

SLUŽNOSTI OPĆENITO

Stvarne služnosti - stjecanje, zaštita povjerenja, zaštita stvarnih prava, prestanak

Priručnik za polaznike/ice

Izrada obrazovnog materijala:

Dubravka Srećec Fletko,
Županijski sud u Rijeci

Zinka Bulka,
Županijski sud u Velikoj Gorici

Zagreb, rujan 2022.

Copyright 2022.

Pravosudna akademija

Maksimirска cesta 63, 10 000 Zagreb, Hrvatska
TEL 00385(0)1 2357 626 WEB www.pak.hr

SADRŽAJ

I.	UVOD	4
II.	SLUŽNOSTI.....	5
III.	STVARNE SLUŽNOSTI.....	7
1.	POJEDINE VRSTE SLUŽNOSTI.....	8
2.	STJECANJE STVARNIH SLUŽNOSTI.....	10
2.1.	STJECANJE TEMELJEM PRAVNOG POSLA	10
2.2.	STJECANJE ODLUKOM SUDA ILI DRUGE VLASTI	11
2.3.	STJECANJE TEMELJEM SAMOG ZAKONA	14
3.	PRESTANAK STVARNIH SLUŽNOSTI	16
IV.	ZAŠTITA TUĐEG POVJERENJA.....	17
IV.1.	Upis stvarnih služnosti u zemljišne knjige	17
IV.2.	Može li se steći pravo stvarne služnosti i bez upisa u zemljišne knjige	19
IV.2.1.	Stjecanje na temelju odluke vlasti	19
IV.2.2.	Stjecanje na temelju dosjelosti	20
IV.3.	Zaštita povjerenja	20
V.	ZAŠTITA SLUŽNOSTI	22
V.1.	Zaštita prava ovlaštenika služnosti	22
V.1.1.	Zaštita radi smetanja posjeda	22
V.1.2.	Tužba na utvrđenje postojanja služnosti	23
V.1.3.	Tužba radi zaštite knjižnih prava	25
V.1.4.	Tužba obvezno pravnog karaktera	26
V.1.5.	Tužba kojom ovlaštenik štiti svoje pravo služnosti	26
V.1.5.1.	Tužba predmjевanog ovlaštenika služnosti	27
V.2.	Zaštita prava vlasnika poslužnog dobra	27
V.2.1.	Tužba radi ukidanja služnosti	28
V.2.2.	Tužba radi prestanka služnosti zbog neizvršavanja	29
	LITERATURA	31
	PRAKTIČNI PRIMJERI	32

I. UVOD

Donošenjem Ustava Republike Hrvatske¹ Republika Hrvatska se odlučila kao jednu od temeljnih Ustavnih vrijednosti jamčiti pravo vlasništva², uz ograničenje toga prava prema kojem vlasništvo obvezuje, kao i da su nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru³.

Na ovaj način pravo vlasništva u RH je zaštićeno i u skladu sa čl. 1. Protokola 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda⁴ prema kojem svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svoga vlasništva, kao i da se nitko ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom ili općim načelima međunarodnog prava.

Imajući u vidu naprijed citirane odredbe, postavlja se pitanje iz kojih bi to razloga bilo opravdano ograničavati pravo vlasništva.

Naime, donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁵ zajamčeno je slobodno uživanje vlasništva a koje je definirano čl. 30. st. 1. ZV kao:

„(1) Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

(2) U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.”

Opća ograničenja prava vlasništva propisana su čl. 31. ZV, kojim se konkretizira Ustavno ograničenje propisano čl. 48. st. 2. Ustava RH u smislu da vlasništvo obvezuje i to na način da je vlasnik prilikom izvršavanja svog prava dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovu pravu, a osobito se ne smije (a ni nitko drugi) služiti svojim pravima s jednim ciljem da drugome šteti ili da ga smeta, zatim da nije ovlašten zabraniti tuđi zahvat u svoju stvar kad je taj nužan radi oticanja štete koja nekome neposredno prijeti, a nerazmjerne je veća od one što iz toga zahvata proizlazi za vlasnika, nego je samo ovlašten potraživati naknadu za pretrpljenu štetu, te nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete na tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanoga interesa da ih isključi.

Osim citiranih općih ograničenja prava vlasništva, postoje i posebna ograničenja propisana čl. 32. ZV prema kojima se pravo vlasništva može ograničiti odredbama ZV ili posebnih zakona a radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi.

¹Ustav Republike Hrvatske("Narodne novine" br. 56/90., 135/97., 8/98. - službeni pročišćeni tekst, 113/00., 124/00. - službeni pročišćeni tekst, 28/01., 41/01. - službeni pročišćeni tekst, 76/10., 85/10. - službeni pročišćeni tekst, 5/14., dalje: Ustav RH)

² čl. 48. st. 1. Ustava RH

³ čl. 48. st. 2. Ustava RH

⁴ „Narodne novine“ – Međunarodni ugovori broj 6/99 i 9/99

⁵Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst), dalje: ZV

Nadalje, ZV predviđa i ograničenje prava vlasništva temeljem pravnog posla⁶ prema kojem je vlasnik ovlašten, u svaku svrhu koja nije zakonom zabranjena svoje pravo vlasništva ograničiti, uvjetovati ili oričiti, a može ga i opteretiti.

Također ZV propisuje i ograničena stvarna prava na tuđim stvarima i to: služnosti, stvarne terete, pravo građenja i založno pravo.

II. SLUŽNOSTI

Prema zakonskoj definiciji (čl. 174. st. 1. ZV) služnost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svojeg nositelja da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar) ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik je dužan to trpjeti ili pak zbog toga glede nje nešto propuštati.

Način korištenja poslužnom stvari određuje se kod osnivanja prava služnosti (u situaciji kada se osniva pravnim poslom, dakle prema sporazumu vlasnika povlasne i poslužne nekretnine) a ako se osniva temeljem odluke suda ili drugog tijela vlasti određuje se tom odlukom, inače to određuje zakon.

Sadržaj služnosti proizlazi iz njenog osnivanja, a onaj tko tvrdi da bi bila naknadno izmijenjena to treba dokazati⁷.

Prema naprijed iznijetoj zakonskoj definiciji služnosti proizlaze njeni temeljni obilježja:

- a) pravo služnosti prepostavlja da se njen sadržaj izvršava na **tuđoj**⁸ nekretnini, dakle osnovna prepostavka je da se netko tko nije vlasnik nekretnine istom koristi (kao poslužnom nekretninom), nema služnosti na vlastitoj stvari (nemini res sua servit)
- b) vlasnik (poslužne nekretnine) je dužan **trpjeti** to ograničenje njegovog prava vlasništva, odnosno suzdržavati se od poduzimanja radnji kojima bi spriječio izvršavanje sadržaja služnosti (servitus in faciendo consistere nequit)
- c) služnost mora biti **korisna** (*utilis*) (čl. 175. st. 1. ZV), odnosno mora imati **razumnu svrhu**
- d) ovlaštenih prava služnosti mora prilikom izvršavanja svojih ovlasti **postupati obzirno** (civiliter), tako da što manje opterećuje poslužnu stvar
- e) pravo služnosti **nije samostalno prenosivo** već prati pravnu sudbinu nekretnina uz koje je vezano
- f) služnost kao stvarno pravo djeluje apsolutno (*erga omnes*)
- g) služnost ne može postojati na služnosti (servitus servitus esse non potest)

⁶čl. 34. ZV

⁷ čl. 174. st. 2. i 3. ZV

⁸ Tako VSRH Rev 811/2018-2 od 23. prosinca 2020. „...Obzirom da članak 229. ZVDSP propisuje između ostalog i činjenicu da mora postojati povlasna i poslužna nekretnina te činjenicu da se vlasnik povlasne nekretnine faktično koristi poslužnom nekretninom, a vlasnik poslužne nekretnine se tome korištenju od strane vlasnika povlasne nekretnine nije protivio, tada je jasno da se služnost ne može osnovati na vlastitoj stvari (Nemini res sua servit).“

U situacijama kada je nekretnina u suvlasništvu (zgrada sa dvorištem koje je u suvlasništvu vlasnika zgrade) suvlasnici ne mogu međuvlasničke odnose urediti sporazumom po kojem bi osnivali služnost prolaza u korist nekog od suvlasnika jer se služnost može osnovati samo na tuđoj nekretnini.

Nadalje, prilikom izvršavanja prava služnosti postupanje vlasnika poslužne nekretnine je pasivno, on je dužan suzdržavati se od vršenja vlasničkih ovlasti i trpeti tuđe izvršavanje prava služnosti.

Imajući u vidu Ustavom RH, kao i Protokolom 1. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, kao i čl. 30. ZV zajamčeno pravo vlasništva proizlazi da služnost mora imati razumnu svrhu koja opravdava zadiranje u tuđe vlasništvo⁹, dok se s obzirom na način izvršavanja razlikuju osobne i stvarne služnosti.

Naime, stvarne služnosti su prema čl. 175. st. 2. ZV one služnosti kojima je svrha bolje i korisnije gospodarenje nekretninom (povlasnom nekretninom), u protivnom je služnost osobna.

Prema samoj zakonskoj definiciji služnosti proizlazi da se kod ovog pravnog institua isprepliću prava ovlaštenika služnosti (vlasnika povlasne nekretnine) prilikom izvršavanja sadržaja služnosti sa dužnostima (trpljenje, suzdržavanje) vlasnika poslužne nekretnine koji je izvršavanjem sadržaja služnosti na njegovoj nekretnini u određenoj mjeri, u pravilu, ograničen u mirnom uživanju vlasništva. Stoga, prilikom sagledavanja prava ovlaštenika služnosti i vlasnika poslužne nekretnine uvijek treba voditi računa o naprijed navedenim temeljnim obilježjima služnosti – da mora biti korisna i razumna, da se njen sadržaj izvršava obzirno na način da se u najmanjoj mjeri zadire u prava vlasnika poslužne nekretnine i na taj način tumačiti sam sadržaj služnosti.

Upravo iz razloga što se izvršavanjem sadržaja stvarne služnosti ograničava vlasnika poslužne nekretnine u njegovom vlasništvu čl. 177. ZV je propisana sloboda nositelja prava služnosti na izvršavanje sadržaja služnosti po njegovoj volji, no nije mu dozvoljeno širiti ovlaštenja koja mu proizlaze iz sadržaja služnosti, a obvezan je pri izvršavanju svojih ovlasti iz služnosti postupati obzirno, na način da što manje opterećuje poslužnu stvar. S druge strane, vlasnik poslužne stvari ne smije činiti ništa što bi onemogućilo ili bitno otežalo izvršavanje služnosti.

Isto tako ZV propisuje mogućnost preinake načina izvršavanja služnosti (jednostrano od strane nositelja služnosti) ako se bitno ne mijenja dotadašnji način izvršavanja, a u protivnom, preinaka služnosti je moguća samo sporazumno sa vlasnikom poslužne nekretnine, time da se na ovu preinaku na odgovarajući način primjenjuje ono što je određeno za osnivanje prava služnosti na temelju pravnog posla¹⁰.

Nadalje, u situacijama kada je za vlasnika poslužne nekretnine izvršavanje služnosti na dosadašnjem mjestu postalo osobito tegobno, može zahtijevati da se izvršavanje služnosti preloži na neko drugo, ovlašteniku jednako prikladno mjesto, time da

⁹čl. 175. st. 1. i 2. ZV

¹⁰ čl. 178. ZV

troškove prelaganja služnosti snosi vlasnik poslužne stvari, a ovo pravo vlasnika se ne može pravnim poslom isključiti ili ograničiti¹¹.

Zakonom nije ograničen broj služnosti koje mogu postojati na poslužnoj nekretnini, već je čl. 180. st. 1. ZV propisano da jedna nekretnina može biti opterećena sa više služnosti, međutim, novija služnost ne može ograničiti izvršavanje onih koje su prije nje u prvenstvenom redu.

Slijedom navedenog, iako ne postoji ograničenje u pogledu broja služnosti koje se uspostavljaju na nekoj nekretnini kao poslužnom dobru, one su ipak ograničene u pogledu vremena nastanka i sadržaja koji bi nositelj služnosti na tuđoj nekrentini izvršavao, jer ako je prethodno na poslužnoj nekretnini osnovana služnosti istog sadržaja kakvu želi izvršavati i drugi nositelj ovlaštenja, prethodni nositelj ovlaštenja u čiju je korist ta služnost zasnovana je u prednosti u odnosu na kasnijeg, pa bi stoga isti u okolnostima kada bi izvršavanje jednog ometalo izvršavanje drugog mogao zahtijevati da sud na pravedan način uredi izvršavanje u intreresu svih ovlaštenika (čl. 180. st. 2. ZV), a imajući u vidu da je čl. 180. st. 3. ZV propisano da nitko ne može imati služnost na nečijem pravu služnosti.

