

*Др Даница Попов, ванредни професор  
Правног факултета у Новом Саду*

## **УПОРЕДНО ЗАКОНОДАВСТВО О ШТЕТАМА НАСТАЛИМ УСЛЕД ПРЕКОМЕРНИХ ИМИСИЈА**

***Сажетак:** У упоредном праву је уобичајено да се утврђују границе у вршењу права својине. Сметње изазване имисијама, које потичу са једне непокретности, морају подносити власници суседних непокретности, уколико оне не прелазе одређену месно уобичајену меру и не наносе им знатнију штету.*

*Власник непокретности дужан је да се уздржава од радњи којима се отежава искоришћавање суседних непокретности, насталих услед испуштања дима, гасова, непријатних мириса, чађи, буке, отицања отпадних вода итд, преко мере која је уобичајена имајући у виду природу и намену непокретности као и месне прилике. Имисије које потичу са суседног земљишта, морају се подносити, под условом да не проузрокују знатну штету. Забрањено је вршење штетних утицаја који потичу са једне непокретности, инсталирањем посебних уређаја, за које није прибављена дозвола надлежног државног органа.*

*Власник земљишта погођеног имисијама које прелазе месно уобичајену границу има право на захтева престанак имисија и њихово свођење на уобичајену меру, а накнаду штете која му је проузрокована, само у оном делу који прелази обим оних имисија које се морају подносити.*

*Уколико имисије потичу од неког индустријског постројења које обавља такву делатност на основу дозволе државног органа, не може се захтевати престанак такве делатности већ само накнада штете.*

**Кључне речи:** прекомерне имисије, суседско право, месне прилике, природа и намена непокретности, знатна штета, индустријска постројења, дозвола државног органа, накнада штете.

Под имисијама се подразумевају утицаји који потичу са једног земљишта проузрокујући штету суседном или неколицини суседних земљишта, а последица су испуштања гасова, паре, непријатних мириса, топлоте, буке, потреса и сл. Ови утицаји су материјалне природе и могу се опажати, јер се према нашем праву, за разлику од неких страних (на пример, швајцарског), не може захтевати правна заштита од идеалних имисија. У случају имисија ради се о преношењу материјалних немерљивих честица посредним или непосредним путем са једног земљишта на друго, а изазвани су људском делатношћу или механичким постројењима. Имисије (*inponderabilije*) могу бити различите природе. Поред материјалних честица (гас, пара, непријатни мириси, чађ, бука, итд), у страниој судској пракси се са имисијама изједначавају штете које изазивају инсекти, глодари и слична жива бића.

Имисије које се преносе природним путем са једног земљишта на друго сматрају се неадекватним - прекомерним само ако проузрокују знатну штету власнику или кориснику другог земљишта било тиме што оштећују ствари које се на том земљишту налазе, умњују његове приносе и вредност земљишта, било тиме што проузрокују штету лицима која на њему бораве. Незнатне штете се морају подносити само уколико се крећу у границама месно уобичајених начина коришћења земљишта.

Правним нормама којима се регулишу суседски односи (суседско право), утврђују се границе у вршењу права својине, одн. сметње изазване имисијама, које мора подносити власник једне непокретности, а које потичу са друге непокретности.

Имисије се могу класификовати на различите начине. Према једном мишљењу имисије се могу поделити на: позитивне, негативне и идеалне.<sup>1</sup>

Позитивне имисије су оне које су последица неких активности као што су: испуштање дима, чађи, непријатних мириса, буке, потреса, испуштања отпадних вода, топлоте, хладноће, светлосних ефеката итд. Негативне имисије су везане за проблеме сађења, сејања или грађења које потичу са суседове непокретности. Идеалне имисије су последица неких иматеријалних утицаја који имају за последицу смањење вредности суседовог земљишта.

Постоји подела имисија на директне и индиректне.<sup>2</sup>

Директне имисије су оне код којих је радња предузета на једној непокретности, а усмерена је на суседову непокретност, а праћена је неким уређајима. Директне имисије су законом забрањене. Индиректне имисије су оне код којих се штетан утицај на суседову непокретност врши посредним путем. Индиректне имисије могу бити дозвољене и недозвољене. Дозвољене су оне које отежавају коришћење друге непокретности, али не прелазе меру која је уобичајена с обзиром на природу и намену те непокретности и на месне прилике и битно не сметају наменском иско-

<sup>1</sup> *Лексикон грађанског права*, Београд, 1996, стр. 227.

