ZAKON O STVARNIM PRAVIMA ("Sl. glasnik RS", br. 124/2008, 3/2009 - ispr., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 - odluka US, 107/2019, 1/2021 - odluka US, 119/2021 - odluka US i 21/2026)

ZAKON O STVARNIM PRAVIMA

("Sl. glasnik RS", br. 124/2008, 3/2009 - ispr., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 - odluka US, 107/2019, 1/2021 - odluka US, 119/2021 - odluka US i 21/2026)

PRVI DIO

I - OSNOVNE ODREDBE

Svojina i druga stvarna prava

Član 1

(1) Ovim zakonom uređuju se sticanje, korišćenje, raspolaganje, zaštita i prestanak prava svojine, drugih stvarnih prava i državine.

(2) Stvarna prava su: pravo svojine, pravo građenja, založno pravo, pravo stvarne i lične službenosti i pravo realnog tereta.

(3) Odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo svojine shodno se primjenjuju na sva druga stvarna prava, osim ako posebnim zakonom nije drugačije propisano ili to proizlazi iz njihove pravne prirode.

Ograničenja stvarnih prava

Član 2

(1) Pravo svojine i druga stvarna prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom, u skladu s principima međunarodnog prava.

(2) Zakonom se, u javnom interesu, a naročito radi zaštite prirodnih bogatstava, životne sredine, zdravlja ljudi, kulturno-istorijske baštine i drugog, može ograničiti ili posebno urediti način korišćenja i raspolaganja određenim stvarima.

Nosioci svojine i drugih stvarnih prava

Član 3

(1) Svako fizičko i pravno lice može biti nosilac prava svojine i drugih stvarnih prava.

(2) Samo je jedna vrsta prava svojine, bez obzira o kojem se nosiocu prava svojine radi.

Zabrana zloupotrebe prava

Član 4

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

II - PREDMET I SADRŽAJ STVARNIH PRAVA

Stvari

Član 5

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

(2) Stvari u smislu ovog zakona su i skup stvari i prava koja su zakonom izjednačena sa stvarima.

Predmet svojine i drugih stvarnih prava

Član 6

(1) Predmet prava svojine je individualno određena nepokretna (nepokretnost) ili pokretna (pokretnost) stvar, osim onih koje nisu za to podobne ili je zakonom drugačije određeno.

(2) Nepokretnosti su čestice zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.

(3) Pokretnosti su stvari koje se mogu premjestiti sa jednog mjesta na drugo bez promjene njihove suštine.

(4) Stvari koje su po svojoj prirodi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnim stvarima ako pripadaju nepokretnosti ili ih zakon izjednačava sa nepokretnostima.

(5) Zakonom određene vrste prava ili netjelesne stvari mogu biti izjednačene sa stvarima i tada se ubrajaju u pokretne stvari, a u nepokretne samo ako su spojene sa svojinama nepokretnih stvari, ili su njihov teret, ili su zakonom proglašene kao nepokretne.

(6) Ako postoji sumnja u to da li je nešto pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna stvar.

(7) Životinje nisu stvari, ali za njih vrijedi sve što i za stvari, ako zakonom nije drugačije određeno.

Opšta i javna dobra

Član 7

(1) Nisu objekat prava svojine i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti fizičkog ili pravnog lica pojedinačno, nego su na upotrebi svima pod jednakim uslovima, kao što su: vazduh, voda u rijekama, izvorima, jezerima i moru (u daljem tekstu: opšta dobra).

(2) Javna dobra su stvari koje su po zakonu namijenjene da služe svima pod jednakim uslovima, kao što su: javni putevi, ulice, trgovi i drugo.

(3) Rudna bogatstva, vode, divljač, ribe i drugi slobodni dijelovi prirode postaju predmet svojine i drugih stvarnih prava kada se zahvate ili odvoje od svoga ležišta ili staništa na osnovu dozvole ili koncesije nadležnog organa.

(4) Samostalne nepokretnosti su one zgrade, građevine ili naprave na opštem ili javnom dobru koje su od njega pravno odvojene koncesijom, te su svojina nosioca koncesije.

(5) Posebnim zakonom se uređuje korišćenje i upravljanje opštim i javnim dobrima.

Dobra od opšteg interesa

Član 8

(1) Dobra od opšteg interesa koja nisu opšta dobra, kao što su građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta, zaštićeni dijelovi prirode, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, istorijskog i ekološkog značaja, mogu biti objekat prava svojine i drugih stvarnih prava.

(2) Nosioci prava svojine i drugih stvarnih prava na dobrima od opšteg interesa dužni su da ostvaruju svoja prava u skladu sa načinom upotrebe i korišćenja, propisanim posebnim zakonima.

(3) Dobra od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu.

Stvar i njene pripadnosti

Član 9

Nosilac prava svojine ili drugog stvarnog prava na nekoj stvari, ima to pravo i na svim dijelovima stvari na svemu što je s njom srazmjerno trajno spojeno (prirast), na neodvojenim plodovima, kao i na pripacima, ako zakonom nije drugačije određeno.

Dijelovi stvari

Član 10

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

(2) Dio stvari koji se može fizički odvojiti bez uništenja ili oštećenja stvari (nebitni dio) može biti i predmet prava drugog lica.

(3) Posebno pravo na nebitnom dijelu stvari prestaje, ukoliko treće savjesno lice pribavi pravo svojine na cijeloj stvari.

(4) Savjesno lice je lice koje u trenutku sgicanja prava svojine nije znalo niti je moglo znati da na dijelu stvari postoji pravo svojine ili drugo stvarno pravo trećeg lica. Smatra se da je sticalac znao da određeno pravo postoji, ukoliko je to pravo bilo upisano u odgovarajući javni registar.

(5) Stvar se može, bez obzira na fizičku djeljivost, pravno dijeliti na dijelove kojima je veličina računski određena njihovom srazmjerom prema cijeloj stvari (idealni dijelovi), ako nije drugačije određeno.

(6) Odvajanjem dijela stvari ne prestaju prava koja su na njoj postojala, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Pripadak stvari

Član 11

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

(2) Pripadak dijeli pravnu sudbinu glavne stvari, ako nije drugačije određeno.

(3) Privremeni prestanak služenja pripatka namjeni glavne stvari ne oduzima pripatku to svojstvo.

(4) Mašine ili slični uređaji namijenjeni proizvodnoj, poljoprivrednoj ili drugoj djelatnosti kojoj je trajno namijenjena sama nepokretnost kao glavna stvar, a nisu u nju ugrađene, smatraju se pripatkom ako trajno služe namjeni glavne stvari, pod uslovom da na tim stvarima ne postoje prava trećih lica koja su upisana u odgovarajući javni registar.

Plodovi

Član 12

(1) Plodovi su stvari koje jedna stvar daje prirodno ili posredstvom nečijeg rada, kao i sve drugo što ona daje prema svojoj namjeni.

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

(3) Plodovi pripadaju onome kome pripada stvar ili pravo koje ih donosi, ako zakonom ili pravnim poslom nije drugačije određeno.

(4) Ko je dužan predati plodove stvari ili prava može zahtijevati naknadu troškova, koje je imao radi dobijanja plodova, ako bi takve

troškove imao i dobar domaćin, s tim da visina naknade ne može da bude veća od vrijednosti plodova koje je dužan da preda.

Plodovi domaćih životinja

Član 13

(1) Plodovi životinje i sve koristi od nje pripadaju njenom vlasniku.

(2) Onaj čija je životinja oplodila tuđu životinju nema pravo na plod, ni na nagradu, osim ako je nešto drugo određeno zakonom ili je uobičajeno.

Posebno nepokretnostima

Član 14

(1) Nepokretnost je sve što je na površini zemljišta, iznad ili ispod njega izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nepokretnost ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drugačije s njom trajno spojeno i dio je te nepokretnosti sve dok se od njega ne odvoji.

(2) Trava, drveće i plodovi sastavni su dijelovi zemljišta, dok se od njega ne odvoje.

(3) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svom nosiocu daje ovlašćenje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svojoj svojini (pravo građenja).

(4) Mašine i slični uređaji koji su fizički povezani sa nepokretnošću ili koji se smatraju njenim nebitnim dijelom, smatraju se samostalnim stvarima ako je u odgovarajućem javnom registru upisano da su objekti prava trećeg lica.

(5) Prava koja postoje u korist neke nepokretnosti pripadaju toj nepokretnosti.

III - PRAVO STRANIH LICA

Sticanje svojine stranih lica

Član 15

(1) Odredbe ovog zakona primjenjuju se i na strana fizička i pravna lica (u daljem tekstu: strana lica), osim ako je zakonom ili međunarodnim ugovorom drugačije određeno.

(2) Strana lica stiču pravo svojine na nepokretnosti u Republici Srpskoj (u daljem tekstu: Republika) pod uslovom reciprociteta, ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno.

Ograničenja svojine

Član 16

(1) Strano lice ne može biti vlasnik nepokretnosti na području koje je radi zaštite interesa i bezbjednosti Republike, odnosno Bosne i Hercegovine, zakonom proglašeno područjem na kojem strana lica ne mogu imati pravo svojine.

(2) Ako je strano lice steklo pravo svojine na nepokretnosti prije nego što je područje na kojem nepokretnost leži proglašeno područjem iz stava (1) ovog člana, prestaje pravo svojine na toj nepokretnosti, a strano lice ima pravo na naknadu prema propisima o eksproprijaciji.

(3) Pravo na naknadu iz stava (2) ovog člana pripada i stranom licu koje bi nasljeđivanjem steklo nepokretnost na tom području.

(4) Posebnim zakonom određuje se na kojim nepokretnostima strana lica ne mogu sticati prava svojine.

DRUGI DIO

I - SVOJINA

Sadržaj prava svojine

Član 17

(1) Svojina je stvarno pravo, koje vlasniku daje ovlašćenje da slobodno i po svojoj volji stvar drži, koristi i da s njome raspolaže, a svakoga od toga prava isključi u granicama određenim zakonom.

(2) Svako je dužan da se uzdržava od povrede prava svojine drugog lica.

Opšte ograničenje

Član 18

Vlasnik je dužan da u vršenju svog prava svojine postupa pažljivo prema opštim i tuđim interesima.

Posebna ograničenja

Član 19

Vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo svojine preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na osnovu ovog ili posebnog zakona radi zaštite interesa i sigurnosti Republike, prirode, životne sredine i zdravlja ljudi.

Ograničenja prava svojine na osnovu zakona

Član 20

Pravo svojine može u javnom interesu biti oduzeto ili ograničeno uz naknadu, u skladu sa zakonom.

Ograničenja prava svojine na osnovu pravnog posla

Član 21

(1) Vlasnik može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo svojine ograničiti ili opteretiti.

(2) Ako vlasnik pravnim poslom odredi zabranu otuđenja ili opterećenja nepokretnosti, ta zabrana djeluje prema trećim licima samo ako je upisana u javnu evidenciju.

(3) Ograničenje prava svojine na pokretnostima radi osiguranja potraživanja djelovaće prema trećem licu ako je to ograničenje upisano u odgovarajući javni registar ili ako je treće lice za njega znalo.

Posebno o svojini lica javnog prava

Član 22

(1) Republika, jedinica lokalne samouprave, javno preduzeće, javna ustanova i druge javne službe koja su nosioci prava svojine javnog prava imaju kao vlasnici u pravnim odnosima isti položaj kao i drugi vlasnici, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Nepokretnostima iz stava 1. ovog člana raspolaže, upravlja i koristi ih organ koji je za to nadležan na osnovu zakona.

Sticanje svojine

Član 23

(1) Pravo svojine stiče se na osnovu pravnog posla, zakona, odluke suda ili drugog organa i nasljeđivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.

(2) Pravnim poslom sticalac prava svojine ne može steći to pravo u većem obimu od onog koje je imalo lice od koga je to pravo stečeno, osim kad sticanje svojine u dobroj vjeri uživa zaštitu.

(3) Pravo svojine na osnovu zakona stiče se ispunjavanjem zakonom predviđenih pretpostavki. Ako nije zakonom drugačije određeno, sticanjem svojine na osnovu zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je sticalac znao da postoje ili je to morao znati.

(4) Odlukom suda ili drugoga organa stiče se svojina u slučajevima određenim zakonom, a na način i pod pretpostavkama određenim zakonom. Sticanjem prava svojine, odlukom suda ili drugog organa ne prestaju stvarna prava koja su drugim licima pripadala na odnosnoj stvari, koja su određena odlukom ili zakonom, te onih koja po prirodi stvari ne mogu dalje postojati.

