ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE ("Sl. glasnik Brčko Distrikta BiH", br. 8/2024 - prečišćen tekst)

ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE

("Sl. glasnik Brčko Distrikta BiH", br. 8/2024 - prečišćen tekst)

I. OPŠTE ODREDBE

Član 1

(1) Ovim zakonom se uređuje sticanje, sadržaj, zaštita i prestanak stvarnih prava, posjed i prava stranih lica na teritoriji Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Distrikt).

(2) Stvarna prava su: pravo vlasništva, pravo građenja, etažno vlasništvo, pravo zaloge, pravo stvarne i lične služnosti i pravo stvarnog tereta.

Član 2

(1) Svako fizičko i pravno lice može biti nosilac prava vlasništva i drugih stvarnih prava na stvari, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Zakonom se može ograničiti ili usloviti reciprocitetom mogućnost sticanja prava vlasništva fizičkim i pravnim licima koja imaju

prebivalište odnosno sjedište van teritorije Bosne i Hercegovine.

Član 3

Zabranjeno je vršenje prava iz ovog zakona suprotno cilju zbog kojeg su ustanovljena ili priznata.

Član 4

(1) Odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo vlasništva i vlasnike, shodno se primjenjuju na sva druga stvarna prava, osim ako za njih nije zakonom drugačije propisano niti drugačije proizilazi iz njihove pravne prirode.

(2) Kada vlasnik mora nešto trpjeti ili propustiti u pogledu svoje stvari, to je dužan i nosilac drugog stvarnog prava na istoj stvari, koji svoje pravo izvodi iz prava vlasnika, ako nije drugačije određeno zakonom ili ugovorom.

Član 5

Pravo vlasništva i druga stvarna prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo pod uslovima i na način određen zakonom.

II. STVARI

Član 6

(1) Stvari u smislu ovog zakona su dijelovi prirode koji mogu biti u čovjekovoj vlasti, osim ako zbog svojih prirodnih svojstava ili ograničenja na osnovu posebnog zakona nisu sposobne da budu objekat prava vlasništva i drugih stvarnih prava.

(2) Stvari su u smislu ovog zakona i prava ili skup stvari i prava koje su zakonom izjednačene sa stvarima.

Član 7

(1) Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna ili nepokretna stvar, osim onih koje nisu za to sposobne.

(2) Nepokretne stvari (nekretnine) su čestice zemljine površine, zajedno sa svim onim što je na zemljištu trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno, te pripatci

nekretnina dok, po zakonu ili po volji vlasnika, služe iskorištavanju glavne stvari (nektetnine po namjeni).

(3) Trava, drveće, plodovi, sve što je na zemljištu izgrađeno, sa njim spojeno, sastavni je dio tog zemljišta, dok se od njega ne odvoji.

(4) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine, koje su trajno povezane sa tim zemljištem ukoliko su izgrađene na tuđem zemljištu na osnovu prava građenja ili na osnovu koncesije.

Član 8

Pokretne stvari (pokretnine) su stvari koje se mogu premjestiti sa jednog mjesta na drugo bez promjene njihove supstance (suštine). Stvari koje su po svojoj prirodi pokretne smatraju se u pravnom smislu kao nepokretne stvari ako pripadaju nekretnini ili ih zakon izjednačava sa nekretninama.

Član 9

(1) Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti bez uništenja ili bez uništenja same stvari (bitni dio), ne može biti samostalni objekt prava vlasništva ili drugih stvarnih prava, osim ako je zakonom drugačije određeno.

(2) Dio stvari koji se može fizički odvojiti bez uništenja ili uništenja same stvari (nebitni dio) može biti i predmet posebnog prava ne kog drugog lica različitog od vlasnika.

(3) Posebno pravo na nebitnom dijelu stvari prestaje, ukoliko treće savjesno lice pribavi pravo vlasništva na cijeloj stvari, odn. titular tog prava dužan je da trpi drugo stvarno pravo koje na cijeloj stvari pribavi savjesno treće lice.

(4) Odvajanjem dijela stvari ne prestaju prava koja su na njoj postojala, osim ako zakon ne određuje drugačije.

Član 10

(1) Pripadak (pertinencija) je pokretna stvar koju je vlasnik namijenio da kao sporedna stvar trajno služi namjeni glavne stvari, čiji je on vlasnik, a koja stoji u takvom prostornom odnosu prema glavnoj stvari, koji omogućava ispunjenje te namjene.

(2) Prolazni prestanak služenja pripatka namjeni glavne stvari, kao i prolazni prestanak prostornog odnosa prema njoj, ne oduzima pripatku to svojstvo.

(3) Smatra se da su namijenjeni da trajno služe namjeni poslovne zgrade, kao glavnoj stvari, mašine ili slični uređaji namijenjeni djelatnosti kojoj je trajno namijenjena i sama zgrada, pod uslovom da zgrada, mašine i slični uređaji pripadaju istom vlasniku. To isto važi i za mašine, stoku, postojeće gnojivo i poljoprivredne proizvode namijenjene daljoj proizvodnji u odnosu na nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji.

Član 11

(1) Plodovi su prinosi koje jedna stvar daje periodično i bez uništenja njene suštine (priplodni plodovi) kao i prinosi koje stvar ili pravo daje na osnovu nekog pravnog odnosa (civilni plodovi).

(2) Plodovi pripadaju vlasniku stvari ili titularu prava plodonosne stvari ili prava, osim ako zakonom ili ugovorom nije drugačije određeno.

(3) Onaj ko je dužan da preda plodove stvari ili prava može zahtijevati naknadu troškova koje je imao radi dobijanja plodova, ako bi ih imao i dobar domaćin. Visina naknade ne može premašiti vrijednost plodova koje je dužan predati.

Član 12

(1) Stvari koje su podobne da budu objekt prava vlasništva i drugih stvarnih prava su u pravnom prometu, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Zakonom se može ograničiti ili zabraniti promet određenih stvari ako to zahtijevaju razlozi sigurnosti, javnog zdravlja ili drugi javni interesi.

Član 13

(1) Dobra u opštoj upotrebi su one stvari koje su zbog svoje prirode namijenjene da služe svima pod jednakim uslovima, kao npr. zrak, voda, obale, rudna bogatstva, putevi, ulice, trgovi, vodotoci, luke, javni parkovi i drugo.

(2) Način i uslovi iskorištavanja i upravljanja dobrima u općoj upotrebi uređuju se posebnim zakonom.

(3) Zgrade i druge građevine koje su izgrađene na dobru u opštoj upotrebi na osnovu koncesije nisu dijelovi dobra u opštoj upotrebi i smatraju se posebnom nekretninom dok koncesija traje.

(4) Mineralne sirovine, vode, divljač, ribe i drugi slobodni dijelovi prirode mogu postati predmet vlasništva kada se odvoje od dobra u opštoj upotrebi i kada ih na osnovu dozvole ili koncesije pribavi određeno lice.

Član 14

(1) Dobra od opšteg interesa su prije svega dobra u opštoj upotrebi, ali i druga dobra na kojima može postojati pravo vlasništva koja su zbog svog značaja od interesa za cijelu društvenu zajednicu, kao što su: poljoprivredna zemljišta, šume, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, istorijskog i ekološkog značaja i dr.

(2) Dobra od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu.

(3) Vlasnici i nosioci drugih stvarnih prava na dobrima od opšteg interesa dužni su vršiti svoja prava u skladu sa načinom upotrebe i iskorištavanja, propisanim posebnim zakonom.

Član 15

(1) Distrikt kao i druga pravna lica javnog prava koja su nosioci prava vlasništva imaju jednak pravni položaj kao i privatni vlasnici, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Javnim dobrima upravlja Kancelarija za upravljanje imovinom Distrikta.

(3) Javna dobra mogu služiti zadovoljavanju opštih potreba, kao i za rad i izvršavanje prava i dužnosti Distrikta, njegovih organa i ustanova. Namjena javnih dobara određuje se zakonom ili odlukom Skupštine Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Skupština) donesenom na osnovu zakona.

III. PRAVO VLASNIŠTVA

Član 16

(1) Vlasnik ima pravo da se sa stvari koristi i da njome raspolaže, u granicama predviđenim zakonom.

(2) Ovlašćenja navedena u stavu 1 ovog člana vlasnik može vršiti prema svom slobodnom nahođenju i volji, a od svih trećih lica može zahtijevati da mu to omoguće i da se uzdrže od povrede njegovog prava, ako to nije u suprotnosti sa pravima drugih lica ni sa zakonskim ograničenjima.

Član 17

Vlasništvo obavezuje i vlasnik je dužan prilikom vršenja svog prava pridonositi opštim interesima.

Član 18

(1) Vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo vlasništva preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na osnovu ovog ili posebnog zakona radi zaštite interesa i sigirnosti države, prirode, ljudske sredine i zdravlja ljudi.

(2) Vlasnik stvari dužan je da se uzdržava od radnji i otklanja uzroke koji potiču od njegove stvari a kojima se otežava ili onemogućava korištenje drugih stvari (prenošenje dima, neprijatnih mirisa, toplote, čađi, potresa, buke, oticanja otpadih voda i sl.) preko mjere koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namjenu stvari i na mjesne prilike, ili kojima se prouzrokuje znatna šteta.

(3) Bez posebnog pravnog osnova zabranjeno je vršenje smetnji iz stava 1 ovog člana posebnim uređajima.

Član 19

(1) Ukoliko je jedna stvar u skladu sa važećim propisima proglašena za dobro od opšteg interesa i ako je propisan poseban način upotrebe i iskorištavanja takve stvari od strane njenih vlasnika, vlasnik je dužan izvršavati svoja prava u skladu sa tim ograničenjima.

(2) Ako je na osnovu zakona vlasnik dužan preduzeti određene radnje na stvari koja je u njegovom vlasništvu radi zaštite interesa i sigurnosti Distrikta, prirode, spomenika kulture, ljudske sredine, ili zdravlja ljudi, a vlasnik se ne može prisiliti na preduzimanje takvih radnji, Gradonačelnik će uspostaviti privremeno upravljanje nad tom

stvari primjenjujući na odgovarajući način pravila o privremenom starateljstvu nad zaostavštinom kada su nasljednici nepoznati ili nepoznatog boravišta, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Član 20

(1) Stvar na kojoj je uspostavljeno privremeno upravljanje u skladu sa prethodnim članom Kancelarija za upravljanje imovinom Distrikta može dati u zakup a zakupnina se može koristiti samo za održavanje stvari ili za ispunjenje druge obaveze zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje.

(2) Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme.

(3) Vlasnik ima pravo na vraćanje posjeda stvari i prije roka iz ugovora, ako u cjelini isplati uložena sredstva ili ispuni drugu obavezu zbog koje je i uspostavljeno privremeno upravljanje na stvari i nadoknadi eventualnu štetu zakupcu koju on trpi zbog prijevremenog prekida ugovora o zakupu.

Član 21

(1) Svako fizičko ili pravno lice ima pravo na mirno uživanje svog vlasništva. Nikome se ne može oduzeti ili ograničiti vlasništvo osim u javnom interesu u skladu sa Ustavom BiH, Statutom Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine i pod uslovima određenim zakonom.

(2) U slučaju ograničavanja ili oduzimanja vlasništva, vlasnik ima pravo na naknadu u skladu sa propisima o eksproprijaciji, ali ne manju od tržišne vrijednosti oduzete stvari u momentu plaćanja naknade.

1. Sticanje prava vlasništva

Član 22

Pravo vlasništva može se steći na osnovu zakona, pravnog posla, odluke suda ili drugog organa Distrikta i nasljeđivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.

Član 23

Po samom zakonu pravo vlasništva stiče se stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, odvajanjem plodova, sticanjem od

nevlasnika, okupacijom, dospjelošću i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Član 24

(1) Osoba koja od svog materijala svojim radom izradi novu stvar stiče pravo vlasništva na tu stvar.

(2) Pravo vlasništva na novu stvar pripada vlasniku od čijeg je materijala, na osnovu pravnog posla, tu stvar izradilo drugo lice.

(3) Ako je neko od tuđeg materijala izradio novu stvar, on na toj stvari stiče vlasništvo ako je savjestan i ako je vrijednost rada veća od vrijednosti materijala.

(4) U slučaju iz stava 3 ovog člana, ako su vrijednost rada i vrijednost materijala jednake, nastaje suvlasništvo.

Član 25

(1) Kada su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima tako spojene ili pomiješane da se ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmjernih troškova, na novoj stvari nastaje suvlasništvo dotadašnjih vlasnika, i to srazmjerno vrijednosti koju su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili miješanja.

(2) Ako je neko od vlasnika bio nesavjestan, savjestan vlasnik može zahtijevati, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, da mu cijela stvar pripadne u vlasništvo ili da cijela stvar pripadne u vlasništvo nesavjesnom vlasniku i da mu ovaj naknadi tržišnu vrijednost njegove stvari.

(3) Ako od dviju spojenih ili pomiješanih stvari jedna ima neznatnu vrijednost u odnosu na drugu, vlasnik vrjednije stvari stiče pravo vlasništva na novu stvar.

(4) U slučaju iz stava 3 ovog člana, lice koje je izgubilo pravo vlasništva može, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti svoje stvari.

Član 26

(1) Ako je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednog zemljišta uz među, vlasnik susjednog zemljišta ima pravo da zahtijeva uspostavljanje pređašnjeg stanja.

(2) Do uspostavljanja pređašnjeg stanja smatraće se da je vlasniku zgrade data stvarna služnost da ima dio svoje zgrade na tuđem zemljištu.

(3) Vlasnik zemljišta na kojem se nalazi dio tuđe zgrade ima pravo na naknadu u obliku novčane rente, a u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište, koju je vlasnik zgrade dužan plaćati vlasniku opterećenog zemljišta sve dok postoji dio zgrade na tom zemljištu, time se ne dira u pravo na naknadu za pretrpljenu štetu.

(4) Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen tuđi dio zgrade ima pravo da zahtijeva da vlasnik zgrade otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni; to može zahtijevati i vlasnik zgrade koji je bio pošteni graditelj, ako je vlasnik zemljišta zahtijevao uspostavljanje pređašnjeg stanja, a uspostavljanje pređašnjeg stanja nije moguće bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nesrazmjerno velikih troškova.

Član 27

(1) Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom pregradnjom, ugradnjom ili ulaganjem u njih ne može se steći vlasništvo, ako vlasnik dograđene, nadograđene odnosno pregrađene nekretnine nije drugačije odredio.

(2) Pitanja prava na naknadu lica koje je dogradilo, nadogradilo ili preuredilo zgradu, odnosno prostoriju iz stava 1 ovog člana, ili je ulagalo u takvu zgradu ili prostoriju uređuju se po pravilima obligacionog prava.

Član 28

(1) Pravo vlasništva na plodove koje stvar daje pripada vlasniku stvari.

(2) Savjestan posjednik, plodouživalac i zakupac stvari koja daje plodove stiče pravo na plodove u trenutku njihovog odvajanja.

(3) Plodovi iz stava 2 ovog člana, do njihovog odvajanja sastavni su dio stvari i pripadaju vlasniku stvari.

Član 29

(1) Samostalni posjednik pokretne stvari čiji je posjed savjestan, zakonit i istinit, stiče dosjelošću vlasništvo na toj stvari protekom roka od 3 (tri) godine.