U pogledu troškova održavanja poslužne nekretnine vrijedi opće pravilo da isti padaju na teret nositelja služnosti, međutim, ako se poslužnom nekretninom koristi i njen vlasnik, dužan je razmjerno snositi troškove održavanja¹², međutim te se dužnosti može oslobođiti ako ustupi poslužnu stvar ovlašteniku, makar i protiv njegove volje. Služnost po svom zakonskom sadržaju nije odvojiva od poslužne stvari i prenosi je samo zajedno sa poslužnom stvari, dok je stvarna služnost prenosiva samo i sa povlašnom stvari (čl. 182. ZV), pa stoga i u slučaju diobe poslužne nekretnine služnost koja tu nekretninu tereti se ne može promijeniti niti razdijeliti, osim ako je što drugo određeno zakonom (čl. 183. ZV).

Valja spomenuti i prividne služnosti koje postoje kada je ovlast koju daje neka od služnosti dana do opoziva u kojem slučaju se ovlasti i dužnosti do opoziva procjenjuju uz odgovarajuću primjenu pravila o služnostima (čl. 184. ZV).

III. STVARNE SLUŽNOSTI

Stvarne služnosti su zakonski definirane čl. 186. st. 1. ZV kao stvarno pravo svagdašnjega vlasnika određene nekretnine (povlašne nekretnine) da se za potrebe te nekretnine na određen način služi nečijom nekretninom (poslužna nekretnina), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje glede svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti.

Stavkom drugim istoga članka je i za konkretno stvarne služnosti propisana neodvojivost služnosti od vlasništva povlašne nekretnine.

¹¹ čl. 179. ZV

¹² čl. 181. ZV

Služnost se može osnovati i u korist javnog dobra u općoj ili javnoj uporabi ako se tome ne protivi njihova pravna narav.

U pogledu situacija kada postoji više suvlasnika kako povlasne tako i poslužne nekretnine, njihova su prava glede izvršavanja sadržaja stvarne služnosti jednaka, odnosno, suvlasnici poslužne nekretnine su podjednako dužni trpjeti izvršavanje sadržaja služnosti.

U pogledu sadržaja ovlasti vlasnika povlasne nekretnine na poslužnoj nekretnini vrijedi opće pravilo da je dopušteno pravnim poslom zasnovati služnost koja obuhvaća izvršavanje neograničenog sadržaja ovlasti koje nisu zakonom zabranjene. S obzirom na svrhu načina izvršavanja služnosti osnovno se dijele na poljske i kućne, time da su poljske služnosti one koje su namijenjene poljodjelstvu (primjerice služnost puta ili pravo staze, pravo progoniti stoku, pravo kolnika na poslužnoj nekretnini, služnost vode ili pravo crpiti vodu, pojiti stoku, odvoditi ili navraćati vodu, služnost paše, šumske služnosti sjeće drva, skupljanja suhog granja, žira ili što drugo¹³).

Kućne služnosti su povezane sa korištenjem zgrade i ovlašćuju vlasnika povlasne nekretnine da na susjedovoj nekretnini kao poslužnoj poduzima određene radnje što je ovaj dužan trpjeti kao primjerice pravo nasloniti teret svoje zgrade na tuđu, umetnuti gredu u tuđi zid, imati prozor na tuđem zidu radi svjetla ili i radi vidika, imati dijelove svoje zgrade bilo u susjedovom zračnom prostoru ili na susjedovu zemljишtu ili imati svoje naprave na tuđoj nekretnini, provoditi dim ili druge plinove kroz susjedov dimnjak, navoditi kapnicu sa svojeg krova na tuđu nekretninu, odvoditi ili proljevati tekućine sa susjedovo zemljишte ili što drugo¹⁴.

Iako je osnovna podjela stvarnih služnosti na poljske i kućne, prema sadržaju čl. 188. st. 5. ZV izdvojile su se i služnosti koje se odnose na nekretninu sa zgradom kao povlasnom stvari a koje vlasnika te nekretnine ovlašćuju na to da vlasnik poslužne nekretnine nešto propušta a što bi inače slobodno činio, primjerice da svoju kuću ne može povisivati ili je snizavati, da ne smije povlaštenoj zgradi oduzimati svjetlo, zrak ili vidik, da ne može odvraćati kišnicu s krova svoje kuće od susjedova zemljишta kojem bi mogla koristiti za polijevanje vrta ili punjenje cisterne...

ZV predviđa i situaciju kada je neka služnost koja je po svojoj prirodi stvarna na poslužnoj nekretnini osnovana u korist određene osobe (nepravilna služnost), te ako je osnovana takva služnost na odgovarajući se način primjenjuju pravila o osobnim služnostima, time da je teret dokaza da je stvarna služnost osnovana u korist određene osobe na onome tko to tvrdi¹⁵.

1. POJEDINE VRSTE SLUŽNOSTI

¹³ čl. 188. st. 3. ZV

¹⁴ čl. 188. st. 4. ZV

¹⁵ čl. 189. ZV

Prema odredbama ZV posebno su regulirane određene vrste stvarnih služnosti i to:

- služnost puta (čl. 190. ZV)
- služnost puta kao nužni prolaz (čl. 191. ZV)
- služnost vodovoda (čl. 192. ZV)
- služnost paše (čl. 193. ZV)
- ostale poljske služnosti (čl. 194. ZV)
- pravo prozora (čl. 195. ZV)
- pravo imati dio zgrade na poslužnoj nekretnini (čl. 196. ZV)
- pravo provođenja tekućina (čl. 197. ZV)
- pravo kapnice (čl. 198. ZV)

U praksi su česti slučajevi sporova u pogledu stjecanja, izvršavanja i prelaganja služnosti puta, odnosno osnivanja nužnog prolaza kao služnosti puta.

Kod općenite odredbe kojom se opisuje sadržaj i ovlasti vlasnika povlasne i poslužne nekretnine razlikuju se služnost u pogledu prava staze (prema kojoj je vlasnik povlasne nekretnine ovlašten hodati stazom preko poslužne nekretnine i preko iste k sebi pružati druge ljudi, u sitacijama kada ima pravo progona stoke preko poslužne nekretnine ovlašten je služiti se kolicima, a ako ima pravo kolnika ovlašten se po poslužnoj nekretnini koristiti jednom ili više zaprega, motornim vozilom i bicikлом¹⁶).

Također je navedeno da pravo hodanja stazom ne obuhvaća ovlast jahanja niti vožnje biciklom a niti da pravo progona stoke ne obuhvaća ovlast vuče teških tereta preko poslužnog zemljišta, dok pravo provoza ne oguhvaća pravo progona nevezane stoke.

Opće pravilo suzdržavanja od izvršavanja sadržaja služnosti na način da bi se pretjerano zadiralo u pravo vlasništva vlasnika poslužne nekretnine (civiliter) sadržano je u st. 3. čl. 190. ZV kojim je propisano da se naprijed opisane služnosti trebaju izvršavati korištenjem prostora za izvršavanje sadržaja služnosti koliko je nužno da bi se ista mogla izvršavati s obzirom na svoj sadržaj.

Upravo stoga je prilikom osnivanja stvarne služnosti nužno točno odrediti kojim se dijelomposlužne nekretnine ista izvršava, kojim smjeromse proteže, odrediti širinu i duljinu npr. puta kojim se vlasnik povlasne nerketnine ima pravo koristiti preko poslužne nekretnine.

Određivanjem služnosti na ovaj način štite se prava kako vlasnika povlasne nekretnine – ovlaštenika služnosti koji će točno znati sadžaj ovlaštenja koja mu proizlaze iz služnosti i njihov obitm, tako i prava vlasnika poslužne nekretnine u smislu sprečavanja pretjeranog zadiranja u njegovo pravo na mirno uživanje vlasništva, a također je na ovaj način postavljen kvalitetan temelj za zaštitu prava stvarne služnosti i u odnosu na treće jer kada se u zemljišnim knjigama izvrši upis prava stvarne služnosti koja je tako detaljno opisana a priori se sprečava bilo kakvo zadiranje trećih u prava ovlaštenika služnosti.

¹⁶ čl. 190. st. 1. ZV

Prema odredbama ZV posebno je regulirana služnost puta kao nužni prolaz, koju kao posebnu vrstu služnosti puta osniva sud na zahtjev vlasnika nekretnine do koje nema nikakve ili nema prikladne putne veze sa javnim putom¹⁷.

Ostale naprijed navedene stvarne služnosti po svom sadržaju ovlašćuju vlasnika povlasne nekretnine na pristup poslužnoj nekretnini radi izvršavanja sadržaja služnosti (crpljenja vode, čl. 192. ZV), vođenje stoke na pašu (čl. 193. ZV), te ostale poljske služnosti (sječa drva i dr. – čl. 194. ZV).

Nasuprot ovim, u pravilu poljskim služnostima, pravo prozora (čl. 195. ZV), te pravo imati dio zgrade na naprave na poslužnoj nekretnini (čl. 196. ZV), te pravo na provođenje tekućine i pravo kapnice (čl. 197. i 198. ZV) su po svom sadržaju služnosti koje su vezane uz korištenje zgrada.

2. STJECANJE STVARNIH SLUŽNOSTI

Pravo stvarne služnosti stječe se temeljem:

1. pravnog posla
2. odluke suda ili druge vlasti
3. samog zakona¹⁸

2.1. STJECANJE TEMELJEM PRAVNOG POSLA

Temelj za osnivanje stvarne služnosti je valjni pravni posao kojem je volja ugovornih stranaka bila usmjerenja na osnivanje stvarne služnosti izvođenjem iz vlasništva poslužne stvari a sadržaj služnosti određuje vlasnik poslužne stvari, odnosno nositelj prava svojom voljom.

Dakle kod osnivanja stvarne služnosti pravnim poslom riječ je o derivativnom konstitutivnom stjecanju prava služnosti a njen sadržaj i način izvršavanja (u korist vlasnika povlasne nekretnine), odnosno trpljenje na koje se vlasnik poslužne nekretnine obvezao definiran je tim pravnim poslom.

ZV propisuje da pravni posao kojim se osniva služnost treba biti sklopljen u pismenom obliku¹⁹ ako je poslužna stvar nekretnina jer se služnost osnovana temeljem pravnog posla upisuje u zemljишne knjige²⁰.

¹⁷ čl. 191. st. 1. ZV

¹⁸ čl. 218. ZV

¹⁹ čl. 219. st. 4. ZV

²⁰ čl. 52., 53. i 54. u svezi sa čl. 43. ZZK

Nadalje, u situacijama kada je poslužna nekretnina u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu više osoba samo svi zajedno mogu pravnim poslom osnovati služnost na poslužnoj nekretnini (čl. 219. st. 5. ZV) jer će svi kao vlasnici poslužne nekretnine morati trpjeti izvršavanje sadržaja služnosti na istoj, a osnivanje prava služnosti je prema čl. 41. st. 1. ZV posao izvanredne uprave za koji je potrebna suglasnost svih suvlasnika.

Međutim, pravni posao je samo pravni temelj (titulus) za osnivanje prava stvarne služnosti na nekretnini, a upis u zemljišne knjige je način stjecanja (modus acquirendi), jer sam pravni posao o osnivanju prava stvarne služnosti prema sadržaju pravnih normi ZV nema stvarnopravni, već obveznopravni karakter, dakle stvara pravne učinke između ugovornih stranaka, dok tek upisom u zemljišne knjige nastupa konstitutivni učinak osnivanja stvarne služnosti²¹.

Uknjižba se provodi u teretnom listu (list C – čl. 24. u svezi sa čl. 18. st. 2. toč. 1. i čl. 37. Zakona o zemljišnim knjigama²²) poslužne nekretnine, tima da će se po službenoj dužnosti izvršiti zabilježba služnosti u posjednovnom listu (list A) povlašne nekretnine²³.

2.2. STJECANJE ODLUKOM SUDA ILI DRUGE VLASTI

U situacijama osnivanja služnosti odlukom suda ili druge vlasti, služnost se osniva u postupku osnivanja nužnog prolaza, nužnog osnivanja vodova ili drugih uređaja u postupku diobe ili ostavinskom postupku, kao i u drugim slučajevima predviđenim zakonom²⁴.

Osim suda stvarnu služnost može osnovati pod pretpostavkama određenim zakonom i nadležno tijelo upravne vlasti u postupku izvlaštenja, komasacije, kao i u ostalim slučajevima određenim zakonom, dakle u tim situacijama će služnost biti osnovana upravnim aktom.

