на туђем земљишту и то у мјери у којој то прелази уобичајну.

Идеалне имисије су све оне имисије које на непокретност не дјелују директно али постојање одређеног објекта на сусједној непокретности директно утиче на смањење њене тржишне вриједности (нпр. нарушава се изглед непокретности). Дакле, код идеалних имисија ради се о нефизичким сметњама већ о сметњама које потичу из околине и сусједства и власника ометају мирном и комфорном уживању непокретности. То може бити близина неке нукларне централе, војне базе, термоелектране, фарме говеда и сл. Ако се на једној непокретности одвијају активности које су супротне добрим обичајима (сусједство озлоглашне кафане, бордела и сл.) онда и у тим случајевима постоје идеалне имисије. Овдје се не ради о физичким сметњама па неки аутори сматрају да се таквим сметњама не повријеђују сусједска права.<sup>32</sup> У пракси се врло ријетко пружа правна заштита од иде-

<sup>29</sup> В. Б. Пулевска, И. Камбовски, Концепт одговорности за штету проузроковану животној средини и праву Европске уније и међународно приватно- правни проблеми везани за одговорност за штету проузроковану прекограничном повредом животне средине, Зборник радова Екологија и право, Правни факултет универзитета у Нишу, 2011, 415-425.

<sup>30</sup> З. П. Рашовић, *op. cit.*, 42.

<sup>31</sup> Занимљиво је да се у старијој судској пракси може наћи доста примјера гдје је досуђена накнада штете власнику сусједне непокретности због „причињавања“ хлада. Ипак, климатске промјене већ су условиле да се у неким земљама не признаје могућност накнаде штете због нпр. смањених прихода на усјевима усљед хлада проузрокованог са сусједне непокретности, те се тражи од власника обрадивог земљишта да трпе подизање високог растиња на сусједној парцели. в. Д. Николић, Климатске промене и и грађанско право – Елементи за стратегију прилагођавања, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 4 (2013), 74-75.

<sup>32</sup> И. Бабић, Имисије у грађанском праву, Правна ријеч, број 32/2012, 100.

алних имисија, како домаћем праву тако и у пракси Европског суда али и у англоамеричком правном систему. Тешко је повући границу између идеалне имисије и злоупотребе права јер идеалне имисије најчешће настају као посљедица злоупотребе права.

Према начину одшиљања имисије се дјеле на непосредне (директне) и посредне (индиректне).<sup>33</sup> Непосредне имисије представљају имисије које се одашиљу било посебним уређајима или непосредно на неки други начин (нпр. цијевима се неугодни мириси, прашина или дим одшиљају на сусједну напокретност). Суштина оваквих имисија је директно учешће онога са чије непокретности имисије долазе. Непосредне имисије су у правилу забрањене.<sup>34</sup> Ради се о радњама које су усмјерене директно на сусједову непокретност и третирају се као противправни напад на туђе добро.<sup>35</sup> Ипак, ако су непосредне имисије посљедица обављања дјелатности за коју постоји одобрење надлежног органа оне се морају трпити чак и ако прекораче границе дозвољене толеранције. За разлику од непосредних код посредних имисија<sup>36</sup> нема директног утицаја односно учешћа лица са чије непокретности долазе, а могу бити дозвољене или забрањене ако су прекомјерне.<sup>37</sup>

Имисије проузроковане обављањем општекорисне дјелатности најчешће настају као посљедица рада индустрије. Такве имисије пријетња су не само својинским овлаштењима власника непокретности него и животној средини. Врло је тешко успоставити равнотежу између потребе за привредним развојем и заштите права појединаца. Обавеза је вршилаца оваквих врста дјелатности и власти да предузму све активности ради смањења штетних утицаја по животну средину и становништво. Европски суд је у предмету *Fadeyeva v. Russia*<sup>38</sup> управо утврдио да је тужиоцу која је становала у стану поред једне челичане повријеђено право на миран и породичан живот имисијама које су потицале из челичане. Тужилац је становао у стану који је био у власништву локалне заједнице са правом становања тужиоца, а локалне власти су одбијале да тужиоцу омогуће пресељење у нови стан, ван локације погођене имисијама из челичане.