(5) Nasljednik stiče svojinu naslijeđenih stvari u času otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drugačije određeno. Sticanjem prava svojine nasljeđivanjem ne prestaju stvarna prava koja su drugim licima pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koja je to određeno posebnim zakonom ili koja po prirodi stvari ne mogu dalje da postoje.

Sticanje na osnovu zakona

Član 24

Na osnovu zakona pravo svojine stiče se stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, odvajanjem plodova, sticanjem od nevlasnika, okupacijom, održajem i u drugim slučajevima određenim zakonom.

II - SUSVOJINA I DRUGA ZAJEDNIČKA SVOJINA

1. Susvojina

Pojam

Član 25

(1) Susvojina postoji kada dva ili više lica (suvlasnici) imaju pravo svojine na istoj stvari, svaki prema svom udjelu srazmjerno cjelini (idealni dio).

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

Idealni dio stvari

Član 26

(1) Suvlasnik je vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu, i u odnosu na taj dio ima sva ovlašćenja koja pripadaju vlasniku, ako ih s obzirom na prirodu idealnog dijela može izvršavati.

(2) Idealni dio stvari se u pravnom prometu smatra samostalnom stvari.

Korišćenje i raspolaganje stvari

Član 27

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

(2) Kad suvlasnik prodaje svoj dio, ostali suvlasnici nemaju pravo preče kupovine, osim ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

Sudržavina stvari

Član 28

(1) Svaki suvlasnik ima pravo na sudržavinu stvari.

(2) Suvlasnici mogu odlučiti da će međusobno podijeliti državinu stvari i izvršavanje svih ili nekih suvlasničkih ovlašćenja. Ova odluka, kao i njen opoziv ili izmjena, spada u poslove redovnog upravljanja.

Izvršavanje prava svojine na cijeloj stvari

Član 29

(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 da zahtijeva da se polože računi i da se podijele sve koristi od cijele stvari.

(3) Suvlasnik nepokretnosti ima pravo da u svako doba zahtijeva da se u korist njegovog suvlasničkog dijela nepokretnosti osnuje svojina određenog posebnog dijela (etažna svojina / svojina na posebnom dijelu nepokretnosti), ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ona može osnovati.

Pravo na upravljanje

Član 30

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

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

Poslovi redovnog upravljanja

Član 31

(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 u vanparničnom postupku.

Poslovi vanrednog upravljanja

Član 32

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

(2) Ako postoji sumnja, 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.

Prava suvlasnika na osiguranje

Član 33

Suvlasnik protiv čije je volje većina suvlasnika odlučila da se neki posao preduzme ili je to odlučio sud, ima pravo da zahtijeva osiguranje za buduću štetu. Suvlasnik koji je obavezan dati osiguranje, svoju obavezu ispunjava davanjem zaloga ili jemstvom.

Prenos prava upravljanja

Član 34

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

(2) Za suvlasnika koji drži stvar u susvojini ili neki njen samostalni dio na osnovu odluke suvlasnika kojom su međusobno podijelili državinu stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlašćenja, smatra se da mu je povjereno redovno upravljanje stvari, odnosno samostalnog dijela stvari, ako sporazumom između suvlasnika nije drugačije određeno.

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

Pravni položaj upravnika

Član 35

(1) Upravnik je nalogoprimac suvlasnika.

(2) Ukoliko suvlasnici ne odrede drugačije, u odnosu na njegova prava, dužnosti i prestanak njegovih ovlašćenja primjenjuju

odgovarajuća pravila o nalogu, s tim što:

a) suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu dati otkaz upravniku, uz otkazni rok od tri mjeseca,

b) 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, s tim što upravnik može dati otkaz uz otkazni rok od tri mjeseca.

(3) Kad upravniku prestane ovlašćenje 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 s pažnjom dobrog domaćina, za šta odgovaraju ostalim suvlasnicima.

Zaštita

Član 36

(1) Svaki suvlasnik ima pravo da postavlja drugim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegovog suvlasništva.

(2) Suvlasnik ima pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, ali predaju cijele stvari u državinu može zahtijevati od trećeg lica prema pravilima o nedjeljivim obavezama.

Razvrgnuće

Član 37

(1) Suvlasnik ima pravo zahtijevati potpuno ili djelimično razvrgnuće suvlasništva, ako je moguće i dopušteno, i to pravo ne zastarijeva.

(2) Pravni posao kojim se suvlasnik unaprijed trajno odriče prava na razvrgnuće suvlasništva je ništav. Suvlasnici mogu jednoglasno odlučiti da se u roku koji ne može biti duži od tri godine ne može tražiti razvrgnuće suvlasništva.

(3) Suvlasnici sporazumno određuju način diobe u mogućim i dopuštenim granicama (dobrovoljno razvrgnuće).

Sudsko razvrgnuće

Član 38

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

(2) Ako je dioba stvari nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari, sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari na javnoj licitaciji ili na drugi odgovarajući način, a dobijeni iznos podijeli srazmjerno suvlasničkim dijelovima (civilna dioba).

(3) Ako ne uspije ni dioba prodajom stvari, sud može stvar dosuditi u svojinu jednom ili više suvlasnika, uzimajući u obzir veličinu njihovih suvlasničkih dijelova, njihove potrebe i druge okolnosti, uz obavezu isplate naknade tržišne vrijednosti ostalim suvlasnicima srazmjerno njihovim dijelovima.

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

Razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari

Član 39

(1) U postupku razvrgnuća suvlasništva sud može na zahtjev bilo kog suvlasnika odlučiti da umjesto dijela u svakoj pojedinoj stvari, svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, srazmjerno suvlasničkim dijelovima, uzimajući u obzir njihove potrebe.

(2) Ako stvari koje diobom pripadnu pojedinom suvlasniku prelaze vrijednost njegovog suvlasničkog dijela, taj suvlasnik je dužan da plati razliku vrijednosti ostalim suvlasnicima, prema pravilima o civilnoj diobi.

Razvrgnuće uspostavljanjem etažne svojine

Član 40

Suvlasnici mogu saglasno odlučiti da će umjesto diobe nepokretnosti svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će sa određenim idealnim dijelom povezati svojinu posebnog dijela suvlasničke nepokretnosti (uspostaviti etažnu svojinu), ako je takva dioba moguća.

Troškovi razvrgnuća

Član 41

Troškove razvrgnuća snose suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drugačije.

Tuđa prava

Član 42

(1) Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih lica.

(2) Sva založna prava, službenosti i druga stvarna prava koja su i prije razvrgnuća teretila nepodijeljenu stvar mogu se izvršavati kao i do diobe (kod službenosti).

2. Zajednička svojina

Neodređenost udjela u svojini

Član 43

(1) Zajednička svojina je svojina dva ili više lica (zajedničari) na istoj stvari čiji udjeli nisu određeni, ali su odredivi.

(2) Kad je stvar u zajedničkoj svojini, nema uticaja činjenica da je u javnim evidencijama ili u drugim javnim registrima ta stvar upisana kao svojina samo nekog od zajedničara, osim prema trećim licima čije se povjerenje u prometu štiti.

(3) Ukoliko postoji sumnja da li je stvar u susvojini ili zajedničkoj svojini, smatra se da postoji susvojina.

Udio zajedničara

Član 44

(1) Zajedničar može svoj udio u zajedničkoj svojini pravnim poslom prenijeti u cjelini ili djelimično samo na drugog zajedničara.

(2) Udio koji zajedničar ima u zajedničkoj svojini prelazi na njegove nasljednike.

(3) Zajedničar odgovara za dugove do visine svog udjela u zajedničkoj svojini.

Izvršavanje zajedničke svojine

Član 45

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

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

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

(4) Svaki je zajedničar ovlašćen da traži da se zajedničko pravo svojine na nepokretnosti upiše u javne evidencije.

Upravljanje zajedničkom stvari

Član 46

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

(2) Zajedničari zajedničkom stvari upravljaju zajednički, donoseći sve odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravniku.

Raspolaganje zajedničkom stvari

Član 47

(1) Zajedničkom stvari zajedničari raspolažu zajednički. Pojedini zajedničar može raspolagati sa stvari samo na osnovu ovlašćenja koje su mu za to dali svi ostali zajedničari.

(2) Izuzetno, radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treće lice može na osnovu pravnoga posla koji nije zaključen sa svim zajedničarima steći pravo svojine:

a) na pokretnoj stvari, ako je stvar pribavilo na osnovu naplativog pravnog posla i ako je postupalo u dobroj vjeri,

b) na nepokretnostima, ako svojina nije bila upisana u javnim evidencijama kao zajednička i ako je postupalo u dobroj vjeri.

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

Zaštita

Član 48

(1) Zajedničar ima pravo da postavlja ostalim zajedničarima one zahtjeve koji proizlaze i iz njegove zajedničke svojine.

(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 državinu može zahtijevati od trećeg lica samo prema obaveznopravnim pravilima o nedjeljivim obavezama.

Pravo na diobu

Član 49

(1) Zajedničar je ovlašćen da zahtijeva da se zajednička svojina podijeli na način da se odredi suvlasnički dio koji mu pripada na ime njegovog udjela u zajedničkoj svojini, ako to nije protivno zakonu. Ovo pravo ne zastarijeva.

(2) Određivanjem suvlasničkog dijela zajedničari postaju suvlasnici. Ukoliko je više zajedničara, a samo jedan zajedničar zatraži određivanje suvlasničkog dijela on postaje suvlasnik sa ostalim zajedničarima, koji u preostalom dijelu ostaju zajednički vlasnici.

(3) Veličina suvlasničkog dijela koji će diobom pripasti dotadašnjem zajedničaru određuje se sporazumom svih zajedničara. U nedostatku sporazuma smatraće se da su udjeli zajedničara jednaki. Zajedničar koji smatra da je njegov udio veći može zahtijevati da sud utvrdi veličinu njegovog udjela.

(4) Sud odlučuje o veličini suvlasničkog dijela prema mjerilima koja za određivanje veličine udjela zakon postavlja za određeni slučaj zajedničke svojine.

(5) Kada zakon zabranjuje diobu zajedničke stvari, ta se zabrana odnosi isključivo na fizičku diobu stvari, ako izričito nije postavljena zabrana i za diobu određivanjem suvlasničkih dijelova, ili za druge načine diobe.

Pravo trećih lica na diobu

Član 50

Lica koja imaju pravo da zahtijevaju da se zajednička svojina podijeli određivanjem suvlasničkog dijela zajedničara na ime njegovog dijela u zajedničkoj svojini su:

a) povjerioci u odnosu na dijelove njihovih dužnika,

b) nasljednici u odnosu na ostaviočev dio,

v) svako u odnosu na bilo kojeg zajedničara ko za to ima pravni interes.

Shodna primjena pravila o susvojini

Član 51

Na zajedničku svojinu primjenjuju se odredbe o susvojini ako ovim ili drugim zakonom nije drugačije određeno, niti drugo proizlazi iz prirode zajedničke svojine.

III - PRAVO SVOJINE NAD NEPOKRETNOSTIMA

1. Sticanje prava svojine na nepokretnostima

Pravni osnovi sticanja

Član 52

(1) Sticalac prava svojine na nepokretnosti na osnovu pravnog posla, zakona, nasljeđivanja, pravosnažne odluke suda ili konačne odluke drugog nadležnog organa, ovlašćen je da zahtijeva upis stečenog prava svojine u javne evidencije.

(2) Pravo svojine stečeno na osnovu nasljeđivanja, zakona, odlukom suda ili drugog organa ne može se suprotstaviti pravu trećeg savjesnog lica koje je postupajući sa povjerenjem u javne evidencije podnijelo zahtjev za upis svog prava prije nego što je lice koje je steklo pravo svojine na osnovu nasljeđivanja, zakona, odluke suda ili drugog nadležnog organa zatražilo upis svog prava.

1.1. Sticanje na osnovu pravnog posla

Sticanje uknjižbom

Član 53

(1) Pravo svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiče se uknjižbom u javnu evidenciju, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje se u obliku propisanim posebnim zakonom.

(3) Svojina se prenosi na osnovu valjano izjavljene volje zemljišnoknjižnog vlasnika usmjerene na to da njegova svojina pređe na sticaoca (clausula intabulandi). Ova izjava volje može biti data u pravnom poslu koji je upravljen na prenos svojine ili u posebnoj ispravi, koja mora biti sačinjena u zakonom propisanom obliku za prenos svojine na nepokretnostima.

(4) Sprovedena uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu podnesen zahtjev za uknjižbu.

Sticanje predbilježbom

Član 54

(1) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje pravila zemljišnoknjižnog prava zahtijevaju za uknjižbu prava svojine, može se tražiti predbilježba sticanja prava svojine.