²¹ Tako VSRH Rev Rev 3003/2015-2 od 15. rujna 2021. "...Ugovor kojim se osniva služnost mora zadovoljavati opće pretpostavke za valjanost ugovora. Pretpostavka koju zakon posebno propisuje jest pisani oblik, ako je poslužna stvar nekretnina (čl. 219. st. 4. ZV). Međutim, ugovor sam za sebe nije dovoljan za nastanka služnosti, nego je potreban i način stjecanja. Način stjecanja služnosti na nekretnini je uknjižba služnosti u zemljišnu knjigu (čl. 220. ZV). To je pravilo, od kojeg su moguće i iznimke, ako sam zakon za određenu situaciju propiše drugče ili ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu.Iz navedenih odredbi proizlazi da se služnost ne može steći na temelju pisanog ugovora koji nije realiziran kad nije izvršen upis u zemljišne knjige. Naime, taj upis ima konstitutivni karakter za stjecanje prava stvarne služnosti pravnim poslom.U okolnostima konkretnog slučaja kada nesporno služnost nije upisana u zemljišne knjige, tužitelj temeljem ugovora o uređenju međuvelasničkih odnosa na nekretninama nije stekao pravo služnosti (pogotovo ne kako tužbom traži jer stranke nisu niti ugovorile pravo služnosti uz istočni rub poslužne nekretnine). Navedeni pravni posao - ugovor o uređenju međuvelasničkih odnosa na nekretninama je prava osnova za stjecanje prava služnosti dok je za stjecanje služnosti nužan i način stjecanja, tj. upis u zemljišnu knjigu, a koji upis bi imao konstitutivni karakter..."

²² „Narodne novine“ broj: 63/2019, dalje: ZZK

²³ čl. 37. st. 5. ZZK

²⁴ čl. 223. st. 1. ZV

Za razliku od služnosti koje se temelje na pravnom poslu, u ovim situacijama služnost se osniva u trenutku pravomoćnosti sudske odluke, odnosno konačnosti odluke druge vlasti kojom je služnost osnovana, a onaj u čiju je korist služnost osnovana ovlašten je ishoditi upis stečenog prava u zemljišnoj knjizi²⁵.

Kada je poslužna nekretnina u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu više (su)vlasnika u parnici radi osnivanja prava služnosti pasivno su legitimirani svi vlasnici poslužne nekretnine jer se osnivanjem služnosti ograničuju njihova vlasnička prava na toj nekretnini, pa su stoga, a budući da se spor u odnosu na njih može riješiti samo na jednak način, jedinstveni (i nužni) suparničari²⁶.

Kada tužitelj propusti podnijeti tužbu protiv svih suvlasnika, odnosno zajedničkih vlasnika poslužne nekretnine postavlja se pitanje na koji način sud treba postupiti.

Sudska praksa zauzela je stav da sud u ovakvim situacijama sud treba pozvati tužitelja primjenom čl. 109. Zakona o parničnom postupku²⁷ na ispravak tužbe²⁸. Iako upis u zemljišne knjige nema konstitutivni karakter, stjecatelj služnosti svakako treba podnijeti zahtjev za upis stvarne služnosti osnovane odlukom suda ili druge vlasti budući da je čl. 227. ZV izričito propisano da se pravo služnosti koje je osnovano odlukom suda ili druge vlasti, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje rpavo na nekretnini dok još nije bilo upisano pravo stvarne služnosti koje je osnovano odlukom suda ili druge vlasti.

Na ovaj način zakonodavac i u pogledu prava stvarne služnosti slijedi osnovno načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige koje je propisano i kod stjecanja prava vlasništva (čl. 130. st. 2. ZV).

²⁵ čl. 223 st. 3. i 4. ZV

²⁶ Tako VSRH Rev-x 181/2017-2 od 26. siječnja 2021. „....U konkretnom slučaju na temelju utvrđenih činjenica da je prema stanju zemljišne knjige tuženica samo jedna od suvlasnica predmetne zkčbr. 1398/5 i zkčbr. 1401/2 k.o. P. drugostupanjski sud ocjenjuje da je u konkretnoj pravnoj stvari tužitelj tužbom trebao obuhvatiti sve suvlasnike poslužne nekretnine na pasivnoj strani pa kako to nije učinio to je zbog nedostatka procesnopravne legitimacije u postupku radi utvrđenja postojanja prava stvarne služnosti, a posljedično tome i sadržaj izvršenja te služnosti ukinuo nižestupanjsku presudu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. u vezi sa čl. 201. ZPP i odbacio tužbu....“

²⁷ "Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., dalje: ZPP)

²⁸ VSRH Rev-x 181/2017-2 od 26. siječnja 2021. „....Međutim, u odnosu na drugo postavljeno pitanje "Ima li propust tužitelja da tužbom obuhvati sve jedinstvene i nužne suparničare na pasivnoj strani, za posljedicu odbacivanje tužbe, ili je obveza suda da tužitelja pozove na dopunu tužbe na temelju odredbe čl. 109. i čl. 83. st. 1. ZPP", revizija je dopuštena i osnovana. Imajući u vidu činjenična utvrđenja u konkretnoj pravnoj situaciji kada tužitelj nije obuhvatio sve suvlasnike poslužnog dobra drugostupanjski sud nije mogao ukinuti prvostupanjsku presudu i odbaciti tužbu bez da je prethodno postupio prema odredbi čl. 109. ZPP. Naime, sud je dužan na temelju odredbe čl. 109. ZPP pozvati tužitelja da dopuni tužbu vodeći računa o pasivnoj legitimaciji tuženika. Kako je takvim postupanjem drugostupanjskog suda učinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. u vezi sa čl. 109. ZPP to je rješenje drugostupanjskog suda valjalo ukinuti i predmet vratiti tom sudu na ponovno rješavanje. U novoj odluci sud će pozvati tužitelja da dopuni tužbu u skladu sa odredbom čl. 109. ZPP, kako bi mogao donijeti novu i na Zakonu osnovanu odluku...", na isti način VSRH Rev-x 955/10-2 od 30. listopada 2012., Rev 2459/17-2 od 31. listopada 2017.

Način osnivanja nužnog prolaza detaljno je reguliran odredbom čl. 224. ZV kojom je za osnivanje ove služnosti osim općeg pravila propisanog čl. 191. st. 1. ZV – dakle da vlasnik povlasne nekretnine nema nikakve ili prikladne putne veze sa javnim putom, propisan i dodatni uvjet – da je korist od otvaranja nužnog prolaza veća od štete na poslužnoj nekretnini, te da je vlasnik nekretnine u čiju se korist nužni prolaz osniva obvezan platiti punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine.

Također je u pogledu osnivanja nužnog prolaza propisano ograničenje kojim se sadržajno prati pravno stanovište u odnosu općenito na služnosti – dakle da se nužni prolaz ne može osnovati preko nekretnina glede kojih se tome protive javni interesi, kroz zgrade, kroz ograđena kućna dvorišta, kroz ograđena uzgajališta divljači, dok se kroz ograđene vrtove i vinograde može osnovati nužni prolaz samo ako za to postoji osobito jak razlog.

Pravo na naknadu pripada onome tko je bio vlasnik poslužne nekretnine u vrijeme kada je služnost osnovana jer je kasniji stjecatelj poslužne nekretnine istu stekao opterećenu pravom služnosti²⁹.

Obim pune naknade definiran je čl. 224. st. 4. ZV kojom je propisano da će sud odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti obvezu vlasniku nekretnine u čiju se korist osniva taj prolaz da vlasniku poslužne nekretnine plati punu novčanu naknadu za sve što će on trpjeti i biti oštećen, koja ne može biti manja od one koju bi on imao pravo da se u interesu Republike Hrvatske provodi izvlaštenje, te će osnutak nužnog prolaza uvjetovati isplatom te naknade, ako se stranke nisu drugačije sporazumjele.

U pogledu tumačenja izraza puna naknada u praksi je zauzeto pravno shvaćanje da punu naknadu u smislu čl. 224. st. 4. ZV obuhvaća umanjenje vrijednosti poslužne nekretnine, dakle sud treba vlasnika povlasne nekretnine obvezati da vlasniku

²⁹Tako VSRH Rev 2501/12-2 od 3. siječnja 2017. "...sudovi su zahtjev tužitelja za naknadu mu štete zbog umanjenja vrijednosti njegove nekretnine zbog izvršavanja sadržaja ugovorene služnosti prolaza preko nje, a u korist nekretnina tuženika odbili kao neosnovan, ocijenivši da nema pretpostavki na temelju kojih bi tužitelja pripadalo potraživati naknadu štet od tuženika. Pritom izražavaju pravno shvaćanje da je tužitelj kupio nekretninu opterećenu stvarnim teretom – pravom služnosti prolaza u širini 5 m u korist nekretnina tuženika, da tuženici izvršavaju sadržaj postojeće služnosti prolaza u okviru upisanog tereta na nekretnini tužitelja, zbog čega u njihovom postupanju nema protupravnosti, a time da nema ni pretpostavki iz čl. 154. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99 – dalje: ZOO) za potraživanje naknade štete. Takvu pravnu ocjenu kao pravilnu prihvata i ovaj sud. No vezano za revizijske prigovore tužitelja treba reći slijedeće: tužitelj je kupio nekretninu opterećenu pravom služnosti prolaza u širini 5 m uspostavljeni u korist nekretnina tuženika, a koju (prvo njihovi pravni prednici, a potom i oni) koriste upravo u okviru ugovorene i u zemljiničkim knjigama upisane služnosti prolaza. Pritom je potpuno jasno da kada je već 1965. prilikom ugovaranja ove služnosti ona definirana kao pravo prolaza u širini 5 m, a radi pristupa sa javne prometnice (Ulica VII ogrank) na zemljiničnočestice vlasništvo fizičkih osoba, je takva služnost podrazumijevala prolaz u širem smislu, dakle ne samo za prolaz pješice (pješačka staza se ne određuje u širini od 5 metara!) već i prolaz vozilima. Zato se ne može ni govoriti da načinom kako tuženici izvršavaju sadržaj služnosti prolaza izlaze izvan ugovorenih i upisanih okvira ovog tereta, odnosno da ga ne izvršavaju razumno, te suprotno načelu „civiliter“. Stoga u ovakvim okolnostima, a kada je tužitelj kupujući svoju nekretninu opterećenu stvarnim teretom znao za ovo opterećenje, a time i za objektivno umanjenu vrijednost, a tuženici sadržaj služnosti prolaza izvršavaju kako je taj teret upravo ugovoren, te je upisan u zemljiničkim knjigama, onda nema protupravnosti na njihovoj strani u izvršavanju ovog prava, a time se ne može ni govoriti o protupravnosti u njihovom postupanju, kao pretpostavci za potraživanje naknade štete u smislu odredbe čl. 154. ZOO-a..."

poslužne nekretnine isplati iznos pune novčane naknade za sve što će on trpjeti ili biti oštećen uslijed osnivanja nužnog prolaza preko njegove nekretnine³⁰.

Osim osnivanja nužnog prolaza, odredbama ZV je propisan i način osnivanja služnosti vodova i drugih uređaja koji su primjerice nabrojeni (električnih, kanalizacijskih, plinovodnih, toplovodnih, telekomunikacijskih i dr.) a koja se na poslužnoj nekretnini osniva odlukom suda na zahtjev vlasnika druge nekretnine ako do nje nema nikakve ili nema prikladne veze sa dobavljačem tvari, energije ili usluga koje se dostavljaju tim vodovima i drugim uređajima i ako je korist od postavljanja tih vodova odnosno uređaja za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini a uz obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist služnost osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine³¹, uz odgovarajuću primjenu pravila o nužnim prolazima u odnosu na nužno osnivanje služnosti vodova ili drugih uređaja³².

Osim navedenih služnosti, odlukom suda osniva se pravo služnosti i prilikom diobe suvlasništva ili zajedničkog vlasništva u sudskom postupku – temeljem suglasne volje stranaka, odnosno u slučaju geometrijske diobe i bez suglasnosti stranaka, dok će sud u ostavinskom postupku odlukom osnovati stvarnu služnost ako je ostavitelj svojim valjanim zapisom ili nalogom odredio osnivanje tog prava. U ovim situacijama pravo služnosti osniva se na način koji je za to predviđen za stjecanje prava služnosti temeljem pravnog posla – dakle upisom u zemljišne knjige³³.

2.3. STJECANJE TEMELJEM SAMOG ZAKONA

³⁰ „... u situaciji kada sud prihvata prijedlog za osnivanje nužnog prolaza dužan je istovremeno u smislu odredbe čl. 224. st. 4. ZVDSP odrediti vlasniku poslužne nekretnine punu novčanu naknadu za sve što će on trpjeti ili biti oštećen, a koja ne može biti manja od one na koju bi imao pravo da se u interesu Republike Hrvatske provodi izvlaštenje te da osnutak nužnog prolaza treba uvjetovati potpunom isplatom te naknade, ako se stranke glede naknade nisu drugačije sporazumjеле...Jednako tako, shvaćanje je ovoga suda da prilikom određivanja naknade za osnovani nužni prolaz sud mora imati u vidu ne samo faktičnu nastalu štetu tj. vrijednost dijela nekretnine protustranke koji je određen za nužni prolaz, nego i eventualno umanjenje vrijednosti nužnim prolazom opterećene nekretnine.” VSRH Rev 1259/12-2 od 16. prosinca 2015., na isti način Županijski sud u Varaždinu broj Gž 1327/03-2 od 6. studenoga 2013.,

³¹ Ova naknada se određuje samo kada se odlukom suda osniva služnost vodova, dok u situacijama kada je ista stečena temeljem zakona vlasnik poslužne nekretnine nama pravo na naknadu. U tom smislu VSRH Rev 502/2016-2 od 9. travnja 2019...”Naime, u situaciji kada je u postupku utvrđeno da je faktički posjed prednika tuženika nastupio još davne 1957. (kada je sukladno u to vrijeme važećim propisima dalekovod završen i postavljen na zemljištu tužitelja), odnosno 1959. (kada je taj objekt dobio dozvolu da se može upotrebljavati), da je istinitost stjecanja ovog prava služnosti tuženika utemeljena na aktivnosti nadležnih tijela, da tuženik (njegov prednik) pravo stvarne služnosti nije stekao silom, prijevarom ili zlouporabom povjerenja, već da je kroz vrijeme od 20 godina faktički mirno posjedovao dalekovod na zemljištu tužitelja, a da se tužitelj odnosno njegovi prednici tome nisu protivili, to je u konkretnom slučaju, suprotno revizijskim navodima tužitelja, i prema shvaćanju ovog suda pravilan zaključak drugostupanjskog suda da je tuženik dosjedanjem stekao pravo stvarne služnosti predmetnog zemljišta koje je u vlasništvu tužitelja...”

