

ИМИСИЈЕ

Међусобни односи права својине на непокретностима које на непосредан или посредан начин долазе у додир (*суседне непокретности*), као и других корисничких права на овима, због саме природе предмета тих права нужно производе извесне типичне ситуације о којима право мора да води рачуна. Тако између носилаца тих права настаје једна трајна заједница, *суседска заједница*, која подразумева узајамна права и дужности оних који јој припадају. Основно правно начело које уређује и прожима та права и дужности (*суседска права и дужности*), односно правна правила и институте из којих она проистичу (*суседско право*), јесте *начело суседске солидарности*. То се начело појављује у два вида: као начело *активне* и као начело *пасивне* солидарности. Начело *активне* солидарности, које заснива права и дужности чија је садржина извесна *чинидба корисна суседу*, својствено је оним друштвима у којима суседство представља једну *потпуну заједницу*. Таква друштва данас, мање-више, припадају прошлости. Суседство савремених права почива, напротив, на *пасивној* солидарности, која заснива права и дужности чију садржину сачињавају *узајамна ограничења и трпљења*. Зато је данас сусед у правном смислу онај ко може да нам смета и коме можемо да сметамо, док је суседско право укупност правних правила и института који уређују врсте и границе сметњи које суседи могу да проузрокују једни другима.

Битан смисао суседске солидарности је омогућавање *што складније* вршења права на суседним непокретностима, успостављање *равнотеже* међу правима суседа. Ако су, наиме, узајамна ометања и трења неизбежна у суседству, онда она ипак морају да буду сведена на меру која обезбеђује разумно и сношљиво вршење права како оном суседу које проузрокује сметње, тако и оном који од сметњи трпи. Због тога је недопуштена, односно правно неоснована тежња да се вршење свога права протегне толико да вршење права суседа постане због тога немогуће или могуће само под битно отежаним условима. Ту мисао лепо изражава чл. 141 Нацрта закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима СР Србије — *радна верзија* (даље: *Нацрт*): Ималац суседног права дужан је да, задовољавајући потребу на коју се то право

односи, што мање узнемирава сопственика (корисника) суседне непокретности.

Али, док је захтевани склад, захтевану равнотежу права суседа прилично лако могуће постићи код осталих видова вршења суседских права, које Нацрт наводи у члановима 142 — 153, са *имисијама*, које су и предмет овог реферата, ствари стоје сасвим другачије. Проблем имисија је не само најтежи проблем суседског права, него је, у исти мах, један од најтежих проблема права уопште. Имисије су један врло стар проблем вршења суседских права. Оне су биле познате још римском праву, како класичном, тако и реципираном, одакле су одредбе о њима и преузете у многе савремене грађанске законике, пре свега у немачки, аустријски и швајцарски. Но место и улога тих одредаби били су у старим правима битно различити него у данашњим. Претежно пољопривредна структура старих друштава није, наиме, допуштала да питање имисије буде битно различито од питања дрвета на међи или заједничке оградe. Промене, и то суштинске, уноси нагли, све бржи и разгранатији *развој индустрије*, оне силе која све судбоносније опредељује читав живот појединаца и држава. Индустрија, са својом буком, димом, плинoвима и нечистоћом, постаје, и квалитативно и квантитативно, најзначајнији сметач у односима суседства. Уз то, такав сметач иза кога, после победе индустријског друштва над феудално-аграрним у XIX веку, стоји превасходни *јавни интерес*. Зато индустрија већ у XIX веку разара традиционални поредак суседства, заснован на приватном праву и приватном интересу. Индустријско суседство постаје тада један од највећих пролбема управног права, да би данас, посебно у вези са заштитом човекове средине, прерасло у један велики проблем уставног, чак међународног права. *Јавно-правна компонента* постала је, на тај начин, нужан елемент сваког регулисања имисија, то јест индустријског суседства.