(2) Samostalni posjednik pokretne stvari, čiji je posjed savjestan, stiče dosjelošću vlasništvo na toj stvari protekom roka od 10 (deset) godina.

Član 29a

(1) Samostalni posjednik nekretnine čiji je posjed savjestan, zakonit i istinit, stiče dosjelošću vlasništvo na toj stvari, protekom roka od deset godina.

(2) Samostalni posjednik nekretnine čiji je posjed savjestan, stiče dosjelošću vlasništvo na toj stvari protekom roka od dvadeset godina.

Član 30

(1) Nasljednik stiče savjestan posjed od trenutka otvaranja naslijeđa i u slučaju kada je ostaviočev posjed bio nesavjestan, a nasljednik to nije znao niti je mogao znati.

(2) U slučaju iz stava 1 ovog člana vrijeme za dosjelost počinje teći od trenutka otvaranja naslijeđa.

Član 31

(1) Vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći od dana kada je posjednik stupio u posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost.

(2) U vrijeme posjeda uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici posjednika posjedovali stvar kao savjesni i zakoniti, odnosno savjesni posjednici.

(3) Na mirovanje, odnosno prekid dosjelosti shodno se primjenjuju zakonske odredbe o mirovanju, odnosno prekidu zastarjelosti potraživanja.

Član 32

(1) Savjesno lice stiče pravo vlasništva na pokretnu stvar koju je pribavilo uz nakandu od nevlasnika:

- koji u okviru svoje djelatnosti stavlja u promet takve stvari;

- kome je vlasnik predao stvar u posjed na osnovu pravnog posla koji nije osnov za sticanje prava vlasništva; i

- - na javnoj prodaji.

(2) Raniji vlasnik, u roku od jedne godine od dana prestanka njegovog prava vlasništva, ima pravo na povrat stvari u vlasništvo, ako ona za njega ima poseban značaj i ako sticaocu plati naknadu u visini tržišne vrijednosti stvari.

Član 33

Na pokretnu stvar koju je njen vlasnik napustio pravo vlasništva stiče lice koje je uzme u posjed s namjerom da je prisvoji, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 34

(1) Pravo vlasništva na nekretninama stiče se upisom u zemljišnu knjigu ako je sticalac savjestan, ako zakonom nije drugačije određeno. Savjesnost sticaoca se podrazumijeva.

(2) Savjesnim se smatra onaj sticalac koji se pouzdao u sadržinu javnog registra nekretnina, koji nije znao niti je mogao znati da lice sa kojim je zaključilo ugovor nije vlasnik nekretnine, niti je znalo ni moglo znati da je zaključeno više ugovora o otuđenju iste nekretnine, niti da je nekretnina predata u posjed nekom od više ugovarača.

(3) Niko se neće smatrati nesavjesnim samo zato što nije istraživao vanknjižno stanje.

Član 35

(1) Lice koje pravo vlasništva na nekretnini stekne na osnovu zakona, nasljeđivanja, pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog organa ovlašteno je da traži upis svog prava vlasništva u zemljišne knjige.

(2) Pravo vlasništva stečeno u skladu sa stavom 1 ovog člana ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica, koje je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige upisalo svoje pravo prije nego što je zatražen upis prava vlasništva stečenog na osnovu zakona, nasljeđivanja, sudske odluke ili odluke drugog nadležnog organa.

Član 36

(1) Savjesnost mora postojati kako u momentu zaključenja ugovora, tako i u momentu podnošenja zahtjeva za upis.

(2) U slučaju da je više lica zaključilo sa vlasnikom pravne poslove upravljene na prenos vlasništva iste nekretnine i da su sva lica savjesna, pravo vlasništva će steći ono lice koje je prvo podnijelo zahtjev za upis u zemljišnu knjigu.

(3) Protiv lica koje je suprotno prethodnim odredbama izdejstvovalo upis u zemljišnu knjigu, zainteresovano lice može podnijeti zahtjev za brisanje izvršenog upisa u roku od 3 godine od dana provođenja upisa, kao i zabilježbu spora.

Član 37

(1) Vlasništvo na pokretnu stvar, na osnovu pravnog posla, stiče se njenom predajom u posjed sticaocu, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i predajom isprave na osnovu koje sticalac može njome raspolagati, uručenjem nekog dijela stvari, izdvajanjem ili drugim označavanjem stvari koje znači njenu predaju i kada po shvatanju u prometu to proizilazi iz konkretnih okolnosti.

Član 38

Izuzetno od odredbe člana 37 ovog zakona, pravo vlasništva na pokretnu stvar, na osnovu pravnog posla stiče se u trenutku kada se sa vlasnikom zaključi pravni posao:

- ako se stvar već nalazi u posjedu sticaoca po nekom drugom pravnom osnovu;

- ako sticalac ostavi stvar i dalje u posjedu prenosioca po nekom drugom osnovu; i

- ako se stvar nalazi u posjedu treće osobe.

Član 39

(1) Kada je više lica zaključilo pravne poslove radi sticanja prava vlasništva na pokretnu stvar koja je individualno određena, to pravo stiče lice kome je stvar prvo predata, ako je to lice savjesno.

(2) Ako postoji više savjesnih sticalaca, pravo da zahtijeva predaju stvari u posjed ima sticalac koji je prvi stekao pravni osnov za prenos prava vlasništva.

Član 40

Nasljednik stiče pravo vlasništva na stvar u trenutku otvaranja nasljeđa na imovini ostavioca, ako zakonom nije drugačije određeno.

2. Zaštita prava vlasništva

Član 41

(1) Vlasnik može tužbom zahtijevati od posjednika povraćaj individualno određene stvari.

(2) Vlasnik mora dokazati da na stvar čiji povraćaj traži ima pravo vlasništva, kao i da se stvar nalazi u faktičkoj vlasti tuženog.

(3) Vlasnik mora stvar čiji povraćaj traži opisati po njenim osobinama koje je razlikuju od istovrsnih stvari. Nije individualno određena stvar gotov novac pomiješan sa drugim gotovim novcem, vrijednosni papiri na donosioca pomiješani sa istim takvim papirima, ako ne postoje okolnosti na osnovu kojih tužilac može dokazati svoje pravo vlasništva.

(4) Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1 ovog člana ne zastarijeva.

Član 42

(1) Lice čiji je posjed savjestan u smislu člana 115 stav 1 ovog zakona (savjestan posjednik) dužno je vratiti stvar vlasniku zajedno sa plodovima koji nisu obrani.

(2) Savjestan posjednik ne odgovara za pogoršanje i propast stvari koji su nastali za vrijeme njegovog savjesnog posjeda, niti je dužan dati naknadu za upotrebu i koristi od stvari koje je imao.

(3) Savjestan posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova za održavanje stvari, kao i na naknadu korisnih troškova u mjeri u kojoj je vrijednost stvari povećana.

(4) Savjestan posjednik ima pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšanja stvari samo ukoliko je njena vrijednost povećana. Ako se ono što je učinjeno radi zadovoljstva ili

uljepšavanja stvari može odvojiti od stvari bez njenog oštećenja, savjestan posjednik ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe.

(5) Savjestan posjednik ima pravo zadržavanja stvari dok mu se ne naknadi iznos nužnih troškova koje je imao u vezi sa njenim održavanjem.

(6) Vrijednost plodova i drugih koristi koje je posjednik imao od stvari od trenutka kada je postao nesavjestan, odbiće se od troškova koje posjednik osnovano traži.

(7) Troškovi i vrijednost plodova obračunavaju se u vrijeme u kojem se vrši nadoknada.

Član 43

(1) Lice čiji posjed nije savjestan (nesavjestan posjednik) dužno je da stvar vrati vlasniku sa svim plodovima koje je stvar dala za vrijeme njegovog posjeda.

(2) Nesavjestan posjednik dužan je naknaditi vlasniku vrijednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio ili uništio, kao i vrijednost plodova koje je propustio da ubere.

(3) Nesavjestan posjednik dužan je naknaditi štetu nastalu pogoršanjem ili propašću stvari, osim ako bi ta šteta nastala i da se stvar nalazila kod vlasnika.

(4) Nesavjestan posjednik ima pravo zahtijevati naknadu nužnih troškova koje bi imao i vlasnik da se stvar nalazila kod njega.

(5) Nesavjestan posjednik ima pravo zahtijevati naknadu korisnih troškova samo ako su korisni lično za vlasnika.

(6) Nesavjestan posjednik nema pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšavanja stvari. Ako se ono što je učinjeno radi zadovoljstva ili uljepšanja stvari može odvojiti od stvari bez njenog oštećenja, nesavjestan posjednik ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe.

Član 44

Savjestan posjednik postaje nesavjestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savjestan posjednik postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe.

Član 45

Potraživnje savjesnog posjednika iz člana 42 stav 3 ovog zakona, potraživanje vlasnika iz člana 43 stav 2 ovog zakona i potraživanje nesavjesnog posjednika iz člana 43 stav 4 i 5 ovog zakona zastarijevaju u roku od 3 (tri) godine od dana predaje stvari vlasniku.

Član 46

(1) Lice koje je savjesni posjednik individualno određene stvari, koje nije znalo, niti je moglo znati da nije postalo vlasnik stvari, koje je tu stvar steklo na punovažnom pravnom osnovu podobnom za sticanje prava vlasništva i na istinit način (pretpostavljeni vlasnik) ima pravo da zahtijeva povraćaj stvari i od savjesnog posjednika kod kojeg se ta stvar nalazi bez pravnog osnova ili po slabijem pravom osnovu.

(2) Kada se dva lica smatraju pretpostavljenim vlasnicima iste stvari, jači pravni osnov ima lice koje može dokazati nesumnjivog prethodnika, a ako oba lica to mogu ili ne može ni jedan jači pravni osnov ima lice koje je stvar steklo teretno u odnosu na lice koje je stvar steklo besteretno. Ako su pravni osnovi ovih lica iste jačine, prvenstvo ima lice kome je stvar prvo predata, a ako su prethodnici različita lica, prvenstvo ima lice kod kojeg se stvar nalazi.

(3) Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1 ovog člana ne zastarijeva.

(4) Pretpostavljani vlasnik treba da dokaže činjenice iz stava 1 i 2 ovog člana na osnovu kojih se pretpostavlja njegovo vlasništvo, kao i da je stvar koju zahtijeva u posjedu tuženog.

(5) Na odnose između pretpostavljenog vlasnika i savjesnog i nesavjesnog posjednika primjenjuju se odredbe člana 42 do 45 ovog zakona.

Član 47

(1) Ako treće lice protivpravno uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, on ima pravo da tužbom zahtijeva da to uznemiravanje prestane.

(2) Kada je uznemiravanjem iz stava 1 ovog člana prouzrokavana šteta, vlasnik ili pretpostavljeni vlasnik ima pravo da zahtijeva naknadu štete po opštim pravilima o naknadi štete.

(3) Pravo na podošenje tužbe iz stava 1 ovog člana ne zastarijeva.

(4) Vlasnik ili pretpostavljeni vlasnik mora dokazati da je stvar njegovo vlasništvo i da ga drugo lice uznemirava u izvršavanju njegovih ovlaštenja u pogledu stvari. Ukoliko tuženi tvrdi da ima pravo preduzimati radnje kojima se uznemirava vlasnik, dužan je to dokazati.

Član 48

Suvlasnik odnosno zajedničar ima pravo na tužbu za zaštitu prava vlasništva na cijelu stvar, a suvlasnik ima pravo i na tužbu za zaštitu svog prava vlasništva na dijelu stvari.

3. Prestanak prava vlasništva

Član 49

Pravo vlasništva koje određeno lice ima na stvar prestaje kad drugo lice stekne pravo vlasništva na tu stvar.

Član 50

(1) Pravo vlasništva na pokretnoj stvari prestaje napuštanjem stvari.

(2) Pokretna stvar se smatra napuštenom kad njen vlasnik na nesumnjiv način i slobodno izrazi volju da ne želi više da je ima u vlasništvu.

(3) Pravo vlasništva na nekretnini može prestati odricanjem. Izjava kojom se vlasnik odriče vlasništva na nekretnini mora biti sastavljena i ovjerena od strane suda.

Član 51

(1) Pravo vlasništva prestaje propašću stvari.

(2) Na ostatke propale stvari vlasnik zadržava pravo vlasništva.

Član 52

Pravo vlasništva prestaje i u drugim slučajevima određenim zakonom.

IV. SUVLASNIŠTVO

Član 53

(1) Više lica ima pravo susvojine na nepodijeljenoj stvari kada je dio svakog od njih određen srazmjerno cjelini (idealni dio).

(2) Ako suvlasnički dijelovi nisu određeni pretpostavlja se da su jednaki.

Član 54

(1) Idealni dio stvari se u pravnom prometu smatra samostalnom stvari. Sve što je određeno za stvari odnosi se i na idealne dijelove, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Svaki suvlasnik je vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu, pa u odnosu na taj dio ima sva ovlaštenja koja pripadaju vlasniku, ako ih, s obzirom na prirodu idealnog dijela, može izvršavati.

Član 55

(1) Svaki suvlasnik ima pravo da stvar posjeduje i da se njome koristi srazmjerno svom dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika. Suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.

(2) Kada jedan suvlasnik prodaje svoj udio u nepokretnoj imovine, ostali suvlasnici imaju po samom zakonu pravo preče kupovine.

Član 56

(1) Plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se među suvlasnicima srazmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ako se drugačije ne sporazumiju.

(2) Suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polože računi i da se podijele sve koristi od cijele stvari.

Član 57

(1) Suvlasnik ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svim pitanjima koja se tiču stvari koja je u suvlasništvu zajedno sa ostalim suvlasnicima.

(2) Ako neki suvlasnik preduzme posao na stvari koja je u suvlasništvu bez potrebne saglasnosti ostalih suvlasnika, primjenjivaće se pravila o poslovodstvu bez naloga.

Član 58

(1) Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja potrebna je saglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine.

(2) Ako se ne postigne potrebna saglasnost, a preduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje stvari, svaki suvlasnik ima pravo da zahtijeva da o tome odluči sud.

(3) O zahtjevu iz stava 2 ovog člana sud odlučuje u vanparničnom postupku samo ako nema spora o tome ko su suvlasnici ni kolika je veličina suvlasničkih dijelova.

(4) Suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao preduzme, ili je to učinio sud, ima pravo da zahtijeva osiguranje za buduću štetu. Lice (suvlasnik) koje je obavezno dati osiguranje svoju obavezu ispunjava davanjem zaloga ili jemstvom.

Član 59

(1) Svaki suvlasnik ima pravo na suposjed stvari. Suvlasnici mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i izvršavanje svih ili nekih suvlasničkih ovlaštenja.

(2) Donošenje odluke iz stava 1 ovog člana, kao i donošenje odluke o opozivu ili izmjeni prijašnje odluke, spada u poslove redovnog upravljanja sa stvari.

Član 60

(1) Za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (promjena namjene stvari, izdavanje cijele stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na cijeloj stvari, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke stvari koje nisu nužne za održavanje, i sl.) potrebna je saglasnost svih suvlasnika.

(2) Ako postoji sumnja da li posao prelazi okvire redovnog upravljanja ili ne, smatra se da posao prelazi okvire redovnog upravljanja.