³² čl. 225. ZV

³³ čl. 226. ZV

Na ovaj način (neposredno temeljem zakona) služnosti se osnivaju kada se ispunе sve zakonom propisane pretpostavke za dosjelost služnosti; inače samo kada to odredi posebni zakon³⁴.

Propisane zakonske pretpostavke su slične onima koje su predviđene za stjecanje prava vlasništva nekretnine, time da je u pogledu kvalitete posjeda potreban pošten i istinit posjed, a u odnosu na trajanje posjeda propisan je rok izvršavanja sadržaja služnosti od 20 godina³⁵.

Služnost se dosjelošću ne može steći ako posjed prava služnosti nije bio istinit³⁶, dok u situacijama kada je služnost po svojoj prirodi takva da se rijetko izvršava, onaj tko tvrdi da je dosjelošću stekao pravo služnosti (kao vlasnik povlašte nekretnine) mora dokazati da je u razdoblju od najmanje 20 godina bar tri puta nastupio slučaj izvršavanja posjeda stvarne služnosti, te da je on ili njegov pravni prednik izvršio njen sadržaj.

Prava prednika kao vlasnika povlašte i poslužne nekrentine se prenose na novog vlasnika pa će tako onaj tko stekne vlasništvo povlašte stvari na bilo kojem pravnom temelju ujedno steći i pravo služnosti koje je njen pripadak, dok će kasniji stjecatelj poslužne nekretnine istu steći opterećenu služnošću koja je na njoj postojala.

Kao što je u pogledu računanja rokova za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama ranijeg društvenog vlasništva nakon donošenja odluke Europskog suda za ljudska prava u predmetu Trgo/RH (11. lipnja 2009. Zahtjev br. 35298/04) došlo do izmjene pravnog stava glede računanja rokova za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, i u odnosu na stjecanje prava služnosti dosjelošću uračunava se i razdoblje vršenja (poštenog i istinitog) posjeda prava stvarne služnosti kada su te

³⁴ čl. 228. ZV

³⁵ čl. 229. st. 1. ZV, iako se u st. 1. navodi da je posjednik povlašte nekrentine pošteno posjedovao sadržaj služnosti, u idućem stavku se navodi da se služnost ne može dosjelošću osnovati ako je njen sadržaj izvršavan zlouporabom povjerenja, vlasnika ili posjednika poslužne nekrentine, silom ili potajno ili na zamolbu do opoziva, tako da je nužna kvaliteta posjeda u smislu čl. 18. st. 2. i 3. ZV (istinit i pošten posjed)

³⁶tako VSRH, Rev 4591/2019-2 od 1. rujna 2020. „Obzirom na činjenična utvrđenja: - da je tuženik dopuštao pravnom predniku tužiteljice M. V. da prolazi preko njegove čest. zem. 872 K.O. S. 1, a radi pristupa na čest. zem. 873 K.O. S. 1 zbog toga što su bili u srodničkom odnosu (supruga M. V. je bila tetka tuženika), a - da se usprotivio tome da tužiteljica, kojoj je M. V. prodao čest. zem. 873 K.O. S. 1 1997. nastavi prolaziti preko čest. zem. 872 K.O. S. 1, a radi pristupa na kupljenu čest. zem., a zbog čega su između tužiteljice i tuženika izbjiali sukobi i vladali loši odnosi, ocijeniti je da je pravni prednik tužiteljice izvršavao sadržaj ove služnosti prekarno tj. na zamolbu do opoziva, a ne kao njezin pošteni posjednik, zbog čega nije ni mogao na tužiteljicu prenijeti to pravo prodajom nekrentine čest. zem. 873 K.O. S. 1; odnosno kako se tuženik od trenutka kada je tužiteljica kupila čest. zem. 873 K.O. S. 1 izričito protivio tome da tužiteljica radi pristupa na svoju čest. zem. 873 K.O. S. 1 prolazi preko njegove čest. zem. 872 K.O. S. 1, to je pravilna ocjena iz pobijane presude da u odnosu na utuženu služnost na strani tužiteljice nisu ostvarene zakonske pretpostavke za stjecanje dosjelošću propisano odredbom čl. 229. st. 1. u vezi sa st. 2. ZVDSP, zbog čega je odbijanjem tužbenog zahtjeva materijalno pravo pravilno primjenjeno...“

Isto pravno stanoviše, Županijski sud u Splitu Gž-1118/19-2 od 22. travnja 2020. ...“ tuženik pod 2. nije protivio izvršavanju sadržaja prava služnosti od strane tužiteljice ni njenih prednika a isti i ne tvrdi da je to dopuštao do opoziva. Tuženici također nisu dokazali da bi tužiteljica i njen prednik izvršavali sadržaj prava stvarne služnosti zlouporabom povjerenja vlasnika poslužne nekrentine, silom, potajno ili do opoziva...“

nekretnine bile u društvenom vlasništvu, naravno, ako se time ne vrijedeđaju vlasnička i prava služnosti trećih osoba.

Također i u pogledu stjecanja služnosti dosjelošću zakonodavac je propisao zaštitu povjerenja (čl. 230. ZV), dakle da se pravo stvarnih služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano na temelju zakona, ali nije upisano u zemljišnu knjigu ne može se, niti kada je utvrđeno odlukom suda, suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano to pravo služnosti koje je osnovano na temelju zakona.

3. PRESTANAK STVARNIH SLUŽNOSTI

Do prestanka stvarnih služnosti dolazi uslijed nastupanja nekih objektivnih okolnosti, izjavom volje, neizvršavanjem, te odlukom suda.

Stvarne služnosti prestaju propašću stvari ili da stvar bude stavljana izvan prometa bilo da je u pitanju povlasna ili poslužna stvar, no ako bi se stvar vratila u prijašnje stanje, oživljava i služnost (čl. 237. ZV).

Također do prestanka stvarne služnosti dolazi i u situaciji kada se vlasništvo povlasne i poslužne stvari nađe u imovini iste osobe, jer je osnovna pretpostavka za postojanje stvarne služnosti da se ista izvršava na tužoj nekretnini. Međutim ako bi se vlasništvo povlasne i poslužne nekretnine razdvojilo prije nego li je izvršeno brisanje služnosti u zemljišnim knjigama, služnost oživljava³⁷.

Služnost može prestati i jednostranom izjavom o odreknuću ovlaštenika, neovisno o tome na kojem je pravnom temelju osnovana, a služnost prestaje bez pristanka vlasnika poslužne nekretnine. Međutim pojedini suvlasnik ili zajednički vlasnik povlasne nekretnine ne mogu se odreći prava stvarne služnosti bez pristanka ostalih³⁸.

Nadalje, služnost prestaje i istekom vremena na koje je bila osnovana, a isto je i kad se ispuni raskidni uvjet pod kojim je bila osnovana, time da će u situaciji kada je bil aupisna u zemljišne knjige prestati tek brisanjem (čl. 240. ZV).

Pravo služnosti može prestati i zastarom ako se nije izvršavalo dvadeset godina, odnosno ako su u pitanju prava služnosti koja se po svojoj naravi mogu samo rijetko izvršavati ista prestaju zastarom ako tri puta nastupi prigoda u kojoj je ovlaštenik trebao izvršiti njen sadržaj ali to nije učinio. Također pravo služnosti prestaje i kada se vlasnik poslužne stvari protivio izvršavanju služnosti, a ovlaštenik istu nije izvršavao neprekidno tri godine, time da zastara ne nastupa, niti pravo služnosti prestaje neizvršavanjem, dok na poslužnoj stvari postoji naprava namijenjena upravo

³⁷ čl. 238. ZV

³⁸ čl. 239. ZV

izvršavanju tog prava (npr. bunar sa odvodom do povlasne nekretnine za služnost crpljenja vode)³⁹.

Sudskom odlukom se može ukinuti služnost izgubi li ista razumno svrhu, a na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine i to neovisno o pravnom temelju na kojem je bila osnovana, time da ako je prethodno bila upisana u zemljišne knjige prestat će tek brisanjem u zemljišnim knjigama (čl. 242. ZV).

IV. ZAŠTITA TUĐEG POVJERENJA

Kao što je već rečeno u ovom radu služnost je stvarno pravo na tuđoj stvari na temelju kojeg se ovlaštenik može tom stvari koristiti na određeni način. Služnost kao stvarno pravo na tuđoj stvari znači za vlasnika te stvari određeno ograničenje jer vlasnik ne može glede svoje stvari onako slobodno izvršavati svoje ovlasti kako je mogao prije nastanka pravnog odnosa s ovlaštenikom služnosti. Naime, njegovo pravo je došlo u sukob s tuđim pravom – pravom ovlaštenika služnosti.

Kod osobnih je služnosti vlasnik stvari znatno ograničeniji u svom vlasništvu nego kod stvarnih služnosti. Osobne služnosti svom ovlašteniku daju šire ovlasti nego stvarne, tako da je izvršavanje vlasničkih ovlasti znatno suženo.⁴⁰ Zaštita služnosti razlikuje se ovisno o vrsti služnosti, odnosno

Stvarna služnost je stvarno pravo svagdašnjeg vlasnika određene nekretnine (povlasne nekretnine) da se za potrebe te nekretnine na određeni način služi tuđom nekretninom (poslužna nekretnina) čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti ili mora propušтati određene radnje glede svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti.⁴¹

IV.1. Upis stvarnih služnosti u zemljišne knjige

Budući da su stvarne služnosti na nekretninama, a u zemljišnim knjigama se evidentira potpuni pravni status nekretnina, to se stvarne služnosti upisuju u zemljišne knjige. S obzirom na to da je služnost stvarno pravo, pravo služnosti na nekretnini osniva se uknjižbom tog prava kao tereta na poslužnoj nekretnini, tj. nekretnini čiji vlasnik mora trpjeti ili propušтani nešto glede nje, osim ako zakonom nije propisano drugačije

³⁹ čl. 241. ZV

⁴⁰ Kod prava plodouživanja ovlaštenik osobne služnosti ima pravo na potpunu uporabu i korištenje povlasne stvari, a vlasniku ostaje samo pravo vlasništva, odnosno posredni posjed i pravo raspolaganja

⁴¹ Čl. 186. Zakona o vlasništvu i drugom stvarnim pravima – dalje ZVDSP (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 – dalje: ZVDSP)

Kod upisa služnosti u zemljišne knjige sadržaj i opseg prava služnosti mora biti što određeniji. Međutim, nije potrebno navesti novčanu vrijednost služnosti.⁴² Ako se želi izvršavanje služnosti ograničiti na određene prostorne granice, te se granice moraju točno odrediti. U navedenom slučaju se smatra da su prostorne granice izvršavanja služnosti točno određene ako su ucrtane u nacrtu koji je priložen ispravi, na temelju koje se zahtijeva upis.

Točno određenje prostornih granica stvarne služnosti je najčešće pogreška koja se javlja u sudskoj praksi. Naime, ako se služnost osniva pravnim poslom (ugovorom), stranke gotovo uvijek samo opisno odrede granice prostorne ograničenosti služnosti, bez da prilože nacrt, što često dovodi do toga da se prijedlozi za upis u zemljišne knjige odbijaju, radi neodređenosti.

Tako je odbijen upis u zemljišne knjige temeljem ugovora iz razloga što služnost nije bila dovoljno određena⁴³.

„Predmet ove zemljišnoknjizne stvari je uknjižba prava služnosti kolnog puta 2 m širine uz južnu stranu kčrb. 4718/1 i kčbr. 4718/5 i na njihov teret a u korist kčbr. 4718/2 i kčbr. 4718/7 sve k.o. Jesenice i to temeljem Ugovora o diobi suvlasničke zajednice nekretnina od 25. listopada 1999.

.Rješenjem poslovni broj Z-34891/18 od 17. siječnja 2019. odbijen je navedeni prijedlog, a pobijanim rješenjem odbijen je prigovor predlagatelja i potvrđeno navedeno rješenje, uz obrazloženje da uz ispravu nije dostavljen nacrt u kojem su točno ucrtane i određene prostorne granice izvršavanja služnosti, a sve pozivom na čl. 33. st. 2. i 3. ZZK⁴⁴.