(2) Predbilježbom će svojina biti stečena pod uslovom naknadnog opravdanja predbilježbe. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, a počinje da djeluje od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

(3) Predbilježba izvršena zbog toga što isprave ne sadrže sve elemente za upis prava ili kada je prenos svojine uslovljen ispunjenjem određenih pretpostavki, opravdana je naknadnim podnošenjem potpunog zahtjeva za upis prenosa svojine na sticaoca ili ispunjavanjem drugih propisanih pretpostavki u određenom roku.

(4) Ako je zahtijevana zbog nedostatka clausule intabulandi, predbilježba se smatra opravdanom, podnošenjem clausule intabulandi.

Zaštita povjerenja u javne evidencije

Član 55

(1) Smatra se da javna evidencija istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti, pa ko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u javne evidencije, ne znajući da ono što je u

njih upisano nije potpuno ili da je različito od vanknjižnog stanja, uživa u pogledu tog sticanja zaštitu prema odredbama ovog zakona.

(2) Sticalac je bio u dobroj vjeri ako u trenutku zaključenja pravnog posla i u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga da sumnja u to da stvar pripada otuđiocu.

(3) Nedostatak dobre vjere ne može se prebaciti nikome iz razloga što nije istraživao vanknjižno stanje.

Djelovanje povjerenja u istinitost i potpupost

Član 56

(1) Sticalac upisom stiče nepokretnost kao da je stiče od njenog vlasnika, ako nepokretnost, postupajući s povjerenjem u javnu evidenciju, stekne u dobroj vjeri od lica koje je bilo upisano kao vlasnik te nepokretnosti, iako to nije bio.

(2) Sticalac koji je postupajući s povjerenjem u javne evidencije u dobroj vjeri stekao pravo svojine nepokretnosti, stekao je tu nepokretnost kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz javnih evidencija bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

(3) Brisanje upisa iz stava 1. ovog člana može se zahtijevati brisovnom tužbom zbog neistinitosti ili nevaljanosti prednikova upisa u roku od tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis. Onaj ko je o neistinitom prednikovu upisu bio uredno obaviješten može zbog neistinitosti prednikova upisa zahtijevati brisanje upisa samo ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan i odmah, a najkasnije u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu podnio tužbu protiv onih koji su osporenim upisom stekli pravo ili su na osnovu njega postigli da se upiše u javnu evidenciju.

(4) Brisovna tužba može se podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, a ne može se podići ukoliko je savjesno treće lice u javnu evidenciju upisalo svoje pravo.

Višestruko ugovaranje otuđenja

Član 57

(1) U slučaju da je više lica zaključilo sa vlasnikom pravne poslove radi sticanja svojine iste nepokretnosti, svojinu će steći ono lice koje je kao savjesno prvo podnijelo zahtjev za upis u javnu evidenciju, ako su ispunjene i ostale pretpostavke za sticanje svojine. Savjesnost mora postojati u trenutku podnošenja zahtjeva za upis.

(2) Ako je jedno od više lica koja su sa vlasnikom zaključila pravni posao radi sticanja svojine iste nepokretnosti, podnijelo zahtjev za upis u javnu evidenciju, odnosno izvršilo upis u svoju korist, i pri tome bilo nesavjesno, savjesna lica, navedena iz stava 1. ovog člana imaju pravo da u roku od tri godine od izvršenog upisa podnesu tužbu za brisanje i uknjižbu prava svojine u svoju korist, kao i da izvrše zabilježbu spora.

(3) U pravu je jače ono lice koje je prije zaključilo pravni posao, a najjače je ono koje je uvedeno u samostalnu državinu nepokretnosti.

1.2. Sticanje na osnovu zakona

Sticanje održajem

Član 58

(1) Samostalni držalac stiče održajem pravo svojine na nepokretnosti, ako mu je državina zakonita i savjesna, a nije pribavljena silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja, istekom deset godina neprekidnog držanja.

(2) Samostalni držalac nepokretnosti, čija je državina savjesna, stiče održajem svojinu na nepokretnosti istekom dvadeset godina neprekidnog držanja.

(3) Vrijeme potrebno za održaj počinje da teče onoga dana kad je držalac stupio u samostalnu državinu stvari, a završava se istekom posljednjeg dana potrebnog za održaj.

(4) U vrijeme održaja uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici sadašnjeg držaoca neprekidno držali stvar kao zakoniti i savjesni samostalni držaoci, odnosno kao savjesni samostalni držaoci.

(5) Uračunavanje vremena moguće je i ukoliko su držaoci različitog kvaliteta, pri čemu se vrijeme za koje su držali prethodnici sadašnjeg

držaoca preračunava u vrijeme potrebno za održaj.

(6) Smatra se da je nasljednik savjesni držalac od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kad je ostavilac bio nesavjestan držalac, ako se ne dokaže da je znao ili morao znati da mu ne pripada pravo na državinu.

(7) Na prekid, odnosno zastoj proteka vremena održaja shodno se primjenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastoju proteka rokova za zastaru potraživanja.

Građenje na tuđem zemljištu

Član 59

(1) Zgrada koju neko sagradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku zemljišta.

(2) Vlasnik zemljišta ima pravo da zahtijeva da mu se preda u državinu njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu, po pravilima obligacionog prava.

(3) Vlasnik zemljišta može zahtijevati da nesavjestan graditelj uspostavi prijašnje stanje ili da otkupi zauzeto zemljište po tržišnoj cijeni; i u jednom i drugom slučaju vlasnik zemljišta ima pravo na naknadu štete po opštim pravilima obligacionog prava.

(4) Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije se bez odgađanja usprotivio daljoj gradnji, savjesnom graditelju pripada zgrada sa zemljištem koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu, a prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo da zahtijeva samo naknadu u visini tržišne vrijednosti zemljišta, koja se određuje prema stanju zemljišta prije građenja, prema cijenama u vrijeme donošenja odluke suda.

(5) Ako graditelj nije bio savjestan, zgrada pripada vlasniku zemljišta i kada se nije bez odgađanja usprotivio gradnji iako je znao za građenje, ali tada vlasnik zemljišta nema pravo da zahtijeva uspostavljanje prijašnjeg stanja.

Gradnja tuđim materijalom

Član 60

(1) Ako vlasnik zemljišta izgradi na zemljištu zgradu tuđim materijalom, odnosno ako on ili neko drugi ugradi u nepokretnost

tuđu stvar, koja se ne može odvojiti bez nesrazmjerno velikih troškova, svojina nepokretnosti se proteže i na ugrađenu stvar.

(2) Prava na naknadu vlasnika materijala iz stava 1. ovog člana uređuju se po pravilima obligacionog prava.

Dogradnja, nadziđivanje, preuređenje i ulaganje

Član 61

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

(2) Lice koje je dogradilo, nadogradilo ili preuredilo zgradu, odnosno prostoriju iz stava 1. ovog člana, ili je ulagalo ili nešto ugradilo u takvu zgradu ili prostoriju ima pravo na naknadu po pravilima obligacionog prava.

Prekoračenje međe građenjem

Član 62

(1) Ako je građenjem zgrade prekoračena međa, savjesni graditelj stiče pravo svojine na zahvaćenom zemljištu, uz obavezu isplate tržišne vrijednosti zemljišta.

(2) Ako je graditelj bio nesavjestan ili ako se vlasnik zahvaćenog zemljišta bez odgađanja usprotivio gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati uspostavljanje prijašnjeg stanja i naknadu štete ili ustupiti zemljište graditelju uz isplatu tržišne vrijednosti.

Građenje na tuđem pravu građenja

Član 63

Kad je građeno na tuđem zemljištu opterećenom pravom građenja, nosiocu tog prava pripadaju prava i obaveze vlasnika zemljišta.

Sijanje i sađenje

Član 64

Biljke koje puste korijenje u zemljištu svojina su vlasnika tog zemljišta, nezavisno od toga ko je bio vlasnik sjemena ili sadnice.

Priraštaj zemljišta

Član 65

(1) Nastane li ostrvo u sredini vodotoka koji nije opšte dobro, tada ostrvo pravno prirasta zemljištima koja leže duž tog ostrva na obje obale po dužini zemljišta, u širinu do polovine vodotoka, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Ako je ostrvo koje nije opšte dobro nastalo na jednoj polovini vodotoka, u cjelini prirasta zemljištu na bližoj obali.

(3) Odredbe ovog člana ne primjenjuju se ako ostrvo nastane presušivanjem vode, diobom vode na više rukavaca ili ako zemljišta budu poplavljena.

(4) Otrgne li vodotok komad zemljišta i pripoji ga drugom zemljištu, vlasnik otrgnutog komada zemljišta ima pravo da u roku od godinu dana vrati taj komad zemljišta. Ako nakon isteka roka od godinu dana otrgnuti komad zemljišta nije vraćen, postaje sastavni dio zemljišta kojem je pripojen.

(5) Zemlja koju vodotok taloži na neko zemljište priraštaj je toga zemljišta.

2. Ograničenje prava svojine na nepokretnostima

Susjedska prava

Član 66

(1) Vlasnik nepokretnosti pri izvršavanju svojih ovlašćenja iz prava svojine ima obavezu postupiti pažljivo prema licu koje je vlasnik neke druge nepokretnosti, a koje pri tome u njegovom interesu trpi, propušta ili čini u pogledu svoje nepokretnosti ono što je određeno zakonom (susjedska prava).

(2) Vlasnici drugih nepokretnosti svoje pravo mogu ostvarivati u postupku pred sudom, ako nije predviđen drugi put zaštite. Neko trpljenje, propuštanje ili činjenje, koje je predviđeno zakonom, ovlašćen je da zahtijeva isto kao i vlasnik i onaj koji nepokretnost drži na osnovu prava izvedenog iz prava vlasnika.

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

(4) Trpljenje, propuštanje i činjenje koje se može zahtijevati od vlasnika neke nepokretnosti, može se umjesto od njega, zahtijevati od onoga koji nepokretnost drži na osnovu prava izvedenog iz prava vlasnika.

(5) Ono što je određeno za susjedska prava vlasnika nepokretnosti vrijedi i za vlasnike ostalih nepokretnosti, uključujući i vlasnike na čijim je suvlasničkim dijelovima uspostavljena svojina posebnog dijela nepokretnosti, ako nije suprotno zakonu ili prirodi nepokretnosti.

Zajednička ograda

Član 67

(1) Ograde između susjednih nepokretnosti (zidovi, plotovi, ograde, živice i druge prepreke), kao i stvari koje služe kao međaški znakovi, susvojina su susjeda, osim ako se dokaže da su svojina jednoga susjeda.

(2) Susvojina stvari koje služe kao zajedničke ograde ili međaški znakovi nije djeljiva dok god te stvari ne izgube tu namjenu.

(3) Svaki od susjeda može upotrebljavati zajedničku ogradu sa svoje strane do polovine njene širine, do te širine može izgraditi slijepa vrata ili smjestiti uzidane ormare i drugo, ali ne smije činiti ništa što bi ogradu dovelo u opasnost ili što bi njegovog komšiju sprečavalo da je on 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 nepokretnosti, te na mjesne prilike.

Vlastita ograda

Član 68

(1) Ograda koja se nalazi isključivo na nepokretnosti jednoga vlasnika njegova je svojina.

(2) Svaki vlasnik dužan je da sa desne strane svog glavnog ulaza, gledano s puta, ogradi svoj prostor, ako nije drugačije propisano, niti je drugi mjesni običaj.

(3) Vlasnik ograde dužan je da održava u dobrom stanju svoju ogradu i spriječi opasnost od nanošenja štete susjedu.

Međa

Član 69

(1) Ako su međaški znakovi između dvije nepokretnosti 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 sporni, onda svaki od susjeda ima pravo da zahtijeva da sud u vanparničnom postupku (postupku uređenja međa) obnovi ili ispravi među:

(2) Sud će na licu mjesta označiti među međaškim znakovima i obnoviti ili ispraviti među prema sporazumu susjed čija je međa u pitanju, a ako ne bude postignut sporazum, prema posljednjoj mirnoj državini, a u slučaju da ga ne uspije utvrditi, po pravičnosti.

(3) Međa na građevinskom zemljištu uređuje se u skladu sa prostornoplanskom dokumentacijom u sudskom vanparničnom postupku.

(4) Od trenutka kad je sud među označio međaškim znakovima smatra se da postoji svojina do te međe, a ko tvrdi suprotno, treba to da dokaže.

(5) Nakon što je sud u postupku uređenja međa obnovio ili ispravio među, svako može u parnici dokazivati svojinu i zahtijevati da se u skladu s tim označi međa.

