

СЛУЖБЕНОСТИ

I — Уводне напомене

Обрада теме прилагођена је циљу саветовања о законском регулисању својинско-правних односа. Будући да основу саветовања чини радна верзија нацрта републичког Закона о праву својине и другим стварним правима, институт службености приказује се према решењима која су у нацрту понуђена, уз критички осврт на та решења са аспекта уставних начела о друштвено-економском уређењу, позитивних прописа додирних са овим институтом и са аспекта правних схватања изграбених у судској пракси у примени правних правила предратних грађанских закона (АГЗ, СГЗ и ОИЗ).

Обзиром на уставне одредбе о друштвено-економском уређењу којима се, поред друштвене својине као основе друштвеног уређења, предвиђа и својина грађана и грађанских правних лица, друштвена оправданост постојања и законског регулисања службености у систему стварних права у садашњој фази друштвеног развоја не може се доводити у питање. Службености су изграђиване упоредо са правом својине као њен коректив у ситуацијама кад неограничено вршење права својине од стране њеног титулара доводи у питање остваривање права својине других субјеката (на пр. службеност права пролаза) или као један од начина вршења тог права (на пр. код појединих личних службености). Чиниоци који су условили настанак службености као посебног облика стварног права постоје и данас и мада законски режим коришћења појединих добара сужава домаћај овога института, правна сутурност захтева његово законско регулисање.

Право службености је општи појам за стварне и личне службености. У АГЗ (пар. 472), а по угледу на њега и у СГЗ (пар. 331) утврђена је дефиниција овога појма која би се у основи могла изразити као стварно право чији титулар је овлашћен да се користи туђом ствари на извесан начин односно у извесној мери без обзира ко је њен власник. Међутим, у ОИЗ, као и у другим новијим законима оправдано се одступило од овога уопштавања обзиром да стварне и личне службености имају веома мало заједничких карактеристика. Стога се и у Нацрту закона

посебно регулишу стварне, а посебно личне службености без заједничких одредаба.

II — *Стварне службености*

Стварна службеност у члану 86 Нацрта дефинисана је као правни однос између сопственика двеју непокретности у коме је сопственик једне непокретности (повласно добро) овлашћен да на одређени начин и у одређеној мери користи другу непокретност (послужно добро) или да њеном сопственику забрани да се њоме служи у одређеном правцу (право пролаза преко туђег земљишта, узимање воде са туђег бунара, право захтевати од суседа да своју зграду не чини вишом или да на њој не отвара прозор и др.). Промена сопственика било повласног или послужног добра не води до гашења службености већ до њеног преноса (активног или пасивног) на новог сопственика. Службеност се не може састојати у праву да се захтева неко чињење од сопственика послужног добра.

Тако одређеним појмом стварних службености обухваћене су готово све битне карактеристике овога права. Пре свега изражен је његов стварно-правни карактер и на активној и на пасивној страни који се огледа у томе што право службености делује према сваком имаоцу повласног односно послужног добра, а не само према ономе ко је био сопственик добра у моменту стицања. Овим правом односно правним односом успоставља се трајна веза између две непокретности (земљишта или грађевинских објеката) и службеност се ни по ком основу не може преносити сама за себе већ следи правну судбину непокретности за коју је везана, односно преносом права својине на непокретности на новог субјекта преноси се и право службености које се на ту непокретност односи.

У предатним грађанским законима (пар. 479 АГЗ, пар. 339 СГЗ, чл. 852. ОИЗ) предвиђена је могућност да се ова врста службености конституише у корист одређеног лица или на одређено време чиме се одступа од правила да је службеност трајни однос. У Нацрту се не предвиђа могућност конституисања стварне службености у корист одређеног лица, али је у чл. 87. предвиђено да се стварна службеност може установити за изузетну прилику и на одређено време. Међутим, установљивање службености на одређено време може се односити и на установљивање службености у корист одређеног лица, јер је и у том случају трајање службености временски ограничено до смрти титулара службености односно до отуђења повласног добра. У пракси се такав вид службености ређе среће, али је у складу са животним потребама.