(3) Ako se ne postigne saglasnost svih suvlasnika, a za preduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki suvlasnik ima pravo da zahtijeva da o tome odluči sud.

1. Upravnik

Član 61

(1) Suvlasnici mogu saglasno povjeriti upravljanje sa stvari određenoj osobi kao upravniku, koji će djelovati kao njihov punomoćnik. Za upravnika može biti izabran jedan ili nekoliko suvlasnika, a upravljanje može biti povjereno i bilo kojem drugom poslovno sposobnom fizičkom ili pravnom licu.

(2) Za suvlasnika koji posjeduje stvar u suvlasnišvu ili neki njen samostalni dio na osnovu odluke suvlasnika kojom su međusobno podijelili posjed stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlaštenja, smatra se da mu je povjereno redovno upravljanje sa stvari odnosno samostalnim dijelom stvari, ako sporazumom između suvlasnika nije drugačije određeno.

(3) Kad postoji više upravnika, oni odlučuju većinom glasova, ako suvlasnici nisu odredili drugačije.

(4) Ako se suvlasnici ne mogu dogovoriti o postavljanju i ovlaštenjima upravnika, svaki suvlasnik ima pravo da zahtijeva da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

Član 62

(1) Upravnik je nalogoprimac suvlasnika, pa se, u koliko suvlasnici ne odrede drugačije, u odnosu na njegova prava, dužnosti i prestanak njegovih ovlaštenja primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu, s tim što:

- suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu dati otkaz upravniku postavljenom na neodređeno vrijeme, uz otkazni rok od tri mjeseca;

- suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu otkazati upravniku postavljenom na vrijeme ne duže od pet godina, prije proteka tog roka, ne navodeći razlog za otkaz;

- suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, mogu upravnika smijeniti u svako doba ako za to postoji važan razlog;

- ako upravnik grubo zanemaruje svoje dužnosti, sud će ga smijeniti na zahtjev bilo kojeg suvlasnika i odrediti drugog upravnika; smijenjeno lice ne može više biti postavljeno za upravnika iste stvari;

- upravnik koji je postavljen na neodređeno vrijeme ovlašten je dati otkaz uz otkazni rok od tri mjeseca.

(2) Kad upravniku prestane ovlaštenje odlukom suvlasnika koji za takvu odluku nisu imali saglasnost svih suvlasnika, ti suvlasnici su dužni da preduzmu neophodne mjere da se, do donošenja odluke o daljem upravljanju, sa stvari upravlja u skladu sa pretpostavljenom voljom svih suvlasnika, za šta odgovaraju ostalim suvlasnicima.

2. Dioba

Član 63

(1) Svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati diobu stvari i to pravo ne zastarijeva.

(2) Pravni posao kojim se suvlasnik trajno odriče prava na diobu je ništav. Suvlasnici mogu jednoglasno odlučiti da se u roku, koji ne može biti duži od 3 godine, ne može tražiti dioba.

(3) Suvlasnici sporazumno određuju način diobe (dobrovoljno razvrgnuće).

Član 64

(1) U slučaju kada suvlasnici ne mogu postići sporazum o načinu diobe stvari o tome će odlučiti sud u vanparničnom postupku, na zahtjev bilo kojeg suvlasnika.

(2) Ako je fizička dioba stvari nemoguća ili je moguća samo uz zantno smanjenje vrijednosti stvari, sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari.

(3) Ako ne uspije ni dioba prodajom stvari, sud može stvar dosuditi u vlasništvo jednom ili više suvlasnika uz obavezu isplate naknade tržišne vrijednosti ostalim suvlasnicima, srazmjerno njihovim dijelovima.

(4) Suvlasniku kome je diobom pripala cijela stvar ili dio stvari ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari do visine vrijednosti svojih suvlasničkih dijelova.

(5) Pravo iz stava 4 ovog člana gasi se protekom 3 (tri) godine od izvršene diobe.

V. ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO

Član 65

(1) Stvar je u zajedničkom vlasništvu kada na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dva ili više lica (zajedničari) koja u njoj imaju dijelove koji nisu unaprijed određeni, ali su odredivi.

(2) Stvar može biti u zajedničkom vlasništvu samo na osnovu zakona.

(3) Kada je stvar na osnovu zakona u zajedničkom vlasništvu dva ili više zajedničara, nema uticaja na to činjenica da je u zemljišnim knjigama ili bilo gdje drugo ta stvar prikazana kao vlasništvo samo nekog od tih lica, osim prema trećim licima čije se povjerenje u prometu štiti.

(4) Ako postoji sumnja da li su lica u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu neke stvari, smatra se da postoji suvlasništvo.

Član 66

(1) Zajedničar može svoj dio u zajedničkom vlasništvu prenijeti u cjelini ili djelimično samo na drugog zajedničara iste stvari.

(2) Dio koji zajedničar ima u zajedničkom vlasništvu prelazi na njegove nasljednike.

(3) Odgovornost lica za dugove obuhvata i odgovornost dijelom u zajedničkom vlasništvu.

Član 67

(1) Zajedničar je ovlašten da izvršava sva vlasnička prava na zajedničkoj stvari samo zajedno sa svim ostalim zajedničarima, ako drugačije nije određeno ovim ili drugim zakonom ili sporazu mom zajedničara.

(2) Plodovi i druge koristi od zajedničke stvari pripadaju svim zajedničarima te stvari.

(3) Troškove i terete koji se odnose na zajedničku stvar zajedničari snose solidarno.

(4) Svaki zajedničar je ovlašten da traži da se zajedničko pravo vlasništva na nekretnini upiše u zemljišne knjige u korist svih

zajedničara kao njihovo zajedničko vlasništvo, a isto tako i da se zajedničko vlasništvo na pokretnim stvarima upiše u javne registre ako se vode za pokretne stvari.

Član 68

(1) Zajedničar ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u zajedničkom vlasništvu (upravljanje sa stvari) zajedno sa ostalim zajedničarima.

(2) Zajedničkom stvari zajedničari upravljaju zajednički, donoseći odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravniku.

Član 69

(1) Zajedničkom stvari zajedničari raspolažu zajednički; pojedini od njih može sa stvari raspolagati samo na osnovu ovlaštenja koje su mu za to dali svi ostali zajedničari.

(2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treće lice može, na osnovu pravnog posla koji nije sklopljen sa svim zajedničarima, steći pravo vlasništva:

- na pokretnoj stvari, ako je stvar pribavilo na osnovu teretnog pravnog posla i ako je postupalo u dobroj vjeri,

- na nekretninama, ako vlasništvo nije bilo upisano u zemljišnim knjigama kao zajedničko.

(3) Odredbe stava 2 ovog člana na odgovarajući način se primjenjuju i na sticanje drugih stvarnih prava na zajedničkoj stvari.

Član 70

(1) Zajedničar ima pravo da postavlja ostalim zajedničarima one zahtjeve u vezi sa zajedničkom stvari koji proizilaze iz njegovog zajedničkog vlasništva.

(2) Zajedničar ima pravo da postavlja protiv svakoga one zahtjeve u vezi sa zajedničkom stvari koje može postaviti vlasnik stvari, s tim da predaju cijele stvari u posjed može zahtijevati od trećeg lica samo prema obligacionopravnim pravilima o nedjeljivim obavezama.

Član 71

(1) Zajedničar ima pravo na diobu stvari koja je moguća i dopuštena. Pravo na diobu ne zastarijeva.

(2) Zajedničar je ovlašten da, u svako doba, zahtijeva da se zajedničko vlasništvo podijeli tako da se odredi koliki suvlasnički dio mu pripada na ime njegovog dijela u zajedničkom vlasništvu. Određivanjem njegovog suvlasničkog dijela on postaje suvlasnik sa ostalim zajedničarima, koji u preostalom dijelu ostaju zajednički vlasnici, sve dok se i oni ne podijele.

(3) Veličina suvlasničkog dijela koji će diobom pripasti dotadašnjem zajedničaru određuje se sporazumom svih zajedničara. Ukoliko se sporazum ne postigne, o tome odlučuje sud na zahtjev bilo kojeg zajedničara.

(4) Sud odlučuje o veličini suvlasničkog dijela prema mjerilima koja za određivanje veličine dijela zakon određuje za određeni slučaj zajedničkog vlasništva, a u sumnji će se smatrati da zajedničari imaju ista prava.

(5) Pri određivanju dijelova uzeće se u obzir i oni dijelovi u zajedničkom vlasništvu koje je jedan zajedničar pravno valjano ustupio drugom.

(6) Kad zakonske odredbe zabranjuju diobu zajedničke stvari, ta se zabrana odnosi isključivo na fizičku diobu stvari, ako izričito nije postavljena za diobu određivanjem suvlasničkih dijelova, ili na određene druge načine diobe.

Član 72

Lica koja imaju pravo da zahtijevaju da se zajedničko vlasništvo podijeli određivanjem suvlasničkog dijela određenog zajedničara na ime njegovog dijela u zajedničkom vlasništvu su:

- povjerilac u odnosu na dio njegovog dužnika;

- nasljednici u odnosu na ostaviočev dio;

- svako ko ima bilo kakav pravni interes u odnosu na dio bilo kojeg zajedničara.

Član 73

Na zajedničko vlasništvo shodno se primjenjuju odredbe o suvlasništvu ako ovim ili drugim zakonom nije drugačije određeno, niti drugačije proizilazi iz prirode zajedničkog vlasništva.

VI. PRAVO GRAĐENJA

Član 74

(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na tuđem zemljištu koje ovlašćuje nosioca prava građenja da na površini tog zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu. Promjena prava vlasništva na zemljištu nema uticaja na pravo građenja.

(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno sa nekretninom.

Član 75

(1) Nosilac prava građenja ima na opterećenom zemljištu prava i dužnosti plodouživaoca, a ako je na pravu građenja izgrađena zgrada, na njoj ima pravo vlasništva.

(2) Nosilac prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije određeno.

Član 76

(1) Promjena sadržaja prava građenja je dopuštena samo u sporazumu sa vlasnikom opterećene nekretnine.

(2) Ako bi se promjenom sadržaja prava građenja ometao dosadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini, za promjenu sadržaja prava građenja je potrebna i saglasnost lica koja su nosioci tih prava.

Član 77

Pravo građenja se ne može odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa se sticanjem vlasništva na opterećenom zemljištu stiče zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 78

(1) Nosilac prava građenja je lice u čiju je korist to pravo osnovano ili je na njega prešlo.

(2) Vlasnik zemljišta može biti nosilac prava građenja na svom zemljištu.

Član 79

(1) Pravo građenja je otuđivo i nasljedivo kao i druge nekretnine, ako nije drugačije određeno.

(2) Pravo građenja je moguće opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom.

(3) Zgrada koja je izgrađena na pravu građenja je dio prava građenja i prenosi se, nasljeđuje i opterećuje zajedno sa pravom građenja. Suprotne odredbe ugovora su ništave.

(4) U slučaju prodaje prava građenja sa ili bez izgrađene zgrade, vlasnik zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja ima pravo preče kupovine. Isto pravo ima i nosilac prava građenja u slučaju prodaje zemljišta na kojem je osnovano njegovo pravo građenja.

Član 80

(1) Pravo građenja osniva se pravnim poslom ili odlukom suda.

(2) Pravo građenja je osnovano kada su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

Član 81

(1) Pravo građenja se osniva valjanim pravnim poslom, izvođenjem iz prava vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao iz stava 1 ovog člana mora sadržavati odredbe o osnivanju prava građenja na određenoj nekretnini, i mora biti u pismenom obliku.

Član 82

(1) Pravo građenja može osnovati svojom odlukom sud u postupku diobe i u ostavinskom postupku ako je ovlašten u tom postupku osnovati služnost, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Na osnivanje prava građenja odlukom suda shodno se primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.

(3) Na prijenos prava građenja shodno se primjenjuju odredbe o sticanju prava vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla, odluke suda i nasljeđivanja.

Član 83

(1) Pravo građenja osnovano pravnim poslom stiče se dvostrukim upisom tog prava u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, pri čemu se nosilac prava građenja upisuje u vlasnički list.

(2) Ako bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo sa pristankom ovlaštenika tih prava.

(3) Ako na osnovu prava građenja bude izgrađena zgrada ona će se upisati u posebnom zemljišnoknjižnom tijelu prava građenja.

Član 84

(1) Lice koje pravo građenja stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ovlašteno je da traži upis svog prava vlasništva u zemljišne knjige.

(2) Pravo građenja stečeno u skladu sa stavom 1 ovog člana ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica, koje je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige upisalo svoje pravo prije nego što je zatražen upis prava građenja stečenog na osnovu pravosnažne sudske odluke.

Član 85

(1) Na zaštitu prava građenja shodno se primjenjuju pravila o zaštiti prava služnosti.

(2) Na zaštitu prava vlasništva na zgradi koja je izgrađena na osnovu prava građenja shodno se primjenjuju pravila o zaštiti prava vlasništva.

Član 86

(1) Pravo građenja prestaje kada bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

(2) Brisanje prava građenja može se tražiti;:

- kad propadne opterećeno zemljište;

- ovlaštenikovim odreknućem;

- istekom roka i ispunjenjem raskidnog uslova;

- prestankom korisnika;

- rasterećenjem;

- ukidanjem.

Član 87

Na prestanak prava građenja propašću stvari, odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uslova, prestankom korisnika i rasterećenjem shodno se primjenjuju odredbe o prestanku stvarnih tereta.

Član 88

(1) Vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se pravo građenja ukine ako u roku od 10 godina ne bude izgrađena zgrada na opterećenoj nekretnini. Odluku o ukidanju prava građenja donosi sud bez obzira na pravni osnov na kojem je pravo građenja bilo osnovano.

(2) Pravo građenja prestaje upisom odluke o ukidanju u zemljišne knjige.

Član 89

(1) Na odnos vlasnika zemljišta i lica kome je prestalo pravo građenja shodno se primjenjuju pravila koja se odnose na prestanak prava plodouživanja.

(2) Vlasnik je dužan licu kome je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrednija s tom zgradom nego bez nje.

(3) Sa prestankom prava građenja postaje pripadnost zemljišta ono što je pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno.

Član 90

(1) Stvarna prava trećih lica koja su bila teret prava građenja prestaju sa prestankom tog prava, ako nije drugačije određeno.

(2) Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka tog prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan dati licu čije je pravo građenja prestalo.

(3) Služnosti, stvarni tereti i založna prava u korist i na teret prava građenja sa zgradom, ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist, odnosno na teret zemljišta sa zgradom, a sa dotadašnjim prvenstvenim redom.

VII. VLASNIŠTVO POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE (ETAŽNO VLASNIŠTVO)

Član 91

(1) U skladu sa odredbama ovog zakona može se osnovati vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine - etažno vlasništvo.

(2) Etažno vlasništvo se uspostavlja na posebnom dijelu nekretnine. Pod nekretninom se smatra zemljište i pravo građenja sa već izgrađenom zgradom ili zgradom koja će se izgraditi.

(3) Etažni vlasnik ima na etažnom vlasništvu individualno i potpuno pravo vlasništva, a na zajedničkim dijelovima zgrade i nekretnini na kome je etažno vlasništvo uspostavljeno ima pravo suvlasništva.