У каквом односу стоји наведени јавни интерес са уређењем суседске заједнице? Као што је горе речено, начело суседске солидарности налаже суседима да у међусобним односима трпе сметње само до једне одређене границе, границе трпљења у суседским односима. Ако сметње пређу ту границу, ако постану *претеране*, погођеном суседу стоји на располагању *негаторна тужба*, која је један захтев инхерентан праву својине, и коју, у свом чл. 66, Нацрт такође предвиђа. Дужност трпљења у односима суседства чини ту тужбу неупотребљивом докле год сусед-сметач остаје у оквирима граница трпљења; прешавши их, потпада он под једну врло строгу одговорност. Та одговорност, *негаторна одговорност*, с једне стране је и *репресивна* и *превентивна*. Она се састоји у спречавању свих могућих сметњи које се не огледају у одузимању непокретности, а и у спречавању њиховог понављања, у потпуном уклањању њиховог извора — став који је нарочито развила немачка судска пракса и кога се она држи и код недопуштених имисија.⁽¹⁾ С друге стране, негаторна одговорност је чисто *објективна*. За њено наступање довољна је *противправност стања* или *радње*, без обзира на могућу кривицу сметача или неког другог. Суседу погођеном претераним сметњама припада и *накнада штете* по

⁽¹⁾ В. Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 27., neubearbeitete Auflage, München 1968, s. 1004, 5.

општим правилима грађанске одговорности, у нашем праву било по правилима одговорности за кривицу, било по правилима одговорности за опасне ствари или опасне делатности (чл. 154 ст. 1 и 2 Закона о облигационим односима).⁽²⁾ Ова правила механизам *јавног интереса* дубоко преображава. Сучељен са суседом-сметачем, чија је делатност од јавног интереса, погођени сусед губи своје најмоћније оружје, негаторну тужбу. У случају да га та делатност погађа преко границе трпљења у односима суседства- он никако не може тражити забрану даљег сметања, односно уклањања извора сметњи. Али, начело суседске солидарности налаже да онај ко је на тај начин лишен једне битне компоненте свог права, ко је поднео *жртву* у јавном интересу, не остане сасвим без заштите. Пре свега, од привилегисаног сметача треба захтевати да предузме *све очекиване мере* да би сметње смањιο до граница трпљења у односима суседства. Ако ни уз те мере сметње није могуће смањити на ту границу, погођеног суседа треба обештетити. *Основ те накнаде штете је одузимање негаторног захтева погођеном суседу.*

То би била општа питања везана за имисије. Надаље, биће речи о најважнијим посебним питањима њиховог правног уређења. Прво је питање појам имисије. Друго је утврђивање границе трпљења у односима суседства. Треће се тиче утврђивања јавног интереса који условљава одузимање негаторног захтева погођеном. У оквиру четвртог, бавили бисмо се правним последицама претераних сметњи. На крају бисмо покушали да формулишемо један предлог законског регулисања претераних сметњи у односима суседства.

Израз „имисије“ води порекло из римског права. Ми бисмо га најбоље превели са „довођење материјалних честица (импондерабилија)“. Такве су честице, на пример, дим, пара, прашина, мириси и тсл. Нису, међутим, имисије у правом смислу довођења грубих материја, на пример камења, воде, танади, као ни извесне „органске имисије“, на пример инсекти и глодари који прелазе са једне непокретности на другу. Нису имисије у правом смислу ни довођења путем направа управљених на суседну непокретност; јер имисије нису *непосредни напади* на право својине као те „директне имисије“. Без посебног правног наслова ова последња довођења нису допуштена ни под којим условом, што значи да у погледу њих не постоје никакве дужности трпљења које падају на терет суседа. То решење изрично прихватају немачко и аустријско законодавство (§ 906 III немачког Грађанског законика, § 364 II реченица друга аустријског Општег грађанског законика), као и судско право САД.⁽³⁾ Судска пракса у СР Немачкој апсолутно забрањује и довођења грубих материја, „грубо материјалне имисије“; она, међутим у погледу наведених „органских имисија“, — у расправљаним случајевима радило се о долетању мува и прелетању голубова, — захтев да сметње пређу границу трпљења у суседским односима.⁽⁴⁾ Овај став је сасвим разумљив и оправдан ако

(2) Нацрт у чл. 66 ст. 2 предвиђа и накнаду штете као последицу негаторне одговорности. У питање, колико је то удаљавање од традиционалних основа одговорности оправдано, овде не можемо да улазимо.