У формулацији да је стварна службеност „правни однос између сопственика двеју непокретности“ преузето је начело да се службеност односи на туђу ствар, а то се потврђује и у одредби чл. 106. о престанку службености сједињењем. АГЗ у пар. 526. предвиђао је одступање од овога правила прописујући да се сједињењем повласног и послужног добра постојећа службеност не гаси уколико није брисана у јавним књигама. За случај каснијег отуђења једног од тих добара службеност поново оживљава и власник повласног добра овлашћен је да је користи. Исто правило преузето је и у чл. 106. став 2. нацрта, али се у нацрту отишло

и даље. Према одредбама чл. 93. и 103. нацрта сопственик две непокретности може једну од њих оптеретити службеношћу у корист оне друге. Мислим да ово решење заслужује посебну пажњу ради преиспитивања његове друштвене оправданости. Сопственику непокретности није потребно право службености да би коришћење те непокретности подредио економском искоришћавању друге своје непокретности јер је то овлашћење већ садржано у праву својине. Није оправдано ни као мера обезбеђења за случај отуђења једне непокретности, јер се уговором о отуђењу може конституисати одговарајућа службеност.

Садржину службености на страни титулара права чини овлашћење да на одређени начин и у одређеној мери користи послужно добро (позитивне службености) или да од сопственика послужног добра може захтевати да у интересу искоришћавања повласног добра на неки начин не користи послужно добро (негативне службености ОИЗ (чл. 853) је предвиђао и поделу службености на трајне, чија је садржина у успостављању једног трајног стања између повласног и послужног добра тако да њихово вршење не захтева предузимање неких посебних радњи (на пр. канал преко туђег земљишта за одвођење воде), и повремене чије се вршење састоји у предузимању појединих повремених радњи (на пр. право пролаза). У теорији је позната и подела на јавне службености код којих постоји видљиви знак њиховог вршења (на пр. пропуштање дима кроз суседов димњак) и скривене код којих такав знак не постоји, у које спадају све негативне службености. Ова подела посебно је значајна код стицања службености одржајем.

Обавеза сопственика послужног добра увек се састоји у пасивном понашању, трпљењу или пропуштању. Од њега се не може захтевати неко чињење што представља једно од основних начела ових службености. У складу са овом забраном у чл. 90 Нацрта регулисано је питање постављања и одржавања уређаја на послужном добру који су потребни за вршење стварних службености. То је искључива обавеза титулара службености, изузев кад исте уређаје користи и сопственик послужног добра. У том случају он је дужан да и сам сразмерно учествује у трошковима што не мења карактер његове обавезе према титулару службености, јер се издаци крећу у границама његових властитих потреба.

У чл. 89. Нацрта предвиђено је начело недељивости стварних службености које је било заступљено и у нашем предатном законодавству (пар. 847. АГЗ, пар. 346. СГЗ, чл. 153. ОИЗ). Право службености простира се на земљиште, односно зграду као јединствену целину и служи повласном добру као целини. Ако дође до деобе повласног добра стварна службеност постоји у корист свих новонасталих непокретности, с тим што њено вршење мора остати у истом обиму. Одступање је предвиђено за случај да службеност фактички не користи неким од новостворених непокретности са којих се на захтев власника послужног добра може брисати. Исти принцип примењен је и код деобе послужног добра. Службеност оптерећује све новонастале непокретности, али се може захтевати брисање са оних непокретности на којима се фактички не врши, што је иначе у складу са начелом рестрикције у вршењу права службености о чему ће касније бити речи.