(4) Kada je uspostavljeno etažno vlasništvo na suvlasničkom dijelu nekretnine, na pravne odnose koji se tiču te nekretnine primjenjuju se posebna pravila iz ove glave zakona, a odredbe o suvlasništvu se primjenjuju supsidijarno.

Član 92

(1) Etažno vlasništvo može biti uspostavljeno na dijelu zgrade koja čini samostalnu upotrebnu cjelinu, na kojoj suvlasnik može samostalno izvršavati svoja ovlaštenja, kao što je stan ili druga samostalna prostorija (poslovne prostorije, garaža, jasno omeđena mjesta u zgradi koja služe za ostavljanje motornih vozila i sl.)

(2) Uz stan odnosno drugu samostalnu prostoriju, etažno vlasništvo se može protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni,

terase, podrumske ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu i sl.

(3) Da bi se etažno vlasništvo moglo protegnuti i na dio nekretnine kao sporedan, taj sporedni dio treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine, i dostupan sa međe dijela nekretnine na kojem postoji etažno vlasništvo ili iz njenih zajedničkih dijelova ili iz onog stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio.

(4) Za sporedne dijelove nekretnine shodno se primjenjuju pravila koja važe za pripatke stvari.

(5) Etažni vlasnici imaju pravo da koriste zajedničke dijelove nekretnine. U smislu ovog zakona zajenički dijelovi nekretnine su temelji, glavni zidovi, tavan, stepenice, hodnici, liftovi, električna, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža i sl.

Član 93

Etažno vlasništvo je nedjeljivo sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom zemljišta pod zgradom, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti.

Član 94

(1) Ukoliko je više lica, kao suvlasnici ili zajednički vlasnici, steklo etažno vlasništvo zajedno sa odgovarajući suvlasničkim dijelom zemljišta pod zgradom, oni sva prava i dužnosti etažnog vlasnika izvršavaju solidarno, te se u odnosu prema trećim licima i ostalim suvlasnicima iste nekretnine smatraju kao jedno lice.

(2) Na međusobne odnose lica iz stava 1 ovog člana, zavisno od vrste učešća tih lica u suvlasništvu odgovarajućeg suvlasničkog dijela, primjenjuju se pravila o suvlasništvu odnosno zajedničkom vlasništvu.

Član 95

(1) Etažno vlasništvo se osniva pravnim poslom ili odlukom suda.

(2) Etažno vlasništvo se stiče upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano sa određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

(3) Za uknjiženje etažnog vlasništva potrebno je sudu dostaviti plan posebnog dijela zgrade koji se želi uknjižiti.

(4) Plan posebnog dijela zgrade mora sadržavati zemljišno-knjižnu oznaku zemljišta na kome je zgrada podignuta, oznaku zgrade po ulici i kućnom broju, skicu (crtež) iz kojeg se vidi položaj i oznaka posebnog dijela zgrade na kome se traži uknjiženje, kao i položaj i oznake dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

(5) Plan posebnog dijela zgrade mora biti izrađen od strane stručnog lica (projektantske organizacije, inženjera ili tehničara urbanističko-građevinske struke) i ovjeren od strane nadležnog organa Distrikta.

(6) Etažno vlasništvo se upisuje u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onog suvlasnika za kojeg je osnovano etažno vlasništvo, uz navođenje posebnog dijela zgrade i sporednih dijelova na koje se proteže, a na posjedovni list se stavlja natpis: Etažno vlasništvo.

Član 96

(1) Svaki suvlasnik nekretnine ima pravo zahtijevati da se u korist njegovog suvlasničkog dijela nekretnine osnuje etažno vlasništvo, ako su ispunjene sve zakonske pretpostavke po kojima se ono može osnovati.

(2) Etažno vlasništvo se uspostavlja na osnovu pismene saglasnosti svih suvlasnika nekretnine.

(3) Ako ne dođe do sporazuma svih suvlasnika nekretnine, po zahtjevu za pretvaranje idealne svojine u etažnu svojinu bilo kojeg suvlasnika rješava sud po pravilima vanparničnog postupka.

Član 97

Etažni vlasnik ima pravo da koristi posebni dio zgrade sam ili da ga izda u zakup drugom licu bez prethodnog odobrenja ostalih suvlasnika, ako nije drugačije ugovoreno i upisano u zemljišnoj knjizi.

Član 98

(1) Etažni vlasnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja svog posebnog dijela.

(2) Etažni vlasnik odgovara za svu štetu koju drugi etažni vlasnici trpe u vezi sa izvršavanjem dužnosti iz stava 1 ovog člana.

(3) Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti opravku na svom posebnom dijelu ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za drugog etažnog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

(4) Etažni vlasnik je dužan da dopusti pristup u svoj dio zgrade ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi sa tim pretrpi ostali etažni vlasnici su mu dužni nadoknaditi solidarno.

Član 99

(1) Etažni vlasnik može, u skadu sa građevinskim propisima, o svom trošku izvršiti prepravke (pregradnju, dogradnju, nadziđivanje i rekonstrukciju) svog posebnog dijela zgrade ako se tim prepravkama ne dira u posebni dio drugog vlasnika ili dijelova koji služe zgradi kao cjelini.

(2) Etažni vlasnik ne može vršiti prepravke koje bi mogle narušiti arhitektonski izgled zgrade, ili umanjiti sigurnost ili stabilnost zgrade ili zajedničkog ili posebnog dijela drugog vlasnika, ili ovim dijelovima nanijeti štetu.

Član 100

(1) Popravke na dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini, kao i prepravke na zgradi, mogu se vršiti samo na osnovu sporazuma svih etažnih vlasnika.

(2) Popravke na dijelovima zgrade iz prethodnog stava koji služe samo posebnim dijelovima zgrade nekih etažnih vlasnika vrše se na osnovu sporazuma tih vlasnika.

(3) Ako do sporazuma ne dođe, sud će, na prijedlog jednog od zainteresovanih vlasnika, odlučiti u vanparničnom postupku da li će se izvršiti određene popravke odnosno prepravke, vodeći računa o tome da li su takve popravke odnosno prepravke cjelishodne ili opravdane.

(4) U slučaju iz prethodnog stava sud će istovremeno odlučiti koji vlasnici i u kojoj srazmjeri snose troškove popravki odnosno prepravki, pri čemu će voditi računa o tome kojim posebnim

dijelovima i u kojoj mjeri koriste popravke odnosno prepravke koje se imaju izvršiti.

Član 101

(1) Uzajamni odnosi etažnih vlasnika uređuju se ugovorom tih vlasnika u skladu sa odredbama ovog zakona i drugim propisima.

(2) Ugovorom iz prethodnog stava uređuje se obim i način korištenja i održavanja posebnih dijelova nekretnine i dijelova nekretnine koji služe zgradi kao cjelini ili nekim njenim posebnim dijelovima.

(3) Prava i obaveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika odnose se i na kasnijeg sticaoca etažnog vlasništva.

Član 102

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika iz prethodnog člana zaključuje se u pismenom obliku, a potpisi lica koja su ga zaključila moraju biti ovjerni od strane nadležnog organa Distrikta.

(2) Ugovor koji nije sačinjen u pismenom obliku nema pravno dejstvo.

Član 103

Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor o međusobnim odnosima sud će u vanparničnom postupku, na prijedlog bilo kojeg vlasnika, svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 104

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pismeni pristanak vlasnika čijih se prava izmjena tiče.

(2) Sud će, u vanparničnom postupku, na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, odrediti da li će se izvršiti promjena u ugovoru i protiv volje drugih vlasnika, ako nađe da su promjene cjelishodne i opravdane.

1. Izvršavanje ovlaštenja na cijeloj nekretnini

Član 105

(1) Cijelom nekretninom na kojoj je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovano etažno vlasništvo upravljaju suvlasnici po opštim

pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Suvlasnici su dužni učestvovati u upravljanju nekretninom, odrediti lice koje će obavljati poslove zajedničkog upravnika i osnovati zajedničku rezervu.

(3) Ako odgovarajući suvlasnički dio na kojem je uspostavljeno etažno vlasništvo steknu dva ili više lica kao suvlasnici ili zajednički vlasnici, ta lica učestvuju u upravljanju kao jedan suvlasnik cijele stvari, pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju pravila obligacionog prava o solidarnosti povjerilaca, odnosno dužnika.

(4) Suvlasnici donose odluke o preduzimanju poslova redovnog upravljanja i vanrednih poslova u pismenom obliku.

Član 106

Poslovi redovnog upravljanja cijelom nekretninom su naročito:

- redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje;

- stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove;

- uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine,;

- osiguranje nekretnine;

- imenovanje i opoziv zajedničkog upravnika;

- određivanje i promjene kućnog reda;

- iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine na kojima nije uspostavljeno etažno vlasništvo.

Član 107

(1) Za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine, osim za one poslove koji se smatraju vanrednim poslovima.

(2) Izuzetno, od odredbe stava 1 ovog člana, pristanak svih suvlasnika nije potereban ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz rezerve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz rezerve podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika.

Član 108

Suvlasnik nekretnine je ovlašten da zahtijeva od suda da svojom odlukom odredi:

- rok u kojem se treba obaviti neki od poslova iz člana 106 ovog Zakona, o kojem je većinom glasova donesena odluka;

- stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve ili opravdano povećanje, odnosno smanjenje rezerve koju je odredila većina, prema pravilu da pri određivanju rezerve i veličine doprinosa pojedinih suvlasnika treba, osim o predvidivim troškovima, voditi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika;

- da se suvlasniku, ako bi mu bilo nemoguće da odmah plati dio troškova nekog posla održavanja cijele nekretnine koji se javlja u vremenskim razmacima dužim od jedne godine, a nije pokriven rezervom, dopušta da plati u mjesečnim ratama u vremenskom periodu ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovom suvlasničkom dijelu, sa uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom;

- zaključenje odgovarajućeg osiguranja od požara ili od odgovornosti trećim licima;

- postavljanje zajedničkog upravnika, ili smjenjivanje upravnika koji grubo zanemaruje svoje dužnosti;

- ukidanje ili izmjenu onih odredaba kućnog reda koje je donijela većina suvlasnika, ako one vrijeđaju takve interese tog suvlasnika koji zaslužuju zaštitu, ili bi njihovo izvršavanje bilo nepravedno zahtijevati od njega;

- otkazivanje ugovora o najmu jednog mjesta u zajedničkoj garaži ili parkiralištu zbog potreba tog suvlasnika, pod uslovom da je on istovremeno i etažni vlasnik.

2. Zajednička rezerva

Član 109

(1) Troškove za održavanje i za poboljšanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.

(2) Doprinose za zajedničku rezervu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno.

(3) Suvlasnici mogu odrediti drugačiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničke rezerve nego što je to određeno stavom 1 i 2 ovog člana, i to:

- odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom obimu korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za lift, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje upotrebljavaju i nemogućnost utvrđivanja stvarnog utroška svakog pojedinog suvlasnika;

- saglasnom odlukom svih suvlasnika, u pismenom obliku, u pogledu svih ostalih troškova za održavanje i poboljšanje nekretnine ili doprinosa zajedničkoj rezervi.

(4) Suvlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilu iz stava 1, odnosno stava 2 ovog člana i da li je valjana odluka iz stava 3 ovog člana. Ako odluka o raspodjeli troškova za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom obimu korisni svim suvlasnicima nije valjana, suvlasnik može zahtijevati od suda da, po pravednoj ocjeni, utvrdi ključ za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost upotrebe tih uređaja.

(5) Na zahjev suvlasnika, u zemljišnoj knjizi će se zabilježiti odredbe o ključu raspodjele troškova iz stava 3 ovog člana, ako su pismeno sačinjene a potpisi suvlasnika ovjereni od strane nadležnog organa, kao i pravosnažna odluka suda koji je utvrdio ključ raspodjele troškova po pravednoj ocjeni.

(6) Ako troškovi za nekretninu budu podmireni iz zajedničke rezerve u skladu s njenom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike koji su uplatili svoje doprinose u rezervu.

Član 110

(1) Zajednička rezerva iz člana 105 stava 2 ovog zakona je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšanja nekretnine i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

(2) Zajedničku rezervu čine novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na osnovu odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika.

(3) Zajedničkom rezervom upravljaju suvlasnici, odnosno upravnik nekretnine, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika, uloženom na način da donosi plodove.

(4) Dopuštena su samo ona plaćanja iz rezerve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšanja nekretnine ili ot platu zajma uzetog za pokriće tih troškova. Postupak izvršenja je dopušteno provoditi na zajedničkoj rezervi samo radi podmirenja tih potraživanja.

(5) Upravnik kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o rezervi i ostatak predati novom upravniku. Ako sud razriješi upravnika, naložiće mu da u roku od petrnaest dana pod prijetnjom izvršenja preda utvrđeni ostatak novom upravniku.

(6) Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati povrat svog doprinosa u zajedničku rezervu. Taj dio

doprinosa ostaje u zajedničkoj rezervi kao doprinos suvlasničkoga dijela koji je otuđen.

Član 111

(1) Suvlasnik je ovlašten i dužan da bez odgađanja prijavi zajedničkom upravniku štete za koje je saznao da su nastale na dijelovima ili uređajima nekretnine, i štete na onim posebnim dijelovima te nekretnine na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine.

(2) Kad prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten da preduzme hitne mjere bez pristanka ostalih suvlasnika.

3. Posebne odredbe o upravniku

Član 112

(1) Upravnik upravlja nekretninom i zajedničkom rezervom kao zastupnik svih suvlasnika, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

(2) U upravljanju nekretninom upravnik je ovlašten da vodi postupke pred sudom ili drugim organima Distrikta u ime svih suvlasnika nekretnine, što uključuje i ovlaštenje da opunomoći stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

(3) Na upravnikov odnos sa suvlasnicima primjenjuju se opšta pravila o zastupanju i posebna pravila o upravniku kojeg postavljaju suvlasnici, ako drugačije ne proizlazi iz položaja koji upravniku nekretnine daju odredbe ove glave.

(4) Upravnik je obvezan čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovne uprave slijediti uputstva većine, a vanredne poslove preduzimati samo na osnovu suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje. Upravnik je posebno dužan:

- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se osniva, i to najkasnije do 30 marta svake godine;

- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšanja, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj

godini, i to na prikladan način objaviti najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine;

- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja.

(5) Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, su dužni da o promjeni upravitelja ili o promjenama njegovih ovlaštenja obavijeste najmoprimce i zakupce na prikladan način. Obaveze koje najmoprimci i zakupci ispune licu koje više nije upravnik, ili više nije ovlašteno primiti ispunjenje, smatraju se valjano ispunjenim i oslobađaju dužnike obveze, ako nisu obaviješteni o promjenama.

VIII. POSJED

Član 113

(1) Posjed stvari ima svako lice koje neposredno vrši faktičku vlast na stvari (neposredni posjed).

(2) Posjed stvari ima i lice koje faktičku vlast na stvari vrši preko drugog lica, kome je po osnovu pravnog posla dalo stvar u neposredan posjed (posredan posjed).

(3) Posjed prava stvarne služnosti ima osoba koja faktički koristi nekretninu drugog lica u obimu koji odgovara sadržini te služnosti.

(4) Posjed prava korištenja tehničkih usluga (električna energija, voda, plin, telefonska linija i sl.) ima lice koje te usluge neposredno faktički koristi ili to čini preko drugog lica.