<sup>2</sup> Б. Визнер, *Коментар Закона о основним власничко-правним односима*, Загреб, 1980, стр. 66.

ришчавању друге непокретности. Недозвољене су оне имисије које отежавају коришћење друге непокретности, а прелазе меру која је уобичајена с обзиром на природу и намену те непокретности и с обзиром на месне прилике. Недозвољене индиректне имисије су у нашем праву законом забрањене. Допуштеним индиректним имисијама се изузетно сматрају и оне код којих коришћење туђе непокретности прелази меру која је уобичајена с обзиром на месне прилике, али су проузроковане поседним уређајима чија је примена одобрена од стране надлежних органа (на пример, одобрено је коришћење неког индустријског постројења и сл.)

Закон о основама својинско-правних односа, из 1996. године, у члану 5. забрањује недозвољене имисије на следећи начин:” Власник непокретности дужан је да се при коришћењу непокретности уздржава од радњи и да отклоња узроке који потичу од његове непокретности, којима се отежава коришћење других непокретности (преношење дима, непријатних мириса, топлоте, чађи, потреса, буке, отицања отпадних вода и сл.) преко мере која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и на месне прилике, или којима се проузрокује знатна штета.

Без посебног правног основа забрањено је вршење сметњи из става 1. овог члана посебним уређајима.”

Овим чланом се одређују границе у вршењу права својине. Право својине не може се вршити на штету друге или других суседних непокретности. Власник земљишта дужан је да се приликом коришћења својом непокретношћу уздржава од радњи и да отклони негативне утицаје које потичу са његове непокретности, а угрожавају или отежавају коришћење суседне или друге непокретности. Власник земљишта је у интересу добрих суседских односа дужан да води рачуна не само о својим интересима него и о интересима власника судне непокретности. Законом о основама својинско-правних односа се пружа заштита власницима непокретности од штета насталих услед прекомерних имисија, док се јавноправних прописима о заштити човекове средине штите сви грађани од штетних имисија.

Међутим, овим чланом Закона о основама својинско-правних односа, ограничава се и право власника суседног земљишта да се брани од штетних утицаја који потичу са друге непокретности, а не проузрокују знатнију штету или штету која прелази меру која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и на месне прилике. Значи, месно уобичајене утицаје и оне штетне утицаје који су незнатни и којима се наноси незнатна штета морају се подносити и морају их трпети сви власници земљишта.

Вршење сметњи, тј. штетних утицаја са једног земљишта на друго забрањено је уколико се врши посебним уређајима, за које није прибављена дозвола надлежног државног органа.

Власник земљишта погођеног имисијама које прелазе месно уобичајену меру има право на накнаду штете која му је проузрокована, али само у оном делу који прелази обим оних имисија које се морају подносити.

Негаторном тужбом може се захтевати престанак имисија које потичу са суседовог земљишта и њихово свођење на подношљиву меру. Али уколико имисије потичу од неког фабричког постројења или другог предузећа које је овлашћено да

обавља такву делатност на основу дозволе државног органа, не може се захтевати престанак такве делатности већ само накнада штете.

Проблем недопуштених имисија се у области грађанског права, обично на генералан начин регулише грађанским законцима, с тим што се за поједине видове недопуштених имисија доносе посебни закони. Ти закони о забрани загађивања ваздуха, земљишта вода итд. спадају у домен управног и кривичног, ређе грађанског права. На међународном плану донет је низ билатералних и мултилатералних споразума који имају за циљ заштиту човековог окружења од прекомерних имисија које потичу од индустријских постројења.

Већина грађанских законика проблем прекомерних и штетних имисија регулише у деловима који се односе на суседска права, ограничавајући права власника једног земљишта интересима других власника.

У немогућности да се прикажу сви правни извори који се односе на ову проблематику, ми ћемо дати приказ и анализу одредаба о забрани од недозвољених имисија садржаних у неким значајнијим грађанским законцима.

Према члану 650, **Француског грађанског законика**, предвиђено је следеће правило: “Законик намеће власницима разне обавезе једних према другима независно од макаквог уговора”.