<sup>33</sup> Овакву подјелу садржи и ЗСП у чл. 76.

<sup>34</sup> Б. Визнер, Коментар Закона основним власничко –правним односима, Загреб, 1980, 66-67.

<sup>35</sup> П. Симонети, Грађанскоправна заштита од штетних имисија, *Наша законитост*, број 9-10/1988, 1041-1042.

<sup>36</sup> Нпр. штетни утицаји на сусједну непокретност допиру преко воде у којој је растворен неки отров. в. Д. Попов, Упоредно законодавство о штетама насталим услед прекомерних имисија, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 1-3/2002: 223.

<sup>37</sup> Суд утврђује прекомјерност у сваком конкретном случају.

<sup>38</sup> *Fadeyeva v. Russia*, представка број 55723/0 од 09.06.2005. године доступно на [https://ehrac.org.uk/en\\_gb/key-ehrac-cases/fadeyeva-v-russia/](https://ehrac.org.uk/en_gb/key-ehrac-cases/fadeyeva-v-russia/), приступљено 17.10.2023.



Прописима управног права прописује се дозвољени ниво имисија па се са аспекта административних прописа о дозвољеним нивоима имисија оне могу подјелити на допуштене и недопуштене. Допуштене имисије су оне које не прелазе ниво дозвољеног загађења. Недопуштене имисије су забрањене и пописане одребама које прописују граничне вриједности за сваку од имисија. Граничне вриједности служе као стандард за примјену имисионе клаузуле.<sup>39</sup>

### 3.2. Имисиона клаузула

ЗСП питања имисија регулише у оквиру сусједских права, детаљно их прописујући у имисионој клаузули садржаној у чл. 76. ЗСП.<sup>40</sup> Имисије су дефинисане негативно, навођењем недопуштених начина њиховог вршења односно људских понашања која су узрок ширења штетних имисија.<sup>41</sup>

У нашем праву недопуштене су прекомјерне имисије. Највећи број узнемиравања власника непокретности потиче од прекомјерних имисија које отежавају коришћење непокретности преко мјере која је уобичајна с обзиром на њихову намјену и мјесне прилике или имисија које изазивају знатнију штету.<sup>42</sup> Из одредбе чл. 76. ЗСП произилази да се прекомјерност неке сметње процјењује с обзиром на вријеме одашиљања имисија, мјесто, врсту и намјену непокретности на коју имисије долазе. Вријеме ода-

<sup>39</sup> М. Салма, Тужбе за отклањање суседских имисија, Зборник радова Правног факултета Нови Сад, 3 (2011): 336.

<sup>40</sup> (1) Непокретношћу се не смије служити и користити на начин да због тога на туђу непокретност доспију дим, неугодни мириси, чађ, отпадне воде, потерси, бука и друго, ако су прекомјерни с обзиром на намјену која одговара непокретности у складу са мјестом и временом или изазивају знатнију штету или су недопуштени на основу одредаба посебног закона (прекомјерне посредне имисије). (2) Власници непокретности које су изложене прекомјерним посредним имисијама овлаштени су да од власника непокретности с које оне потичу, захтјевају да отклони узроке тих имисија и надокнади штету коју су нанијеле, као и да убудуће не чини на својој непокретности оно што је узрок прекомјерних имисија, док не предузме све мјере које су потребне да онемогуће прекомјерне имисије. (3) Изузетно од ст. 2. овог члана, кад прекомјерне имисије потичу од дјелатности за коју постоји дозвола надлежног органа, власници непокретности која је изложена немају право док та дозвола траје да захтјевају пропуштање обављања те дјелатности, али су овлаштени да захтјевају накнаду штете које су имисије нанијеле, као и предузимање одговарајућих мјера да се убудуће спријече или смање прекомјерне имисије, односно наступање штете. (4) Власник непокретности није дужан да трпи да га било ко без посебног правног основа узнемирава тиме што посебним уређајима или на други начин непосредно одашиље на његову непокретност дим, неугодне мирисе, чађ, отпадне воде, потресе, буку и друге (непосредне имисије), па је овлаштен да захтјева да то узнемиравање престане и да му се надокнади претрпљена штета. (5) Власник чијој непокретности пријети предвидива опасност с туђе непокретности од непосредних или посредних имисија које није дужан трпити, овлаштен је да захтјева да се одреде или спроведу одговарајуће мјере ради њиховог спријечавања.