(6) Susjed koji je učestvovao u postupku uređenja međa ne može zahtijevati zaštitu nakon što prođe rok od šest mjeseci od dana pravnosnažnosgi odluke donesene u postupku uređenja međa.

Stablo na međi

Član 70

(1) Stablo pripada onome iz čijega je zemljišta izraslo, bez obzira na to na koju se stranu nadvilo, kuda se proteže korijenje i gdje vise grane.

(2) Stablo koje je izraslo na samoj međi u susvojini je susjeda s obje strane međe.

(3) Odredbe st. 1. i 2. ovog člana koje se odnose na stablo primjenjuju se i na drugo rastinje.

Granje i korijenje

Član 71

(1) Vlasnik smije da iz svog zemljišta istrgne žile i korijenje tuđeg drveća i ostalog rastinja, kao i da odsiječe grane tuđeg drveta i dio stabla koji se nalaze u vazdušnom prostoru iznad njegove nepokretnosti i da ih zadrži za sebe, ili da se služi dijelovima tuđeg drveta, ako posebnim zakonom drugačije nije određeno.

(2) Za štetu koju su njegovoj nepokretnosti prouzrokovale žile, korijenje ili grane tuđeg drveća, a što se ne bi dogodilo da je njihov vlasnik postupao dovoljno pažljivo, vlasnik susjednog zemljišta ima pravo da traži naknadu.

(3) Odredbe st. 1. i 2. ovog člana ne primjenjuju se u slučaju međusobnog graničenja šuma i šumskog zemljišta.

Pristup na tuđe nepokretnosti

Član 72

(1) Ako na tuđu nepokretnost dospiju nečija životinja, roj pčela ili stvar koja se s njom nije povezala tako da je time prestala samostalno da postoji, onaj čije su to stvari, može u primjerenom roku pristupiti na tuđe zemljište da bi ih uzeo nazad.

(2) Vlasnik nepokretnosti može u slučaju iz stava 1. ovog člana zabraniti pristup na svoju nepokretnost jedino ako te stvari bez odgađanja sam preda njihovom držaocu.

(3) Ako je od životinje, roja pčela i drugih stvari, koje su dospjele na tuđu nepokretnost ili je od njihovog uzimanja ili vraćanja nazad nastala šteta za vlasnika nepokretnosti na koju su te stvari dospjele, ili ako su s tim u vezi za vlasnika nepokretnosti nastali troškovi koji

su bili nužni, on ima pravo da zadrži stvar sve dok mu šteta i troškovi ne budu u potpunosti nadoknađeni.

Upotreba tuđe nepokretnosti radi izvođenja radova

Član 73

(1) Vlasnik nepokretnosti na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njenu upotrebu ili korišćenje može privremeno upotrijebiti tuđe zemljište radi izvođenja radova (postavljanja skele i drugo), ako se to na drugi način ne može izvesti. Za upotrebu tuđeg zemljišta plaća se, na zahtjev vlasnika, primjerena naknada.

(2) Lice koje je upotrijebilo tuđe zemljište za potrebe iz stava 1. ovog člana dužno je da zemljište, čim prestane potreba za takvom upotrebom, dovede u stanje u kojem se nalazilo prije upotrebe i da nadoknadi počinjenu štetu po opštim propisima o odgovornosti za štetu.

Postavljanje vodova i drugih uređaja

Član 74

Postavljanje vodova i drugih uređaja (električnih, kanalizacionih, gasovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacionih i drugih) i na tuđoj nepokretnosti bez pristanka njenog vlasnika moguće je u opštem interesu na osnovu posebnog zakona, a u privatnom interesu prema odredbama o osnivanju službenosti vodova i drugih uređaja odlukom suda, ako zakonom nije drugačije određeno.

Pokopavanje tuđe nepokretnosti

Član 75

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

(2) Vlasnik nepokretnosti čija je stabilnost u opasnosti može tražiti prestanak radova iz stava 1. ovog člana ako nisu preduzete sve mjere za koje se opravdano može očekivati da će otkloniti opasnost za stabilnost njegove nepokretnosti.

(3) Ako mjere iz stava 2. ovog člana nije moguće uspješno sprovesti, njen vlasnik može zahtijevati zabranu radnji koje ugrožavaju

stabilnost nepokretnosti.

Imisije

Član 76

(1) Nepokretnošću se ne smije služiti i koristiti na način da zbog toga na tuđu nepokretnost dospiju dim, neugodni mirisi, čađ, otpadne vode, potresi, buka i drugo, ako su prekomjerni s obzirom na namjenu koja odgovara toj nepokretnosti u skladu sa mjestom i vremenom, ili izazivaju znatniju štetu, ili su nedopušteni na osnovu odredaba posebnog zakona (prekomjerne posredne imisije).

(2) Vlasnici nepokretnosti koje su izložene prekomjernim posrednim imisijama ovlašćeni su da od vlasnika nepokretnosti s koje one potiču zahtijevaju da otkloni uzroke tih imisija i nadoknadi štetu koju su nanijele, kao i da ubuduće ne čini na svojoj nepokretnosti 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 nepokretnosti koja im je izložena nemaju pravo dok ta dozvola traje da zahtijevaju propuštanje obavljanja te djelatnosti, ali su ovlašćeni da zahtijevaju naknadu štete koju su imisije nanijele, kao i preduzimanje odgovarajućih mjera da se ubuduće spriječe ili smanje prekomjerne imisije, odnosno nastupanje štete.

(4) Vlasnik nepokretnosti 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 nepokretnost dim, neugodne mirise, čađ, otpadne vode, potrese, buku i drugo (neposredne imisije), pa je ovlašćen da zahtijeva da to uznemiravanje prestane i da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.

(5) Vlasnik čijoj nepokretnosti prijeti predvidiva opasnost s tuđe nepokretnosti od neposrednih ili posrednih imisija koje nije dužan trpjeti, ovlašćen je da zahtijeva da se odrede i sprovedu odgovarajuće mjere radi njihovog sprečavanja.

Opasnost od rušenja zgrade

Član 77

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

Zabrana mijenjanja prirodnog toka vode

Član 78

(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 korišćenje korita, obala i vodoprivrednih objekata na obali i pored obale i da ne sprečava njihovo održavanje.

(3) Vlasnik nizvodnog zemljišta ne smije stvarati i postavljati prepreke 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.

Odvođenje kišnice s krova

Član 79

Vlasnik nepokretnosti dužan je da preduzme sve potrebne mjere da kišnica koja se slijeva sa njegove zgrade ne pada na tuđu nepokretnost.

3. Svojina pa posebnom dijelu nepokretnosti

Pojam

Član 80

(1) Svojina na posebnom dijelu nepokretnosti (etažna svojina) proizlazi i ostaje neodvojivo povezana s odgovarajućim suvlasničkim

dijelom (idealnim dijelom) nepokretnosti na kojem je uspostavljena, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti.

(2) Svojina određenog posebnog dijela nepokretnosti ovlašćuje etažnog vlasnika da taj poseban dio nepokretnosti isključivo koristi i raspolaže njim, a na zajedničkim dijelovima nepokretnosti ima pravo susvojine.

(3) Etažna svojina može se uspostaviti na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nepokretnosti koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.

(4) Na pravne odnose etažne svojine koji nisu regulisani ovim zakonom shodno se primjenjuju opšta pravila o susvojini.

Uspostavljanje svojine na posebnom dijelu nepokretnosti

Član 81

(1) Etažna svojina može biti uspostavljena u pogledu dijela suvlasničke nepokretnosti koja čini samostalnu upotrebnu cjelinu, koja omogućava samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlašćenja, kao što je stan ili druga samostalna prostorija.

(2) Samostalne prostorije u smislu ovog zakona su samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena za ostavljanje motornih vozila.

(3) Etažna svojina može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumske ili tavanske prostorije, kućne bašte, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.

(4) Da bi se svojina posebnog dijela nepokretnosti mogla protegnuti i na neki dio kao tome sporedan, taj dio treba da bude jasno razgraničen od ostalih dijelova nepokretnosti, te dostupan s međe nepokretnosti ili iz njenih zajedničkih dijelova ili iz onoga stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio.

(5) Etažna svojina ne može postojati na dijelovima nepokretnosti koji služe kao zajednički ili im se namjena protivi isključivoj upotrebi samo u korist određenog posebnog dijela nepokretnosti. U sumnji se

uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj upotrebi u korist određenog posebnog dijela.

(6) Etažni vlasnici imaju pravo da koriste zajedničke dijelove nepokretnosti. U smislu ovog zakona, zajednički dijelovi nepokretnosti su temelji, glavni zidovi, tavan, stepenice, hodnici, liftovi, električna, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža i drugo.

(7) Za sporedne dijelove nepokretnosti primjenjuju se pravila koja vrijede za pripatke stvari.

Suvlasnički dio nepokretnosti

Član 82

(1) Suvlasnici nepokretnosti mogu odlučiti da se uspostavi pravo etažne svojine. Svojina na posebnom dijelu može biti uspostavljena samo na suvlasničkom dijelu nepokretnosti koji odgovara odnosu korisne površine tog samostalnog dijela prema korisnoj površini svih stanova i ostalih prostorija cijele nepokretnosti (odgovarajući suvlasnički dio).

(2) Ako svi suvlasnici nepokretnosti saglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati svojinu posebnog dijela, te o tome sastave ispravu, smatraće se da je to odgovarajući dio iz kojeg može proizaći i na njemu biti uspostavljena svojina posebnog dijela, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio.

(3) U slučaju spora da li je suvlasnički dio odgovarajući dio da bi na njemu mogla biti uspostavljena svojina određenog posebnog dijela nepokretnosti, utvrđuje sud, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

(4) U slučaju iz stava 3. ovog člana, svojina posebnog dijela ne može se uspostaviti dok ne postane pravosnažna odluka suda o utvrđivanju korisnih površina tog stana, odnosno druge prostorije, te korisnih površina svih stanova i ostalih prostorija cijele nepokretnosti, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

Sticanje svojine dva ili više lica na posebnom dijelu nepokretnosti

Član 83

Ukoliko su dva ili više lica stekla, kao suvlasnici ili zajednički vlasnici, svojinu na posebnom dijelu, oni sva prava i dužnosti vlasnika izvršavaju solidarno, te se u odnosu prema trećim licima i ostalim suvlasnicima iste nepokretnosti smatraju kao jedno lice.

Pristanak uspostavljanja svojine na posebnom dijelu nepokretnosti

Član 84

(1) Svaki suvlasnik nepokretnosti ima pravo da zahtijeva da se u korist njegovog suvlasničkog dijela nepokretnosti osnuje etažna svojina, ako su ispunjene sve zakonske pretpostavke po kojima se ona može osnovati.

(2) Etažna svojina uspostavlja se na osnovu pisane saglasnosti svih suvlasnika te nepokretnosti u obliku koji je propisan posebnim zakonom.

(3) Suvlasnik nepokretnosti ne može uskratiti svoj pristanak drugom suvlasniku da uspostavi svojine posebnog dijela koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavljanjem nove svojine posebnog dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na osnovu njegove pređašnje uspostavljene svojine posebnog dijela.

(4) Etažna svojina stiče se upisom u javnu evidenciju kao pravo povezano sa određenim suvlasničkim dijelom te nepokretnosti.

Uknjižba prava svojine na posebnom dijelu nepokretnosti

Član 85

(1) Za uknjižbu prava etažne svojine potrebno je sudu dostaviti izjavu o diobi, ugovor o diobi i plan podjele posebnog dijela zgrade koji se želi uknjižiti.

(2) Plan podjele posebnog dijela zgrade mora sadržavati zemljišnoknjižnu oznaku zemljišta na kome je zgrada podignuta, oznaku zgrade po ulici i kućnom broju, skicu (crtež) iz kojeg se vidi položaj, veličinu i oznaku posebnog dijela zgrade na kome se traži uknjižba, kao i položaj i oznake dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

(3) Plan podjele posebnog dijela zgrade mora biti izrađen i ovjeren od ovlašćenog stručnog lica određenog zakonom.

(4) Etažna svojina ne može se uspostaviti dok nadležni organ uprave ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna upotrebna cjelina.

Veličina suvlasničkog dijela i korisna površina

Član 86

(1) Da li je suvlasnički dio nepokretnosti onog lica koje zahtijeva uspostavljanje svojine na nekom određenom posebnom dijelu nepokretnosti za to odgovarajući, prosuđuje se prema tome da li je taj suvlasnički dio u odnosu prema svojini cijele nepokretnosti jednak ili veći od odnosa korisne površine stana, odnosno druge samostalne prostorije u pogledu koje se traži uspostavljanje svojine posebnog dijela prema korisnoj površini svih stanova i ostalih prostorija cijele nepokretnosti.