У члану 1370, наводи се: “ Неке обавезе настају без икаквог уговора ни од стране оног који се обавезује ни од стране онога према коме се обавезује.

Једне настају ауторитетом самог закона, друге личном радњом онога који постаје обавезан.

Прве су обавезе настале независно од воље као што су оне између власника суседа или обавезе татора и других управитеља који не могу одбити понуђену им функцију.

Обавезе које настају личном радњом обавезаног потичу или из квази-контракта или из деликата или квази- деликата “.

Онај ко проузрокује имисије дужан је да их смањи на подношљиву меру, док погођено лице није у обавези да предузима било какве радње да смањи имисије које потичу са суседовог земљишта. Француска теорија и судска пракса одбијале су примену “*theorie de la preoccupation*” јер би то довело до неправичних резултата. Према теорији превенције власник земљишта са којег се одашиљају имисије на суседно земљиште је у положају да онемогући нормално коришћење суседовог земљишта. Он је у могућности да изградњом фабрике суседне земљишне парцеле оптерети квази-службеношћу и да власници или корисници ових земљишта никада више немају слободу да земљиште користе по својој вољи већ да буду принуђени да се за сва времена одрекну одређеног облика коришћења свог земљишта. То би био посебан вид приватне експропријације без икакве накнаде.<sup>3</sup>

Иако су француски сидови били једногласни у одбијању примене “*theorie de la preoccupation*” колебали су се дуго времене да ли због првенственог права употребе једног земљишта треба оштећеном лицу смањити захтев за накнаду штете проузроковане имисијама. У одговору на ово питање све до 1968. године правила

<sup>3</sup> Mazeaud, *Lecons de droit civil*, 4 izdanje, II knjiga, Paris, 1963, стр. 1344.

се разлика између отклоњивих и неотклоњивих имисија. Ако је имисија отклоњива, па је одређено лице са чијег земљишта је она проузрокована криво што имисија није била смањена, погођеном лицу треба платити пун износ претрпљене штете. Ако је имисија неотклоњива, пошто је предузеће раније настало, жртви се може проговорити да је непажљиво поступила када је и поред знања за имисије остварила своју намеру иако се од имисија не може одбранити. Захтев за накнаду штете се у таквим случајевима смањује узимајући у обзир кривицу жртве.

Од оваквог става одступио је Касациони суд у пресуди од 2. фебруара 1968. одбијајући обавезу да се против неотклоњивих имисија погођено лице у одређеном обиму треба само да заштити, па стога треба да буде смањен његов захтев за накнаду.<sup>4</sup>

Иначе о границама толеранције имисије француска судска пракса полази од објективног критеријума, док је само лична угроженост због неадекватне имисије без значаја.

Према **Италијанском грађанском законнику** из 1942. године: “Власник земљишта не може забранити имисије дима, топлоте, испарења, шумава и сличне утицаје који потичу са суседног земљишта, ако они не прелазе нормалну сношљивост узимајући у обзир услове положаја. При примени овог правила судови морају ускладити захтеве производње са потребама власништва. Мора се повести рачуна и о првенству одређеног начина употребе”.<sup>5</sup>

За разлику од Италијанског грађанског законика који изричито наводи случајеве штетних имисија, **Грађански законик Републике Пољске** из 1964, садржи генерално правило које гласи:” Власник непокретности је дужан да се при вршењу свога права уздржава од сваке радње којом би се отежавало коришћење суседних непокретности преко мере која је уобичајена с обзиром на друштвено-економску намену непокретности и на месне прилике”.<sup>6</sup>

У **Швајцарском грађанском законнику** из 1907. године садржано је следеће правило:” Свако је обавезан при вршењу права својине као и при обављању обртничке делатности на свом земљишту, да се уздржи свих претераних утицаја на својину суседа.