<sup>41</sup> Д. Медић, „Тужба због сметња односно узнемиравања (негаторна тужба)“, Зборник радова „Изазови у правном систему“, Источно Сарајево 2021, 120.

<sup>42</sup> Д. Милић, „Заштита од имсије и од злоупотребе сусједског права уопште“, Правни живот, 12 (1987).

шиљања имисија има посебан значај када су у питању имисије буке и вибрација, јер се цијени да ли су такве имисије присутне у току дана или у току ноћи. Временски критеријум игра улогу и код специфичних врста имисија као што су неугодности које може изазвати гајење пчела на сусједној непокретности. У периоду опрашивања постоји много већа опасност да пчеле контаминирају како усјеве тако и сам мед уколико се у близини налазе парцеле са гентски модификованим усјевима.<sup>43</sup> Да би се сматрале недопуштеним имисије морају имати одређено трајање што не значи да морају трајати непрекидно.<sup>44</sup>

Значајан параметар према којем се цијени прекомјерност је мјесто гдје се налазе непокретности на којима се дешавају штетне имисије. Различито се цијени прекомјерност имисија у граду и на селу, у стамбеној или индустријској зони, туристичким центрима и сл. Неке имисије као што су нпр. дим и чађ незнатно утичу на обрађивање земљишта али могу битно утицати на становање. Због тога је битна врста непокретности на коју прелазе штетне имисије. Веома значајну улогу има и намјена непокретности која је погођена имисијама јер ће се одређене имисије разликовати у интензитету у зависности од намјене непокретности који погађају ( узгој ГМО хране незнатно ће утицати на зелену површину у парку али има знатан утицај на њиву на којој се производи органска храна). Намјена неке непокретности је заправо функција неког објекта или земљишта и врло често је пресудна за оцјену допуштености неке имисије. У производној хали ће се много мање осјетити бука из сусједства него што је то случај у стамбеном објекту.

Недопуштене су и имисије којима се чини знатнија штета без обзира да ли су прекомјерне. Такође, имисије чије су граничне вриједности прописане посебним одредбама, су недопуштене ако пријеђу прописану граничну вриједност.

ЗОСПО је у чл. 5. прописивао је да је власник непокретности дужан при кориштењу непокретности уздржавати се од радњи и да отклањати узроке који потичу од његове непокретности, а којима се отежава кориштење других непокретности преко мјере која је уобичајана с обзиром на природу и намјену непокретности и на мјесне прилике или којима се проузрокује знатнија штета. Закон се у овом члану ослањао на опште начело

<sup>43</sup> У предмету *Karl Heinz Balbok and Others v Freistaat Bayern* од 06.09.2011. Европски суд правде је је по тужби баварског пчелара Балбока, а њему су се касније придружила још четворица пчелара утврдио су усјеви генетски модификованог кукуруза који су се налазили на удаљености од 500 м туженог контаминирали мед тужилаца и суд је у предметној пресуди навео да се тај мед не може ставити у промет без посебних дозвола (према европским прописима за ГМО храну) доступано на <https://www.informea.org/en/court-decision/karl-heinz-bablok-and-others-v-freistaat-bayern>, приступљено 17.10.2023.

<sup>44</sup> Д. Стојановић, Стварно право, осмо измјењено и допуњено издање, Београд 1991, 191.

грађанског права а то је дужност уздржавања од поступака којима се другом може начинити штета (чл. 16. ЗОО). Занимљиво је да ЗОСПО у наведеној одредби није користио појам сусједно земљиште већ формулацију „друге непокретности“, што је према мишљењу неких аутора шири појам сусједства тако да оно не обухвата само граничне непокретности.<sup>45</sup>

## 5. ПОЈЕДИНИ ОБЛИЦИ У КОЈИМА СЕ ИМИСИЈЕ ИСПОЉАВАЈУ

### 5.1. Бука

Убрзани развој индустрије и технолошки напредак друштва довео нас је до феномена „загађености буком“<sup>46</sup>, који је не само еколошки већ и здравствени проблем.