Naime, člankom 33. stavak 2. ZZK-a je propisano da ako se želi izvršavanje služnosti ograničiti na određene prostorne granice, te se granice moraju točno odrediti, dok je stavkom 3. istog članka propisano da u tom slučaju se smatra da su prostorne granice izvršavanja služnosti točno određene ako su ucrtane u nacrtu koji je priložen ispravi na temelju koje se zahtijeva upis. Prema tome, pravilno je sud prvog stupnja odbio zatraženi upis pravilno utvrditi da ispravi (ugovoru o diobi) nije priložen nacrt te da stoga, nije ispunjen uvjet da bi prostorne granice izvršavanja služnosti bile točno određene „,

No i u situacijama kada se služnost ustanavljuje u sudskom postupku, često su tužbeni zahtjevi općeniti, bez detaljnijeg određenja i bez nacrtu koji bi omogućio da se detaljno prostorno ograniči služnost. Sudovi, često prihvaćaju takve tužbene zahtjeve, što dovodi do problema u provedbi navedenih sudske odluka.

Jedan od primjera nedovoljno određene služnosti je:

„ "1. Utvrđuje se da je u korist nekretnine označene kao zkčbr. 1812, upisane u z.k.ul. 832 k.o. XXXX u zemljišnim knjigama Općinskog suda u XXXX

⁴² Čl. 37. Zakona o zemljišnim knjigama – dalje ZZK (Narodne novine br 63/19).propisuje posebne odredbe glede služnosti i upisa služnosti u zemljišne knjige

⁴³ Vidi odluku ŽS VG Gž Zk- 556/2020-2 od 7. svibnja 2021.

⁴⁴ Novi Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19) isto propisuje u čl. 37. stavak 2. i 3.

Zemljišnoknjižni odjel XXXXX, zakonom osnovano pravo stvarne služnosti kolnika u širini 3 (tri) metra preko nekretnine označene kao zkčbr. 546/5, upisane u z.k.ul. 2542 k.o. XXXXX u zemljišnim knjigama Općinskog suda u XXXXX, Zemljišnoknjižni odjel XXXX i nekretnine označene kao zkčbr. 1810/2 upisane u z.k.ul. 1668 k.o. XXXXX u zemljišnim knjigama Općinskog suda u XXXXX Zemljišnoknjižni odjel XXXX. „

Po žalbi je navedena presuda ukinuta sa slijedećim obrazloženjem :

„Prvostupanjski sud u točki 1. izreke utvrđuje postojanje služnosti opisujući istu kao "služnost kolnika u širini 3 (tri) metra" iz čega nije jasno gdje je navedena služnost u toj širini na poslužnoj nekretnini uopće osnovana, na što osnovano ukazuje žalitelj.

Iz stanja spisa jasno proizlazi kako je provedenim očevidom i geodetskim vještačenjem navedena služnost jasno opisana, a što i sam prvostupanjski sud jasno navodi cijeneći i prihvaćajući taj nalaz vještaka geodete, no nakon izvedenih dokaza ne poziva tužitelje na dopunu tužbe u dijelu kojim tužbenim zahtjevom traže utvrđenje prava stvarne služnosti opisujući istu na način da bi iz prvostupanjske presude bila jasno vidljivo na kojem je točno dijelu poslužne nekretnine utvrđeno postojanje prava stvarne služnosti i u kojem opsegu.⁴⁵“

Ako se osniva pravo stvarne služnosti uz ograničenje rokom ili uvjetom isto se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja tog prava, a naknadno ograničenje već postojećeg prava će se zabilježiti.

IV.2. Može li se steći pravo stvarne služnosti i bez upisa u zemljišne knjige

Služnost se može uz određene pretpostavke u određenim slučajevima steći i izvanknjižno, odnosno bez upisa u zemljišne knjige. To je iznimka od načela upisa, po kojem se stvarna prava na nekretninama stječu upisom u zemljišne knjige.

Navedena iznimka je moguća u samo zakonom propisanim slučajevima.

IV.2.1. Stjecanje na temelju odluke vlasti

To je slučaj kada se služnost stječe na temelju odluke vlasti. Naime, služnost može svojom odlukom, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati sud u postupku osnivanja nužnog prolaza odnosno nužnog osnivanja služnosti vodova ili drugih uređaja u postupku diobe i u ostavinskom postupku, a i u drugim slučajevima određenim zakonom. Stvarnu služnost može, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati nadležno tijelo upravne vlasti u postupku izvlaštenja, komasacije kao i u ostalim slučajevima određenim zakonom. Pravo služnosti osniva se u trenutku

⁴⁵ Vidi odluku ŽS Velika Gorica Gž-430/21-2 od 5. studenog 2021.

pravomoćnosti sudske odluke, odnosno konačnosti odluke druge vlasti. Međutim, iako je služnost osnovana trenutkom pravomoćnosti odluke suda ili drugog tijela, onaj u čiju korist je na nekretnini osnovano pravo služnosti, ovlašten je ishoditi upis stečenog prava u zemljišnoj knjizi.

Upisom stečenog prava u zemljišnoj knjizi postiže se pravna sigurnost jer su navedeni podaci o tome da je stvarna služnost stečena odlukom suda ili drugog tijela vidljiva svima.

U situacijama kada je sudskom odlukom naloženo ovršeniku da je dužan trjeti, priznati i dopustiti ovrhovoditelju iskorištavanje ovršenikove nekretnine (pravo služnosti) tada stranka u čiju korist je na temelju sudske odluke ustanovljeno pravo služnosti na nekretnini druge stranke ne može pokrenuti ovršni postupak, već zemljišnoknjizičnom суду predati prijedlog za uknjižbu prava služnosti u zemljišnoj knjizi.⁴⁶

IV.2.2. Stjecanje na temelju dosjelosti

Stvarna služnost temeljem dosjelosti se osniva kada se ispune zakonom propisane pretpostavke, odnosno temeljem posjeda tog prava kroz zakonom propisano vrijeme. Stvarna služnost osniva se na temelju zakona dosjelošću, ako ju je posjednik povlasne nekretnine pošteno posjedovao izvršavajući njezin sadržaj kroz dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine nije ase tome protivio.

Ne može se dosjelošću osnivati stvarna služnost ako se njezin sadržaj izvršavao zlouporabom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, potajno ili na zamolbu do opoziva.

Ako se služnost po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati mora onaj koji tvrdi da je ona u korist njegove nekretnine kao povlasne osnovana dosjelošću, dokazati da je u razdoblju od najmanje dvadeset godina bar tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve služnosti te da je on ili njegov prednik svaki put izvršio njezin sadržaj⁴⁷.

Ovlaštenik prava služnosti može ali ne mora tražiti upis tako stečene služnosti u zemljišne knjige.

IV.3. Zaštita povjerenja

⁴⁶ Vidi odluku VTRH , Pž-7198/05 od 14.3.2007.

⁴⁷ Čl. 229. ZVDSP-a propisuje stjecanje služnosti dosjelošću

Tko stekne vlasništvo povlasne stvari na bilo kojem pravnom temelju, stekao je ujedno i svako pravo stvarne služnosti koje je njezin pripadak, osim ako nije drugačije određeno.

Tko stekne vlasništvo poslužne stvari na bilo kojem pravnom temelju, stekao ju je opterećenu svakim pravom služnosti koje je njezin teret, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Zaštita povjerenja trećih osoba koje stječu stvarno pravo na nekretnini koja je opterećena služnošću puno je jednostavnija kada je služnost upisana u zemljišnu knjigu.

Međutim, upis služnosti u zemljišne knjige je važan i u situacijama kada za stjecanje prava služnosti nije potreban upis u zemljišne knjige.

Naime, ako poslužnu stvar stekne netko tko nije znao niti morao znati za tu služnost, služnost će prestatи. Pri tome je odlučna dobra vjera stjecatelja. Stjecatelj će se pozvati na svoje povjerenje u zemljišne knjige, u kojima nije upisana stvarna služnost.

Pravo služnosti koje na teret neke nekretnine je osnovano odlukom suda ili druge vlasti ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano pravo služnosti koje je osnovano odlukom suda ili druge vlasti.⁴⁸

Stjecatelj će se moći pozvati na svoju dobru vjeru ako je neupisana služnost bila nevidljiva, odnosno ako se na samoj nekretnini ni po čemu nije moglo niti moralo zaključiti da tu netko izvršava neku služnost. U situacijama ako je služnost vidljiva, tada će stjecatelj poslužne nekretnine teže dokazati svoju dobru vjeru. Primjer da je služnost vidljiva je ako na primjer na poslužnoj nekretnini postoji dio koji se po kulturi razlikuje od ostatka nekretnine, jer predstavlja put dok je ostatak zemljišta zasijan kukuruzom. Ako je isto vidljivo na terenu, tada se stjecatelj poslužne nekretnine ne može pozivati na savjesnost, odnosno da nije znao niti morao znati da na nekretnini koju stječe postoji služnost.

Pravo stvarnih služnosti koje je ne teret neke nekretnine osnovano na temelju zakona, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se, niti kada je utvrđeno odlukom suda, suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano to pravo služnosti koje je osnovano temeljem zakona.⁴⁹

Zakon o zemljišnim knjigama ne zahtijeva od stjecatelja stvarnog prava na nekretninama na kojima nema upisane služnosti da istraži izvanknjivo stanje, ako se želi pozvati na svoju dobru vjeru glede neupisanog prava. Međutim, ako je poznavao faktično stanje, odnosno ako je znao da postoji neupisana stvarna služnost, to bi

⁴⁸ Čl. 228. ZVDS-a

⁴⁹ Čl. 230. ZVDS-a

isključilo dobru vjeru. Inače stjecatelj koji je u dobroj vjeri, stječe vlasništvo bez tereta koji nisu bili upisani pa se oni gase.

V. ZAŠTITA SLUŽNOSTI

V.1. Zaštita prava ovlaštenika služnosti

Ovlaštenik služnosti može štiti svoja prava svim pravnim sredstvima kao i svi nositelji stvarnih prava. Svoja prava može štiti i posebnom tužbom za zaštitu služnosti.

Aktivno je legitimiran ovlaštenik služnosti. Kod stvarnih služnosti, ako je povlasna nekretnina u suvlasništvu odnosno u zajedničkom vlasništvu, aktivno je legitimiran svaki pojedinačni suvlasnik odnosno zajednički vlasnik.

Pasivo legitimiran vlasnik poslužne nekretnine. Kod tužbe za smetanje posjeda služnosti pasivno legitimirana može biti i svaka treća osoba koja svojim postupanjem poriče tužiteljevo pravo služnosti ili ga samovlasno onemogućuje ili uznemirava u izvršavanju tog prava.

V.1.1. Zaštita radi smetanja posjeda

Ovlaštenik prava služnosti može svoje pravo na služnost štiti dopuštenom samopomoći i tužbom zbog smetanja posjeda. Navedenim pravnim sredstvima se štiti posjed prava služnosti a time posredno i samo pravo.

Dopuštena samopomoć kao sredstvo zaštite posjeda stvarne služne dopušta da osobi koja ima pravo na zaštitu posjeda smije svoj posjed zaštiti u roku od 30 dana od dana kada je smetani saznao za čin smetanja i počinitelja, a najkasnije u roku od godinu dana od nastanka smetanja i silom od onoga tko mu je posjed samovlasno oduzeo ili ga u posjedovanju uznemirava, ako je to nužno jer bi sudska pomoć stigla prekasno, a opasnost je neposredna, ali samo ako za zaštitu svog posjeda ne primijeni silu veće jakosti negoli je primjerena okolnostima⁵⁰.

Ostvari li posjednik svoje pravo na zaštitu posjeda putem samopomoći ako nisu ispunjene zakonom propisani uvjeti zaštitio je svoj posjed ali odgovara za štetu koju je pri tome nanio.

⁵⁰ L. 27. st.1. ZVDSP-a

Ako se ovlaštenik stvarne služnosti poslužio dopuštenom samopomoći tada nema pravo na sudsku zaštitu, odnosno ne može podnijeti tužbu radi smetanja posjeda služnosti. Međutim, kad se posjednik prije podnošenja tužbe poslužio dopuštenom samopomoći koja nije na djelotvoran način onemogućila daljnje uznemiravanje, ima pravo na pružanje sudske zaštite u posjedovnoj parnici.⁵¹

Tužba zbog smetanja posjeda prava služnosti sastoji od tri sastavnice utvrđivanja posjeda i čina smetanja, naredbe tuženiku da uspostavi prijašnje posjedovno stanje i zabranu takvog ili sličnog čina smetanja ubuduće. Stoga sud treba odlučiti o zahtjevu za sudskom zaštitom prava na posjeda prava stvarne služnosti za koju tužitelj tvrdi da postoji u odnosu na nekretnine tuženika. Pri tome činjenica u korist kojih povlasnih nekretnina tužitelja postoji ili ne postoji navedeno pravo nije odlučna za pružanje sudske zaštite u ovome postupku (ne radi se o postupku zasnivanja ili ukidanja služnosti) već je navedenu činjenicu potrebno cijeniti kao jedan od dokaza kojima tužitelj dokazuje postojanje prava stvarne služnosti na nekretnini tuženika. Riječ je činjeničnim navodima tužbe kojima tužiteljdokazuje postojanje prava stvarne služnosti u spornom razdoblju tvrdeći da je to pravo postojalo na nekretnini tuženika u svrhu dolaska do drugih nekretnina koje nisu i ne mogu biti predmet odlučivanja u ovom postupku.⁵²

Kod tužbe radi smetanja posjeda prava služnosti potrebno je se pravo služnosti potpuno odredi.