Забрањени су нарочито сви штетни и неоправдани утицаји, с обзиром на положај и својства земљишта и с обзиром на месно уобичајену употребу, путем дима или чађи, несношљивих испарања, буке или вибрација”.<sup>7</sup>

Поред ове у Швајцарском грађанском законнику садржано је и посебно правило о одговорности власника непокретности које предвиђа да се против таквог власника може покренути захтев за отклањање штете или за заштиту од претеће

<sup>4</sup> Cass. civ. 1. ere ch. 20. 02. 1968. одбио је да учини одговорним Juglart i du Pontavice и да због њихове кривице смањи захтев за накнаду иако су погођени своју стамбену зграду изградили до зида једне фабрике не предузимајући никакве посебне мере изолације на граничном зиду према фабрици од које се шире имисије у облику потреса и ларме. Цитирано према Д. Стојановић, Д. Поп Георгиев, *Коментар Закона о основним својинско-правним односима*, Београд, 1980, стр. 42.

<sup>5</sup> Италијански грађански законик, члан 844.

<sup>6</sup> Пољски грађански законик, члан, 144.

<sup>7</sup> Швајцарски грађански законик, члан 684.

штете, као и захтев за накнаду штете. Према члану 679, овог Законика: “Ако неко буде оштећен тиме што би власник непокретности прекорачио своје право својине или би му претила опасност штете, тада он може да постави захтев за отклањањем штете или за заштитом од претеће штете као и захтев за накнадом штете”.

Швајцарска правна теорија и судска пракса су заузеле став да се у случају штете од прекомерних имисија против власника непокретности осим постављања захтева за забраном вршења неоправданих штетних утицаја може поставити и захтев за накнадом штете, чији домаћај не би требало да обухвати само накнаду имовинске штете коју трпи суседна непокретност него и накнаду штете коју трпе физичка лица и друге ствари.<sup>8</sup>

На основу члана 684. Швајцарског грађанског законика, судија ће после обостране оцене интереса најчешће наложити имитенту да имисије путем подесних заштитних мера сведе на подношљиву меру која одговара месној употреби. У случају да се претерани утицаји не могу на други начин отклонити судија ће такав начин коришћења земљишта потпуно забранити.<sup>9</sup>

**Грчки грађански законик** из 1940. године, проблему имисија посвећује неколико чланова. Према члану 1003. “Власник једног земљишта, обавезан је да трпи довођење дима, пепела, мириса, топлоте, шумава, потреса и других сличних утицаја који долазе са другог земљишта, ако то коришћењу његовог земљишта битно не штети, или је проузроковано таквим коришћењем које је за земљиште места у коме се налази и оштећено земљиште уобичајено”.

Члан 1004 гласи: “Власник земљишта је овлашћен да забрани да се на суседовом земљишту поставе или држе уређаји, уколико од њиховог постојања или коришћења се са сигурношћу могу предвидети противправни утицаји на његовом земљишту”.

Овај превентивни захтев који треба да спречи настајање штете за суседе, условљен је, код уређаја који су одобрени од стране државног органа, тек од момента настанка штетних имисија (члан 1005.).

**Аустријски грађански законик**, у новелираном тексту, садржи следећа правила: “Власник једног земљишта може суседу забранити да са свога земљишта пушта на земљиште првог власника воду, дим, гасове, топлоту, задах, звук, потрес и слично утолико уколико то прелази уобичајену меру према месним приликама и уколико то знатно шкоди месно уобичајеном искоришћавању земљишта”.<sup>10</sup>

У § 364/а предвиђен је следећи случај: “Ипак, ако је оштећење проузроковано рударским предузећем или влашћу одобреним предузећем на суседном земљишту на начин који ову меру прекорачује, онда је држалац земљишта само овлашћен да судским путем тражи накнаду нанесене штете и када је штета проузрокована околностима на које се није обраћала пажња при поступању власти”.

<sup>8</sup> Hans-Ulrich Muler, *Der privatrechtliche Scut` vor Gewässerverunreinigungen und die Haftung*, Zurich, 1968, s. 66-67.

<sup>9</sup> R. Gmur, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch verglichen mit dem Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch*, Bern, 1965. Стр. 124.

<sup>10</sup> Аустријски грађански законик, § 364 став 2.