Бука је врста имисије којом се угрожава не само право својине већ у ширем контексту и право на здравље, право на животну средину па чак и право на душевно здравље неког физичког лица. Европски суд за људска права је примјењујући и тумачећи Европску конвенцију о људским правима и основним слободама - у даљем тексту Конвенција<sup>47</sup> створио једно ново право – право на живот у здравој животној средини.<sup>48</sup> Прекомјерна бука је врста имисије која је значајан фактор угрожавања овог права. Бука је у најширем смислу сваки нежељени и по људско здравље штетан звук. Потребно је направити разлику између прекомјерне буке као имисије и комуналне буке у градским срединама, која је свакодневни пратилац савременог живота у градовима.<sup>49</sup>

Основни извор права на заштиту од буке у Босни и Херцеговини су Устав Босне и Херцеговине<sup>50</sup> и то чл. 2. ст. 3. тачка ф) којим се јемчи право на

<sup>45</sup> М. Крипер-Крамберг, Имисије у новом правном уређењу (чл. 5. Закона о основним власничкоправним односима у компарацији са чл. 156. Закона о обавезним односима), *Наша законитост*, број 6/1981, 82-84.

<sup>46</sup> Вибрације као механички потреси изазвани људским радњама и као најчешћа последица индустријских процеса могу изазвати оштећења на околним објектима па и њихова урушавања. в. С. Н. Сворацан, Коментар закона о основама својинско правних односа, прво издање, Правни факултет Крагујевац, Кварк Краљево 2009, 44.

<sup>47</sup> Европска конвенција о људским правима и основним слободама, доступна на [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_bos.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_bos.pdf), приступљено 18.10.2023.

<sup>48</sup> Ово право није прописано ни у основном тексту, нити у протоколима уз Конвенцију. Међутим, како се често каже Конвенција је „живи инструмент“ који се стално прилагођава новим околностима и примјенама па тако и у погледу заштите од штетних имисија.

<sup>49</sup> М. Лазић, Заштита од буке - комунална бука и имисија буке, *Зборник радова Правног факултета у Нишу бр. 62/2012*, 129.

<sup>50</sup> Устав Босне и Херцеговине- Анекс IV Општег оквирног споразума за мир у Босни и Херцеговини, Службени гласник БиХ, број 25/09.

приватни живот, дом и преписку. Неповредивост дома према чл. 8. ст. 1. Конвенције обухвата право на заштиту од имисија буке.<sup>51</sup> Ентитетски закони о стварним правима, као и закони из области заштите животне средине такође су извори права и за ову врсту имисија. Законодавци у Босни и Херцеговини морају имати у виду да се држава потписивањем Споразума о стабилизацији и придруживању<sup>52</sup> обавезела да домаће право усклади са правом Европске уније па и у погледу имисија буке.

Утврђивање прекомјерности односно недопуштености буке захваљујући савременим уређајима данас је једноставније него раније. Судови своје одлуке базирају на објективним критеријумима за утврђивање прекомјерности, узимајући у обзир прекомјерност у одређено вријеме и у одређеном мјесту.

Имисија прекомјерне буке из сусједства угрожава далеко ужи круг лица и осјећа се на ограниченом подручју у односу на ону која потиче од аеродрома, великих индустријских постројења, грађевинских радова, јавних путева и саобраћајница.<sup>53</sup> Честе су притужбе грађана и на радно вријеме кафића, дискотека и других угоститељских објеката, које се утврђују одлуком органи локалне самоуправе. У случају ширења прекомјерне буке и вибрација, од суда се може тражити да обавеже туженог на накнаду штете, уклањање извора, односно предузимање мјера смањења штетних утицаја на разуман ниво, али не и одређивање радног времена угоститељских објеката.

<sup>51</sup> Прва пресуда Европског суда у којој је суд утврдио повреду обавезе државе да јемчи право на заштиту права на приватни живот и дом од прекомјерне имисије буке. в. Олујић против Хрватске предствака број 22330/05 од 05.02.2009. доступна на <https://www.iusinfo.hr/document?sopi=EULPHR2005B22330A05>. 18.10.2023.