(2) Korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju.

(3) Korisne površine utvrđuje sud svojom odlukom donesenom u vanparničnom postupku, po pravilima da se:

a) prilikom izračunavanja korisne površine zanemaruju razlike koje povećavaju ili smanjuju površinu, ako bi sve zajedno opravdale dodatak ili odbitak od manje 2% korisne površine stana ili druge prostorije,

b) prilikom izračunavanja korisne površine neće se uzeti u obzir podrumske i tavanske prostorije koje po svojoj opremi nisu odgovarajuće za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni i terase; isto vrijedi i za druge dijelove nepokretnosti koji su pripadak nekog stana ili druge samostalne prostorije u skladu s odredbama ovog zakona,

v) korisna površina se po pravilu izračunava prema građevinskom planu, odobrenom od vlasti; ali ako neko dokaže da postoje znatnija odstupanja od toga plana, korisna površina će se izračunati prema stvarnom stanju.

(4) Izuzetno od odredbe stava 3. ovog člana, ako su se suvlasnici nepokretnosti saglasili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati svojinu određenog posebnog dijela nepokretnosti, uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući dio, pa tada isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci zamjenjuje pravosnažnu odluku suda o utvrđivanju korisnih površina.

Dioba na suvlasničke dijelove

Član 87

(1) Vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nosilac prava građenja sa zgradom može svojom izjavom volje, datom u zemljišnoknjižnom sudu, podijeliti svoje pravo svojine na suvlasničke dijelove i pri tom, na svakom od tih dijelova, uspostaviti pravo svojine na posebnom dijelu nepokretnosti.

(2) Dioba prava svojine na suvlasničke dijelove ima pravno dejstvo upisom u javnu evidenciju. Da bi se uspostavilo pravo svojine na posebnim dijelovima nepokretnosti u korist suvlasničkih dijelova nastalih tom diobom, treba da se ispune pretpostavke pod kojima je moguće uspostavljanje prava svojine na posebnim dijelovima nepokretnosti, s tim da pravnosnažnu odluku suda o utvrđivanju korisnih površina zamjenjuje odgovarajuća odredba vlasnika zemljišta, odnosno nosioca prava građenja.

(3) Ako vlasnik zemljišta, odnosno nosilac prava građenja podijeli svoju nepokretnost, na kojoj tek treba da bude izgrađena zgrada na suvlasničke dijelove, on može svojom voljom da sa svakim od tih dijelova bude povezano pravo svojine na određenom posebnom dijelu, u kojem će slučaju svojina posebnog dijela biti uspostavljena tek ako zgrada bude izgrađena, uz pretpostavke iz stava 2. ovog člana.

(4) Ako je prodavac odredio kako će se upravljati nepokretnošću, to će djelovati i prema trećim licima, ako je zabilježeno u javnoj evidenciji.

Sudsko utvrđivanje korisnih površina

Član 88

(1) Sud će na zahtjev svakog suvlasnika nepokretnosti ponovo utvrđivati korisnu površinu ako su se promijenile prilike, u slučaju:

a) da se utvrđena korisna površina stana, odnosno druge samostalne prostorije utvrđene prije završetka gradnje, promijenila radnjama za koje je potrebna građevinska dozvola do završetka gradnje za najmanje 3%, s tim da u tom slučaju zahtjev za ponovno utvrđivanje može biti postavljen samo u roku od godinu dana od pravosnažnosti upotrebne dozvole,

b) da se nakon završene gradnje bitno promijenila utvrđena korisna površina stana, odnosno druge samostalne prostorije takvim građevinskim zahvatima obavljenim na nepokretnosti za koje je potrebna građevinska dozvola, s tim da u tom slučaju zahtjev za ponovno utvrđivanje može biti postavljen samo u roku od godine dana od pravosnažnosti upotrebne dozvole.

(2) Ako se utvrdi ponovo korisna površina zbog promjene iz stava 1. ovog člana, suvlasnici su dužni da međusobno preuzmu ili prenesu one suvlasničke dijelove koji su potrebni da bi svakom suvlasniku pripao onoliki dio koji je nakon utvrđenja korisnih površina nužan za uspostavljanje njegovog prava svojine na posebnom dijelu (odgovarajući suvlasnički dio).

(3) Sud koji ponovo odredi neku korisnu površinu ujedno će utvrditi mijenja li se i koliko zbir svih korisnih površina stanova i ostalih posebnih dijelova iste nepokretnosti.

Naknadno utvrđivanje korisne površine

Član 89

(1) Korisna površina će se ponovno utvrđivati i ako se prije utvrđena vrijednost promijenila zbog promjena stanja stanova, odnosno drugih samostalnih prostorija, koji neposredno prostorno graniče, ili zbog prenosa sporednih dijelova jednog posebnog dijela zgrade na drugi, ako zahtjev za ponovno utvrđivanje korisne površine stave vlasnici posebnih dijelova koji izvode promjene ili prenos.

(2) U slučaju iz stava 1. ovog člana, utvrdiće se korisna površina stanova ili drugih prostorija na koje se odnosi promjena ili prenos, tako da bude jednak zbir njihovih korisnih površina prije i nakon promjene ili prenosa.

(3) Ako se ponovo utvrdi korisna površina u slučaju iz stava 1. ovog člana, suvlasnici čija je korisna površina povećana dužni su da plate punu naknadu suvlasnicima kojima se korisna površina dijelova smanjila.

Pravo preče kupovine

Član 90

(1) Suvlasnici etažne svojine imaju pravo preče kupovine.

(2) Suvlasnik koji prodaje svoju etažnu svojinu dužan je učiniti ponudu drugim suvlasnicima toga dijela, a suvlasnik zgrade koja se ne može podijeliti na posebne dijelove drugim suvlasnicima.

(3) Ponuda mora biti učinjena u pisanoj formi i sadržavati zemljišnoknjižne ili katastarske oznake nepokretnosti i posebnog dijela nepokretnosti koji se prodaje.

(4) Ako ponuđeni suvlasnici ne obavijeste ponuđača u pisanoj formi o prihvatanju ponude u roku od 60 dana od dana prijema ponude, etažni suvlasnik može prodati svoj dio drugom licu, ali ne po nižoj cijeni ili povoljnijim uslovima.

(5) Ako etažni vlasnik koji prodaje svoj dio ne učini ponudu u skladu s odredbama stava 3. ovog člana ili ako svoj dio proda po povoljnijim uslovima trećem licu, drugi suvlasnik, odnosno suvlasnici imaju pravo da traže od suda da ugovor proglasi ništavnim i da oni kupe taj dio po istim uslovima.

(6) Ukoliko se drugačije ne sporazumiju, suvlasnici ostvaruju pravo preče kupovine srazmjerno učešću svojih suvlasničkih dijelova na cijeloj nepokretnosti.

(7) Pravo preče kupovine prema odredbama st. 1. do 6. ovog člana imaju i suvlasnici porodične zgrade.

Uzajamni odnosi etažnih vlasnika

Član 91

(1) Ugovorom etažnih vlasnika uređuju se obim i način korišćenja i održavanja posebnih dijelova nepokretnosti i dijelova nepokretnosti koji služe zgradi kao cjelini ili nekim njenim posebnim dijelovima.

(2) Prava i obaveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova odnose se i na kasnijeg sticaoca svojine posebnog dijela.

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

Ugovor o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova nepokretnosti

Član 92

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika iz člana 91. ovog zakona zaključuje se u pisanom obliku.

(2) Ugovor koji je sačinjen suprotno stavu 1. ovog člana ništavan je.

Izmjena ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika

Član 93

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pisani pristanak onih vlasnika čija se prava mijenjaju.

(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 opravdane.

Obaveza održavanja

Član 94

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljena etažna svojina dužan je za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te njima namijenjene instalacije, naročito elektrovodne, gasovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripatke tog posebnog dijela, brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane bilo kakva šteta.

(2) Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem dužnosti iz stava 1. ovog člana, ili zbog neizvršavanja, odgovara im

onaj suvlasnik, čija je to bila dužnost, a ako je to bila dužnost više suvlasnika, oni odgovaraju za tu štetu solidarno.

(3) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljena etažna svojina dužan je da dozvoli pristup u stan, odnosno samostalnu prostoriju i njihovu upotrebu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nepokretnosti; imovinsku štetu koju u vezi s tim pretrpi dužni su da mu nadoknade suvlasnici solidarno.

Promjene stanja

Član 95

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljena etažna svojina, ovlašćen je ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:

a) promjena ne smije prouzrokovati oštećenje zgrade i drugih dijelova nepokretnosti, niti povredu onih interesa ostalih suvlasnika koji zaslužuju zaštitu; naročito ne smije prouzrokovati povredu vanjskog izgleda zgrade, niti opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,

b) ako bi za promjenu bilo potrebno zadiranje u zajedničke dijelove nepokretnosti, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnog dijela, inače je svaki suvlasnik može zabraniti; osim postavljanje vodova za svjetlo, gas, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, kao i postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,

v) radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadiranje u one dijelove nepokretnosti koji su kao posebni dio u svojini drugog suvlasnika bez njegovog odobrenja; ali taj će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđom prepravkom, čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, niti ono što je umjesno kad se pravedno razmotre svi interesi,

g) vlasnik posebnog dijela koji sprovodi promjene na svom dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugom čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan da trpi tu povredu.

(2) Ako je za promjenu namjene iz stava 1. ovog člana potrebna dozvola nadležnog organa, drugi suvlasnici koji tu promjenu moraju da trpe nisu ovlašćeni da uskrate svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzrokovali svojim uskraćivanjem.

(3) Odredba stava 1. ovog člana koja se odnosi na stanove i druge samostalne prostorije primjenjuje se i na sve sporedne dijelove koji su njihovi pripaci, a ove odredbe primjenjuju se i u slučaju prenosa sporednih dijelova, koji služe jednom stanu, odnosno prostoriji na drugi stan, odnosno prostoriju.

(4) Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u vezi s promjenama koje je izvršio suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljena svojina određenog posebnog dijela nepokretnosti, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj suvlasnik; više suvlasnika odgovaraju za tu štetu solidarno.

Troškovi etažne svojine

Član 96

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljena etažna svojina održava taj dio o svom trošku, te snosi sve javne obaveze i terete u vezi sa svojinom tog dijela, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Kada dužnik obaveze na povremene naknade za komunalne usluge u vezi s upotrebom svojine posebnog dijela (naknade zbog trošenja električne energije, gasa, gasne energije, odvoza otpada i sl.) nije neko drugo lice, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljena svojina posebnog dijela duguje te naknade dobavljačima, odnosno davaocima usluga.

(3) Ako je dužnik obaveze iz stava 2. ovog člana lice koje upotrebljava svojinu ili iskorišćava na osnovu najma, zakupa ili drugog ugovora sa suvlasnikom na čijem je suvlasničkom dijelu

uspostavljena svojina tog posebnog dijela, taj suvlasnik garantuje dobavljaču za ispunjenje te obaveze.

Upravljanje nepokretnošću na kojoj je uspostavljena etažna svojina

Član 97

(1) Cijelom nepokretnošću na kojoj je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovana etažna svojina upravljaju suvlasnici po opštim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Suvlasnici su dužni da učestvuju u upravljanju nepokretnošću, te da odrede lice koje će obavljati poslove zajedničkog upravnika i da osnuju zajedničku rezervu.

(3) Suvlasnici donose odluke o preduzimanju poslova redovnog upravljanja i vanrednih poslova u pisanom obliku.

Poslovi redovnog upravljanja

Član 98

Redovno upravljanje nepokretnošću podrazumijeva:

a) redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nepokretnosti, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje,

b) stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove,

v) 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,

g) osiguranje nepokretnosti,

d) imenovanje i opoziv zajedničkog upravnika,

e) određivanje i promjene kućnog reda,

đ) iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje zakupa stanova i drugih samostalnih prostorija nepokretnosti na kojima nije uspostavljena svojina posebnog dijela.

Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

Član 99

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

(2) Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, pristanak svih suvlasnika nije potreban 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 na štetu nadglasanih suvlasnika.