Из цитираних одредби новелираног, Аустријског грађанског законика евидентна је разлика између прекомерних имисија које потичу са суседовог земљишта, од оних које су последица обављања неке привредне делатности као што су обављање рударске или неке друге индустријске делатности. У првом случају власник земљишта има право да захтева од суседа забрану имисија које прелазе уобичајену меру према месним приликама и које знатно наносе штету искоришћавању земљишта, а у другом случају, не може да тражи забрану рада рударског или другог индустријског постројења, него може судским путем захтевати накнаду штете од прекомерних имисија које се нису могле предвидети у време оснивања оваквих предузећа. Ово правило “представља израз компромиса постигнутог између власника земљишта и растуће индустрије”.<sup>11</sup>

Захтев за накнаду штете у оваквим случајевима, ступа на место *actio negatoria* и он претпоставља каузалитет, али се не захтева ни кривица ни противправност.

У **Немачком грађанском законнику**, новелирани текст § 906 из 1959. године установљено је следеће правило:” Власник једног земљишта не може да забрани преношење гасова, паре, непријатних мириса, дима, чађи, топлоте, ларме, потреса и сличне утицаје са неког другог земљишта уколико такав утицај не шкоди или небитно шкоди коришћењу земљишта.

Исто би то важило уколико би настало оштећење искоришћавањем другог земљишта на начин уобичајен у том месту и не би се могло спречити техничким мерама које би се могле захтевати од ових корисника. Ако власник треба да трпи неки утицај, тада може да захтева од корисника другог земљишта одговарајуће намирне у новцу, ако је утицајима преко очекиване мере онемогућено месно уобичајено коришћење његовог земљишта или знатно смањен принос са њега.

”Преношење путем посебних направа није допуштено”

Овом одредбом Законика је био знатно ојачан положај индустријских предузећа у Немачкој јер штете које они проузрокују својим имисијама трећим лицима, месно уобичајеним коришћењем земљишта, погођена лица морају да подносе. Овај повлашћени положај индустријских предузећа био је још више потврђен 1900. године доношењем *Gewerbeordnung*, према чијем се § 26, од власника уређаја који је добио одобрење за рад не може захтевати прекид рада уређаја, већ највише постављање заштитних уређаја који искључују будућа оштећења или захтев за накнаду штете.<sup>12</sup>

Захтев за одговарајуће намирне у случају штетних имисија које потичу са суседовог земљишта се у немачкој правној теорији и пракси од новелираног § 906, назива “грађанскоправни захтев за учињену жртву” (*bürgerlich - rechtlicher Aufopferungsanspruch*) или “суседскоправни захтев за учињену жртву” (*nachbarrechtlicher Aufopferungsanspruch*).<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Љ. Милошевић, *Штете од шкодљивих материја и питање накнаде тих штета*, Београд, 1972, стр. 73.

<sup>12</sup> Д. Стојановић, Д. Поп Георгиев, *Коментар Закона о основним својинско-правним односима*, Београд, 1980, стр. 38.

<sup>13</sup> Н. Hubmann, *Der bürgerlich-rechtliche Aufopferungsanspruch*, "Juristenzeitung", No. 16, 1958, стр. 491.

На основу овог правила лице које је погођено имисијама насталим са суседовог земљишта услед индустријских делатности није могло да тражи престанак такве делатности подизањем негаторне тужбе, него је могло да добије одговарајућу накнаду на име “учињене жртве” у општем интересу.

У случају надокнаде штете “ за учињену жртву” није се надокнађивао пуни износ штете коју трпи лице услед имисија са суседовог земљишта, него само правична накнада. У прилог оваквог схватања накнаде штете у виду правичне накнаде изјашња се и наше право. Према једној судској одлуци<sup>14</sup> за штету коју су претрпела 33 оштећена лица услед имисија које потичу из Борског рудника, ттеба да се досуди правична накнада, а не потпуна штета. Већи број погођених власника путем вансудског поравнања са Рударско-топионичарским басеном “Бор”, прихватио је знатно нижу накнаду од стварно претрпљене штете, полазећи од чињенице да од друштвено корисне делатности рудника и сами остварују користи.