(3) B. Prosser, *Handbook of The Law of Torts*, Third Edition St. Paul, Minn. 1964, стр. 614 и сс.

(4) B. Palandt, *op. cit.*, с. 906, 2.

се пође од тога да су те „органске имисије” по правилу не само далеко мање штетне од продора грубих материја, него и од многих „правних” имисија.

Овде се, међутим, поставља и једно питање друге врсте. Иако су, наиме, имисије најзначајније сметње у односима суседства, њихова „срж”, то још не значи да су оне и *једине недопуштене сметње* у тим односима. Поред њих постоје и друге сметње које подлежу *сасвим истим правним последицама*. Чак и она права која су најјаче везана за класични, римски појам имисије, као што су немачко и аустријско право, подводе под њега низ других сметњи које нису „довођења матреијалних честица”, како смо раније одредили имисије. Тако, законодавство и судска пракса тих земаља сматрају „имисијама”, недопуштеним сметњама у односима суседства, буку и потресе, светлосне рефлексе и топлоту; још даље иду француско и америчко право, које појам имисије уопште не познају.⁽⁵⁾ На пример, у француској судској пракси, како Државног савета, тако и Касационог суда, било је пресуђивано да и одузимање ваздуха, светлости, дотока воде услед обављања радова великог обима или подизања високих зграда у суседству, као и погоршања приступа непокретности услед истих, или пак стварање повећане опасности услед складиштења опасних материја, — дакле услед „анормалних”, „неуобичајених” делатности, како је открио познати правни писац *R. Chapuis*,⁽⁶⁾ — могу такође да буду претеране сметње у односима суседства. У истом смислу је и америчко право. Поменимо неколико претпоставки забрани без обзира на материјалне имисије, које је истакла судска пракса: страх од заразе настао услед присуства једне болнице, непријатности и нерасположбе изазвани суседством једног гробља, одузимање топлоте једној непокретности складиштењем леда на другој.

Изнета решења француског и америчког права почивају на ставу да је *право својине на непокретности неодвојиво од целокупног положаја односне непокретности према суседним непокретностима*, те да и тај положај треба да буде заштићен од битних повреда и скучавања, до којих може да дође анормалним, неуобичајеним и неочекиваним збивањима у суседству, исто као и просторне границе права својине на непокретности, које су заштићене класичном забраном материјалних имисија.

У свом предлогу законског уређења права службености, *О. Станковић* такође одступа од уског схватања имисије. Тако, он чл. 77, став 1 свог предлога обликује на следећи начин: „Власник непокретности дужан је да се при вршењу својих права уздржава од сваке радње којом би се отежавало коришћење суседних непокретности преко мере подношљивости која је месно уобичајена с обзиром на друштвено-економску намену непокретности.” У ставу 2 наводи он низ материјалних имисија као последнице радњи наведених у претходном ставу, али само као њихове *примере*, дакле без затворених уопштавања или таксативног набрајања:

⁽⁵⁾ За француско право в. *M. Cosmas P. Yocas, Les Troubles de voisinage, Paris 1966*, стр. 120 и с. За америчко право в. *Prosser, op. cit.*, стр. 620 и с.

⁽⁶⁾ *Responsabilité publique et responsabilité privée, nouveau tirage Paris 1957*, стр. 332 и сс.

„Нарочито су забрањене прекомерне имисије у виду буке, зујања, дима, прашине, непријатних мириса, потреса, таласа који проузрокују сметње при пријему радиодифузних емисија, трепћућег светла претеране јачине и сл.“ Стога је свакако недоследно од аутора предлог што је целом чланку дао наслов „Претеране имисије“.