<sup>52</sup> Споразум о стабилизацији и придруживању Босне и Херцеговине и ЕУ доступан на <https://www.dei.gov.ba/bs/stabilization-agreement>, приступљено 18.10.2023.

<sup>53</sup> Године 1990. нашао се пред Европским судом за људска права управо случај на имисије буке које су потицале са аеродрома Хитроу у Енглеској, *Powel and Rayner v. United Kingdom* (представка бр. 9310/81). Наиме, становници око аеродрома трпили су разне неугодности због буке што је имало за последицу пад цијена њихових некретнина. Држава и аеродром су покушавали да нађу начине како би компензовали губитак власницима кућа око Хитроуа, али подносиоци захтјева углавном нису испуњавали прописане услове за компензацију. Подносиоци представке су се жалили да нису имали на располагању дјелотворан правни лијек због повреде права на правично суђење и права на поштовање приватног и породичног живота, те да су жртве повреде члана 13 Европске конвенције о заштити људских права, доступно на <https://opil.ouplaw.com/display/10.1093/law:ihrl/94echr90.case.1/law-ihrl-94echr90>, приступљено 18.10.2023.

## 5.2. Аерозагађења

### 5.2.1. Дим и прашина

Дим и прашина могу проузроковати велике проблеме за животну средину, здравље човјека, животиња и биљака. Сваки сусјед којем прекомјерни дим и прашина са сусједне непокретности онемогућавају да ужива у својој непокретности може захтијевати накнаду штете. Када се ради о загађењу које потиче од дима и прашине а последица је обављања општекорисне дјелатности за коју постоји одобрење надлажног органа, загађивач одговара по принципу објективне одговорности. Штетник је дужан да надокнади штету кој прелази уобичајне границе.<sup>54 55</sup>

Загађивање ваздуха димом и чађи која потичу са непокретности физичких лица, а које су продукт живота и рада на одређеном подручју представља занемарљив удео у укупном аерозагађењу. Много штетније утицаје проузрокују индустријски погони, рафинерије нафте, термоелектране, хемијска индустрија и сл.

### 5.2.2. Неугодни мириси

Неугодни мириси као врста имисија зависе прије свега од мјесних прилика. Они могу потицати од обављања неке дјелатности, те могу бити биљног и животињског поријекла (нпр. неугодни мириси на селу потичу од животиња или ђубрива и такви се морају трпјети с обзиром на мјесне прилике, док у урбаним срединама нису дозвољени). Ипак, уколико до прекомјерне имисије неугодним мирисима дође услед узгоја домаћих животиња мора се примјенити принцип објективне одговорности за штету проузроквану интензивним узгојом свиња.<sup>56</sup>

<sup>54</sup> Оштећени власник стамбене зграде може захтјевати накнаду штете која је последица аерозагађења насталог због рада термоелектране а која обавља општекорисну дјелатност, уз дозволу надлежног органа али само ако штета прелази нормалне границе. Уколико се стамбена зграда не може користити према својој намјени услед прекомјерних имисија, а може у друге сврхе, власнику се досуђује накнада штете сразмјерно губитку економске вриједности зграде која је последица промјене њене намјене. в. Врховни суд Босне и херцеговине, пресуда број Гж-735/79 од 10.08.1978. године. в. Х. Тајић, Д. Медић, Зборник судске праксе судова у Босни и Херцеговини у области грађанског права, Сарајево, 2008, 29.

<sup>55</sup> За солидарну одговорност два или више штетника због штетних имисија прашине није довољно утврдити само да из погона сваког од њих долази прашина, већ је потребно утврдити за сваког штетне имисије, преко мјере која је уобичајна с обзиром на природу и намјену некретности и мјесне прилике. Оштећени који трпи штету због прекомјерних имисија има право на накнаду материјалне и нематеријалне штете. в. Врховни суд Хрватске, број Рев-1253/83 од 30.04.1984. године в. Х. Тајић, д. Медић, *op.cit.* 32-35.