Наши предратни законици прописивали су могућност постојања више службености на истом послужном добру (пар. 486 АГЗ, пар. 347 СГЗ, чл. 152. ОИЗ), а иста могућност предвиђа се и у чл. 88 Нацрта закона. На истом послужном добру може постојати више стварних службености исте или различитих врста у једнаком или различитом обиму, с тим што се установљењем нове службености не може сужавати већ постојећа. Пажњу заслужује рангирање тих службености у степну заштите које је извршено строго према времену установљења сваке поједине службености. Ако услед промењених прилика наступи немогућност да се све стварне службености врше у пуном обиму последња степенa права се сужавају у свом обиму или потпуно исчезавају обрнутим редом од реда настанка. Овим се максимално штите стечена права и погодује личним интересима титулара службености. Међутим, такво рангирање може доћи у колизију са друштвеним интересима ако би се гашењем касније установљене службености онемогућило економско коришћење добра од већег значаја да би се заштитило добро од мањег значаја само због тога што је службеност у корист тога добра раније заснована. Ако се право својине сопственика послужног добра може и против његове воље ограничити одлуком суда да би се омогућило коришћење повласног добра нема разлога да се и за титулара службености не предвиди такво органичење ако је корист која се по раније установљеној службености остварује несразмерна у односу на штету која настаје гашењем касније установљене службености. При томе се мора имати у виду да су службености најбројније на земљишту, а земљиште као добро од посебног значаја мора се користити у складу са друштвеним интересом (чл. 86. Устава СФРЈ) коме пре свега одговара рационално искоришћавање земљишта. Стога би у рангирању степена заштите стварних службености, поред времена установљења, као критериј требало увести и обим и значај штетних последица у случају гашења појединих службености.

Повласно и послужно добро не морају бити непоредно једно поред другог, како је то ОИЗ у чл. 849. изричито предвиђао, па се у вези са тим службеност у корист одређеног повласног добра може простирати преко већег броја послужних добара, што се у пракси често среће код права пролаза. У нацрту закона ова могућност се не предвиђа, али се и не искључује, а правила о садржини, настанку и престанку службености задовољавају потребе праксе тако да се на основу њих могу разрешити и односи кад према једном повласном добру стоје два или више послужних добара. Не сматрам, међутим, сувишним да се то законом изричито предвиди.

У погледу начина и обима вршења стварних службености предратни грађански законици прописивали су начело рестрикције према коме је титулар службености у вршењу овлашћења која му по том праву припадају дужан да што више штеди послужно добро. Ово начело утврђено је не само општом нормом (пар.484, АГЗ, пар. 345. СГЗ, чл. 148. ОИЗ), већ је и веома детаљно регулисано прописивањем садржине овлашћења појединих видова службености као што су — право на прозор, право на капање стрехе, право на стазу, прогон стоке, колски пут, право

на узимање воде из туђег бунара, право напасати стоку на туђем земљишту.

Начело рестрикције предвиђено је и у Нацрту закона у чл. 91, али је изражено само општом нормом према којој се службеност мора вршити тако да се сопственику што мање отежава коришћење послужног добра, а нове потребе повласног добра које нису последица нормалног развијања и искоришћавања повласног добра немају утицаја на обим стварне службености. Изостало је регусање појединих видова службености, само се код општег појма службености у чл. 86, примера ради помињу неки видови службености и у одредбама о нужним пролазима (чл. 153. Нацрта закона) разликује се право пролаза пешака, кола, моторних возила, пољопривредних машина, али ни у том делу није одређена садржина наведених видова права пролаза. Такав начин регулисања има својих предности утолико што оставља већи простор пракси за прилагођавање овога института захтевима убрзаног развоја друштвено-економских односа који утичу и на промене у значају и садржини права службености, али сувише широко постављена оквирна норма као што је ова може из познатих разлога имати за последицу правну несигурност и за сопственика послужног и за сопственика повласног добра. Затим, одредба ст. 2. чл. 91. нацрта допушта проширивање овлашћења титулара службености у складу са новим потребама повласног добра које су последица нормалног развоја. То је несумњиво у складу са економским циљем службености да се омогући коришћење одређеног добра, а потребе тог добра нису статичне већ подлежу општим кретањима у развоју друштвено економских односа. Такав став прихватила је и судска пракса признајући титулару права колског пута да тај пут користи за моторна возила и пољопривредне машине. Али кад су у питању два економска добра повезана правом службености обим вршења службености не би се могао одређивати само према економским потребама повласног добра, уз потпуно занемаривање економских потреба послужног добра. Одредба чл. 108. нацрта о брисању службености кад је услед промењених прилика њена корисност несразмерна с теретом на послужном добру упућује на закључак да је за обим вршења службености у истој мери значајан интерес у коришћењу послужног добра. Стога би посебна норма којом се одређује начин и обим вршења стварних службености морала бити целовита, да садржи све елементе на основу којих се може утврдити обим и начин вршења одређене службености на коју се та норма примењује. При томе би се потребе нормалног развоја повласног добра могле поставити само као горња граница у повећању обима вршења службености уз истовремено постављање доње границе да се тим повећањем не ограничава нормалан економски развој послужног добра или да се не нарушава позитиван однос између користи која се коришћењем службености остварује на повласном добру у односу на штету која се због вршења службености појављује као последица у коришћењу послужног добра.