Сходно ономе што смо рекли, произилази да би појам, па зато и израз „имисије“ требало напустити. Уместо о „имисијама“, боље и исправније би било говорити о *штетним деловањима*, односно, још простије, о *деловањима* на суседну непокретност, израз који се, уосталом, среће у немачком законодавству (§ 906 I Грађанског законика: „Einwirkungen“; § 14 Закона СР Немачке о заштити од штетних деловања на животну средину у виду загађивања ваздуха, шума, потреса и сличних збивања (1974.): „benachteiligende Einwirkungen“). Надаље, та деловања треба разликовати према томе да ли она штетно утичу на *природу саме непокретности* или пак на њен *просторни положај*. Међу прва деловања би спадали, поред материјалних имисија, бука, светлост, одузимање ваздуха и топлоте и тсл. У друга би долазила сва умањења могућност вршења права својине на непокретности изазвана неким анормалним, претераним с обзиром на односе суседства збивањем или радњом на суседној непокретности.

Следећи битан елеменат сметњи у односима суседства је *прекомерност, претераност, несношљивост* тих сметњи. Приликом утврђивања тог елемента, што је једно *чињенично питање*, треба водити рачуна о две околности: *положају* и *начину* употребе погођене непокретности. То вођење рачуна и, сходно њему, разликовање између појединих непокретности и вршења права на њима, врло је особена црта суседског права. Тако, нешто што је на селу допуштено, нормална сметња, може у граду бити несносно, и обрнуто; нешто што је у индустријском подручју допуштено, не мора бити у стамбеној четврти и тд. Опет, једно вршење права својине може бити осетљивије од другог у погледу на исту сметњу. Рецимо, једној болници или научној установи потребан је већи мир него једној трговачкој радњи или кафани. Или, узмимо један пример из француске судске праксе,⁽⁷⁾ један гостионичар, чија се кућа нашла у слепој улици услед промена у цестоградњи, а раније се налазила на рубу јавног трга, трпи прекомерну штету, док једно друго лице, које се не бави сличном делатношћу, нема право да се жали на исту сметњу.

Од исте мисли полази и горе наведени предлог професора *Станковића*, везујући меру подношљивости за *месну уобичајеност* и *друштвено-економску намену непокретности*. Такво решење доста је често у законодавству. Готово истоветно решење садржано је у чл. 144 пољског Грађанског законика од 1964. године. Исти правни значај месним приликама даје и § 364 II аустријског ОГЗ, као и чл. 684 II швајцарског Грађанског законика. Постоје, међутим, права која месним приликама и уобичајеностима не придају значај опредељујућег чиниоца прекомерности сметњи. Међу та права спадају право СР Немачке, француско и америчко право. Но и та права узимају у обзир месну уобичајеност, само што је у њима

(7) Наводи га Chapus, по. cit., стр. 332.

месна уобичајеност претпоставка *потпуног или делимичног искључења одговорности за већ утврђене, саме по себи претеране сметње.*

Став ове друге групе права изгледа нам оправданији. Данас, када се месне прилике веома брзо мењају и када на истом месту долази до често битно различитих начина коришћења непокретности, не само да није довољно умесно од једног носиоца права на непокретности захтевати да своје право врши на исти или сличан начин као његови суседи, него је у многим случајевима врло тешко, ако не и немогуће повући разлику између месно уобичајених и месно неуобичајених вршења права својине на непокретностима; опет, то што је један начин употребе непокретности месно уобичајен, још не мора да значи да је он достојнији заштите од неког другог, месно неуобичајеног вршења права својине. Зато не би требало предвидети месну уобичајеност као битно мерило утврђивања прекомерности сметања. На њено место требало би, међутим, поставити захтев да сопственик, односно корисник непокретности врши своје право *разумно и сагласно законском циљу* права на непокретности. То значи да не би имао право да се жали на претеране сметње само онај носилац тих права који своје право врши *неразумно, недомашински или га злоупотребљава*. Предложено мерило је гипко и допушта уношење елемената *поштења и савесности и правичности*, као и *друштвене корисности* у односе суседства, на којима они, уосталом, и треба да се заснивају.⁽⁸⁾ Разуме се, у оквиру тог мерила могуће је водити рачуна и о месним приликама, али сада више не као о једином или одлучујућем чиниоцу. Не би, исто тако, требало усвојити „друштвено-економску намену непокретности” као чинилац утврђивања мере подношљивости. Тај појам пољског суседског права подразумева једно административноправно уређивање вршења права на непокретностима, какво не познаје наш правни поредак. Што се пак тиче корисних функција тог појма, њих сасвим преузимају наредба разумности и забрана злоупотребе права.