<sup>56</sup> У Њемачкој нпр. пољопривредник мора добити одобрење за оснивање и рад предузећа које ће вјероватно бити узрок имисијама, укључујући и узгој животиња. Проводи се управни поступак за

Исто тако, треба се направити разлика између неугодних мириса у неком насленом мјесту и у индустријској зони.<sup>57</sup> Неугодни мириси највише долазе до изрежаја у стамбеним зградама, гдје на малом простору живи десетине људи. Судска пракса сматра да мирисе који потичу од кухања и шире се кроз отворе на зиду, сусједи морају толерисати јер представљају уобичајне имисије. Постоје примјери у судској пракси који се дотицали питања да ли бацање ситног отпада и отресање рубља представља недопуштене посредне имисије.<sup>58</sup> Неугодни мириси најчешће потичу од животиња али и септичких јама на сопственом земљишту, које могу чак и заразити сусједно земљиште па и воду.

## 6. ЗАКЉУЧАК

Имисије су као сусједско право код нас први пут на свеобухватан начин регулисане одредбама ЗСП. Оно што можемо уочити као јасну тенденцију у посљедње двије деценије је да се право својине као најшире у границама закона право држања, коришћења и располагања једном ствари више ограничава (расте број ограничења, а међу њима и оних „позитивних“ којима се власницима намећу одређене обавезе чињења). Питање је да ли ограничење права својине између осталог и имисијама представља промјену самог појма права својине или само његовог оквира?

---

добивање одобрења за рада сусједи могу улагати приговоре у току поступка. Али једном добијена дозвола се не може побијати више.в. R. Prosterman, T. Hanstad, *Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia, A Comparative Perspective, Europe and Central Asia Environmentally and Socially Sustainable Rural Development Series, World Bank- Technical Paper*, no. 436, 100.

<sup>57</sup> О. Станковић, М. Орлић., *Стварно право*, Номос, Београд 2001, 209.

<sup>58</sup> в. Одлуку Жупанијског суда у Вараждину, Гж-787/07-2 од 10.12.2007. а која гласи: „Што се тиче захтјева трећетужитељице да је туженици престану узнемиравати у посједу и власништву њезине некретнине к.ч. бр.--- к.о. И., ваља навести да штетене имисије морају по свом садржају представљати прекомјерне имисије, односно да исте морају потицати од туђе некретнине. У конкретном случају штетене имисије би према тужбеном захтјеву, представљало бацање ситног отпада и отресање рубља од стране туженика на некретнину трећетужитељице. Имисије би према правној теорији биле физичке сметње које долазе са једне некретнине и ометају служење или кориштење другом некретнином. а могу бити дим, неугодни мириси, бука, отпадне воде и сл. Границе преко којих се не морају трпјети штетни утицаји одређују се по неколико критерија при чему је основни начин одашиљања самих штетних имисија. По начину одашиљања имисије се дијеле на непосредне или дирекне и посредне или индиректне. Непосредне имисије су у правилу, забрањене а допуштене су само ако постоји правни темељ за такво понашање у смислу чл.110. ст. 4 ЗВ-а. Посредне су оне које на туђу некретнину доспију без изравног утицаја оног са чије некретнине долазе, дакле, природним силама или случајем. О допуштености посредних имисија ваља процјењивати по критерију прекомјерности штете коју проузрокују или посебних циљева. У конкретном случају радње за које трећетужитељица тврди да су штетене имисије по мишљењу овог суда, а и суда првог ступња, не могу представљати штетне имисије.“в. З. Лодета, Г. Храстић, *Судска пракса*, Жупанијски суд у Вараждину број 9, 11-12.

У складу са промјенама права својине и институт имисија доживљава значајне трансформације, те можемо са сигурношћу рећи да превазилази оквири сусједства и често представља специфичан облик ограничења у вршењу права својине конституисан у општем интересу, ради заштите животне средине. Штетно дејство имисија мора се посматрати у смислу ширем од угрожавања или наношења штете сусједима, тако да се мора нужно проширити и на оне случајеве у којима неко емитује штетене утицаје на околину, што угрожава ширу друштвену заједницу. Убрзан развој саобраћаја тражи регулисање тзв. мобилијарних имисија- угрожавања и штета које потичу од покретних добра. Имисије више нису само дим, прашина, изливање отпадних вода и непријатни мириси, него и бука, контаминације ГМО, свјетлосни таласи и веома опасна зрачења која могу регистровати само адекватни инструменти.