Начело рестрикције изражено је и у одредби чл. 92 Нацрта којом се предвиђа право сопственика послужног добра да, уз накнаду, захтева премештање службености на друго место истог добра, где њено вршење неће бити отежано. Слично решење постојало је и у чл. 148. ОИЗ. Међу-

тим, таквим решењем не уважавају се у довољној мери потребе економског развоја послужног добра. Ако у процесу развоја послужног добра службеност због свог положаја на том добру постане сметња његовог даљег развоја (на пр. због изградње економских зграда и других објеката) премештање би требало дозволити и под условом да се тим њено вршење отежава, с тим да се очува одговарајућа корисност за послужно добро. Под тим условима могло би се дозволити и премештање службености на друго добро истог сопственика. То би било у складу и са одредбом чл. 108. Нацрта којом се сопственику послужног добра признаје право да захтева брисање стварне службености ако је услед промењених прилика њена корисност за повласно добро постала несразмерна са теретом који она представља за послужно добро. Ако се сопственику послужног добра, независно од чињенице како је службеност настала, признаје право на укидање службености, онда је оправдано признати му мање право да захтева да се положај и начин вршења службености прилагоди измењеним потребама послужног добра уз уважавање потреба повласног добра. То је у складу и са друштвеним интересом да се земљиште што интензивније обрађује, коме се морају подредити како интереси сопственика послужног добра тако и интереси сопственика повласног добра.

Начин стицања стварних права на непокретностима предмет је посебног реферата који обухвата стицање службености као једног од стварних права, па се та питања не обрађују у овом реферату.

Престанак стварних службености регулисан је одредбама чланова 104 — 108. Нацрта закона. Према овим одредбама стварне службености престају — брисањем из јавних књига на основу уговора између сопственика повласног и послужног добра који мора бити сачињен у писменом облику или на основу једностране оверене изјаве сопственика повласног добра о одрицању од права службености; ако се службеност не врши у року од пет година при чему се као почетак рока узима моменат кад је ималац права био у прилици да врши своје право па га није вршио; кад сопственик повласног добра постане сопственик послужног добра и обратно кад сопственик послужног добра постане сопственик повласног добра (консолидацијом); на захтев сопственика послужног добра да се службеност брише кад је изгубила корисност за повласно добро или је због промењених прилика корист за повласно добро постала несразмерно мања у односу на терет који представља за послужно добро; пропасти повласног или послужног добра, ако и кад њено вршење буде трајно онемогућено разлозима за које сопственик послужног добра није одговоран, уз могућност поновног успостављања у ранијем обиму ако добро буде обновљено у року од пет година од пропасти и најзад, предвиђено је да службеност установљена на одређено време престаје истеком тога времена. У погледу начина престанка службености новину у односу на предратне грађанске законике представља могућност престанка службености на захтев сопственика послужног добра због промењених прилика. Међутим, у односу на судску праксу ни то решење није новина. Хрватски Закон о нужним пролазима од 6. априла 1906. године предвиђао је укидање постојећег нужног пролаза кад за повласно добро постоји — при-