(5) Više lica mogu imati posjed iste stvari ili prava (suposjed).

Član 114

Samostalni posjednik je posjednik koji stvar odnosno pravo posjeduje kao da je njen vlasnik odnosno nosilac prava. Nesamostalni posjednik je posjednik koji posjedije stvar ili pravo priznavajući višu vlast posrednog posjednika.

Član 115

(1) Savjestan je onaj posjednik koji prilikom pribavljanja posjeda nije znao niti je mogao znati da mu ne pripada pravo na posjed.

(2) Posjed je zakonit ako posjednik ima valjan pravni osnov za posjedovanje (pravo na posjed).

(3) Posjed je istinit ako nije pribavljan silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja.

(4) Savjesnost posjeda se pretpostavlja.

Član 116

Lice koje po osnovu radnog ili sličnog odnosa ili u domaćinstvu vrši faktičku vlast na stvari za drugo lice i dužno je postupati po uputstvima tog lica, nema posjed.

Član 117

Nasljednik postaje posjednik u trenutku smrti ostavioca, bez obzira kada je stekao faktičku vlast na stvari.

Član 118

(1) Posjednik gubi posjed kada prestane da vrši faktičku vlast na stvari.

(2) Posjed se ne gubi ako je posjednik privremeno spriječen da vrši faktičku vlast na stvari nezavisno od svoje volje (privremena otsutnost, bolest i sl.)

(3) Posjed koji je posjedniku bio oduzet nije prestao niti je bio prekinut ako ga je posjednik, služeći se pravom na zaštitu posjeda ponovo uspostavio ili ishodio njegovu uspostavu.

Član 119

Posjednik ima pravo na zaštitu od protivpravnog uznemiravanja ili oduzimanja posjeda (smetanje posjeda).

Član 120

(1) Posjednik ima pravo na samopomoć protiv onoga ko ga neovlašteno uznemirava u posjedu ili mu je oduzeo posjed, pod uslovom da je opasnost neposredna, da je samopomoć nužna jer bi sudska pomoć stigla prekasno i da način njenog vršenja odgovara prilikama u kojima postoji opasnost.

(2) Ako posjednik ostvari svoje pravo na zaštitu posjeda putem samopomoći kad nisu ispunjene pretpostavke iz stava 1 ovog člana,

odgovara za štetu koju je pri tom nanio.

Član 121

Posjednik ima pravo da zahtijeva sudsku zaštitu od smetanja posjeda u roku od 30 dana od dana saznanja za smetanje i učinioca, a najkasnije u roku od jedne godine od dana nastalog smetanja (spor zbog smetanja posjeda).

Član 122

(1) Sud pruža zaštitu prema posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, pri čemu nisu od uticaja pravo na posjed, pravni osnov posjeda i savjesnost posjednika.

(2) I posjednik koji je posjed stekao silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja ima pravo na zaštitu od smetanja posjeda, osim prema osobi od koje je na takav način došao do posjeda, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz člana 152 ovog zakona.

Član 123

Odlukom o zahtjevu za zaštitu zbog smetanja posjeda sud određuje zabranu daljeg uznemiravanja posjeda pod prijetnjom novčane kazne, odnosno vraćanje oduzetog posjeda, kao i druge mjere potrebne za zaštitu od daljeg smetanja posjeda.

Član 124

(1) Suposjednik uživa zaštitu po odredbi člana 121 ovog zakona u odnosu na treća lica, kao i međusobnim odnosima sa drugim suposjednicima samo ako je onemogućen u dotadašnjem vršenju faktičke vlasti na stvari koja je u njihovom suposjedu.

(2) U slučaju smetanja posjeda od strane suposjednika, drugi suposjednik nije ovlašćen staviti zahtjev za zaštitu suposjeda od smetanja, ako bi odlučivanje o tom zahtjevu zahtijevalo raspravu o njihovom pravnom odnosu.

IX. PRAVO ZALOGE

Član 125

(1) Pravo zaloge je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari ili pravu (zaloga) koje ovlašćuje svog nosioca (založnog povjerioca) da

određeno potraživanje, ukoliko mu ne bude namireno nakon dospijeća, namiri iz vrijednosti te stvari ili prava.

(2) Pravom zaloge može biti opterećena pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar, ili idealni dio stvari, kao i imovinska prava podobna za namirenje povjerioca. U slučajevima određenim zakonom predmet zaloga mogu biti i stvari koje nisu pojedinačno određene.

Član 126

Pravo zaloge na pokretnim stvarima i pravo zaloge na pravima uređuju se posebnim zakonom.

Član 127

(1) Radi obezbjeđenja određenog potraživanja nekretnina može biti opterećena pravom zaloge u korist povjerioca (hipoteka) koji je ovlašten da, na način određen zakonom, zahtijeva namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nekretnine prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nekretnine.

(2) Hipoteka se odnosi na cijelu nekretninu, na njene plodove dok su neodvojeni, kao i na druge njene sastavne dijelove i pripatke, uključujući i poboljšanja njenog stanja nastala nakon zasnivanja hipoteke.

(3) Za obezbjeđenje jednog potraživanja može se zasnovati hipoteka na više nekretnina (zajednička nekretnina).

(4) Založena nekretnina u cjelini obezbjeđuje potraživanje povjerioca do potpunog namirenja tog potraživanja, bez obzira na kasniju podjelu nekretnine (nedjeljivost hipoteke), ali založni povjerilac i založni dužnik mogu se nakon što je došlo do podjele založene nekretnine sporazumjeti da hipoteka neće opterećivati sve novonastale dijelove.

Član 128

Hipoteka nastaje na osnovu pravnog posla-ugovora, sudske odluke ili zakona, pod uslovom da su ispunjene pretpostavke propisane

zakonom.

Član 129

(1) Ugovorom o hipoteci obavezuje se dužnik ili neko treći da će radi osnivanja hipoteke koja će osigurati određenu povjeriočevu tražbinu, dopustiti povjeriocu da svoje hipotekarno pravo upiše u zemljišnu knjigu kao teret određene nekretnine. Istovremeno, povjerilac se obavezuje da će, čim njegova tražbina prestane, dopustiti brisanje svog hipotekarnog prava iz zemljišne knjige.

(2) Ugovor o hipoteci mora biti zaključen u pismenom obliku, a potpisi ugovornih strana moraju biti ovjereni od strane suda.

(3) Ništave su odredbe ugovora o hipoteci kojima hipotekarni povjerilac ugovara pravo ubiranja plodova koje založena nekretnina daje ili iskorištavanje te nekretnine na drugi način, kao i da u slučaju neisplate duga namiri svoje potraživanje sticanjem prava vlasništva na založenu nekretninu.

(4) Izuzetno, odredbe iz prethodnog stava dopušteno je ugovoriti naknadno, i to u momentu dospjelosti potraživanja ili kasnije.

Član 130

(1) Na osnovu sudske odluke hipoteka se osniva:

- donošenjem sudske odluke u postupku prinudnog osiguranja potraživanja;

- na osnovu založnog ugovora koji u obliku sudskog zapisnika o sporazumu stranaka da založnim pravom osiguraju određeno potraživanje stranke sklope pred sudom u postupku osiguranja novčanog potraživanja.

(2) Na osnovu odluke, odnosno sporazuma iz stava 1 ovog člana hipoteka se osniva na način koji određuju zakonske odredbe o izvršnom postupku.

(3) Hipoteka koja je osnovana sudskom odlukom nastaje upisom u zemljišnu knjigu.

Član 131

(1) Zakonsko hipotekarno pravo osniva se ispunjenjem pretpostavki koje za to odredi posebni zakon.

(2) Zakonsko hipotekarno pravo upisaće se u zemljišnu knjigu na zahtjev hipotekarnog povjerioca.

(3) Hipotekarni povjerilac koji na osnovu stava 1 ovog člana stekne zakonsku hipoteku, ovlašten je da traži upis svog prava u zemljišnu knjigu.

(4) Hipoteka stečena na osnovu zakona ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica koje je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige upisalo svoje pravo prije nego što je bio zatražen upis prava hipoteke stečene na osnovu zakona.

Član 132

(1) Hipoteka se stiče upisom u zemljišnu knjigu.

(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje su predviđene za upis u zemljišnu knjigu, hipoteka se stiče unošenjem predbilježbe (ako su ispunjene pretpostavke za predbilježbu), pod uslovom da se ona naknadno opravda.

(3) Kad na jednoj nekretnini postoji više hipoteka, njihov redoslijed određuje se prema trenutku podnošenja zahtjeva za upis u zemljišnu knjigu.

Član 133

(1) Hipoteka se može prenijeti na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je hipotekom obezbijeđeno. Za prijenos hipoteke nije potreban pristanak hipotekarnog dužnika.

(2) Hipotekarni povjerilac može zasnovati hipoteku na postojećoj hipoteci u korist trećeg lica bez pristanka hipotekarnog dužnika (nadhipoteka).

Član 134

Ako hipotekarni dužnik smanjuje vrijednost nekretnine opterećene hipotekom ili na drugi način pogoršava njeno stanje, hipotekarni povjerilac ima pravo zahtijevati da sud naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, ima pravo

zahtijevati prinudnu naplatu potraživanja obezbijeđenog hipotekom i prije njegove dospjelosti.

Član 135

(1) Ako se hipotekom osigurano potraživanje ne ispuni nakon dospijeća, hipotekarni povjerilac ima pravo da naplati svoje potraživanje iz vrijednosti nekretnine.

(2) Pravo na naplatu hipotekom osiguranog potraživanja ostvaruje se putem suda u skladu sa ovim zakonom i propisima o izvršenju novčanih potraživanja.

(3) Hipotekarni povjerilac je ovlašten tražiti da se u zemljišnoj knjizi zabilježi da je podnesena tužba protiv vlasnika nekretnine radi naplate hipotekom osiguranog potraživanja.

Član 136

(1) Hipoteka prestaje:

- kad prestane potraživanje obezbijeđeno hipotekom;

- kad se hipotekarni povjerilac odrekne hipoteke pismenom izjavom datom kod suda koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj je hipoteka upisana;

- kad je isto lice postalo nosilac prava vlasništva i nosilac hipoteke na istoj nekretnini; i

- kad propadne nekretnina opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.

(3) Hipoteka prestaje odlukom suda koji, nakon provođenja postupka za amortizaciju hipoteke, dopusti njenu amortizaciju.

(4) Pravne posljedice prestanka hipoteke za treća savjesna lica nastaju brisanjem hipoteke iz zemljišne knjige.

Član 137

(1) U slučaju brisanja hipoteke, vlasnik može istovremeno tražiti da se u zemljišnoj knjizi zabilježi da je za upis nove hipoteke do visine izbrisane hipoteke zadržan prvenstveni red za vrijeme od tri godine od odobrenja te zabilježbe. Ako se vlasništvo promijeni, taj pridržaj djeluje i u korist novog vlasnika, ali u slučaju prinidne javne prodaje

nekretnine ovaj pridržaj se ne uzima u obzir ako nije iskorišten prije zabilježbe rješenja kojim je dopušteno izvršenje na toj nekretnini radi naplate nečijeg novčanog potraživanja.

(2) Vlasnik nekretnine može zahtijevati da se u prvenstvenom redu i do visine hipoteke kojom je nekretnina opterećena upiše hipoteka za novo potraživanje, ali sa ograničenjem da će nova hipoteka imati pravni efekat jedino ako se brisanje stare hipoteke uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove hipoteke.

(3) Ako se u roku iz stava 2 ovog člana ne zatraži brisanje stare hipoteke ili ono ne bude dopušteno, nova hipoteka će prestati čim protekne rok, te će se ona brisati po službenoj dužnosti, zajedno sa svim upisima koji se na nju odnose. Brisanje stare hipoteke ovlašten je da traži i hipotekarni dužnik i povjerilac u čiju je korist upisana nova hipoteka.

(4) Ako je starija hipoteka opterećena, nova koja je upisana na njenom mjestu u prvenstvenom redu će imati pravnu važnost jedino uz dalji uslov da se taj teret izbriše ili sa pristankom učesnika prenese na novu hipoteku. Ako starija hipoteka tereti više nekretnina zajednički (simultano), nova hipoteka dobija pravnu važnost jedino uz uslov da se starija hipoteka izbriše na svim nekretninama koje tereti.

(5) Odredbe ovog člana primjenjivaće se na odgovarajući način i u slučaju da novo potraživanje treba stupiti na mjesto dviju ili više hipotekarnih potraživanja koje u prvenstvenom redu dolaze neposredno jedna iza druge.

X. PRAVO STVARNE SLUŽNOSTI

Član 138

(1) Stvarna služnost je pravo vlasnka jedne nekretnine ili nosioca prava građenja na njoj (povlasna nekretnina) da za potrebe te nekretnine vrši određene radnje na nekretnini drugog vlasnika (poslužna nekretnina) ili da zahtijeva od vlasnika poslužne nekretnine da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nekretnini.

(2) Stvarna služnost se može ustanoviti na određeno vrijeme ili na neodređeno vrijeme.

(3) Jedna nekretnina može biti opterećena sa više služnosti. Kasnije zasnovana služnost ne može ograničiti izvršavanje služnosti koje su prije nje u prvenstvenom redu.

Član 139

(1) Stvarna služnost vrši se na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nekretnina.

(2) Ako je za vršenje stvarne služnosti potrebno korištenje nekog uređaja ili preduzimanje neke radnje, troškove održavnja tog uređaja i preduzimanja te radnje snosi vlasnik povlasne nekretnine.

(3) Ako uređaj ili radnja služi i interesima vlasnika poslužne nekretnine, troškove održavanja tog uređaja i troškove preduzimanja te radnje snose, srazmjerno koristi koju imaju, vlasnik povlasne i vlasnik poslužne nekretnine.

Član 140

(1) Stvarna služnost osniva se pravnim poslom, odlukom suda ili odlukom nadležnog organa Distrikta, odnosno zakonom.

(2) Lice koje stvarnu služnost na nekretnini stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog organa ovlašten je da traži upis svog prava služnosti u zemljišne knjige.

(3) Pravo služnosti stečeno u skladu sa prethodnim stavom ovog člana ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica koje je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige, upisalo svoje pravo prije nego što je bio zatražen upis prava služnosti stečenog na osnovu sudske odluke ili odluke drugog nadležnog organa.

Član 141

(1) Stvarna služnost osnovana pravnim poslom stiče se upisom u zemljišne knjige.

(2) Lice koje pravo služnosti na nekretnini stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog organa ovlašten je da traži upis svog prava služnosti u zemljišne knjige.

(3) Pravo služnosti stečeno u skladu sa stavom 1 ovog člana ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica, koje je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige upisalo svoje pravo prije nego što je zatražen upis prava služnosti stečenog na osnovu pravosnožne sudske odluke ili odluke drugog nadležnog organa.

(4) Ukoliko je nekretnina opterećena sa više služnosti njihov prvenstveni red se utvrđuje po vremenu podnošenja zahtjeva za upis u zemljišne knjige.

Član 142

(1) Odlukom suda ili drugog organa Distrikta stvarna služnost ustanovljava se kada se povlasna nekretnina u cjelini ili djelimično ne može koristiti bez odgovarajućeg korištenja poslužne nekretnine, kao i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine, nadležni organ utvrđuje naknadu koju vlasnik povlasne nekretnine duguje vlasniku poslužne nekretnine.