Pravo suvlasnika na sudsku zaštitu

Član 100

(1) Suvlasnik nepokretnosti ima pravo da zahtijeva od suda da svojom odlukom odredi:

a) rok u kojem treba da se obavi neki od poslova iz člana 95. ovog zakona o kome je većinom glasova donesena odluka,

b) 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, da vodi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika,

v) da se suvlasniku koji ne može odmah da plati dio troškova nekog posla održavanja cijele nepokretnosti koji se javlja u vremenskim razmacima dužim od jedne godine, a nije pokriven rezervom, dopušta da plati troškove u mjesečnim ratama u vremenskom periodu ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovom suvlasničkom dijelu u korist drugih suvlasnika, sa uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom,

g) zaključenje odgovarajućeg osiguranja od požara ili od odgovornosti trećim licima,

d) postavljanje zajedničkog upravnika ili smjenjivanje upravnika koji grubo zanemaruje svoje dužnosti,

e) ukidanje ili izmjenu odredaba kućnog reda koje je donijela većina suvlasnika, kojima se vrijeđa interes tog suvlasnika koji zaslužuju zaštitu, ili bi njihovo izvršavanje bilo nepravedno zahtijevati od njega,

đ) otkazivanje ugovora o zakupu jednog mjesta u zajedničkoj garaži ili parkiralištu zbog potreba tog suvlasnika, pod uslovom da je on istovremeno i vlasnik posebnog dijela nepokretnosti.

Troškovi održavanja i poboljšanja

Član 101

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

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

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

a) odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nepokretnosti 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,

b) saglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, u pogledu svih ostalih troškova za održavanje i poboljšanje nepokretnosti 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 nepokretnosti koji nisu u

podjednakom obimu korisni svim suvlasnicima nije valjana, suvlasnik može zahtijevati od suda da nakon sprovedene ocjene utvrdi način za raspodjelu troškova, s obzirom na različitu mogućnost upotrebe tih uređaja.

(5) Na zahtjev suvlasnika, u javnoj evidenciji će se zabilježiti odredbe o načinu raspodjele troškova iz stava 3. ovog člana, ako su pisano sačinjene, a potpisi suvlasnika ovjereni od nadležnog organa, kao i pravosnažna odluka suda koji je utvrdio način raspodjele troškova po pravednoj ocjeni.

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

Zajednička rezerva

Član 102

(1) 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.

(2) Zajednička rezerva kao imovina svih suvlasnika nepokretnosti namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja nepokretnosti i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

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

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

(5) Prestankom ovlašćenja za upravljanje, upravnik je dužan bez odlaganja da položi račun o rezervi i ostatak preda novom upravniku.

Ako sud razriješi upravnika, naložiće mu da u roku od petnaest dana preda utvrđeni ostatak iznosa zajedničke rezerve novom upravniku.

(6) Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nepokretnosti nema pravo da zahtijeva vraćanje svog doprinosa u zajedničku rezervu. Taj dio doprinosa ostaje u zajedničkoj rezervi kao doprinos suvlasničkog dijela koji je otuđen.

Opasnost od štete na nepokretnosti

Član 103

(1) Suvlasnik ima pravo i dužan je da bez odgađanja prijavi zajedničkom upravniku štete za koje je saznao da su nastale na dijelovima ili uređajima nepokretnosti, i štete na posebnim dijelovima te nepokretnosti, na kojima je uspostavljena etažna svojina, ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nepokretnosti.

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

Dužnosti upravnika i zakupaca

Član 104

(1) Upravnik upravlja nepokretnošću 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 nepokretnošću, upravnik je ovlašćen da vodi postupke pred sudom ili drugim organima u ime svih suvlasnika nepokretnosti, što uključuje i ovlašćenje 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 nepokretnosti daju odredbe ovog zakona.

(4) Upravnik je obavezan da čuva interese svih suvlasnika nepokretnosti i u obavljanju poslova redovne uprave slijedi uputstva većine, a vanredne poslove preduzima samo na osnovu saglasnosti

svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje. Upravnik je posebno dužan da:

a) položi svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i stavi mu na odgovarajući način na uvid isprave na kojima se to osniva, i to najkasnije do 30. marta svake godine,

b) izradi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšanja, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, i to na odgovarajući način objaviti najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,

v) 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 upravnik upravlja nepokretnošću dužni su da o promjeni upravnika ili o promjenama njegovih ovlašćenja obavijeste zakupce na odgovarajući način. Obaveze koje zakupci ispune licu koje više nije upravnik, ili više nije ovlašćeno primiti ispunjenje, smatraju se valjano ispunjenim i oslobađaju dužničke obaveze, ako nisu obaviješteni ili nisu na drugi način saznali o promjenama.

Propast predmeta

Član 105

Etažna svojina prestaje ako stan ili druga samostalna prostorija koja je bila predmet svojine trajno prestane da bude odgovarajuća za samostalno izvršavanje suvlasnikovih prava.

Brisanje

Član 106

(1) Osim u slučaju iz člana 105. ovog zakona, etažna svojina prestaje brisanjem u javnoj evidenciji upisa kojim je svojina određenog posebnog dijela nepokretnosti bila uspostavljena kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nepokretnosti.

(2) Za brisanje iz stava 1. ovog člana na osnovu odricanja potreban je pristanak svih suvlasnika i knjižnih ovlašćenika čija prava opterećuju odgovarajući suvlasnički dio.

Prestanak susvojine

Član 107

(1) Kad dotadašnji suvlasnik nepokretnosti prestane da bude suvlasnik odgovarajućeg suvlasničkog dijela, prestala je za njega i svojina onog posebnog dijela koji je bio uspostavljen na tom odgovarajućem dijelu.

(2) Prestanak etažne svojine ne povlači za sobom prestanak susvojine na nepokretnosti.

IV - PRAVO SVOJINE NA POKRETNOSTIMA

1. Opšte odredbe

Primjena odredaba o sticanju

Član 108

Odredbe ovog zakona o sticanju svojine na nepokretnostima primjenjuju se i na sticanje svojine na pokretnim stvarima, ukoliko ovim zakonom nije drugačije određeno ili to ne proizlazi iz prirode pokretne stvari.

Sticanje pokretnosti pravnim poslom

Član 109

(1) Na osnovu pravnog posla, pravo svojine na pokretnu stvar stiče se predajom te stvari u državinu sticaoca.

(2) Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i predajom isprave na osnovu koje sticalac može da raspolaže tom stvari, kao i uručenjem nekog dijela stvari ili zdvajanjem ili drugim označavanjem stvari koje znači predaju stvari.

(3) Kad se pokretna stvar nalazi u državini sticaoca po nekom pravnom osnovu, on stiče pravo svojine na nju u trenutku zaključenja pravnog posla sa vlasnikom stvari na osnovu koga se stiče pravo svojine.

(4) Ako sticalac prava svojine na pokretnu stvar ostavi tu stvar i dalje u državini prenosioca po nekom drugom osnovu, on stiče pravo svojine na nju u trenutku zaključenja pravnog posla sa vlasnikom stvari na osnovu koga se stiče pravo svojine.

(5) Pravo svojine na pokretnoj stvari koju drži treće lice prelazi na sticaoca u trenutku zaključenja pravnog posla kojim mu je prenosilac prenio pravo da zahtijeva vraćanje te stvari. Treće lice ima pravo da prema novom vlasniku istakne sve prigovore koje je imao prema ranijem vlasniku.

(6) Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i kada iz konkretnih okolnosti proizlazi da je izvršena predaja stvari.

Sticanje prava svojine u slučaju višestrukog otuđenja

Član 110

(1) Kad je više lica zaključilo pravne poslove radi sticanja svojine iste pokretnosti koja je individualno određena, svojinu stiče ono lice kome je stvar prvom predana u državinu, ako je savjesno i ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za sticanje svojine.

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

(3) Savjesni sticalac može podnijeti tužbu za predaju stvari u državinu protiv dotadašnjeg vlasnika i nesavjesnog držaoca.

Sticanje od nevlasnika

Član 111

(1) Ko je u dobroj vjeri stekao samostalnu državinu pokretne stvari na osnovu teretnog pravnog posla zaključenog radi sticanja prava svojine, od lica koje nije vlasnik, stekao je svojinu te stvari.

(2) Sticalac iz stava 1. ovog člana stekao je svojinu stvari u trenutku sticanja samostalne državine, ako mu je stvar predana u neposrednu državinu ili se već od ranije nalazi kod njega. Ako mu je stvar predana u samostalnu državinu samom izjavom volje, on će pravo svojine steći tek kad mu stvar bude predana u neposrednu državinu.

(3) Sticalac je bio u dobroj vjeri ako u trenutku zaključenja pravnog posla, a i u trenutku primanja neposredne državine nije znao, niti je s obzirom na okolnosti mogao znati da stvar ne pripada otuđiocu.

(4) Odredba stava 1. ovog člana ne primjenjuje se ako je stvar njenom vlasniku ili licu putem koje je on držao bila ukradena, ili ju je

izgubio, odnosno zagubio; osim u pogledu sticanja gotovog novca, hartija od vrijednosti na donosioca ili na javnoj licitaciji.

(5) Prava trećih koja terete pokretnu stvar prestaju sticanjem svojine od lica kome stvar ne pripada. Ne prestaju ona prava trećih za koja je sticalac znao da postoje ili je to mogao znati u času kad je sticao svojinu. Smatra se da je sticalac znao da postoji založno pravo ako je upisano u registar zaloga.

(6) Ne prestaju ona prava trećih lica za koja je sticalac znao ili mogao znati da postoje u trenutku sklapanja ugovora o prenosu prava svojine. Smatra se da je sticalac znao da postoji založno ili neko drugo pravo ako je o postojanju tog prava mogao saznati uvidom u odgovarajući javni registar. Navedena presumpcija ne važi ako je prodavac u okviru svog redovnog poslovanja stavio stvar u promet.

Sticanje odvajanjem

Član 112

(1) Plodovi i sve što se odvoji od neke stvari pripada i nakon odvajanja njenom vlasniku, ako nije drugačije određeno.

(2) Ako neko lice kao samostalni držalac drži tuđu stvar od koje su se odvojili plodovi ili drugi dijelovi stvari samim odvajanjem, ono je postalo vlasnik odvojenoga, ako je u tom trenutku bilo savjesni držalac te stvari.

Sticanje na osnovu ograničenog stvarnog prava

Član 113

(1) Kome na osnovu njegovog ograničenog stvarnog prava pripada pravo na svojinu plodova ili drugih dijelova neke tuđe stvari, taj postaje njihov vlasnik kad se odvoje od vlasnikove stvari; ali ako ga njegovo pravo samo ovlašćuje da uzme plodove ili dijelove neke stvari u svojinu, oni će postati njegovi tek kad ih za sebe ubere.

(2) Drži li stvar od koje su se odvojili plodovi, ili nešto drugo, neko drugo lice kao da je nosilac ograničenog stvarnog prava na osnovu kojeg bi mu pripadala svojina plodova ili drugih dijelova te stvari, ono je samim odvajanjem postalo vlasnik odvojenog, ali ne ako u tom trenutku nije bilo pošten držalac tuđe stvari.

(3) Nosilac ograničenog stvarnog prava na stvari, odnosno savjesni držalac ne stiče svojinu na plodovima i drugim dijelovima stvari koje su se odvojile, ako je svojinu steklo drugo lice na osnovu zakona.

Sticanje prava svojine spajanjem ili miješanjem stvari

Član 114

(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 susvojina 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 godine dana od dana spajanja ili miješanja stvari, da mu cijela stvar postane svojina ili da cijela stvar postane svojina nesavjesnog vlasnika. Sticalac je dužan drugome nadoknaditi tržišnu vrijednost njegove stvari.

(3) Ako od dvije spojene ili pomiješane stvari jedna ima neznatnu vrijednost u odnosu na drugu, vlasnik vrednije stvari stiče pravo svojine na novoj stvari. Lice koje je izgubilo pravo svojine može, u roku od godine dana od dana spajanja ili miješanja stvari, da zahtijeva nadoknadu tržišne vrijednosti svoje stvari.

Sticanje svojine nađene stvari

Član 115

Nađenu stvar nalazač može steći u svojinu pod pretpostavkama za sticanje stvari putem održaja, s tim da je držalac.

Održaj

Član 116

(1) Držalac stiče održajem pravo svojine na pokretnoj stvari koja je u svojini drugog lica, istekom tri godine savjesne, zakonite državine, ako nije pribavljen silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja.

(2) Držalac stiče održajem pravo svojine na pokretnoj stvari koja je u svojini drugog lica protekom šest godina savjesne državine.

Prirastanje glavnoj stvari

Član 117

Ako su u stvar uloženi tuđi trud ili sredstva i time nije nastala nova stvar, nego je ista prirasla postojećoj stvari kao glavnoj, a uspostavljanje prijašnjeg stanja, odnosno rastavljanje nije moguće bez nesrazmjerno velikih troškova, tada se svojina glavne stvari proteže na sve ono što je toj glavnoj stvari priraslo ili je u nju uloženo i smatra se njenim pripatkom.