Месну уобичајеност требало би, међутим, узимати у обзир приликом утврђивања допуштености делатности суседа-сметача, и то првенствено у циљу заштите несметаног развоја индустријских делатности тамо где се већ налазе.

У старијем француском, америчком и немачком праву месна уобичајеност делатности давала је суседу-сметачу сасвим одрешене руке у штетном деловању на суседне непокретности. У новије време, правна схватања у погледу домаћаја месне уобичајености се мењају. Сада је и месно уобичајени сметач дужан да предузме све могуће и привредно очекиване мере предострожности у циљу умањења штетних деловања на суседство, а ако ни у том случају претеране сметње не нестану, дужан је, додуше не да обустави своју делатност, али да ипак суседа обештети. У погледу тога, најкарактеристичнија је 1959. године новелирана одредба § 906II Грађанског законика СР Немачке. По тој одредби, битно оштећивање до кога је дошло месно уобичајеним коришћењем једне непокретности и које се не може спречити *мерама које су за ту врсту коришћења привредно очекиване*, не може се забранити. Но оном сопстве-

⁽⁸⁾ Уп. Kleindienst, Der privatrechtliche Immissionsschutz nach s. 906 BGB, Tübingen 1964, стр. 22 и сс.

нику непокретности који то оштећење трпи, припада једно *примерено поравнање у новцу*, дакле не пуна накнада штете. То решење је гипко и компромисно, и оно би свакако одговарало и нашем праву. Напоменимо само да допуштеност деловање не суседне непокретности због месне уобичајености не треба мешати са допуштеношћу због *друштвене корисности* такве делатности. Став је немачког права, такође прихватљив за наше право, да носилац претерано штетне, али због друштвене корисности допуштене делатности, мора, ако је његова делатност и *месно неуобичајена*, — јер у противном случају он се не разликује од осталих сметача, — да *потпуно обештети* погођене суседе и не само да се поравна са њима (§ 14 наведеног Закона о заштити од штетних деловања на животној средину).

Утврђивање месне уобичајености почива на једно *сасвим објективном испитивању*, које не допушта ни најмање дискрециону оцену. Најпре мора бити утврђено да ли се *већина непокретности* на дотичном подручју, тачније *већи део простора* на истом, користи на исти или сличан као непокретности са које долазе прекомерне сметње. Тако, једна железничка станица или фабрика могу бити посматране као више непокретности. Затим се утврђују разлике у погледу *врсте и јачине штетних деловања*. Тако је Савезни судски двор СР Немачке у једној пресуди заузео став да за претпоставку месне уобичајености није довољно што на сличним непокретностима постоје сличне фабрике, које у отприлике истој мери избацују штетне гасове, ако само тужени емитује „посебно штетне гасове који садрже сумпорни диоксид“⁽⁹⁾ Треба надаље истаћи да подручје меродавно за ово испитивање није рецимо цела општина, него, на пример у индустријским градовима, или центар града („city“), поједина стамбена четврт или једна одређена индустријска четврт.⁽¹⁰⁾

У погледу *терета доказивања* код утврђивања прекомерних сметњи, треба такође прихватити став немачке судске праксе. Тужилац би тако сносио терет доказивања код утврђивања својине, односно државине, као и постојања сметњи. Тужени би, напротив, морао да докаже допуштеност деловања, што ће рећи да су она небитна или месно уобичајена, а такође да је код изворно месно уобичајених деловања повећање њихове мере још увек месно уобичајено.⁽¹¹⁾

Овде би требало поменути и питање *сабраних имисија*. Често се наиме, догађа да једна штетна делатност не прекорачује границу подношљивости у односима суседства, али да *заједно* са другим таквим делатностима производи претеране сметње. У немачкој доктрини развило се у погледу тих сабраних сметњи једно гледиште, које се и у нас може прихватити. По њему, докле год сабране сметње прекорачују критичну границу, сваки сметач је дужан да престане са својим сметњама. Ако се сабрана сметња спусти испод критичне границе услед успешног извршења према једном или више сметача, онда остали сметачи ипак могу да се одбране од принудног извршења. Код захтева за накнаду штете

⁽⁹⁾ Наводи је Kleindienst, op. cit., стр. 28.