Član 142a

(1) Stvarna služnost osniva se na osnovu zakona dosjelošću, ako je posjednik povlasne nekretnine savjesno izvršavao njen sadržaj tokom dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine nije se tome protivio.

(2) Ne može se dosjelošću osnovati stvarna služnost ako se njen sadržaj izvršavao zloupotrebom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, potajno ili na molbu do opoziva.

(3) Ako se služnost po svojoj naravi može rijetko izvršavati, onaj ko tvrdi da je ona u korist povlasne nekretnine osnovana dosjelošću, dužan je dokazati da je u period od najmanje dvadeset godina na jmanje tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve služnosti, te da je on ili njegov prednik svaki put izvršio njen sadržaj.

Član 143

(1) Vlasnik povlasne nekretnine ima pravo tužbom zahtijevati da se prema vlasniku poslužne nekretnine utvrdi postojanje stvarne služnosti.

(2) Na tužbu iz stava 1 ovog člana shodno se primjenjuju odredbe člana 41 stav 2 ovog zakona.

Član 144

Ako treća osoba protivpravno ometa ili sprečava vlasnika povlasne nekretnine u vršenju stvarne služnosti on ima pravo tužbom zahtijevati da to ometanje ili sprečavanje prestane.

Član 145

Vlasnik poslužne nekretnine ima pravo zahtijevati da prestane pravo stvarne služnosti kada ona postane nepotrebna za korištenje povlasne nekretnine, kao i kada prestane razlog zbog kojeg je bila zasnovana.

Član 146

Stvarna služnost prestaje:

- ako se vlasnik poslužne nekretnine protivi njenom vršenju, a vlasnik povlasne nekretnine tri uzastopne godine nije vršio svoje pravo;

- ako ista osoba postane vlasnik poslužne i povlasne nekretnine; i

- ako propadne povlasna ili poslužna nekretnina,

- nevršenjem u periodu od 10 godina.

Član 147

(1) Ako se podijeli povlasna nekretnina, stvarna služnost ostaje u korist svih njenih dijelova.

(2) Vlasnik poslužne nekretnine ima pravo zahtijevati da stvarna služnost vlasnika dijela podijeljene povlasne nekretnine prestane ako ne služi za potrebe tog dijela.

XI. PRAVO LIČNE SLUŽNOSTI

Član 148

(1) Lična služnost je stvarno pravo koje ovlašćuje pojedinačno određeno lice da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar).

(2) Lične služnosti su: pravo plodouživanja, pravo upotrebe i pravo stanovanja.

Član 149

(1) Lične služnosti mogu postojati na cijeloj poslužnoj stvari, ili na idealnom dijelu ako je to moguće s obzirom na sadržaj služnosti i prirodu predmeta.

(2) Kad je uspostavljeno etažno vlasništvo (vlasništvo posebnog dijela nekretnine) na idealnom dijelu nekretnine, lična služnost može imati za predmet taj posebni dio (stan, poslovni prostor i dr.) samo zajedno s idealnim dijelom nekretnine na kojem je etažno vlasništvo uspostavljeno.

Član 150

Lične služnosti se osnivaju na određeno vrijeme i prestaju istekom vremena za koje su osnovane, a najkasnije smrću ovlaštenog lica, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 151

(1) Lične služnosti se ne mogu prenositi sa ovlaštenog lica na drugo lice.

(2) Lične služnosti se ne mogu naslijediti, osim služnosti izričito osnovanih i za nasljednike ovlaštenog lica.

(3) Lična služnost izričito osnovana i za nasljednike ovlaštenog lica gasi se smrću nasljednika koji je naslijedio ličnu služnost.

1. Pravo plodouživanja

Član 152

(1) Pravo plodouživanja je lična služnost koja nosioca prava plodouživanja (plodouživaoca) ovlašćuje da se služi nečijom stvari (poslužna stvar) u skladu sa njenom namjenom, ne mijenjajući njenu supstancu.

(2) Pravo plodouživanja može postojati na poslužnoj pokretnoj ili nepokretnoj nepotrošnoj stvari, ili na više pokretnih stvari zajedno. Na potrošnim stvarima moguće je samo nepravo plodouživanje.

(3) Na pravo plodouživanja osnovano na pravu koje daje plodove ili druge koristi shodno se primjenjuje stav 2 ovog člana.

(4) Predmet prava plodouživanja je stvar u smislu stava 2 do 4 ovog člana, zajedno sa svim svojim pripatcima.

(5) Ako više lica ima pravo plodouživanja iste poslužne nekretnine, svako lice je samostalni nosilac svog dijela prava plodouživanja, osim kad su u takvom odnosu da im pravo plodouživanja ili neki dio tog prava pripada zajednički. U sumnji se smatra da svakom licu pripada jednak dio prava plodouživanja.

(6) Kad je poslužna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora da trpi da se nosilac prava plodouživanja služi nekretninom na način na koji ga ovlašćuje njegovo pravo.

Član 153

(1) Plodouživalac je ovlašten da se služi poslužnom stvari u skladu s njenom namjenom, da je posjeduje kao nesamostalni posjednik i da je upotrebljava. Plodouživaocu pripada čisti prihod od čiste vrijednosti te stvari, u granicama očuvanja supstance, što uključuje i čuvanje osnovne namjene poslužne stvari.

(2) Plodouživalac može pravnim poslom prenijeti drugom licu izvršavanje svojih ovlaštenja iz stava 1 ovog člana.

(3) Vlasnik poslužne stvari smije izvršavati svoje pravo vlasništva ako time ne vrijeđa ovlaštenja plodouživaoca.

Član 154

(1) Plodouživaocu pripada sav prihod koji daje poslužna stvar.

(2) Prihod poslužne stvari čine plodovi i druge koristi koje stvar daje bez umanjenja supstance. Blago nađeno u poslužnoj stvari nije prihod plodouživaoca.

(3) Plodouživalac stiče plodove poslužne stvari njihovim odvajanjem. Plodouživalac stiče i sve ostalo što se odvojilo od stvari ne umanjujući njezinu supstancu u momentu odvajanja, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

(4) Odredba stava 3 ovog člana odnosi se i na najamnine, zakupnine, kamate i druge prihode koje stvar daje na osnovu nekog pravnoga

odnosa (civilne plodove), ostvarene u vremenu dok je plodouživanje postojalo, bez obzira na to kad je prihod dospio.

(5) Plodouživalac snosi sve troškove upotrebe i iskorištavanja poslužne stvari, bez obzira na iznos ostvarenog prihoda.

(6) Plodouživalac je dužan kao dobar domaćin održavati poslužnu stvar u stanju u kojem je stvar primio, snositi troškove redovnog održavanja i obnavljanja stvari, javne obveze (porezne i sl.), realne terete koji opterećuju stvar, i kamate na potraživanja osigurana hipotekom na poslužnoj stvari, u granicama vrijednosti koja ostaje kad se od prihoda iz stava 2 do 4 odbiju troškovi iz stava 5 ovog člana.

Član 155

(1) Ako je zbog dotrajalosti ili više sile neophodno obaviti vanredne popravke ili vanredna obnavljanja poslužne stvari, plodouživalac je dužan bez odgađanja obavijestiti vlasnika, odnosno lice koje za vlasnika upravlja tom stvari, osim ako je te popravke ili obnavljanja dužan učiniti o svom trošku.

(2) Ako vlasnik poslužne stvari obavi nužne vanredne popravke ili vanredna obnavljanja poslužne stvari, plodouživalac je dužan nadoknaditi kamate na vrijednost onoga što je vlasnik utrošio, u obimu u kojem se time poboljšalo njegovo plodouživanje.

(3) Ako vlasnik ne može ili neće da obavi nužne popravke ili obnavljanja, plodouživalac je ovlašten da ih sam izvrši, a po prestanku plodouživanja može tražiti da mu vlasnik isplati naknadu kao poštenom posjedniku, ili primjerenu naknadu za plodouživanje koje je izgubio zbog propuštenog građenja.

(4) Plodouživalac je dužan o svom trošku izvršiti one vanredne popravke i vanredne obnove stvari koje je sam skrivio ili ih je prouzrokovalo lice za koje on odgovara.

Član 156

(1) Plodouživalac nije dužan da dozvoli vlasniku da obavlja poboljšanja na poslužnoj stvari koja nisu nužna, osim ako se vlasnik

obaveže na davanje pune odštete za upotrebu i prihod koji plodouživalac gubi zbog obavljanja radova.

(2) Vlasnik stvari koji je izvršio poboljšanja ima pravo da traži od plodouživaoca koji je tražio odštetu po odredbi stava 1 ovog člana da se od te odštete odbije korist koju plodouživalac ima od poboljšanja.

(3) Ako je plodouživalac bez sporazuma s vlasnikom učinio poboljšanja, ovlašten je da odvoji i prisvoji ono što je dodao, ako je to moguće bez oštećenja stvari. Naknadu za poboljšanja može zahtijevati samo ako bi na to bio ovlašten kao poslovođa bez naloga.

Član 157

(1) Vlasnik i plodouživalac mogu sastaviti ovjeren popis svih poslužnih stvari s naznakom njihove vrijednosti u vrijeme sastavljanja popisa i procjene.

(2) Ukoliko vlasnik i plodouživalac ne sastave popis is stava 1 ovog člana, pretpostavlja se da je plodouživalac primio u upotrebljivom stanju poslužnu stvar srednje kakvoće, sa svim pripadnostima potrebnim za uredno plodouživanje.

Član 158

(1) Ukoliko je pri izvršavanju ovlaštenja plodouživaoca ugrožena supstanca poslužne stvari, vlasnik ima pravo da od plodouživaoca zahtijeva davanje primjerenog osiguranja.

(2) Ako plodouživalac odbije da da dogovoreno osiguranje ili osiguranje koje je odredio sud, vlasnik može zahtijevati da sud ukine plodouživanje.

(3) Sud neće ukinuti plodouživanje nego će postaviti upravnika poslužne stvari kad je to bolje s obzirom na okolnosti slučaja, ako to zahtijeva plodouživalac koji se obvezao da će sve troškove te uprave snositi kao troškove za upotrebu i iskorištavanje poslužne stvari.

(4) Nakon postavljanja upravnika, sud će, bez odlaganja, sastaviti popis i procjenu poslužne stvari.

Član 159

(1) Nakon prestanka prava plodouživanja, plodouživalac je dužan predati posjed poslužne stvari njenom vlasniku, u stanju u kojem je

stvar primio.

(2) Plodouživalac odgovara vlasniku stvari za smanjenje njene vrijednosti, bez obzira čime je ono prouzrokovano, osim za smanjenje vrijednosti zbog starenja ili redovnog trošenja stvari koje se nije moglo izbjeći ni otkloniti potpunim ispunjenjem dužnosti iz člana 154 stava 6 ovog zakona.

(3) Plodouživalac ne odgovara za smanjenje vrijednosti poslužne stvari koje se moglo izbjeći ili otkloniti jedino vanrednim popravkama ili vanrednim obnavljanjem te stvari, osim ako je bio dužan o svom trošku izvršiti te vanredne popravke ili vanredno obnavljanje stvari.

(4) Nakon prestanka plodoužvanja neodvojeni plodovi pripadaju vlasniku. Vlasnik je dužan nadoknaditi plodouživaocu ili njegovom nasljedniku troškove koje je plodouživalac imao da bi dobio te plodove, prema pravilima koja određuju pravni položaj poštenog posjednika prilikom povrata stvari vlasniku.

(5) Stav 4 ovog člana shodno se primjenjuje i za civilne plodove (najamnine, zakupnine, kamate i sl.) ostvarene nakon prestanka plodouživanja.

(6) Dužnosti i odgovornosti plodouživaoca terete njegovog nasljednika, odnosno drugog sljedbenika.

Član 160

(1) Nepravo plodouživanje osniva se na stvari koja je potrošna ili na pravu koje ne daje plodove.

(2) U slučaju iz stava 1 ovog člana poslužna stvar je novčana vrijednost stvari koja će se vlasniku vratiti nakon isteka plodouživanja.

(3) Za vrijeme trajanja nepravog plodouživanja osnovanog na gotovom novcu plodouživalac može raspolagati gotovim novcem po svojoj volji. Ako je to plodouživanje osnovano na već uloženoj glavnici, plodouživalac može zahtijevati samo kamate.

(4) Na nepravo plodouživanje shodno se primjenjuju pravila o pravu plodouživanja, ako zakonom nije drugačije određeno niti to zahtijeva

priroda takvog plodouživanja.

2. Pravo upotrebe

Član 161

(1) Pravo upotrebe je lična služnost koja ovlašćuje određeno lice da se za svoje potrebe služi nečijom stvari (poslužna stvar) prema njenoj namjeni, čuvajući njenu supstancu.

(2) Pravo upotrebe može postojati na poslužnoj nepotrošnoj pokretnoj ili nepokretnoj stvari, ili na više pokretnih stvari. Na potrošnim stvarima nije moguća ni neprava upotreba.

(3) Na pravo upotrebe osnovano na pravu koje daje plodove ili druge koristi, shodno se primjenjuje odreba stava 2 ovog člana.

(4) Predmet prava upotrebe je stvar u smislu stava 2 i 3 ovog člana, zajedno sa svim svojim pripatcima.

(5) Pravo upotrebe ne može imati više osoba, osim ako su u takvom odnosu da im ono pripada zajednički.

(6) Na pravo upotrebe na odgovarajući se način primjenjuju pravila o pravu plodouživanja, ako drugačije nije određeno zakonom niti to zahtijeva priroda prava upotrebe.

Član 162

(1) Nosilac prava upotrebe ima pravo da stvar posjeduje kao nesamostalni posjednik, da je upotrebljava i uzima njen prihod, ne mijenjajući njenu supstancu.

(2) Nosilac prava upotrebe ne može pravnim poslom prepustiti drugom licu izvršavanje svojih ovlaštenja iz stava 1 ovog člana.

(3) Vlasnik poslužne stvari može izvršavati svoje pravo vlasništva ako time ne vrijeđa pravo nosioca prava upotrebe. Koristi koje se mogu izvući iz stvari pripadaju vlasniku.

Član 163

(1) Nosilac prava upotrebe je ovlašten da se služi poslužnom stvari u okviru svojih potreba koje odgovaraju njegovom uzrastu, zvanju, zanimanju i veličini porodičnog domaćinstva.

(2) Potrebe nosioca prava upotrebe određuju se prema stanju kad je osnovana služnost upotrebe. Kasnije promjene zvanja i zanimanja ne daju pravo na proširenje upotrebe, ako nije drugačije određeno.

(3) Pod potrebom nosioca prava upotrebe podrazumijavaju se i potrebe njegovog porodičnog domaćinstva, kao i promjene u njegovom porodičnom domaćinstvu koje su bile prirodno očekivane i predvidive (bračni drug i maloljetna djeca, kao i lica koja je po zakonu dužan izdržavati) i promjene koje su nužno potrebne za vođenje porodičnog domaćinstva.

Član 164

(1) Nosilac prava upotrebe stiče plodove poslužne stvari i sve ostale koristi od stvari kad ih na osnovu ovlaštenja koje mu daje njegovo pravo upotrebe ubere za svoje potrebe.