кладнији пролаз, или други пролаз исте вредности који чини мање штете, или ако постоји јавни пролаз исте вредности. Ова правила примењивана су у судској пракси како на нужне пролазе тако и на друге службености. Колебања су постојала само у погледу укидања службености установљених уговором између сопственика повласног и послужног добра, али је и ту преовладао став да се може захтевати укидање службености ако су се после закључења уговора прилике промениле тако да се повласно добро због отварања јавног пута или настанка других околности може користити без те службености, а да се тиме битније не погоршавају услови коришћења повласног добра, или су се услови коришћења послужног добра тако изменили да постојећа службеност представља превелики терет (на пр. на раније пољопривредном земљишту изграђена је стамбена зграда тако да пут пролази преко дворишта), а за повласно добро постоји други прилаз који у том случају може бити и знатно мање вредности. Овим су аналогно ограничењима својине вршена и ограничења службености стављањем у први план друштвених интереса.

У Нацрту су нужни пролази издвојени из службености и сврстани у суседско право, очито према критерију да се нужни пролази установљавају на основу закона за разлику од службености које у правилу настају на основу правног посла. Исти критериј за разликовање службености од суседског права предвиђао је и ОИЗ у чл. 851. Међутим, издвајањем нужних пролаза из службености нарушава се целина у регулисању права која су у основи исте садржине. И кад би се узело да различити основи настанка то оправдавају, ни тај критериј није доследно спроведен. У делу који регулише настаanak стварних службености, у чл. 102. предвиђено је да у случајевима кад неко не може своју непокретност потпуно или делимично да користи има право да захтева установљење службености, а под истим условима само детаљније регулисано је у ст. 1. чл. 153. установљење нужног пролаза. Овове треба додати да је у Нацрту отклоњена и основна разлика у престанку службености и нужних пролаза, пошто је сопственику послужног добра признато право да тражи укидање службености због промењених прилика.

У одредбама у престанку службености нису јасно разграничени основи од начина престанка службености. Одредбом чл. 104. обухваћено је опште правило да стварна службеност за чији је настаanak потребан упис у јавне књиге престаје брисањем из тих књига (начин престанка) и одредбе о престанку службености на основу правног посла — уговора између сопственика повласног и послужног добра и једностране изјаве сопственика послужног добра о одрицању од права службености (основ престанка). Сматрамо да општу одредбу о начину престанка службености треба преиспитати — да ли се на пр. може узети да службеност која је установљена правним послом и уписана у јавне књиге престаје тек брисањем из тих књига у случајевима консолидације (чл. 106), или због пропасти повласног односно послужног добра (чл. 109) или због протеча времена (чл. 111), што из наведених чланова, а ни из природе ствари не произилази. У сваком случају потребно је јасно разграничити начин од основа престанка службености и сходно томе ускладити наведене одредбе.

Одредбе члана 106. о престанку стварних службености кад исто лице постане сопственик повласног и послужног добра није потпуна јер предвиђа само ситуације кад сопственик повласног добра постане и сопственик послужног добра и кад сопственик послужног добра постане и сопственик повласног добра. Поред ових могућа је, иако ређе, и ситуација да треће лице истовремено постане сопственик и повласног добра и послужног добра. Стога би била адекватнија формулација из АГЗ (пар. 526) и СГЗ (пар. 389) према којој службеност престаје кад једно лице постане сопственик повласног и послужног добра, што обухвата све три наведене ситуације. Иначе, формулација у Нацрту у основи је преузета из члана 86 ОИЗ.

Најзад, у вези са стварним службеностима било би корисно и одговарало би захтевима праксе да се овим законом целовито реши питање накнаде како на име установљења тако и на име укидања службености зависно од основа установљења односно основа престанка службености што би утицало на смањење бројних спорова у овој области.