“Сличан став изражен је и у већем броју судских одлука у којима се судови путем аналогije позивају на примену Закона о експропријацији. Основ за овакво становиште судова представља и одредба чл. 17. Став 2 Закона о рударству, која предвиђа да ће се посебним законом регулисати питање накнада штете која нужно настаје за време и по престанку рударских радова на већој површини или се наноси већем броју лица услед слегања земљишта, јамских пожара, поплава и других догађаја проузрокованих рударским радовима. Околност да предвиђени посебан закон није донет, основано је упутила судове да путем аналогije примењују одредбе Закона о експропријацији, које регулишу утврђивање правичне накнаде за експроприсане непокретности”.<sup>15</sup>

Захтев за “учињену жртву” има за циљ да поравна интересе између онога ко врши имисије које се не могу спречити и власника или корисника погођеног земљишта. Власник или корисник суседног земљишта који трпи имисије нема право на негаторну тужбу, јер се не ради о неовлашћеном узнемиравању јер је изазивач имисија одлуком надлежног државног органа добио дозволу за рад који доводи до емитовања гаса, топлоте, отпадних вода и сл. Власник или корисник треба да буде обештећен, јер штетне утицаје који долазе са суседног земљишта није у стању да спречи, али није дужан ни да трпи преко граница подношљивости. Чињеница је да земљиште које је угрожено од имисија губи на квалитету, па тиме и на вредности захтев за обештећење, треба да укључи и у себи и ову чињеницу смањења вредности угроженог земљишта. Висина накнаде се израчунава према тренутној мери недозвољених утицаја и после исплаћеног намирења власнику или кориснику угроженог земљишта се не може поново захтевати јер обухвата у себи и и штете које ће настати у будућности према нормалном току ствари.

У нашој судској пракси се накнада одмерава према критеријумима који се примењују у случају експропријације. Погођеном власнику се не исплаћује накнада за изгубљену добит. У овом случају треба применити и принцип изравнавања

<sup>14</sup> Окружни суд у Зајечару, П. 1269/69.

<sup>15</sup> М. Јовановић, *Грађанскоправна заштита човекове средине у судској пракси*, “Архив за правне и друштвене науке”, 1974, 2, стр. 239.



добити са штетом (*compensatio lucrum cum damni*). Накнада је само онда одговарајућа, ако се код њеног обрачунавања има у виду и корист коју је од суседских имисија имао власник погођеног земљишта.<sup>16</sup>

### Закључак

У већини грађанских законика проблем штета које настају услед прекомерних имисија регулише се нормама које се односе на суседска права. Овим одредбама се ограничавају права власника непокретности у вршењу свог права својине у интересу осталих власника на одређеном простору. Имисије које потичу са једног земљишта се морају подносити уколико не прелазе одређену меру. Имисијама се не може изазивати знатнија штета за суседне непокретности. Обично се критеријум за утврђивање подношљивих имисија одређује према месним приликама.

Ако су штете изазване прекомерним имисијама, а преносе се природним путем на суседне непокретности, незнатне, морају се подносити. За случај да имисије прелазе мере које су уобичајене за природу и намену непокретности на одређеном подручју (месно уобичајене имисије), негативном тужбом може се захтевати престанак сметњи и њихово свођење на подношљиву меру.

Власници непокретности за штете изазване имисијама које потичу од индустријских постројења или других правних субјеката, који за свој рад поседују дозволу надлежног државног органа, не могу судским путем захтевати престанак такве делатности која изазва прекомерне имисије, него само накнаду штете.

Посебним законима јавноправног карактера се одређују границе у обављању делатности које изазивају прекомерне имисије. Овим законима се штити човекова средина од загађивања ваздуха, воде, земљишта, прекомерне буке, вибрација итд.

---

<sup>16</sup> Д. Стојановић, *Стварно право*, Београд, 1991, стр. 198.

*Danica Popov, Ph. D., Associate Professor  
Law Faculty of Novi Sad*

## **COMPARATIVE LAW ON THE HARMS OF EXCESSIVE EMISSIONS**

### *Abstract*

In most of the jurisdictions there are limits on exercising the right to property. A real estate owner must refrain from activities by which the use of other real estate is being impeded through the emission of excessive: gasses, vapors, smoke, heat, noise, the draining of waste water, etc. Neighboring real estate owners must endure such harmful effects if and only if they do not exceed the limit of usual endurance, taking into account the nature and purpose of such real estate, as well as local conditions.

The property owner who is affected by emissions exceeding the set limit, has the right to request a stop of emissions and their reduction to regular levels; he is also entitled to damages, but only for the amount which exceeded the allowed volume of emissions.

If the emissions originate from some industrial plant, within the activity allowed by a state authority, one cannot request a cessation of such activities, but can simply seek damages.