Tako u odluci ŽS Varaždin:

„ Da bi izreka presude bila ovršna, u izreci se pravo služnosti mora potpuno odrediti, tj .pravac služnosti mora sadržavati ne samo širinu služnosti već i njezinu dužinu te naznaku po kojem dijelu nekretnine tuženika ide služnost(ide li sredinom nekretnine odnosno rubnim dijelom nekretnine) a to zato što tuženiku mora u svaku dobu biti poznato na kojem dijelu svoje nekretnine ne smije sprečavati i ometati tužitelja u vršenju prava stvarne služnosti prolaza i provoza.“⁵³

V.1.2. Tužba na utvrđenje postojanja služnosti

Navedenom tužbom ovlašteni stvarne služnosti koji je služnost stekao temeljem zakona, dosjelošću ili na neki drugi zakonom propisani način stjecanja stvarnih prava, traži da sud u postupku utvrdi postojanje služnosti.

Radi se o prejudicionalnoj tužbi koja je dopuštena po pravilima procesnog prava .⁵⁴

⁵¹ Vidi odluku ŽS Varaždin, Gž-1199/07 od 5. prosinca 2007.

⁵² Čl. 20. ZVDSP-a

⁵³ Vidi odluku ŽS Varaždin, Gž-91/05-2 od 13. siječnja 2005.

⁵⁴ Čl. 187. st.1.Zakona o parničnom postupku – dalje ZPP (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19 i 80/22 – dalje: ZPP) propisano je da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakvog prava ili pravnog odnosa ili istinitost ili neistinitost kakve isprave.

Razlikuje se ovisno o tome radi li se o utvrđenju postojanja osobne služnosti ili stvarne služnosti.

„ Kod osobnih služnosti pasivna strana je svakodobni vlasnik stvari, a aktivna nije određena s obzirom na vlasništvo, već je određena osobno. Osobne služnosti su neprenosiva prava, ali se kod nekih služnosti izvršavanje njihovog sadržaja može prenijeti na drugu osobu. Stoga u postupku treba raspraviti i utvrditi radi li se u konkretnom slučaju o osobnoj služnosti koja se veže za konkretnu osobu ili pak o vršenju sadržaja stvarne služnosti za koju zakonodavac veže dosjelost kao originarni način stjecanja stvarnih prava.⁵⁵

Kod takvih deklarativnih tužbi, sukladno odredbama ZPP-a potrebno je dokazati postojanje pravnog interesa.

„ Prvostupanjski sud odbacio je tužbu radi utvrđenja postojanja prava stvarne služnosti kolnika i staze preko k.č.br. B3 upisane u zk.u1.br. B4 k.o. A3, i to po cijeloj dužini južne međe te čestice, u širini od 3 metra, kao poslužne nekretnine, a u korist k.č.br. 372/2 neplodno kuća br. 97 i dvorište od 72 m², upisana u zk.ul.br. B4 k.o. A3, kao povlašne nekretnine, temeljem čega da je tužitelj ovlašten zatražiti i ishoditi upis stečenog prava predmetne služnosti u korist svakodobnog vlasnika k.č. br. B3 te u dijelu zahtjeva za naknadom parničnih troškova. Zaključak je suda da je taj tužbeni zahtjev deklatorne prirode te da tužitelj nije dokazao pravni interes za podnošenjem takve tužbe, u smislu odredbe čl. 187. ZPP-a. Utvrdio jer da od tako postavljenog tužbenog zahtjeva tužitelj nema nikakve koristi jer da predmetni tužbeni zahtjev ne sadrži obvezu trpljenja upisa.

Odredbom čl. 187. st. 1. i 2. ZPP-a, na koju se prvostupanjski sud poziva, propisano je da tužitelj može u tužbi tražiti da sud utvrdi samo postojanje odnosno nepostojanje kakvog prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave kao i da se takva tužba može podići kad je to posebnim propisima predviđeno, kad tužitelj ima pravni interes da sud utvrdi postojanje, odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost, odnosno neistinitost kakve isprave prije dospjelosti zahtjeva za činidbu istog odnosa ili kad tužitelj ima kakav drugi pravni interes za podizanje takve tužbe.

Valja istaći da predmetom tužbenog zahtjeva nije samo deklaracija, utvrđenja prava stvarne služnosti, jer se kroz zahtijevano davanje ovlaštenja tužitelju da zatraži i ishodi uknjižbu tog prava u zemljишnim knjigama (koje je također predmetom tužbenog zahtjeva) sadržajno nalaže tuženiku i trpljenje takvog upisa (ishoditi uknjižba može se tek trpljenjem upisa). Stoga predmetna tužba ima deklatoran te nastavno kondemnatorni zahtjev.⁵⁶

St.2. čl. 187. ZPP-a propisuje da se takva tužba može podići kad je to posebnim propisima predviđeno , kad tužitelj ima pravni interes da sud utvrdi postojanje ili nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa odnosno istinitost odnosno neistinitost kakve isprave prije dospjelosti zahtjeva za činidbu iz tog odnosa ili kad tužitelj ima kakav drugi pravni interes za podizanje takve tužbe.

⁵⁵ V. ŽS Split, Gžx-1642/21 od 5. rujna 2021.

⁵⁶ V.ŽS Rijeka, Gž-3925/14 od 5. siječnja 2016.

V.1.3. Tužba radi zaštite knjižnih prava

Kao jedno od sredstava zaštite prava ovlaštenika služnosti je i brisovnatuzba⁵⁷.

Nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljишnoknjižnog stanja (u dalnjem tekstu: brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.

Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljишnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim ako je nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu odnosno ako je nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine⁵⁸ otkad je ta uknjižba bila zatražena⁵⁹.

Uz brisovnu tužbu dakle vežu se dva roka i to rok od 60 dana ako je nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu odnosno rok od 3 godine ako mu nije bilo dostavljeno.

Na zabilježbu brisovne tužbe primjenjuju se pravila o zabilježbi spora, s time da tko ishodi zabilježbu brisovne tužbe, a bez opravdanoga razloga propusti podnijeti tu tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist provedena uknjižba⁶⁰.

Kod brisovne tužbe valja ukazati da je pravo tražiti zaštitu brisovnom tužbom ima samo osoba koja je bila upisana u zemljишnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava, a nevaljanim upisom je ista izbrisana iz zemljишne knjige.⁶¹ Vezano uz to valja istaći da se ne može tražiti zaštita prava brisovnom tužbom ukoliko je nekretnina koja je predmet spora bila upisana kao društveno vlasništvo prije nego što su fizičke osobe, za koje se tvrdi da su nevaljanim upisom upisali svoje vlasništvo.⁶² Ukoliko je nositelj knjižnog prava svojom voljom i slobodno raspolagao s pravom vlasništva, tada se ne

⁵⁷ Brisovna tužba propisana je čl. 150. ZZK-a

⁵⁸ Kad je osoba u čiju korist je provedena uknjižba raspolagala knjižnim pravom u korist poštenog stjecatelja, rok za podnošenje brisovne tužbe je tri godine, a počinje teći od knjižnog upisa – Odluka Vrhovnog suda RH , Rev-1092/2008

⁵⁹ Članak 150. ZZK

⁶⁰ Članak 150. stavak 3. ZZK

⁶¹ V. Vrhovnog suda RH, Rev-152/2010 od 8. siječnja 2013. i Rev-1400/2009 od 21. kolovoza 2012.

⁶² V. Županijskog suda u Varaždinu Gž-5101/14-2 od 21. ožujka 2016.

može raditi o povredi knjižnog prava nositelja takvog prava, niti isti može tražiti zaštitu brisovnom tužbom.⁶³

Još valja istaći da pravo na podnošenje brisovne tužbe ima nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe, pa u slučaju kada osoba ostala upisana u zemljишnoj knjizi kao suvlasnica, u istom suvlasničkom omjeru kao i prije provedbe ugovora, tada njezino knjižno pravo nije povrijeđeno.⁶⁴

V.1.4. Tužba obvezno pravnog karaktera

Jedan od načina stjecanja služnosti je i pravi posao. Vlasnik poslužne stvari može osnovati služnost na njoj u nečiju korist u sporazumu sa stjecateljem, odnosno na temelju ugovora. Ako je poslužna stvar u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu služnost mogu osnovati svi suvlasnici ili zajednički vlasnici suglasno.

Ukoliko bude zaključen ugovor o osnivanju služnosti a vlasnik poslužne nekretnine ne želi ispuniti svoju ugovornu obvezu tada je ovlaštenik služnosti u mogućnosti zatražiti zaštitu tužbom, radi ispunjenja ugovora o osnivanju služnosti .

V.1.5. Tužba kojom ovlaštenik štiti svoje pravo služnosti

Ovom posebnom tužbom ovlaštenik stvarne služnosti štiti svoje pravo služnosti na način da traži od vlasnika poslužne stvari da prizna postojanje služnosti i da trpi izvršavanje te služnosti na svojoj stvari odnosno da propušta na njoj činiti ono što je na temelju te služnosti dužan propuštati.⁶⁵

Pri tome tužitelj mora dokazati svoje pravo služnosti i tuženikov čin koji smeta izvršavanju tog prava. Svoje pravo će dokazati tako da dokaže pravni temelj i način stjecanja a ako je služnost stečena pravnim poslom mora dokazati i vlasništvo prednika. Također mora dokazati i svoje vlasništvo povlasne nekretnine.⁶⁶

Za razliku od vlasničkih tužbi ova tužba zastarijeva u roku od 20 godina a rok počinje onog dana kad je ovlašteniku služnosti oduzet ili smetan posjed tog prava.

Takvom tužbom ovlaštenik prava služnosti traži da vlasnik poslužne nekretnine prizna to njegovo pravo.

⁶³ V. Vrhovnog suda RH Rev-842/11 od 12. prosinca 2012.

⁶⁴ V. Vrhovnog suda RH Rev-1375/2008 od 15. svibnja 2012.

⁶⁵ Čl. 233. ZVDSP-a

⁶⁶ V. Vrhovni sud RH, Rev-690/1997 od 18.ožujka 1998, Rev-X- 1056/10 od 3. studenoga 2021., Rev-997/2012 od 5. lipnja 2013., Rev-X-881/14 od 11. veljače 2015. , Rev-2177/11 od 29. svibnja 2013. i dr.

„ Utvrđuje se postojanje stvarne služnosti prolaza, progona i provoza preko nekretnine tužitelja - protutuženika N. L., OIB ... iz S. I. Z., i to k. č. br. 1164/2 Kuća, broj: 21 sa dvor., površine 258 čhv, odnosno 1025 m², upisane u zk. ul. broj 3560 k.o. P., kao tereta iste poslužne nekretnine sve putem kako je to označeno točkama A-B-C-D-E-A i to širine od 4,50 m označeno kao između točaka A-B, širine od 5,40 m označeno kao između točaka D-E, te dužine od 13 m označeno kao između točaka A-E, te kao između točaka B-C-D, u skici lica mjesta na sudske spise broj 171-P-2328/15 od 22.5.2017. (sada spis poslovni broj gornji) nalaza i mišljenja vještaka geodeta Ž. L., L. geodetske usluge iz S. I. Z., od 14.7.2017., a koja skica lica mjesta je sastavni dio izreke ove presude, sve u korist i kao pripatka povlasne nekretnine i to kčbr. 1164/4 Kuća broj 6 i dvorište Ulica ..., ukupne površine 491 m² (Kuća br. 6, Ulica ... površine 131 m² i dvorište površine 360 m²), upisane u zk. ul. br. 3560 k.o. P., a što je tužitelj-protutuženik N. L. OIB ... iz S. I. Z., dužan priznati i trpjeti da svagdašnji vlasnici navedene povlasne nekretnine navedeno pravo svakodobno vrše u korist povlasne nekretnine, jer će u protivnom to priznanje zamijeniti ova presuda i tužitelj-protutuženik N. L., OIB ... iz S. I. Z., je dužan trpjeti upis navedenog prava u zemljšte knjige, u roku 15 dana.⁶⁷

V.1.5.1. Tužba predmjevanog ovlaštenika služnosti

Pravo na zaštitu svojeg predmjevanog prava služnosti ima, poput onoga koji je dokazao svoje pravo služnosti i onaj koji u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istiniti način stjecanja posjeda te služnosti (predmjevani ovlaštenik služnosti).⁶⁸

Ako u postupku pred sudom dokaže pravni temelj i istiniti način stjecanja posjeda te služnosti za njega se predmjeva da je ovlaštenik samog prava služnosti pa se na njegovu tužbu na odgovarajući način primjenjuju pravila o tužbi predmjevanog vlasnika. Time se olakšava onom ovlašteniku koji je u posjedu prava služnosti, ali ne može dokazati pravni temelj stjecanja tog prava ili vlasništvo prednika ili svoje vlasništvo povlasne nekretnine.