Потребу да се правни оквир имисија прилагоди стварности препознаје и Европски суд који примјеном и тумачњем Конвенције заузима широк приступ у овој области. Ипак, морамо узети у обзир да посебно код индустријских имисија поступање зависи и од нивоа економског развоја и потребе да се привредни напредак и овај институт стварног права уравнотеже. Процеси у овој области иду споро али ЗСП је велики напредак и добра основа на којој се може градити будућност овог значајног института.

#### ЛИТЕРАТУРА:

- Борис Визнер, Коментар Закона основним власничко –правним односима, Загреб, 1980.
- Биљана Пулевска, Игор Камбовски, Концепт одговорности за штету проузроковану животној средини и праву Европске уније и међународно приватно- правни проблеми везани за одговорност за штету проузроковану прекограничном повредом животне средине, Зборник радова Екологија и право, Правни факултет универзитета у Нишу, 2011.
- Даница Попов, Упоредно законодавство о штетама насталим услед прекомерних имисија, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, број 1-3/2002.
- Драгољуб Лазаревић, Службености и суседско право, прво издање, Пословни биро, Београд 2011.
- Драгољуб Лазаревић, Државина-појам, облици и заштита, Пословни биро, Београд 2010.
- Драгољуб Стојановић, Стварно право, Београд 1991.
- Душко Медић, Ново стварно право, Годишњак факултета правних наука Паневропског универзитета „Апеирон“, Бања Лука 2011.

- Душко Медић, Тужба због сметња односно узнемиравања (негаторна тужба), Зборник радова „Изазови у правном систему“, Источно Сарајево 2021.
- Драган Милић, Заштита од имсије и од злоупотребе сусједског права уопште, Правни живот 12/87.
- Душан Николић, Климатске промене и и грађанско право – Елементи за стратегију прилагођавања, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 4/2013.
- Илија Бабић, Имисије у грађанском праву, Правна ријеч, 32/2012.
- Зоран П. Рашовић, Коментар закона о основама својинскоправних односа, Подгорица 2007.
- Златко Лодета, Гордана Храстић, Весна Вењак, Збирка судске праксе, Жупанијски суд у Вараждину.
- Илија Бабић, Раденко Јотановић, Грађанско право, књига 2, Стварно право, Бања Лука 2020.
- Илија Бабић, Душко Медић, Енес Хашић, Мелиха Повлакић, Лариса Велић, Коментар закона о стварним правима Републике Српске, Привредна штампа, Сарајево 2011.
- Марија Салма, Тужбе за отклањање суседских имисија, Зборник радова Правног факултета Нови Сад, број 3/2011.
- Марија Тороман, Одредница „Суседска права“ у Енциклопедији имовинског права и права удруженог рада, Новинско-издавачака установа „Службени лист СФРЈ“ Београд, Трећи том, 1978.
- Марија Криспер-Крамберг, Имисије у новом правном уређењу(чл. 5. Закона о основним власничкоправним односима у компарацији са чл. 156. Закона о обавезним односима), Наша законитост, број 6/1981.
- Мартин Ведриш, Петар Кларић, Грађанско право, опћи дио, стварно право, обавезно и наслеђно право, Загреб 2004.
- Мирослав Лазић, Заштита од буке - комунална бука и имисија буке, Зборник радова Правног факултета у Нишу бр. 62/2012.
- Никола Мојовић, Сусједска права као *sui generis* ограничења власништва, Правна ријеч, број 11/07.
- Обрен Станковић, Миодраг Орлић, Стварно право, Номос, Београд 2001.
- Петар Симонети, Грађанскоправна заштита од штетних имисија, *Наша законитост*, број 9-10/1988.
- Радмила Ковачевић – Куштрумовић, Новине у садржини права стварне службености у Нацрту законика о својини и другим стварним правима, Актуелна питања грађанске кодификације, Правни Факултет у Нишу, Центар за публикације Ниш 2008.
- Roy Prosterman, Tim Hanstad, Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia, A Comparative Perspective, *Europe and Central Asia Environmentally and Socially Sustainable Rural Development Series, World Bank- Technical Paper*, no 436.