Prisvojenje

Član 118

(1) Na pokretnoj stvari koju niko nema u svojini steći će svojinu lice koje uzme tu stvar u samostalnu državinu s namjerom da je prisvoji, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Na pokretnim stvarima koje niko nema u svojini, a koje se mogu nabavljati ili upotrebljavati samo uz posebnu dozvolu koju daje nadležni organ, svojinu može steći prisvojenjem lice koje ima takvu dozvolu.

(3) Ne može se steći prisvojenjem svojina na stvarima koje prema posebnom zakonu mogu biti samo u svojini Republike, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Izrađena stvar

Član 119

(1) Lice koje od svog materijala svojim radom izradi novu stvar stiče pravo svojine te stvari.

(2) Pravo svojine na novoj stvari 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 za sebe, on na toj stvari stiče svojinu 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 susvojina.

2. Izgubljena stvar

Izgubljena stvar i nalazač

Član 120

(1) Stvar koju je vlasnik izgubio, zagubio ili mu je ukradena, nije samim tim prestala biti njegova svojina, pa ju je nalazač dužan bez odgađanja predati onom ko ju je izgubio, odnosno vlasniku stvari, ako po znakovima na stvari ili iz drugih okolnosti može za njega saznati.

(2) Nalazač koji nije nađenu stvar predao onom ko ju je izgubio, odnosno njenom vlasniku dužan ju je bez odgađanja predati najbližoj policijskoj stanici ili drugom nadležnom organu lično ili putem lica u čijim ju je prostorijama, prevoznom ili sličnom sredstvu našao. Nalazač jedino nije dužan predati nadležnom organu stvar čija je vrijednost prema opštem shvatanju zanemariva.

Čuvanje izgubljene stvari

Član 121

(1) Nadležni organ dužan je da nađenu stvar primi u polog, te je čuva za onoga koji ju je izgubio, odnosno za njenog vlasnika, kao i da preduzme sve mjere radi očuvanja stvari i pronalaska vlasnika ili onoga koji ju je izgubio.

(2) Nadležni organ će povjeriti na čuvanje pouzdanom čuvaru stvari koje ne može sam da čuva.

(3) Ako je nađena stvar sklona kvarenju ili su za njeno čuvanje ili održavanje potrebni troškovi nesrazmjerni njenoj vrijednosti, stvar će se prodati na javnoj licitaciji i za nju dobijeni novac položiti u sud.

Vraćanje stvari

Član 122

(1) Ako se onaj koji je stvar izgubio ili je njen vlasnik javi u roku od godinu dana od objavljivanja oglasa i dokaže da je stvar izgubio iz državine, odnosno da je njen vlasnik, predaće mu se stvar ili iznos dobijen njenom prodajom, čim se od njega naplate svi nužni troškovi u vezi s nađenom stvari, kao i naknada nalazaču za nađenu stvar (u daljem tekstu: naknada).

(2) Ukoliko se sumnja kome od više lica treba da preda nađenu stvar, ako okolnosti ne upućuju na neko drugo lice, prednost ima ono lice

koje ju je izgubilo iz neposredne državine.

(3) O predaji stvari licu koje je dokazalo da ju je izgubilo iz državine, odnosno da je njen vlasnik, nadležni organ dužan je da odmah pisano obavijesti nalazača.

Naknada

Član 123

(1) Nalazaču izgubljene stvari pripada pravo na naknadu u visini od 10% od vrijednosti stvari, a i na naknadu za nužne troškove koje je imao u vezi s nađenom stvari.

(2) Nalazač izgubljene stvari je onaj koji je stvar prvi uzeo. Više lica koje su zajedno našli stvar imaju pravo na naknadu u jednakim dijelovima.

(3) Lice koje je dužno platiti naknadu može zahtijevati da se iznos naknade pravično smanji kad bi naknada predstavljala nesrazmjerno veliku korist s obzirom na prilike nalazača i lica koje je dužno platiti naknadu, kao i okolnosti pod kojima je stvar izgubljena i nađena.

(4) Ako se vrijednost nađene stvari ne može procijeniti ili ona postoji samo za njenog vlasnika, odnosno lice koje ju je izgubilo, tada nalazač može zahtijevati da se odredi pravičan iznos naknade.

Predaja stvari nalazaču

Član 124

(1) Ako se lice koje je izgubilo stvar ili vlasnik stvari ne jave u roku od godinu dana od objavljivanja oglasa o nalazu stvari, ili ne dokažu svoje pravo na stvar ili odbiju da prime stvar, tada se nađena stvar, odnosno novac dobijen njenom prodajom predaje u neposrednu državinu nalazaču.

(2) Ukoliko se naknadno javi lice koje je stvar izgubilo ili njen sopstvenik, nalazač mu mora vratiti stvar zajedno s dobijenim koristima, odnosno vratiti za nju dobiveni novac zajedno s kamatama po odbitku nužnih troškova, a onaj kome je stvar vraćena dužan je platiti naknadu nalazaču.

Nalaz blaga

Član 125

(1) Blagom se u smislu ovog zakona smatraju novac, dragocjenosti i druge stvari od vrijednosti koje su bile skrivene tako dugo da se više ne može utvrditi ko im je vlasnik.

(2) Nalazač je dužan da uzme nađeno blago na primjeren način u državinu, a ako se ustanovi da nema vlasnika, postaje svojina jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je pronađeno.

(3) Nalazač je dužan da bez odgađanja obavijesti o nađenom blagu nadležni organ, a da do predaje preduzme nužne mjere zaštite blaga.

(4) Nalazač i vlasnik nepokretnosti u kojoj je nađeno blago imaju pravo na primjerenu nagradu, koja ne može biti manja od nagrade kakva bi bila za nađenu tuđu stvar niti veća od vrijednosti nađenog blaga, a imaju pravo i na naknadu nužnih troškova.

(5) Jedna polovina nagrade iz stava 3. ovog člana pripada nalazaču, a druga vlasniku nepokretnosti, ali onaj koji je pokušao zatajiti da je blago pronašao, nema pravo na nagradu.

(6) Jedinica lokalne samouprave može se osloboditi svoje obaveze da da naknadu, odnosno nagradu i naknadu troškova za blago tako da se odrekne stvari, te da nalazaču i vlasniku nepokretnosti preda blago u samostalnu sudržavinu, u kom slučaju će se primjenjivati odredbe ovog zakona o predaji stvari nalazaču i o sticanju svojine na nađenoj stvari.

(7) Odredbe o pravu vlasnika nepokretnosti na nagradu primjenjuju se i na nosioca prava građenja, ako je blago nađeno u zgradi koja je izgrađena na pravu građenja ili njime odvojena od zemljišta.

V - ZAŠTITA I PRESTANAK PRAVA SVOJINE

1. Zaštita prava svojine

Vlasničke tužbe

Član 126

(1) Vlasnik ima pravo da zahtijeva vraćanje stvari od lica u čijoj se državini stvar nalazi, a od lica koje ga protivpravno uznemirava da prestane sa uznemiravanjem.

(2) Prava na vraćanje stvari i na prestanak uznemiravanja ne zastarijevaju.

Vlasnička tužba na vraćanje stvari

Član 127

(1) Da bi ostvario pravo na vraćanje stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegova svojina i da se stvar nalazi u državini tuženog.

(2) Vlasnik mora stvar čije vraćanje traži opisati po njenim osobinama ili znacima koji je razlikuju od istovrsnih stvari.

(3) Lice koje je stvar držalo pa je državinu napustilo nakon što mu je dostavljena tužba o svom trošku predaje vlasniku nadoknadu pune vrijednosti stvari.

Prigovori držaoca

Član 128

(1) Držalac ima pravo da odbije predaju stvari njenom vlasniku ako ima pravo na državinu.

(2) Ako vraćanje stvari traži lice koje je svojinu i posrednu državinu steklo prenosom zahtjeva za vraćanje stvari, tuženi može prema tom licu istaći sve prigovore prava na državinu koje je imao prema ranijem vlasniku.

(3) Ako je tuženi nesamostalni držalac, on se od zahtjeva da preda državinu stvari može braniti imenovanjem posrednog samostalnog držaoca čiju višu vlast priznaje i iz čije državine izvodi svoju državinu.

Savjestan držalac

Član 129

(1) Lice čija je državina savjesna (savjestan držalac) dužno je da vrati stvar vlasniku zajedno sa plodovima koji nisu obrani.

(2) Savjestan držalac ne odgovara za pogoršanje i propast stvari koje su nastale za vrijeme njegove savjesne državine, niti je dužan dati naknadu za upotrebu i korist koju je imao od stvari.

(3) Savjestan držalac 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 držalac ima pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšanja stvari samo ukoliko je njena vrijednost povećana (korisni troškovi). Ako se ono što je učinjeno radi zadovoljstva ili uljepšavanja stvari može odvojiti od stvari bez njenog oštećenja, savjestan držalac ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe.

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

(6) Vrijednost plodova i drugih koristi koje je držalac imao od stvari odbiće se od troškova koje držalac osnovano traži.

(7) Troškovi i vrijednost plodova obračunavaju se prema cijenama u vrijeme donošenja presude.

(8) Potraživanja naknade nužnih i korisnih troškova zastarijevaju u roku od tri godine od dana predaje stvari vlasniku.

Nesavjestan držalac

Član 130

(1) Nesavjestan držalac dužan je da vrati stvar vlasniku sa svim plodovima koje je stvar dala za vrijeme njegove državine.

(2) Nesavjestan držalac dužan je da nadoknadi vlasniku vrijednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio, kao i vrijednost plodova koje je propustio da ubere.

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

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

(5) Nesavjestan držalac ima pravo da zahtijeva naknadu korisnih troškova samo ako su korisni za vlasnika.

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

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

(8) Potraživanja vlasnika, odnosno nesavjesnog držaoca zastarijevaju u roku od tri godine od dana predaje stvari vlasniku.

Tužba iz pretpostavljene svojine

Član 131

(1) Savjesni držalac individualno određene stvari, koji je tu stvar stekao na osnovu pogodnom za sticanje prava svojine i na zakonit način (pretpostavljeni vlasnik) ima pravo da zahtijeva vraćanje stvari i od savjesnog držaoca kod kojeg se ta stvar nalazi bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom 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 prava ima lice kod koga se stvar nalazi, odnosno lice kome je stvar prvom predata.

(3) Pretpostavljeni vlasnik treba da dokaže činjenice na osnovu kojih se pretpostavlja njegova svojina, kao i da je stvar koju zahtijeva u državini tuženog.

(4) Pretpostavka svojine ne djeluje u korist lica koje nije bilo savjesni držalac.

(5) Na odnose pretpostavljenog vlasnika i savjesnog i nesavjesnog držaoca na odgovarajući način shodno se primjenjuju odredbe čl. 127129. ovog zakona.

Tužba zbog smetanja, odnosno uznemiravanja

Član 132

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

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

(3) Vlasnik mora dokazati da je stvar njegova svojina, a pretpostavljeni vlasnik, činjenice na osnovu kojih se pretpostavlja njegova svojina, kao i da ga drugo lice uznemirava u izvršavanju njegovih ovlašćenja u pogledu stvari. Ukoliko tuženi tvrdi da ima pravo preduzimati radnje kojima se uznemirava vlasnik, dužan je to dokazati.

Zaštita suvlasnika, odnosno zajedničara

Član 133

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

2. Prestanak prava svojine

Propast stvari

Član 134

(1) Pravo svojine prestaje propašću stvari.

(2) Na dijelu propale stvari vlasnik zadržava pravo svojine.

Priraštaj tuđe stvari

Član 135

Pravo svojine prestaje i kad stvar priraste drugoj stvari tako da postane njenim dijelom koji nije od nje pravno odvojen niti se može fizički odvojiti bez nerazmjernih troškova.

Tuđe sticanje

Član 136

Pravo svojine na stvari prestaje kad drugo lice stekne pravo svojine na tu stvar.

Odricanje od prava svojine

Član 137

(1) Pravo svojine nad pokretnošću prestaje napuštanjem državine te stvari. Stvar se smatra napuštenom kad njen vlasnik na nesumnjiv način i slobodno izrazi volju da ne želi više da je ima u svojini.

(2) Vlasnik nepokretnosti može se odreći svog prava svojine izjavom o odricanju datom u formi propisanoj za zemljišnoknjižni upis.

(3) Odricanje prava svojine nad nepokretnošću prestaje brisanjem u javnoj evidenciji, ako zakonom nije drugačije određeno.