V.2. Zaštita prava vlasnika poslužnog dobra

Razlozi prestanka služnosti su propast stvari, odreknuće, istek roka i ispunjenje raskidnog uvjeta, sjedinjenje, propast povlasne stvari, prestanak ovlaštenik, ukinuće te stjecanje opterećene stvari s povjerenjem u zemljšte knjige, a poseban razlog za prestanak služnosti je zastara.

Imajući u vidu razloge prestanka služnosti vlasnik poslužne nekretnine može tražiti sudske putem zaštitu svojih prava.

⁶⁷ V. ŽS Zagreb, Gž-1336/2021-2 od 24. svibnja 2021.

⁶⁸ Čl. 235. ZVDSP-a

V.2.1. Tužba radi ukidanja služnosti

Kako je jedno od načela služnosti da moraju imati razumnu svrhu, kad prestane ta svrha trebala bi prestati i služnost.

Ako je služnost izgubila svoju svrhu vlasnik poslužne stvari ima pravo zahtijevati tužbom da se takva služnost ukine. Pri tome je nevažno na kojem je pravnom temelju služnost bila osnovana. Sud može ukinuti služnost koja je bila osnovana i ugovorom.⁶⁹

„Stoga je a imajući u vidu odredbu čl. 242. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12. i 152/14. - u dalnjem tekstu: ZV) kojom je propisano da će sud na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine svojom odlukom ukinuti nužni prolaz, a i drugu služnost puta, bez obzira na to na kojem je temelju osnovana, ako utvrdi da postoji drugi prikladniji prolaz, ili drugi jednak prikladan prolaz, koji vlasniku poslužnoga zemljišta čini manje štete, ili pak jednak prikladan javni prolaz, pravilno sud prvog stupnja postupio kada je ukinuo pravo stvarne služnosti kolnog prolaza osnovane na teret tužitelja.“⁷⁰

Ukoliko se radi o stvarnoj služnosti koja je upisana u zemljišne knjige, tada za prestanak služnosti nije dovoljna samo sudska odluka, već je potrebno izvršiti brisanje služnosti u zemljišnoj knjizi. Služnost prestaje tek brisanjem u zemljišnoj knjizi.

Primjer za ukidanje služnosti:

„Vještačenjem je utvrđeno da se do povlasne nekretnine može doći cestom kroz selo, koja vodi do prilaznog puta do mjesnog groblja, te uz groblje preko kč.br. 1202/1, kao i preko kč.br. 1191, 1192, 1193 i 1194, dakle preko nekretnina tuženika, kao i da su na navedenim nekretninama vidljivi kolotrazi do kč.br. 1202/1, a sam tuženik je iskazao da do povlasne nekretnine već dolazi na način da ide iza svoje bašće ili oko groblja, pa je pravilan zaključak prvostupanjskog suda da se tim putovima omogućuje pristup tuženiku na vlastitu nekretninu s javnog puta i preko njegove nekretnine.

Tuženiku je, nakon što je postao vlasnik kč.br. 1202/1, omogućen pristup na povlasnu nekretninu preko vlastite nekretnine, pa nema razloga da tužitelj i dalje trpi prolaz preko svoje nekretnine, kako se neosnovano ukazuje žalbom.

Neosnovani su žalbeni navodi da su na strani tužitelja u postupku trebale sudjelovati S. D. i V., odnosno da su one nužni suparničari s tužiteljem, jer je i njihova nekretnina, koja se nalazi između nekretnina tužitelja i tuženika, povlasna u odnosu na nekretninu tuženika. O nužnom suparničarstvu se radi onda kada tako određeni

⁶⁹ Čl. 242. ZVDS propisuje ukinuće

⁷⁰ V. ŽS Zagreb, Gž-6121/2018-2 od 18. prosinca 2018.

suparničari zajedno čine stranku, kojoj se priznaje procesna legitimacija za vođenje parnice, bilo na aktivnoj, bilo na pasivnoj strani.

U sporu kao što je ovaj, gdje tužitelj traži ukidanje služnosti na svojoj nekretnini, vlasnici ostalih nekretnina, koje su također poslužne nekretnine za nekretninu tuženika, nisu nužni suparničari na strani tužitelja, pa nisu niti trebali biti obuhvaćeni tužbom na tužiteljevoj strani.⁷¹

V.2.2. Tužba radi prestanka služnosti zbog neizvršavanja

Vlasnik poslužne nekretnine može tužbom tražiti prestanak prava služnosti i to iz razloga što ovlaštenik služnosti istu ne izvršava u zakonom propisanom roku.

Pravo služnosti prestaje zastarom ako se nije izvršavalo kroz dvadeset godina.

Pravo služnosti koje se po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati⁷² ne prestaje zastarom dok tri puta ne nastupi prigoda u kojoj treba izvršavati njezin sadržaj, a ovlaštenik to ne učini. Pravo služnosti prestaje ako se vlasnik poslužne stvari protivio njegovu izvršavanju, a ovlaštenik zbog toga nije izvršavao neprekidno tri godine.

Zastara ne nastupa, niti pravo služnosti prestaje neizvršavanjem dok na poslužnoj stvari postoji naprava namijenjena upravo izvršavanju tog prava.

Ako je služnost upisana u zemljišne knjige, ona će prestati tek brisanjem.⁷³

Primjer iz prakse:

„Do prestanka prava služnosti ne dolazi u slučaju kada ovlaštenik tog prava poduzima određene pravne radnje iz kojih proizlazi da nije odustao od prava služnosti.

„Smisao takvog zakonskog rješenja jest prestanak prava služnosti u onim situacijama u kojima se njegov ovlaštenik, uslijed inicijative vlasnika poslužne stvari u vidu protivljenja izvršavanju toga prava, i upravo zbog takvog protivljenja, dobrovoljno podvrgne toj zabrani na način da isto više ne izvršava (neprekidno tri godine), dakle da faktički odustane od svojeg prava. Ovo s druge strane znači da do prestanka prava služnosti neće doći onda kada ovlaštenik tog prava poduzima određene pravne radnje iz kojih proizlazi da od njega nije odustao, već da se i dalje smatra ovlaštenikom odnosno da i ubuduće želi izvršavati njegov sadržaj, jer takvo

⁷¹ V. ŽS Slavonski Brod, broj Gž-657/2019 od 9. travnja 2020.

⁷² V.ŽS Bjelovar, Gž-1706/09-2 od 20. svibnja 2010. „Pravo stvarne služnosti puta (staze nije služnost koja se po svojoj prirodi može samo rijetko izvršavati , pa stoga ona ne prestaje neizvršavanjem u tri prigode u kojima bi trebalo izvršavati njezin sadržaj, nego takva služnost prestaje neizvršavanjem kroz vrijeme od dvadeset godina ili zbog protivljenja vlasnika poslužne nekretnine neprekidnim neizvršavanjem kroz vrijeme od tri godine.“

⁷³ Čl. 241. ZVDSP-a propisuje neizvršavanje služnosti.

postupanje - logički je i životno za zaključiti - implicira da se ovlaštenik prava služnosti nije pokorio zabrani, već upravo suprotno, da se protivi nastojanju vlasnika služnošću opterećene stvari da prestane izvršavati postojeće pravo služnosti. U tom smislu se citira, kao odgovarajuće primjenjivo, dio obrazloženja Vrhovnog suda Republike Hrvatske iz presude poslovni broj: Rev x-745/12-2 od 5. veljače 2013.: „Nadalje u odnosu na prestanak služnosti neizvršavanjem kroz tri godine primjenom odredbe čl. 241. st. 3. ZVDSP treba imati na umu da primjena te odredbe podrazumijeva faktično protivljenje izvršavanju služnosti (stavljanjem zapreka i slično) kojemu se vlasnik povlasne nekretnine pokorio prestankom izvršavanja služnosti kroz tri godine, odnosno da je vlasnik povlasne nekretnine faktički odustao od svojega prava. Ne može se smatrati da se vlasnik povlasne nekretnine pokorio protivljenju izvršavanja služnosti u situaciji kada se o pravu služnosti vodi parnica u kojoj vlasnik povlasne nekretnine tvrdi da nisu ispunjeni uvjeti za ukidanje služnosti, da se prilike nisu promijenile, te da mu je služnost prolaza i dalje potrebna.“⁷⁴

⁷⁴ V. ŽS Varaždin, Gž-1535/2017 od 5. prosinca 2018.

ZAKLJUČAK

Služnost je ograničeno stvarno pravo na tuđoj stvari. Na temelju tog stvarnog prava ovlaštenik služnosti se može koristiti stvari na određeni način. Ovlaštenik ima pravo neposredno iskorištavati poslužnu stvar a svagdašnji vlasnik je to dužan trpjeti. Služnost služnosti ne može postojati i jednakao kao niti služnost na činidbe.

Služnost mora biti korisna, mora se izvršavati obzirno. Vlasnik može tražiti da se izvršavanje služnosti preloži na neko drugo mjesto na istoj poslužnoj stvari, ovlašteniku jednakao prikladno, ako se služnost izvršava samo na jednom dijelu te stvari a izvršavanje na tom mjestu je vlasniku poslužne nekretnine osobito tegobno.

Kroz cijeli niz tužbi zakon pruža zaštitu kako prava ovlaštenika služnosti tako i prava vlasnika poslužne nekretnine.

Prilikom ocjenjivanja zahtjeva za zaštitu prava služnosti bilo da je riječ o stjecanju ili vršenju služnosti uvijek se treba voditi računa kako o pravima ovlaštenika služnosti, tako i o pravima vlasnika poslužne nekretnine kojem je njegovo pravo na mirno i nesmetano uživanje vlasništva izvršavanjem služnosti ograničeno, vodeći se pritom osnovnim obilježljima služnosti (da moraju biti nužne, korisne i da se izvršavaju obzirno).

LITERATURA

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 – dalje: ZVDSF)

Zakon o zemljišnim knjigama – dalje ZZK (Narodne novine 63/19)

N.Gavela, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković – Stvarno pravo, Informator 1998

Perkušić, A.: (Ne)usklađenost opće i posebne stvarnopravne normative o stjecanju, vrstama i sadržaju prava služnosti u našem pozitivnom pravu, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 37, br. 1, str. 201-249 (2016)

Josipović, T.: Stjecanje stvarnih prava na nekretnina na temelju povjerenja u zemljišne knjige, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci 2/ 1998., str. 447-467

Sudska praksa Vrhovnog suda RH - www.vsrh.hr

PRAKTIČNI PRIMJERI

1. PRIMJER

Tužitelj u tužbi navodi da je vlasnik nekretnine označene u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u XXXXX, Zemljišno knjižni odjel XXXX kao čkbr. 4593 kuća i dvorište sa 901 m², upisane u zk. ul. br. 774 k.o. XXX te da već više od 20 godina prelazi preko nekretnine označene u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u XXXXXX u, Zemljišno knjižni odjel XXXX kao čkbr. 4592 kuća i dvorište sa 925 m², upisane u zk. ul. br. 678 k.o. XXXX i to duž cijele nekretnine čkbr. 4592 k.o. XXXX po njenom središnjem dijelu, a u širini od 3,5m, a sve počevši od javnog puta čkbr. 7159 k.o. XXXX.

Tužbom traži da sud utvrdi postojanje prava stvarne služnosti puta preko nekretnine označene u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u XXXX, Zemljišno knjižni odjel XXXX kao čkbr. 4592 kuća i dvorište sa 925 m², upisane u zk. ul. br. 678 k.o. Kupinec, a u korist nekretnine označene u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u XXXX , Zemljišno knjižni odjel XXXX kao čkbr. 4593 kuća i dvorište sa 901 m², upisane u zk. ul. br. 774 k.o. XXXX i to duž cijele nekretnine čkbr. 4592 k.o. XXX po njenom središnjem dijelu, a u širini od 3,5m, a sve počevši od javnog puta čkbr. 7159 k.o. XXX (točka 1. izreke) te se Zemljišno knjižnom odjelu prvostupanjskog suda nalaže provedba te presude u zemljišnim knjigama i upis prava stvarne služnosti kao tereta poslužne nekretnine čkbr. 4592 k.o. XXXX, a za korist povlasne nekretnine čkbr. 4593 k.o. XXXX, po pravomoćnosti iste, a po prijedlogu tužitelja (točka 2. izreke).