III — Личне службености

У нацрту закона преузета су сва три вида личних службености позната и детаљно регулисана нашим предратним грађанским законима — право плодоуживања, право употребе и право становања. Иако је значај ових института данас битно смањен они су још увек присутни и у нашим послератним законима (на пр. у Закону о наслеђивању) и у друштвеним односима.

1. Плодоуживање

Право плодоуживања дефинисано је у чл. 114. Нацрта као најшире право употребе туђе непокретне ствари (послужног добра) и прибирања плодова са ње, без оштећења суштине саме непокретности, с тим да обим права плодоуживања може да се ограничи искључењем одређених користи које даје послужно добро. Ова дефиниција, у основи, одговара дефиницији коју су садржавала сва три предратна грађанска законика (пар. 509. АГЗ, пар. 374. СГЗ, чл. 156. ОИЗ). Најшире право коришћења послужног добра свакако треба схватити условно, то јест у границама које и самом сопственику намећу позитивни прописи. Очито је са тог разлога у јавној дискусији о Нацрту предложено да се плодоуживање одреди као право уживати туђу непокретност као и сам власник, уз обавезу да се сачува њена суштина. Ова дефиниција је веома сажета и задржава појам „уживање” из предратних законика који обухвата и право употребе и право прибирања плодова, али у нашим послератним законима није коришћен иако се доста често употребљава у правном саобраћају.

Нацрт предвиђа могућност да се право плодоуживања може установити под условом са роком или са налогом. Ово решење потпуно одговара институту плодоуживања и иначе не представља новину у нашим позитивним прописима (на пр. Закон о наслеђивању). У случајевима кад сопственик на својој имовини конституише право плодоуживања да би обезбедио издржавање себи или својим потомцима или другим лицима, постављање услова представља веома корисно и ефикасно обезбеђење.

Предмет права плодоуживања, по предатним грађанским законима, могу бити поред непокретности и покретне непотрошне ствари пошто само оне могу да се употребљавају без промене њихове суштине. У чл. 116. Нацрта закона, као предмет права плодоуживања одређене су непокретности као целина, аликвотни део непокретности и заоставштина. Покретне ствари, изузев у саставу заоставштине, изостављене су због тога што се Нацртом уређују само стварна права на непокретностима. Међутим стилизација може упућивати на закључак да предмет плодоуживања могу бити искључиво непокретности и заоставштина због чега је потребно извршити одговарајућу корекцију текста (додати речи — у смислу овога закона).

Заслужује пажњу одредба ст. 2. чл. 116. Нацрта према којој се право плодоуживања простире и на природна повећања непокретности до којих је дошло услед наноса и припајања отргнутог комада земљишта. У делу нацрта о стицању права својине природни прираштај непокретности није предвиђен као основ стицања својине, а плодоуживање је ограничено правом својине и не може бити у погледу објекта шире од права својине. Затим, реке и речна корита су по Уставу добра у општој употреби, што доводи у питање могућност стицања права својине на отргнутом комаду земљишта што важи и за друга стварна права. То питање у сваком случају захтева детаљније регулисање да би се искључила могућност задирања у друштвену својину, с тим да на исти начин буде регулисано и у делу који уређује стицање права својине.

Као основи стицања права плодоуживања предвиђени су уговор, тестамент и одржај, на чему се нећемо задржавати јер је то предмет обраде посебног реферата.

Плодоуживалац, према одредби чл. 118. Нацрта, има право да послужно добро држи, да га употребљава и да прибира плодове са њега, као и да предузима послове управљања у вези са послужним добром, с тим што је дужан да ова овлашћења врши према правилима доброг привређивања. У вршењу ових овлашћења дужан је да очува суштину послужног добра и да не мења његову намену.