⁽¹⁰⁾ B. Kleindienst, op. cit., стр. 27 и с. Prosser, op. cit., стр. 620 и с. Palandt, op. cit., с. 906, 3, 6, aa.

⁽¹¹⁾ B. Palandt, op. cit., с. 906, 7.

или исплату поравнања одговорности појединог сметача одговара у делу његовог деловања, али у односу према свим сметачима погођени мора сам да сноси штету до критичне тачке. Ако би свака сметња сама за себе могла да изазове штету, требало би прихватити солидарну одговорност сметача.⁽¹²⁾ Полазећи од дужности власника да се уздржи од претераних деловања, предлог професора *Станковића* не обезбеђује довољно одговорности за сабране имисије. Та би одговорност била, напротив, довољно обезбеђена ако би се у законском решењу пошло од права погођеног да забрани претерана деловања на своју непокретност.

Право да забрани претерана деловања, као и да поставља одштетне захтеве, несумњиво припада сопственику, односно својинском држаоцу непокретности; исто је тако ван сумње да то право припада сваком имаоцу неког стварног права на погођеној непокретности, у мери у којој је његово право погођено. У позитивним правима присутна је, међутим, тежња да се круг тако овлашћених лица прошири. Рецимо, у немачком праву наведени захтеви припадају *сваком* држаоцу непокретности поред горе наведених ималаца права.⁽¹³⁾ Ми бисмо ипак били за једно извесно ограничење тог става, и то у погледу ималаца, односно држалаца посебних права на непокретности. Будући да се код заштите од претераних сметњи ради о стварноправним односима, захтев за забрану сметњи, односно обештећења (поравнање) требало би да припада једино *имаоцима и држаоцима стварни* и не облигационих права.

Код следећег питања, питања *опште корисности као основа искључења негативне одговорности* лица чија је делатност њен носилац, треба се посебно задржати на *начину утврђивања опште корисности* по суседство шкодљивих делатности. Постоје три таква начина: амерички, немачко-аустријски и француски.

У *праву САД*, питање општедруштвене корисности једне делатности спада у надлежност *судова*. Напротив, по *немачко-аустријском систему* то питање спада у надлежност *управе*. Ту управа свој став о друштвеној корисности, тачније *одсуству опасности* по јавност, односно животну средину, потврђује издавањем једног *посебног одобрења*, чији је ималац, по изричним законским одредбама, заштићен од негативних захтева суседа (§ 14 Закона СР Немачке о заштити од штетних деловања на животну средину; § 364а аустријског ОГЗ). Овде треба строго водити рачуна о томе да дотично одобрење није *обична административна дозвола*. И немачко и аустријско право држе се става да једна са становишта јавног интереса допуштена и, евентуално, одобрена делатност нипошто није на тај начин заштићена од грађанскоправних санкција. Одобрење о коме је реч представља једну праву *концесију*, коју могу добити једино погони од *битног значаја за народну привреду*, сходно генералним планским актима Савезне владе. Делатности одобрене у друге сврхе стоје, напротив, сасвим под владавином општег права. У поступку додељивања речене концесије, ни суседи нису, посебно у немачком праву, стављени без могућности заштите својих права и интереса. Њима је дата могућност да учествују у том

⁽¹²⁾ Уп. Palandt, op. cit., c. 906, 6, д.

⁽¹³⁾ В. Palandt, op. cit., c. 906, 5, а.

поступку и да воде управни спор против додељене концесије, тако да и овде, на концу, судови имају последњу реч.