PITANJA

- 1. Koji pravni temelj tužitelj navodi u svojoj tužbi te o kojoj vrsti tužbe se radi?**
- 2. Je li za stjecanje služnosti temeljem zakona potreban upis u zemljišne knjige?**
- 3. Može li sud prihvati ovakav tužbeni zahtjev i zašto?**
- 4. Osim Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji još propis valja primjeniti prilikom utvrđivanja postojanja stvarne služnosti i upisa u zemljišnu knjigu iste?**

2. PRIMJER

Tužitelj u tužbi navodi da je u posjedu prava stvarne služnosti prolaza preko dijela kč. br. 2628 k. o. Privlaka, označen slovima A-B-C-D-E-F-A i obojen žutom bojom, a radi dolaska na svoje nekretnine (do zajedničkog dvorišta na kč. br. 2629, do konobe na kč. br. 2620 i nove kuće na kč. br. 782), sve k. o. XXXX da je taj posjed vršen uz znanje tuženika, da su tuženici 27. svibnja 2018., a potom i 29. svibnja 2018. onemogućili tužitelju prolaz kroz sporni dio na način da su zaključali drvena vrata na spornom prolazu te im na taj način oduzeli posjed prava stvarne služnosti prolaza, da nakon tih događaja tužitelj više ne prolazi spornim prolazom, da je tužba u ovome predmetu podnesena dana 21. lipnja 2018., da je 1. tuženik Darinko Grbić podnio tužbu pred Općinskim sudom u Zadru, u predmetu broj P-1655/2018 protiv tužitelja, kojom traži da se tužitelju (tamo tuženiku) zabrani pravo prelaska preko iste nekretnine pod oznakom kč. br. 2628 k. o. XXXXXX, odnosno podredno traži ukidanje prava služnosti prolaza preko te nekretnine.

Pitanja:

- 1. O kojoj tužbi se ovdje radi?**
- 2. Koji propisi su relevantni za sud prilikom odlučivanja o tužbenom zahtjevu?**
- 3. Što sud mora utvrditi u postupku?**

3. PRIMJER

Tužiteljica u tužbi tvrdi da preko nekretnine tuženika kč. br. xxxy upisanoj u zk. ul. bbbb k.o. cccc, u naravi dvorište, kao poslužnog dobra ima pravo služnosti kolnika koje se proteže zapadnom stranom dvorišta tuženika a sve do dvorišta tužiteljice – do njene kč. br. yyxx upisanoj u zk.ul. br. aaaa k.o. dddd kao povlasne nekretnine i to u širini od tri metra a duljini od četiri metra koji je na skici puta označen slovima A-B-C-D, te traži da se utvrdi takva služnost i naloži tuženiku da je dužan dozvoliti da se ona tom služnošću koristi, kao i da se tuženiku naloži da iščupa živicu koja se preko dijela prijepora proteže, te da se tuženiku naloži da tužiteljici izda ispravu podobnu za upis njenog prava ove služnosti u zemljишnim knjigama, a koju će u protivnom zamijeniti presuda.

Tijekom postupka, a polazeći od činjeničnih navoda tužiteljice kojima upućuje da smatra da je ovo pravo stvarne služnosti stekla dosjelošcu zajedno sa svojim pravnim prednikom, utvrđeno je da je tuženik dopuštao pravnom predniku tužiteljice da izvršava ovu služnost na način (u smjeru i površini navedenoj u tužbi) iz razloga što su bili u srodstvu. Međutim da se protivi izvršavanju ove služnosti od strane tužiteljice, uslijed čega su između njih izbjiali sukobi i vladali loši odnosi.

Pitanja:

- 1. Postoji li razlika u kvaliteti posjeda pravnog prednika tužiteljice i tužiteljice? Ima li tužiteljica kvalitetu posjeda koja je potrebna da bi mogla dosjelošću steći pravo stvarne služnosti na nekretnini tuženika?**
- 2. Ocijenite kvalitetu posjeda pravnog prednika tužiteljice.**
- 3. Odlučite o postavljenom tužbenom zahtjevu.**
- 4. Bi li bio osnovan tužbeni zahtjev tužiteljice na izdavanje tabularne isprave za upis prava ove služnosti u zemljišnim knjigama?**

4. PRIMJER

Tužitelj postavljenim tužbenim zahtjevom od tuženika potražuje isplatu novčane naknade od 1.725.000,00 kn za korištenje njegovog zemljišta preko kojeg je ustanovljeno pravo služnosti vodova i uređaja tj. vodovodnih i kanalizacijskih cijevi s pripadajućim uređajima u korist tuženika kao komunalne organizacije.

Tijekom postupka je utvrđeno da je tuženik na temelju građevinske i uporabne dozvole izvodio radove na izgradnji sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda u naselju XY u sklopu čega su izvršeni i radovi na rekonstrukciji magistralnog vodovoda u tom naselju kojom prilikom je izvršeno premještanje vodovodnih i kanalizacijskih cijevi preko nekretnine tužitelja.

Nadalje, utvrđeno je da su tužitelj i tuženik sklopili ugovor (br. 282/03) kojim su ustanovili pravo stvarne služnosti kojim je tužitelj dopustio tuženiku izgradnju i održavanje sustava vodovoda i kanalizacije na svojoj nekretnini, a tuženik se istim ugovorom obvezao naknaditi tužitelju štetu koja mu je počinjena prilikom izgradnje, odnosno održavanja objekta, kao i trajnu štetu nastalu umanjenjem vrijednosti zemljišta. Temeljem naknadnog sporazuma o naknadi štete (br. 250/2003) tuženik je tužitelju isplatio 5.000,00 kn.

Pitanja:

- 1. O kakvom je tužbenom zahtjevu riječ – koja je pravna osnova, uz koje zakonske odredbe bi se povezivalo pravo tužitelja na naknadu štete zbog umanjenja vrijednosti zemljišta?**
- 2. Ima li tužitelj pravo na isplatu naknade štete zbog umanjenja vrijednosti nekretnine, a s obzirom na ovako postavljen tužbeni zahtjev, po kojim bi se kriterijima i primjenom kojih propisa utvrđivala visina ove štete?**

5. PRIMJER

Tužitelj tužbom zahtijeva da se utvrdi da se ukida se pravo služnosti prolaza preko dijela čest. zem. 1835/4 k.o. K. S. koji se u širini od 2 metra proteže između južne granice ove čest. zem. i južne granice čest. zem. 1835/5, sve k.o. K. S., pa se zabranjuje tuženiku svako pačanje u ovaj dio čest. zem. 1835/4 k.o. K. S..

Istovremeno postavlja I podredni tužbeni zahtjev da se utvrdi da je nevršenjem prestala služnost prolaza preko dijela čest. zem. 1835/4, ZU 1460 k.o. K. S., koji se u širini od 2 (dva) metra proteže između južne granice ove čestice zemlje i južne granice čest. zem. 1835/5 sve k.o. K. S. koji je u nalazu i mišljenju vještaka A. Z. od 11. siječnja 2005. godine označen slovima B-V.H-I-B, pa se zabranjuje tuženiku svako uzneniranje u navedeni dio zemljišta.

Tijekom postupka je utvrđeno da je zajednički prednik tužitelja i tuženika bio vlasnik nekretnine čest. zem. 1835/4, KO K. s., te da je jedinstvena nekretnina 1961. pogodbom između prednika tužitelja, B. V. te tuženika A. V. podijeljena na dvije čestice crtom diobe sjever-jug tako da je zapadna čestica pripala prednicima tužitelja, nosi broj čest. zem. 1835/5, KO K. s. i položena je uz prilazni put, a istočna čestica pripala je prednicima tuženika i nosi broj čest. zem. 1835/4, KO K. s.,

- da je predmetna služnost prolaza bila također predmetom točke V darovnog ugovora sklopljenog u S. dana ... kojim J. V. poklanja sinu B. V. zapadnu parcelu, a sinu A. V. istočnu parcelu, uz osnivanje prava služnosti prolaza na sjevernoj i južnoj strani parcele čest. zem. 1835/4 u korist parcele čest. zem. 1835/5,
- da je navedenom diobom koja odgovara položajnom nacrtu od 8. travnja 1964. osnovano pravo služnosti prolaza u korist svakodobnog vlasnika nekretnine čest. zem. 1835/4 koji prolaz se proteže sjevernom stranom parcele u širini od 3 metra u potezu između puta (čest. zem. 1836/20) do sjevernog dijela parcele čest. zem. 1835/5,
- da je istom diobom osnovano pravo služnosti prolaza do vrta u korist svakodobnog vlasnika nekretnine čest. zem. 1835/4 koji prolaz se proteže južnom stranom parcele u širini od 2 metra u potezu između puta (čest. zem. 1836/20) do južnog dijela parcele čest. zem. 1835/5,
- da se na obje parcele u blizini sjevernog prolaza nalaze izgrađeni stambeni objekti koji na parcelli čest. zem. 1835/5 dijele parcelu na način da je u južni dio-vrt moguće pristupiti južnim prolazom preko poslužne parcele a u sjeverni dio-dvorište sjevernim prolazom preko poslužne parcele,
- da je tuženik na južnim dijelu svoje parcele u vrtu naknadno izgradio objekt (garaža i štala) sa prolazom na poslužnu nekretninu,
- da su pravni slijednici B. V. (ovdje tužitelji) pravomoćnom presudom u predmetu poslovni broj P-11467/83 odbijeni sa zahtjevom da se ukine pravo služnosti prolaza sjevernim dijelom parcele čest. zem. 1835/5, pa ta služnost nije predmetom ove parnice,
- da je u zemljišnim knjigama upisana jedinstvena parcella čest. zem. 1835/4, KO K. s., a suvlasnici su tužitelji J. V., ud. B., J. V., pok. B., V. G. rođena V., pok. B., I. V.,

pok. B. i M. G., rođena V., pok. B. svaki u po 1/10 (kao naslijednici iza pokojnog B. V.) te tuženik A. V. u ½,

- da je položajni nacrt od 8. travnja 1964. kojim su od osnovne čest. zem. 1835/4 nastale novoformirane čest. zem. 1835/4 (u naravi dvor od 342 m²) i čest. zem. 1835/5 (u naravi dvor od 382 m²) proveden u zemljišnim knjigama 1964.,

- da je nakon uspostave prava služnosti A. V. na temelju kupoprodajnog ugovora stekao pravo vlasništva na susjednoj parceli (istočno od njegove parcele) čest. zem. 1834/10 i 1834/11, preko koje je imao odgovarajući pristup na parcelu čest. zem. 1835/4, KO K. s., ali su pravo vlasništva na tim parcelama stekli sinovi tuženika A. V. na temelju darovnog ugovora iz ... kojim ovaj daruje sinovima N. i I. predmete parcele, pa su ovi upisani u zemljišnim knjigama kao vlasnici parcela,

- da je prilikom očevida 2. prosinca 2004. utvrđeno kako je južni prolaz zapušten i zarastao te da njime tuženici očito ne prolaze niti je to fizički moguće, a da tuženici ne koriste taj prolaz zato što se tužitelji protive prolazu, o čemu da je dokaz vođenje upravo ovoga parničnog postupka koji je započet podnošenjem tužbe za ukidanje prava služnosti 18. studenog 1985., te podnošenjem ranije tužbe 1983. u predmetu P-1147/83 Općinskog suda Split.

Pitanja:

- 1. Je li osnovni tužbeni zahtjev osnovan? Ako je, zašto, a ako nije, zašto?**
- 2. Je li podredni tužbeni zahtjev osnovan. Ako je, zašto, a ako nije, zašto?**

6. PRIMJER

Tužiteljica je podnijela tužbu radi zaštite posjeda prava stvarne služnosti prolaska nekretninom označenim kč.br. aaa K.O. bbb (poslužna nekretnina). Svoj zahtjev temelji na tvrdnji da je zasmetana u služnosti prolaska preko poslužne nekretnine u svibnju 2011., kada je tužena preko cijele širine puta koji prolazi preko njene nekretnine postavila terasu sa drvenim podestom, improviziranu nadstrešnicu, žardinjere, stol, stolice, ležaljku, ormariće i drugi namještaj. Traži da se sud utvrdi da ju je tužena na opisani način zasmetalica u mirnom i faktičnom posjedu prava stvarne služnosti preko nekretnine kč.br. aaa, pa da je dužna u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe, ukloniti drveni podest, improviziranu nadstrešnicu, žardinjere, stol, stolice, ležaljku, ormariće i drugi namještaj, odnosno uspostaviti posjedovno stanje kakvo je bilo prije smještanja posjeda te joj omogući posjed prava stvarne služnosti prolaska preko iste nekretnine te da se ubuduće „kani“ bilo kakvog smetanja posjeda prava stvarne služnosti puta – prolaska tužiteljice.

Tužena je tijekom postupka priznala da je u bitnome izmijenila način korištenja svojeg dvornog mjesta kojim tužiteljica prolazi, no da unatoč postavljenim namještajem i dr. tužena nije onemogućena u prolazenu do svog dvornog mjesta.

Pitanja:

- 1. Koji su relevantni propisi za donošenje odluke o zahtjevu tužiteljice?**
- 2. Ima li tužiteljica pravo na sudsku zaštitu zbog uznenemiravanja posjeda stvarne služnosti? Zašto?**
- 3. Odlučite o tužbenom zahtjevu.**