- Хасо Тајић, Зборник судске праксе судова у Босни и Херцеговини у области грађанског права, Сарајево 2005.
- Хасо Тајић, Душко Медић, Зборник судске праксе судова у Босни и Херцеговини у области грађанског права, Сарајево, 2008.
- Слободан Н. Сворацан, Коментар закона о основама својинско правних односа, прво издање, Правни факултет Крагујевац, Кварк Краљево 2009.
- Светислав Вуковић, Коментар закона о основама својинскоправних односа са судском праксом, регистром појмова, обрасцима и прилозима, треће издање, Београд 2006.
- Закон о стварним правима Републике Српске, Службени гласник Републике Српске, број 124/2008, 3/2009, 58/20209, 950/2011, 60/2015, 18/2016- Одлука УС РС и 107/10119.
- Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске („Народне новине“, бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 129/2000, 114/2001, 7920/2006, 141/2006, 146/2008, 3820/09, 159/2009, 143/2012, 152/2014, 81/15, 94/2017)
- Закон о стварним правима Федерације БиХ, Службене новине Федерација БиХ, бр. 66/2013 и 100/2013.
- Закон о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта БиХ, Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, бр. 11/2001, 8/2003, 40/2004 и 19/2007.
- Закон о основним својинскоправним односима, Службени лист СФРЈ, број 6/1980 и 30/1990.
- Закон о престанку важења закона донесених прије 6. априла 1941. године и за вријеме непријатељске окупације, Службени лист ФНРЈ, бр. 86/1946.
- Европска конвенција о људским правима и основним слободама, доступна на [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_bos.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_bos.pdf), приступљено 18.10.2023.
- Устав Босне и Херцеговине- Анекс IV Општег оквирног споразума за мир у Босни и Херцеговини, „Службени гласник БиХ“ број 2509.
- Споразум о стабилизацији и придруживању Босне и Херцеговине и ЕУ доступан на <https://www.dei.gov.ba/bs/stabilization-agreement>.
- Олујић против Хрватске представка број 22330/05 од 05.02.2009. доступна на <https://www.iusinfo.hr/document?sopi=EULPHR2005B22330A05>.
- *Powel and Rayner v. United Kingdom* представка бр. 9310/81 доступно на <https://opil.ouplaw.com/display/10.1093/law:ihrl/94echr90.case.1/law-ihrl-94echr90>, приступљено 18.10.2023.
- *Fadeyeva v. Russia*, представка број 55723/0 од 09.06.2005. доступно на [https://ehrac.org.uk/en\\_gb/key-ehrac-cases/fadeyeva-v-russia/](https://ehrac.org.uk/en_gb/key-ehrac-cases/fadeyeva-v-russia/), приступљено 17.10.2023.
- *Karl Heinz Bablok and Others v Freistaat Bayern* од 06.09.2011. доступано на <https://www.informea.org/en/court-decision/karl-heinz-bablok-and-others-v-freistaat-bayern>, приступљено 17.10.2023.

## LEGAL REGIME OF IMISSIONS AS LIMITATIONS OF PROPERTY RIGHTS ON REAL ESTATE

Dragana Petrušić<sup>59</sup>,

*Doctoral student of the Faculty of Law, University of Banja Luka*

**Summary:** *Modern life and development are the cause of major changes in the field of protection against harmful emissions. The property right is limited in the interest of the owner of the neighboring immovable property, but also in the interest of protecting the core of life. The number of harmful emissions increases every day, and the legislator tries to follow the constant changes. That is why we are witnessing that the institution of property rights is becoming more and more limited, by imposing on the owners of immovable property greater and greater restrictions in the form of suffering or doing. Immissions no longer just a limitation of property rights but an issue of the right a healthy life and environment.*

**Keywords:** *neighborhood rights, property rights, harmful emissions, protection against emissions.*

---

<sup>59</sup> Master of law, e-mail: draganapetrusic@gmail.com