Цивилни плодови, под којима се подразумевају периодични у правилу новчани приходи који ствар доноси (као што су камате, закупнина, рента), припадају плодоуживаоцу сразмерно временском трајању плодоуживања (дан по дан), независно од тога да ли су у време настанка односно престанка плодоуживања доспели или не и да ли су у то време наплаћени. Исто решење постојало је и у АГЗ (пар. 519) и у ОИЗ (чл. 158). У јавној дискусији критикована је употреба термина „цивилни” пошто се

ради о старој речи. Мада је ова реч одомаћена у правном саобраћају мислим да је примедба основана и да је у законском тексту који је намењен свим грађанима не треба користити стране речи.

Посебну пажњу заслужује понуђено решење о праву на природне плодове послужног добра. Сва три предратна грађанска законика предвиђала су да својину на плодовима плодоуживалац стиче одвајањем, што је прихваћено и у Нацрту, али су се разликовали по питању накнаде за трошкове производње кад је у случају престанка плодоуживања те трошкове учинио плодоуживалац а плодови су припали сопственику због тога што су касније одвојени, или су приликом установљења плодоуживања по наведеном правилу припали плодоуживаоцу, а трошкови производње учинио је сопственик. ОИЗ у чл. 158. предвиђао је да плодоуживалац за плодове који му приликом установљења плодоуживања припадну није дужан дати накнаду за производњу, нити има право на накнаду за плодове које је он произвео а који приликом престанка плодоуживања припадну сопственику. СГЗ (пар. 382) је плодоуживаоцу признавао право на накнаду трошкова производње за плодове који приликом престанка плодоуживања припадну сопственику, под условом да је и он приликом установљења плодоуживања за стечене плодове платио сопственику одговарајућу накнаду. АГЗ је у пар. 519. предвиђао само право плодоуживаоца на накнаду трошкова производње плодова који приликом престанка плодоуживања припадну сопственику, очито полазећи од тога да се питање ове накнаде за плодове који приликом установљења плодоуживања припадну плодоуживаоцу регулише актом о установљењу, а што не мора увек бити случај.

У Нацрту је учињен напор да се правило о расподели цивилних плодова примени и на природне плодове. Задржано је правило да се својина на плодовима стиче одвајањем, али је у чл. 120. предвиђено да се између сопственика и плодоуживаоца врши расподела вредности плодова сразмерно временском трајању плодоуживања, што подразумева равномерну расподелу (дан по дан) независно од чињенице у којим временским интервалима плодови доспевају. При томе је предвиђено и урачунавање трошкова производње плодова. Овакво решење представља новину и настоји да се између плодоуживаоца и сопственика добра обезбеди што правичнији однос, али формулација чл. 120. није довољно јасна. Поред тога, ово решење захтева регулисање и других питања, као на пр. према ком моменту ће се одређивати вредност плодова кад је плодоуживање трајало дужи временски период у коме се тржишна цена мењала. Затим, ако се власнику признаје сразмеран део накнаде која у обрачуну захвата и плодове убране за време трајања плодоуживања, може се поставити и питање накнаде у случају кад је плодоуживалац пропустио да произведе или сабере плодове, кад није поступао као добар привредник итд.

Обавезе плодоуживаоца предвиђене су одредбама чл. 123 — 127. Нацрта закона. Плодоуживалац је дужан да о свом трошку у корист сопственика осигура послужно добро против пожара и других ризика, кад је прописано обавезно осигурање или кад то према месним схватањима налажу правила доброг привређивања. Под истим условима дужан је да плаћа премије осигурања, ако је послужно добро раније осигурано.

На плодоуживаоца падају, сразмерно временском трајању плодоуживања, годишњи порез и друге дажбине које терете плодове и текућу употребу добара. Остале дажбине сноси сопственик, али је плодоуживалац дужан да му на плаћене износе накнади камату.

Редовне трошкове одржавања сноси плодоуживалац, а трошкове изванредних поправки падају на терет сопственика. Међутим, ако би ти трошкови представљали за сопственика превелико оптерећење признато му је право да захтева да га у њиховом сношењу потпомогне плодоуживалац, ако би то било правично с обзиром на корист од плодоуживања. У сваком случају плодоуживалац је дужан да му накнади камате на утрошена средства уколико су тиме сачуване користи које даје послужно добро и у границама тих користи. Ово решење у основи је преузето из чл. 167. ОИЗ.