Својеврстан систем је заступљен у *француском праву*. У том систему спојена су, - *кумулована* са претходна два. У Закону о опасним, нечистим или неугодним пострајењима предвиђена је једна административна концесија веома слична оној немачког права. И овде је заинтересованим суседима дата могућност учествовања у управном поступку и вођења управног спора против додељене концесије. Међутим, ни тај, ни било који други закон не искључује примену општег грађанског права на штетна деловања која долазе од концесионираних постројења. Штавише, поменути закон изрично предвиђа да се управно одобрење даје „уз придржај права трећих лица“ (*sous réserve des droits des tiers*)! То одобрење дакле уопште не везује грађанске судове. Опет, особеност је француског права да судови имају дискрециону власт приликом утврђивања начина уклањања и накнаде штете. Ту власт они користе веома савитљиво и њом се, у ствари, служе као средством признавања општедруштвене корисности, делатности штетних по суседство.

Један сличан систем кумулације предвиђа и предлог професора *Станковића*. У чл. 77 став 4 тог предлога стоји: „У случају *општекорисних активности* за које је добијена *дозвола надлежног органа* не може се захтевати забрана даљег обављања активности.“ Овакво решење је врло умесно и оправдано. Стављање испитивања опште корисности у надлежност судова, напореда са надлежношћу управе, посебно је оправдано у нашем праву и тиме што је наше законодавство још увек врло неразвијено и „неуходано“ у овој области, за разлику од, рецимо француског права, где је та област регулисана још 1810. године, и то на начин који је до данас у основи остао неизмењен.

Остаје још да се дотакне питање *последица прекомерних сметњи*. На забрани и накнади штете нећемо се задржавати, јер то су питања која се углавном расправљају по општим правним правилима. Зато бисмо указали само на неке особености утврђивања *привредно очекиваних заштитних мера и примереног поравнања*. Очекиване су оне заштитне мере које је могуће довести у склад са финансијском снагом једног просечног корисника управо те одређене непокретности на којој је извор сметњи. С тим у вези долази у обзир такође и дугорочно стање дохотка целокупне привредне гране, али и врста и стање машинске опреме. Битно је само да околности које се узимају у обзир приликом тих одмеравања морају да се *одразе на самој непокретности*. Стога не би било у реду, на пример изискивати од једног релативно малог погона употребу неуобичајено скувих пречишћивача гасова или пригушивача буке само зато што је тај погон огранак једне велике фирме. С друге стране, не може се одговорити на питање да ли постоје очекиване заштитне мере и које су у датом случају, независно од обима смањења сметњи до кога би се тим мерама дошло.⁽¹⁴⁾ Што се пак тиче *примереног поравнања у новцу*, на њега ваља применити начела која важе за *накнаду у случају експропријације*.⁽¹⁵⁾ Следствено томе, поравнање у новцу треба да одго-

⁽¹⁴⁾ В. Kleindienst, *op. cit.*, стр. 36 и с.

⁽¹⁵⁾ Palandt, *op. cit.*, с. 906, 6, 6.

вара разлици између две потребне вредности: вредности која с обзиром на сметње стварно постоји и вредности коју би непокретност имала да сметње нису прешле границу трпљења у односима суседства.

Горе изложено покушали бисмо да сажмемо у следећи предлог законског регулисања:

*Претерана и недопуштена деловања
у односима суседства*

Власник (корисник) непокретности је овлашћен да забрани деловања са других непокретности на своју непокретност ако она битно ометају разумно и оправдано коришћење његове непокретности. Нарочито су забрањена деловања у виду буке, дима, паре, прашине, чађи, топлоте, непријатних мириса, потреса, светлости и слично, као и друга деловања којима се битно погоршава стање или положај непокретности.

Власник (корисник) није овлашћен да забрани она битна ометања из става 1. до којих је дошло месно уобичајеним коришћењем суседне непокретности, а која се не могу спречити мерама које се привредно очекују од корисника те врсте. У том случају власник (корисник) који мора да трпи ометање може да захтева од корисника друге непокретности примерено поравнање у новцу за она деловања која преко очекиваће мере вређају редовно коришћење његове непокретности или погађају приход од ње.

У случају да битна ометања долазе од општекорисних делатности за које је дато одобрење надлежног органа, власник (корисник) погођене непокретности такође није овлашћен да захтева забрану даљег обављања делатности, него само, не дирајући у одредбе става 2, захтева накнаду штете.

Непосредно довођење, као и довођење грубих ствари, без посебног правног наслова није допуштено ни под којим условом.

мр Милан Марковић