(2) Stav 1 ovog člana odnosi se i za najamnine, zakupnine, kamate i druge prihode koje stvar daje za vrijeme trajanja prava upotrebe posredovanjem nekoga pravnoga odnosa (civilni plodovi).

Član 165

(1) Sve koristi koje se mogu izvući iz stvari bez smetanja nosiocu prava upotrebe pripadaju vlasniku. Vlasnik je dužan snositi sve redovne i vanredne troškove i terete poslužne stvari, i dužan je održavati stvar u dobrom stanju o svom trošku.

(2) Ako troškovi i tereti prelaze korist koja preostaje vlasniku, nosilac prava upotrebe dužan je da vlasniku nadoknadi razliku.

3. Pravo stanovanja

Član 166

(1) Pravo stanovanja je lična služnost koja određeno lice (stanara) ovlašćuje da se služi nečijom stambenom zgradom ili njenim dijelom namijenjenim stanovanju (poslužna stvar) u skladu s tom namjenom, ne mijenjajući njenu supstancu.

(2) Pravo stanovanja prosuđuje se po pravilima o upotrebi, ako nije drugačije određeno.

(3) Ako pravo stanovanja ovlašćuje stanara da se služi svim dijelovima zgrade koji su za stanovanje tada se radi o plodouživanju

stambene zgrade. U ovom slučaju odnos stanara i vlasnika se prosuđuje po pravilima o plodouživanju.

(4) Vlasnik zadržava pravo da raspolaže onim dijelovima nekretnine koji nisu namijenjeni stanovanju i stambenim dijelovima koji nisu predmet stanarevog prava stanovanja, ali tako da time ne spriječi izvršavanje prava stanovanja.

(5) Izvršavanjem prava stanovanja ne smije se vlasniku onemogućiti ili otežati potrebno nadgledanje cijele nekretnine.

(6) Lice koje ima pravo stanovanja u stanu, stambenoj zgradi ili njenom dijelu namijenjenom stanovanju, a koji je u vlasništvu Brčko distrikta BiH, takav stan, stambenu zgradu ili njen dio namijenjen stanovanju može otkupiti, u skladu s posebnim zakonom.

XII. STVARNI (REALNI) TERETI

Član 167

Pod realnim teretom podrazumijeva se subjektivno pravo nekog lica ili pravo vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) ili nosioca prava građenja na povlasnoj nekretnini, na periodične radnje ili davanja od strane vlasnika nekog zemljišta.

Član 168

(1) Realnim teretom može biti opterećena nekretnina koja može biti predmet založnog prava.

(2) Više nekretnina može biti zajednički opterećeno jednim realnim teretom.

(3) Relani teret opterećuje sve pripatke nekretnine, i sve suvlasničke dijelove.

Član 169

(1) Sadržaj realnog tereta može biti moguća, dopuštena i određena ili odrediva radnja periodičnog davanja stvari ili novca, radnji koje imaju novčanu vrijednost. Radnja koja čini sadržaj realnog tereta ne mora biti u vezi sa privrednom namjenom opterećene nekretnine, niti služiti ostvarivanju privredne namjene korisnikove nekretnine.

(2) Radnja jednokratnog davanja ili činjenja koje ima novčanu vrijednost može biti sporedni sadržaj realnog tereta. U tom slučaju shodno se primjenjuje odredba stava 2 ovog člana, ako nije drugačije određeno.

Član 170

(1) Promjena sadržaja realnog tereta dopuštena je samo u sporazumu sa vlasnikom opterećene nekretnine, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini, tada i u sporazumu sa nosiocima tih prava.

(2) Na promjenu sadržaja realnog tereta shodno se primjenjuju odredbe o osnivanju realnih tereta na osnovu pravnog posla.

Član 171

(1) Kada na osnovu vlasnikove obaveze iz člana 169 ovog zakona dospije za ispunjenje neko davanje ili činjenje, tada nastaje pojedinačna obaveza vlasnika opterećene nekretnine da to davanje, odnosno činjenje ispuni korisniku tereta kao povjeriocu.

(2) Korisnik tereta ovlašten je da traži ispunjenje pojedične obaveze iz stava 1 ovog člana, ili njenu novčanu protivvrijednost.

(3) Pojedinačne obaveze davanja i činjenja zastarijevaju za tri godine od dospijeća svake pojedine obaveze.

Član 172

(1) Za ispunjenje pojedinačne obaveze davanja ili činjenja odgovara svom svojom imovinom lice koje je vlasnik opterćene nekretnine u vrijeme dospijeća obaveze. Odgovornost tog lica ne prestaje sa prestankom njegovog prava vlasništva na opterećenoj nekretnini.

(2) Ako je opterećena nekretnina po nekom pravnom osnovu u posjedu trećeg lica, ono odgovara cjelokupnom svojom imovinom za pojedinačna davanja i činjenja dospjela u vrijeme dok je to lice bilo u posjedu nekretnine.

(3) Za sve dospjele a nezastarjele pojedinačne obaveze, davanja i činjenja iz člana 99 ovog zakona nakon diobe opterećene nekretnine odgovaraju solidarno svi vlasnici dijelova na koje je razdijeljena, u visini vrijednosti svojih dijelova.

Član 173

(1) Realni teret se ne može odvojiti od nekretnine koju opterećuje. Sticanjem vlasništva na opterećenoj nekretnini stiče se i realni teret kojom je nekretnina opterećena, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Pravo iz realnog tereta osnovanog u korist nekog lica ne može se prenositi sa ovlaštenika na drugo lice, ako nije drugačije određeno, a pravo iz realnog tereta osnovanog u korist vlasnika neke nekretnine prenosi se samo zajedno sa vlasništvom te nekretnine.

1.Teret u korist nekretnina

Član 174

(1) Realni teret u korist neke nekretnine (povlasna nekretnina) daje vlasniku povlasne nekretnine ograničeno stvarno pravo na opterećenoj nekretnini koje ga ovlašćuje da mu se periodično daju stvari ili izvršavaju radnje koje su sadržaj tog stvarnog tereta.

Član 175

(1) U slučaju podjele povlasne nekretnine, realni teret postoji i dalje u korist pojedinih dijelova srazmjerno veličini svakog dijela ako su davanja i radnje djeljivi. Ako davanja i radnje nisu djeljivi shodno se primjenjuju pravila o nedjeljivim obavezama.

(2) Diobom se ne smije otežati opterećenje vlasnika opterećene nekretnine.

(3) Ukoliko se diobom oteža opterećenje vlasnika opterećene nekretnine vlasnik te opterećene nekretnine ima pravo da zahtijeva ukidanje stvarnog tereta ili smanjenje davanja i radnji koje su zbog diobe postale za njega teže.

Član 176

Dospjele pojedinačne obaveze davanja ili radnji na koje je vlasnik nekretnine obavezan stvarnim teretom u korist neke nekretnine mogu se prenijeti na drugo lice, ako nije drugačije određeno.

2.Tereti u korist lica

Član 177

(1) Realni teret u korist lica daje tom licu ograničeno stvarno pravo na opterećenoj nekretnini koje ga ovlašćuje da mu se periodično daju stvari ili izvršavaju radnje koje su sadržaj tog realnog tereta.

(2) Pravo iz realnog tereta osnovanog u korist nekog lica ne može se prenositi sa ovlaštenika na drugu osobu, ako nije drugačije određeno.

Član 178

Dospjela pojedinačna davanja ili radnje na koje je vlasnik nekretnine obavezan realnim teretom u korist lica mogu se prenijeti na drugo lice, ako nije drugačije određeno ni suprotno prirodi radnje koja se traži.

3. Sticanje

Član 179

(1) Realni teret se osniva na određenoj nekretnini kao poslužnoj na osnovu pravnog posla i odlukom suda.

(2) Realni teret je osnovan kada su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

Član 180

(1) Na osnovu pravnog posla kojem je cilj osnivanje realnog tereta, realni teret se osniva njegovim izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao iz stava 1 ovog člana mora biti u pismenom obliku i mora sadržavati odredbe o osnovanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.

(3) Ako postoji više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika na nekretnini oni saglasno mogu odrediti da se ona optereti stvarnim teretom.

Član 181

(1) Realni teret osnovan pravnim poslom stiče se upisom u zemljišnu knjigu.

(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke određene zakonom za upis u zemljišnu knjigu, realni teret se stiče predbilježbom, pod uslovom da se predbilježba naknadno opravda.

(3) Lice koje realni teret stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ovlašten je da traži upis svog prava vlasništva u zemljišne knjige.

(4) Realni teret stečen u skladu sa stavom 1 ovog člana ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica, koje je, postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige upisalo svoje pravo prije nego što je zatražen upis realnog tereta stečenog na osnovu sudske odluke.

Član 182

(1) Realni teret može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku, ako je ovlašten u tom postupku osnovati služnost, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Na osnivanje realnog tereta shodno se primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.

Član 183

(1) Korisnik realnog tereta ima pravo tužbom zahtijevati da se prema vlasniku opterećene nekretnine utvrdi postojanje realnog tereta.

(2) Ako treće lice ometa ili sprečava korisnika u izvršavanju realnog tereta on ima pravo tužbom zahtijevati da to ometanje ili sprečavanje prestane.

(3) Na tužbu iz stava 1 ovog člana shodno se primjenjuju odredbe člana 75 stav 2 ovog zakona.

Član 184

(1) Realni teret prestaje njegovim brisanjem u zemljišnoj knjizi.

(2) Brisanje realnog tereta se može zahtijevati:

- kada propadne opterećena ili povlasna nekretnina;

- jednostranim odricanjem korisnika tereta;

- kada istekne vrijeme na koje je bio osnovan ili kada se ispuni raskidni uslov pod kojim je bio osnovan,

- kada je donesena odluka suda o amortizaciji tereta,

- zbog smrti lica u čiju je korist bio osnovan, ako stvarni teret nije nije izričito osnovan i za nasljednike.

Član 185

Vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se realni teret ukine ako on izgubi svoju razumnu svrhu. Odluku o ukidanju donosi sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni osnov na kojem je taj teret bio zasnovan.

XIII. SUSJEDSKA PRAVA

Član 186

(1) Susjedska prava su ovlaštenja koja, radi uzajamno primjerenog izvršavanja prava vlasništva, daju odredbe ovog ili drugog zakona vlasniku nekretnine, ovlašćujući ga da u vezi sa izvršavanjem svojeg prava vlasništva zahtijeva od vlasnika druge nekretnine da u njegovom interesu trpi, propušta ili čini na svojoj nekretnini ono što je određeno zakonom.

(2) Kad odredbe ovoga zakona naređuju vlasniku neko trpljenje, propuštanje ili činjenje radi uzajamno primjerenog izvršavanja prava vlasništva, tada su vlasnici drugih nekretnina koji za to imaju opravdani interes ovlašteni da od vlasnika zahtijevaju to trpljenje, propuštanje ili činjenje kao svoje pravo i to svoje pravo su ovlašćeni da ostvaruju u postupku pred sudom, ako nije predviđen drugi put zaštite.

(3) Ovlaštenje iz stava 2 ovog člana imaju i lica koja posjeduju nekretninu na osnovu prava izvedenog iz prava vlasništva.

(4) Susjedska prava se mogu izvršavati samo u mjeri i na način da se time što manje ograničava, opterećuje ili na drugi način uznemirava vlasnik koji treba nešto da trpi, propusti ili čini.

(5) Trpljenje, propuštanje i činjenje koje se može zahtijevati od vlasnika neke nekretnine može se zahtijevati i od lica koje posjeduje nekretninu na osnovu prava izvedenog iz prava vlasništva.

(6) Odredbe koje se odnose na susjedska prava vlasnika zemljišta shodno se primjenjuju i za vlasnike ostalih nekretnina, uključujući i suvlasnike na čijim je suvlasničkim dijelovima uspostavljeno etažno vlasništvo, ako to nije u suprotnosti sa zakonom ili prirodom nekretnine.

Član 187

(1) Ograde između susjednih nekretnina (zidovi, plotovi, ograde, živice i druge prepreke) kao i stvari koje služe kao međni znakovi, smatraju se zajedničkim ogradama i u suvlasništvu su susjeda s obje strane međe, osim ako se dokaže (naročito znacima, natpisima, grbovima ili drugim dokazima) da su vlasništvo jednog susjeda.

(2) Suvlasništvo stvari koje služe kao zajedničke ograde ili međašni znakovi nije djeljivo dok te stvari ne izgube tu namjenu.

(3) Zajedničku ogradu može svaki od susjeda upotrebljavati sa svoje strane do polovine njene širine, može do te širine izgraditi slijepa vrata ili smjestiti uzidane ormare i sl. Ne smije se činiti ništa što bi ogradu dovelo u opasnost ili što bi susjeda sprečavalo da je upotrebljava sa svoje strane do polovine.

(4) Troškove održavanja zajedničke ograde snose njeni suvlasnici na jednake dijelove i solidarno odgovaraju za štetu koja bi trećim licima nastala zbog toga što ograda nije održavana u stanju kakvo je uobičajeno s obzirom na namjenu ograde i ograđene nekretnine, i na mjesne prilike.

Član 188

(1) Ograda koja se nalazi isključivo na nekretnini jednog vlasnika u njegovom je vlasništvu.

(2) Svaki vlasnik je dužan da s desne strane svog glavnog ulaza, gledano s puta, ogradi svoj prostor i razdvoji ga od susjedovog prostora, ako nije drugačije propisano, niti je drugačiji mjesni običaj.

(3) Vlasnik ograde je dužan održavati svoju ogradu u dobrom stanju ako postoji opasnost da bi nanijela štetu susjedu, ali, u pravilu, nije dužan ponovo graditi svoj srušeni zid, osim ako to nije obavezno u skladu sa stavom 2 ovog člana.

Član 189

(1) Ako su međašni znakovi između dvije nekretnine zbog bilo kakvih okolnosti toliko oštećeni da bi se moglo dogoditi da se međe neće moći raspoznati, ili ako se međe više ne raspoznaju, ili su sporne, onda svaki od susjeda ima pravo da zahtijeva da sud u

vanparničnom postupku (postupku uređenja međa) obnovi ili ispravi među.

(2) Sud će obnoviti ili ispraviti među prema katastarskom nacrtu, ako je to moguće i ako na to stranke pristaju.

(3) Ako se međa ne može uspostaviti u skladu sa odredbom stava 2 ovog člana, sud će obnoviti ili ispraviti među prema sporazumu susjeda čija je međa u pitanju, a ukoliko se sporazum ne postigne, prema posljednjem mirnom posjedu, a ako ne uspije utvrditi posljednji mirni posjed - prema pravičnoj ocjeni.

(4) Istovremeno sa donošenjem odluke iz stava 2 ili 3 ovog člana, sud će na licu mjesta označiti među međašnim znakovima.

(5) Od trenutka kad je sud među označio međašnim znakovima smatra se da postoji vlasništvo do te međe.

(6) Nakon što je sud u postupku uređenja međa obnovio ili ispravio među, zainteresovano lice može u parnici dokazivati vlasništvo i zahtijevati da se u skladu s njim označi međa. Susjed koji je sudjelovao u postupku uređenja međa ne može pokrenuti parnični postupak nakon proteka roka od šest mjeseci od dana pravosnažnosti odluke donesene u postupku uređenja međa.