По престанку плодоуживања плодоуживалац је дужан да послужно добро врати сопственику у одговарајућем стању. И плодоуживалац и сопственик могу у свако време захтевати попис и процену послужног добра, а ако то није учињено предпоставља се да је плодоуживалац примио добро у употребљивом стању средње каквоће. При томе плодоуживалац не одговара за смањену вредност добра која је последица редовне употребе.

Право плодоуживања престаје — протеклом времена ако је било установљено на одређено време, а најкасније смрћу плодоуживаоца; кад се у истој личности сједини својство сопственика и плодоуживаоца; кад на истој непокретности неко одржајем стекне плодоуживање или право својине; навршењем права плодоуживања у року од пет година уколико у вршењу није био спречаван; преласком непокретности у друштвену својину; одрицањем од стране плодоуживаоца и пропашћу послужног добра. Кад је право службености установљено до времена кад неко лице достигне одређени узраст (на пр. пунолетство) па то лице раније умре, плодоуживање се гаси његовом смрћу, уколико из околности случаја не произилази што друго.

Делимична пропаст послужног добра не повлачи престанак плодоуживања, које се у том случају продужује на преосталом делу. Иначе, сопственик није дужан да пропаљу непокретност обнавља, а ако је обнови плодоуживање се не наставља на обновљеној непокретности. Међутим, ако је послужно добро било осигурано, право плодоуживања се наставља на исплаћеној суми осигурања, односно на обновљеном добру ако је сопственик ту суму употребио за обнову уништеног добра. На исти начин могло се регулисати и право плодоуживања у случају преласка непокретности у друштвену својину кад је власник остварио накнаду, на пр. у случају експропријације. Нацртом ово питање није обухваћено, очито због тога што је у Закону о експропријацији дружбије регулисано тако да титулар службености остварује накнаду за своје право непосредно од корисника експропријације. Међутим, сматрам, да то не представља сметњу да се овим законом целовито регулишу сва питања везана за ово право, а да Закон о експропријацији претрпи одговарајуће измене.

2. *Право употребе*

Право употребе је вид личне службености по својој садржини знатно уже од плодоуживања. Титулар овога права овлашћен је да туђу непокретност употребљава и прибира плодове са ње, али само у границама својих личних потреба и потреба чланова своје породице, с тим што се потребе одређују по времену настанка службености, а све користи преко тако одређених потреба припадају сопственику. У складу са тим јавни терети и трошкови редовног одржавања добра деле се између титулара службености и сопственика сразмерно користима које им припадају и временском трајању права употребе. Вршење права употребе не може се пренети на друго лице за разлику од плодоуживања чије се вршење може пренети. Остала правила која важе за плодоуживање сходно се примењују и на право употребе.

3. *Право становања*

Ово је трећи вид личних службености такође познат у предратним законима и примењиван у пракси, али доста ретко због тога што су стамбени односи исцрпно регулисани позитивним прописима, па је то доводило у питање могућност примене правних правила о праву становања. Међутим, ова службеност није у колизији са стамбеним законодавством и њено постојање још увек је друштвено оправдано.

Нацртом је предвиђено да је ималац права становања овлашћен да, уз искључење осталих лица, користи туђу стамбену зграду или стан као посебни део зграде у сврху становања. Са имаоцем права становања могу становати чланови његовог породичног домаћинства и лица која га издржавају или су му потребна за вођење домаћинства и то само за време његова живота. Ово право је непреносиво, а настаје и престаје по правилима која важе за плодоуживање. У Нацрту је пропуштено да се уреди питање трошкова одржавања стана као послужног добра, што свакако треба учинити било изричито или упућивањем на одговарајуће одредбе Закона о стамбеним односима које регулишу обавезе носноца станарског права у погледу текућег одржавања стана.

Милка Јанковић