Član 190

(1) Stablo pripada licu iz čijeg je zemljišta izraslo deblo, bez obzira na to kuda se ono nadvilo, kuda se proteže korijenje i vise grane.

(2) Stablo čije je deblo izraslo na samoj međi u suvlasništvu je susjeda s obje strane međe.

(3) Odredbe ovog člana shodno se primjenjuju i na drugo raslinje.

Član 191

(1) Vlasnik smije iz svog zemljišta istrgnuti žile i korijenje tuđeg stabla i ostalog raslinja kao i odsjeći grane tuđeg stabla i dio debla koje se nalaze u vazdušnom prostoru iznad njegove nekretnine i zadržati ih za sebe, ili se služiti tim dijelovima tuđeg stabla.

(2) Vlasnik susjednog zemljišta ima pravo tražiti naknadu za štetu koju su njegovoj nekretnini prouzrokovale žile, korijenje ili grane

tuđeg stabla, a koja ne bi nastupila da je njihov vlasnik postupao dovoljno pažljvo.

(3) Ako je vlasniku posebnim propisom zabranjeno postupanje iz stava 1 ovog člana, ostaje mu pravo na naknadu štete iz stava 2 ovog člana.

(4) Odredbe stava 1 i 2 ovog člana ne primjenjuju se u slučaju međusobnog graničenja šuma.

Član 192

(1) Ako na tuđu nekretninu dospiju nečija životinja, roj pčela ili stvar koja se s njom nije povezala tako da je time prestala samostalno postojati, vlasnik stvari može, u primjerenom roku, pristupiti na tuđe zemljište da bi te stvari uzeo nazad.

(2) Vlasnik nekretnine može u slučaju iz stava 1 ovog člana zabraniti pristup na svoju nekretninu jedino ako te stvari, bez odgađanja, sam preda njihovom posjedniku.

(3) Ako je od životinje, roja pčela i drugih stvari koje su dospjele na tuđu nekretninu ili od njihovog uzimanja ili vraćanja natrag nastala šteta za vlasnika nekretnine na koju su te stvari dospjele, ili ako su s tim u vezi za vlasnika nekretnine nastali troškovi koji su bili nužni, on ima pravo da zadrži stvar sve dok mu šteta i troškovi ne budu u potpunosti naknađeni.

Član 193

(1) Vlasnik nekretnine na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njezinu upotrebu ili korištenje može privremeno upotrebiti tuđe zemljište radi izvođenja radova, postavljanja skele i sl., ako se to ne može izvesti na drugi način.

(2) Lice koje je upotrijebilo tuđu nekretninu za potrebe iz stava 1 ovog člana, dužno je istu, čim prestane potreba za takvu upotrebu, dovesti u stanje u kojem se nalazila prije toga, i nadoknaditi počinjenu štetu po opštim propisima o odgovornosti za štetu.

(3) Za upotrebu zemljišta iz stava 1 ovog člana, na zahtjev vlasnika nekretnine koja je privremeno upotrijebljena, plaća se primjerena

naknada koja ne može biti manja od one na koliku bi imao pravo da je bila provedena nepotpuna eksproprijacija njegovog zemljišta.

Član 194

Postavljanje vodova i drugih uređaja (električnih, kanalizacionih, plinovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacijskih i dr.) na tuđoj nekretnini bez pristanka njenog vlasnika moguće je u interesu Distrikta na osnovu zakonskih odredbi koje uređuju nepotpunu eksproprijaciju, a u privatnom interesu prema odredbama o osnivanju služnosti vodova i drugih uređaja odlukom suda, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 195

(1) Vlasniku nije dopušteno da kopa svoje zemljište ili da čini na svojoj nekretnini druge radnje za koje je razumno očekivati da bi mogle dovesti u opasnost stabilnost tuđe nekretnine.

(2) Vlasnik nekretnine čija je stabilnost u opasnosti može tražiti prestanak radova iz stava 1 ovog člana, ako nisu preduzete sve mjere, uključujući i postavljanje posebnih konstrukcija kad je to potrebno, od kojih se opravdano može očekivati da će otkloniti opasnost za stabilnost njegove nekretnine.

(3) Ako mjere iz stava 2 ovog člana nije moguće uspješno provesti a da se pritom posebne konstrukcije ne postavljaju na nekretninu čija je stabilnost u opasnosti, njen vlasnik može zahtijevati zabranu radnji od kojih njegovoj nekretnini prijeti opasnost za stabilnost.

(4) Vlasnik nekretnine koji je postavio posebne konstrukcije radi osiguranja stabilnosti tuđe nekretnine odgovara za svaku štetu koja bi s njima u vezi nastala, a susjed čijoj nekretnini inače prijeti opasnost ovlašten je da zahtijeva održavanje tih konstrukcija u dobrom stanju u skladu sa njihovom namjenom.

Član 196

(1) Nekretninom se ne smije služiti ni koristiti na način da zbog toga na tuđu nekretninu slučajno ili po prirodnim silama dospiju dim, neugodni mirisi, čađ, otpadne vode, potresi, buka i sl., ako su prekomjerni s obzirom na namjenu koja odgovara toj nekretnini u

skladu sa mjestom i vremenom, ili izazivaju znatniju štetu, ili su nedopušteni na osnovu odredaba posebnoga zakona (prekomjerne posredne imisije).

(2) Vlasnici nekretnina koje su izložene prekomjernim posrednim imisijama ovlašteni su da od vlasnika nekretnine s koje one potiču zahtijevaju da otkloni uzroke tih imisija i naknadi štetu koju su nanijele, kao i da ubuduće propušta da čini na svojoj nekretnini ono što je uzrok prekomjernih imisija, dok ne preduzme sve mjere koje su potrebne da onemoguće prekomjerne imisije.

(3) Izuzetno, od stava 2 ovog člana, kad prekomjerne posredne imisije potiču od djelatnosti za koju postoji dozvola nadležnog organa, vlasnici nekretnine koja im je izložena nemaju pravo dok ta dozvola traje da zahtijevaju propuštanje obavljanja te djelatnosti, ali su ovlašteni da zahtijevaju naknadu štete koju su imisije nanijele, kao i preduzimanje prikladnih mjera da se ubuduće spriječe ili smanje prekomjerne imisije, odnosno nastupanje štete.

(4) Vlasnik nekretnine nije dužan da trpi da ga bilo ko bez posebnog pravnog osnova uznemirava time što posebnim uređajima ili na drugi način neposredno odašilje na njegovu nekretninu dim, neugodne mirise, čađ, otpadne vode, potrese, buku i sl. (neposredne imisije), pa je ovlašten da zahtijeva da to uznemiravanje prestane i da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.

(5) Vlasnik čijoj nekretnini prijeti predvidiva opasnost s tuđe nekretnine od neposrednih ili posrednih imisija koje ne bi bio dužan trpjeti, ovlašten je da zahtijeva da se odrede i provedu odgovarajuće mjere radi njihovog sprečavanja.

Član 197

Kad postoji ozbiljna opasnost da bi se nečija zgrada ili neki drugi dio nečije nekretnine mogao potpuno ili djelimično srušiti, od čega prijeti opasnost susjednoj nekretnini, susjed čija je nekretnina u opasnosti može od onoga čiji je to objekat da zahtijeva preduzimanje svih potrebnih mjera za sprječavanje nastanka štete, kao i da zahtijeva dovoljno osiguranje naknade buduće štete.

Član 198

(1) Vlasnik zemljišta ne smije na štetu drugog zemljišta mijenjati smjer ili jačinu prirodnog toka vode preko svog zemljišta ili kroz njega (podzemne vode).

(2) Vlasnik je dužan da zemljište duž obala, vodotoka i jezera koristi tako da ne ometa prirodni tok vode, ne ugrožava stanje ili korištenje korita, obala i vodoprivrednih objekata na obali i pored obale i da ne sprečava njihovo održavanje.

(3) Vlasnik nizvodnog zemljišta ne smije stvarati ni postavljati prepreke tome da na njegovo zemljište dotiče voda koja prirodno otiče sa uzvodnog zemljišta, niti vlasnik uzvodnog zemljišta smije svojevoljno učiniti nešto što bi u većoj mjeri opteretilo nizvodno zemljište.

Član 199

Vlasnik nekretnine je dužan da preduzme sve potrebne mjere da kišnica koja se slijeva s njegove zgrade ne pada na tuđu nekretninu.

XIV. PRAVA STRANIH LICA

Član 200

Strano fizičko i pravno lice može biti nosilac prava vlasništva na pokretnoj stvari, pod istim uslovima kao i domaće fizičko i pravno lice.

Član 201

(1) Strano fizičko i pravno lice stiče pravo vlasništva i druga stvarna prava na nekretninama na teritoriji Distrikta pod uslovom reciprociteta, ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno.

(2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, strano fizičko lice stiče pravo vlasništva i druga stvarna prava na nekretninama na teritoriji Distrikta nasljeđivanjem pod istim uslovima kao i državljani Bosne i Hercegovine.

(3) Strano fizičko lice koja nema državljanstvo Bosne i Hercegovine ne smatra se stranim licem u smislu ovog zakona, ako je rođeno u Bosni i Hercegovini ili je njegov potomak.

(4) Listu zemalja s kojima postoji reciprocitet objavljuje Pravosudna komisija Brčko distrikta BiH, na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine.

Član 202

Strano fizičko i pravno lice može pravo vlasništva i druga stvarna prava prenositi pravnim poslom na domaće fizičko i pravno lice kao i na strano fizičko i pravno lice koje može biti nosilac prava vlasništva i dugih stvarnih prava, u skladu sa ovim zakonom.

Član 203

Strane države, za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihove organizacije i specijalizovne agencije, kao i organizacije i specijalizovne agencije Organizacije Ujedinjenih Nacija i Evropske Unije, mogu steći pravo vlasništva i druga stvarna prava na području Distrikta, u skladu sa ovim zakonom.

XV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 204

Ono što je odredbama ove glave određeno o transformaciji prava upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom/ državnom vlasništvu te o transformaciji prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom/državnom vlasništvu za nosioce tih prava, odnosi se i na njihove nasljednike i druge pravne sljedbenike.

Član 205

(1) Pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom/državnom vlasništvu postaje stupanjem na snagu ovog zakona pravo vlasništva dotadašnjeg nosioca prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna da bude predmet vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Na poljoprivrednom i šumskom zemljištu u društvenom/državnom vlasništvu ne može se steći pravo vlasništva u skladu sa ovim stavom.

(2) Za razliku od odredbe iz stava 1 ovog člana, pravo korištenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta dok na njemu postoji

građevina (trajno pravo korišćenja zemljišta) postaje stupanjem na snagu ovog zakona pravo građenja dotadašnjeg nosioca tog prava ili njegovog pravnog sljedbenika.

(3) Stupanjem na snagu ovog zakona Distrikt postaje vlasnik izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, te poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje je bilo u društvenom/ državnom vlasništvu.

(4) Odredbe stava 1, 2 i 3 ovog člana na odgovarajući način se primjenjuju na sva stvarna prava.

(5) Za upise prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja u zemljišnim knjigama i drugim javnim registrima koji su provedeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatraće se da su upisi prava vlasništva, odnosno prava građenja.

Član 206

(1) Privremeno pravo korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta (privremeno pravo korištenja zemljišta) u društvenom/ državnom vlasništvu koje nije prestalo do donošenja ovog zakona pretvara se njegovim stupanjem na snagu u pravo građenja dotadašnjeg nosioca tog prava.

(2) Odredba stava 1 ovog člana na odgovarajući način se primjenjuje i na prvenstveno pravo korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi građenja (prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi građenja) u društvenom/državnom vlasništvu.

(3) Za upise prava iz stava 1 i 2 ovog člana u zemljišnim knjigama i drugim javnim registrima koji su provedeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatraće se da su upisi prava građenja.

Član 207

(1) Sticanje, promjena, pravni efekti i prestanak stvarnih prava od stupanja na snagu ovog zakona prosuđuju se prema njegovim odredbama, ako ovim ili posebnim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Sticanje, promjena, pravni efekti i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovog zakona prosuđuju se prema pravilima koja su

se primjenjivala u trenutku sticanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih efekata.

(3) Rokovi koji su za sticanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim zakonom, ako su počeli teći prije nego što je ovaj zakon stupio na snagu, nastavljaju teći u skladu sa odredbom stava 2 ovog člana, ali ne duže nego što bi trebao isteći rok određen ovim zakonom.

(4) U rok za sticanje stvarnih prava dosjelošću na nekretninama ne uračunava se vrijeme posjedovanja proteklo prije stupanja na snagu ovog zakona

Član 208

(1) Stupanjem na snagu ovog zakona ne dira se u postojeće odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari s jedne, te lica koja su na valjanom pravnom osnovu i na valjan način stekle prava na tim stvarima, s druge strane.

(2) Prava na nekretninama, upisana u zemljišne knjige, zadržavaju svoj prvenstveni red i nakon transformacije društvenog/državnog vlasništva i uspostavljanja jedinstva nekretnine.

Član 209

(1) Nekretnine u vlasništvu Distrikta se mogu otuđiti ili se sa njima može na drugi način raspolagati samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Pravni poslovi sklopljeni u suprotnosti sa odredbom ovog člana su ništavi.

(3) Izuzetno od odredbe stava 1 ovog člana, nekretnine u vlasništvu Brčko distrikta BiH mogu se prenositi ili se njima može raspolagati na drugi način putem direktnog sporazuma s državnim institucijama za njihove službene potrebe, osim u svrhe stanovanja.

Član 210

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje primjena sljedećih zakona na teritoriji Distrikta:

a) Zakon o agrarnoj reformi i kolonizaciji (Službeni list NR BiH, brojevi: 2/46, 18/46, 20/47, 37/49, 14/51 i 41/67),

b) Zakon o postupku ukidanja zajedničkog prava svojine na bivšim kmetskim selištima (Službeni list SR BiH, broj 22/73),

c) Zakon o uknjiženju nepokretnosti u društvenoj svojini (Službeni list SR BiH, broj: 28/77),

d) Zakon o svojini na dijelovima zgrada (Službeni list SR BiH, brojevi: 35/77, 38/78 i 22/84),

e) Zakon o arondaciji (Službeni list SR BiH, broj 6/78),

f) Zakon o uzurpacijama (Službeni list SR BiH, broj 6/78 - prečišćeni tekst),

g) Zakon o prometu nepokretnosti (Službeni list SR BiH, brojevi: 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91),

h) Zakon o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama (Službeni list SR BiH, brojevi: 23/79 i 26/86),

i) Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list SFRJ, brojevi: 6/80 i 36/90),

j) Zakon o pravima i dužnostima republičkih organa u korištenju sredstava u društvenoj svojini (Službeni list SR BiH, brojevi: 33/81 i 29/90),

k) Zakon o nadziđivanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini (Službeni list SR BiH, broj 32/87).

Član 210a

Postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava vlasništva i drugih stvarnih prava, koji su započeti na osnovu propisa, koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovoga zakona, okončat će se po odredbama tih propisa.

Član 211

Zakon o vlasnišvu i drugim stvarnim pravima stupio je na snagu 14. oktobra 2001. godine, a njegove izmjene i dopune 7. juna 2003. godine, 16. novembra 2004. godine, 17. jula 2007. godine, 13. novembra 2021. godine i 20. decembra 2022. godine.