(4) Odricanje nije punovažno ukoliko je nepokretnost opterećena, osim ako je u pitanju opterećenje stvarnom službenošću.

(5) Brisanjem prava svojine dosadašnjeg vlasnika u javnoj evidenciji nepokretnost postaje svojina lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi, ako zakonom nije drugačije uređeno.

Prestanak na osnovu zakona

Član 138

(1) Pravo svojine prestaje na način određen zakonom.

(2) Kad pravo svojine nepokretnosti na osnovu posebnog zakona prestane bez brisanja u javnoj evidenciji, takav prestanak prava svojine ne može ići na štetu onih koji za njega nisu znali niti su to morali da znaju, pri čemu se nikome ne može prigovoriti što nije istraživao vanknjižno stanje.

TREĆI DIO

I - ZALOŽNO PRAVO

1. Pojam i vrste založnog prava

Namirenje potraživanja

Član 139

(1) Založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari ili pravu (zalogu) koje daje ovlašćenje svom nosiocu (založnom povjeriocu) da određeno potraživanje, ukoliko mu ne bude ispunjeno nakon dospijeća, namiri iz vrijednosti te stvari, a vlasnik stvari (založni dužnik) dužan je to da trpi.

(2) Založnim pravom može biti opterećena pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar koja se može unovčiti, kao i idealni dio takve stvari.

(3) Založnim pravom može biti opterećeno pojedinačno određeno imovinsko pravo koje je odgovarajuće da povjerilac iz njega namiri svoje potraživanje, ako zakonom nije drugačije određeno.

(4) Založnim pravom može biti opterećeno više nepokretnosti upisanih u različite zemljišnoknjižne uloške kao da su sve zajedno jedna stvar (zajednička, simultana hipoteka).

(5) Pravo na plodove koje stvar daje posredovanjem nekog pravnog odnosa (najamnine, zakupnine i sl.) može biti samostalnim zalogom.

(6) Sa zalogom su ujedno opterećene i sve njegove pripadnosti, ako nije zakonom drugačije određeno.

Neodvojivost, neprenosivost, podzalog

Član 140

(1) Založno pravo ne može se odvojiti od zaloga koji opterećuje, pa ko na bilo kojem pravnom osnovu stekne zalog, stekao ga je opterećenog založnim pravom, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Otuđenje i nasljeđivanje založnog prava moguće je samo zajedno s potraživanjem koje osigurava.

(3) Založno pravo ne može se prenijeti s jednog zaloga na drugi, ako nije zakonom drugačije određeno.

(4) Založno pravo može se opteretiti podzalogom, s tim da za podzalog vrijedi ono što i za zalog, ako nešto drugo zakonom nije određeno, ili ne proizlazi iz pravne prirode podzaloga.

Potraživanje i založno pravo

Član 141

(1) Potraživanje osigurano založnim pravom mora biti novčano ili odredivo u novcu.

(2) Potraživanje mora biti određeno. Potraživanje je dovoljno određeno ukoliko su određeni povjerilac i dužnik, pravni osnov i visina ili najviši iznos do koga se osigurava zalogom.

(3) Založnim pravom može se osigurati postojeće potraživanje i potraživanje koje bi protekom nekog vremena ili nakon ispunjenja nekog uslova nastalo, ako to potraživanje ispunjava pretpostavke iz stava 1. ovog člana.

(4) Založno pravo pored glavnog potraživanja osigurava i namirenje sporednih potraživanja, kamata, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate potraživanja.

(5) Založno pravo osigurava namirenje iz vrijednosti zaloga određenog potraživanja kao cjeline, uključivši sve njene pripadnosti, pa se opterećenje zaloga ne smanjuje sa smanjenjem potraživanja, ako nije drugačije određeno zakonom ili sporazumom stranaka.

(6) Ako se zalog podijeli, založno pravo nastavlja teretiti ono na što se zalog podijelio ili se od njega odvojilo. Ako se otuđi dio nepokretnosti koji je manji od jedne petine potraživanja, povjerilac se ne može protiviti otuđenju i oslobađanju tog dijela nepokretnosti od založnog prava, ukoliko založni dužnik daje odgovarajuće osiguranje za taj dio ili ostatak nepokretnosti pruža dovoljno osiguranje.

(7) Ako zalog propadne pa umjesto njega nastane pravo koje ga nadomješta (pravo na naknadu, na iznos osiguranja i dr.), založno pravo traje i dalje na tom pravu.

(8) Ako je založno pravo osnovano tako da osigurava namirenje određenog potraživanja iz vrijednosti više nepokretnosti kao jednog zaloga (zajednička, simultana hipoteka), založni povjerilac može slobodno birati odakle će namirivati svoje potraživanje, ako nije nešto drugo određeno.

(9) Ako se smanji potraživanje, sud će na prijedlog založnog dužnika dopustiti da se založno pravo ograniči na jedan ili više predmeta zaloga koji su dovoljni za osiguranje preostalog potraživanja.

Prednost pri namirenju

Član 142

(1) Potraživanje osigurano založnim pravom ima pri namirivanju iz vrijednosti zaloga prednost pred svim potraživanjima koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu, ako nije nešto drugo zakonom određeno.

(2) Ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirivanju ima ono potraživanje koje je ispred ostalih u prvenstvenom redu.

(3) Mjesto u prvenstvenom redu određuje se prema trenutku nastanka založnog prava, ako zakonom nije drugačije određeno.

(4) Prvenstveni red hipoteka i pretpostavke pod kojima je moguće valjano ustupiti mjesto u prvenstvenom redu određuju se pravilima zemljišnoknjižnog prava.

Založno pravo kao hipoteka

Član 143

Hipoteku kao založno pravo moguće je osnovati jedino na nepokretnostima, ukoliko zakonom nije drugačije određeno.

Registarsko založno pravo

Član 144

(1) Na pokretnim stvarima i pravima može se osnovati založno pravo upisom u registar zaloga pod pretpostavkama i na način određen posebnim zakonom (registarsko založno pravo).

(2) Na založno pravo osnovano na pokretnim stvarima i pravima primjenjuju se odredbe ovog zakona koje uređuju založno pravo na nepokretnostima, ako posebnim zakonima nije na drugačiji način određeno i ako nije suprotno prirodi tog prava.

2. Osnivanje založnog prava

Oblici osnivanja založnog prava

Član 145

(1) Založno pravo osniva se na određenoj stvari ili pravu kao zalogu na osnovu pravnog posla (dobrovoljno založno pravo), sudske odluke

(sudsko založno pravo) ili zakona (zakonsko založno pravo).

(2) Založno pravo je osnovano kad su ispunjeni zakonom propisani uslovi.

Dobrovoljno založno pravo

Član 146

(1) Dobrovoljno založno pravo osniva se na osnovu pravnog posla kome je cilj uspostavljanje založnog prava na određenoj stvari ili pravu radi osiguranja namirenja određenog potraživanja.

(2) Suvlasnik svoj idealni dio stvari ili prava može dati u zalog bez saglasnosti ostalih suvlasnika.

(3) Kad je stvar ili pravo koje se zalaže u zajedničkoj svojini, svi zajedničari moraju dati saglasnost za davanje stvari ili prava u zalog.

Ugovor o davanju u zalog

Član 147

(1) Ugovorom o davanju u zalog, odnosno ugovorom o hipoteci, dužnik ili treće lice (zalogodavac) obavezuje se da će, radi osnivanja založnog prava, predati povjeriocu određenu pokretnu stvar u zalog, ili će mu dopustiti da svoje založno pravo upiše u javni registar kao teret određene stvari, ili će mu prenijeti neko pravo radi osiguranja. Druga strana se pri tome obavezuje da će čuvati pokretni zalog i čim njegovo potraživanje prestane, vratiti ga zalogodavcu, ili će učiniti što je potrebno da bi se izbrisalo založno pravo iz javnog registra, ili će mu ponovo prenijeti pravo.

(2) Ništavne su sve odredbe ugovora suprotne prirodi zaloga i ona potraživanja koja bi trebalo da budu osigurana založnim pravom.

(3) Ništavne su odredbe ugovora o prelasku zaloga u povjeriočevu svojinu ako dug ne bi bio plaćen u određeno vrijeme, kojim se dužnik i onemogućava da zalog iskupi ili drugom dopusti da osnuje založno pravo na istom zalogu, kao ni da povjerilac nakon dospijeća potraživanja ne može zahtijevati prodaju zaloga.

(4) Ništavne su i odredbe ugovora da povjerilac može po svojoj volji ili po unaprijed određenoj cijeni otuđiti zalog ili ga zadržati za sebe,

osim ako zalog ima propisanu cijenu ili ako je određena na osnovu procjene vještaka.

(5) Ugovor o davanju u zalog nepokretnosti (ugovor o hipoteci) mora biti u obliku koji je propisan za pravne poslove, čiji je predmet prenos ili sticanje svojine na nepokretnostima.

Način sticanja založnog prava na pokretnim stvarima

Član 148

Založno pravo stiče se predajom pokretne stvari založnom povjeriocu na način propisan u članu 109. ovog zakona, i to vidljivim obilježavanjem ako je založni dužnik zadržao neposrednu državinu.

Način sticanja založnog prava na nepokretnostima

Član 149

(1) Dobrovoljno založno pravo na nepokretnosti (dobrovoljna ugovorna hipoteka) i na pravu koje je izjednačeno s nepokretnošću povjerilac stiče uknjižbom tog prava u javnu evidenciju, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba založnog prava na nepokretnosti, ono će se osnovati predbilježbom ako su ispunjeni uslovi pod kojim ta pravila dopuštaju predbilježbu.

(3) Odredbe ovog zakona o osnivanju dobrovoljnog ugovornog založnog prava na nepokretnostima upisom u javnu evidenciju primjenjuju se i na promjene i prestanak založnog prava na nepokretnostima do kojih dolazi na osnovu pravnih poslova.

Način sticanja založnog prava na pravima

Član 150

(1) Dobrovoljno založno pravo na hartijama od vrijednosti koje glase na donosioca povjerilac stiče jednako kao i na pokretnim stvarima, na hartijama po naredbi založnim indosamentom, na hartijama koje glase na ime, kao i na potraživanjima putem ustupanja radi osiguranja i obavještavanjem dužnika o tom ustupanju.

(2) Dobrovoljno založno pravo na ostalim pravima stiče se na način koji je predviđen za prenos tih prava, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Osnivanje prinudnog sudskog založnog prava

Član 151

(1) Prinudno sudsko založno pravo osniva se na osnovu odluke suda donesene u postupku prinudnog osiguranja potraživanja.

(2) Ko na nepokretnosti stekne založno pravo na osnovu odluke suda, stiče pravo upisa u javnu evidenciju.

Osnivanje zakonskog založnog prava

Član 152

(1) Zakonsko založno pravo osniva se prema odredbama predviđenim posebnim zakonom.

(2) Zakonsko založno pravo na nepokretnosti upisaće se u javnu evidenciju na zahtjev založnog povjerioca.

Dobrovoljno podzaložno pravo i nathipoteka

Član 153

(1) Založni povjerilac može založenu pokretnu stvar koju drži dalje založiti u granicama svog prava, na pravnom osnovu i na način određen za osnivanje dobrovoljnog založnog prava (podzaložno pravo).

(2) Povjerilac potraživanja osigurane založnim pravom na nepokretnosti može, u granicama svog prava na namirenje iz te nepokretnosti, osnovati na postojećem založnom pravu (hipoteci) novo založno pravo u korist trećeg lica (nathipoteka), uz pisano obavještavanje založnog dužnika.

(3) U slučaju da je založni dužnik obaviješten da je zalog dalje založen podzaložnom povjeriocu, odnosno sticaocu nathipoteke, može podmiriti dug svom povjeriocu samo ako na to pristane imalac podzaložnog prava, odnosno nathipoteke, ili uz polaganje duga u sud. U protivnom, zalog ostaje založen za podzaložnog, odnosno nathipotekarnog povjerioca.

(4) U slučaju postojanja protivljenja, založnog dužnika ili zalogodavca za davanje zaloga u podzalog, založni će povjerilac odgovarati i za slučajnu propast i oštećenja zaloga do kojih inače ne bi došlo.

Sudsko i zakonsko podzaložno pravo

Član 154

(1) Na osnovu sudske odluke, a na način kako se osniva sudsko založno pravo, osniva se prinudno sudsko podzaložno pravo koje osigurava potraživanje založnog povjerioca.

(2) Zakonsko podzaložno pravo osniva se ispunjavanjem uslova propisanim za osnivanje zakonskog založnog prava u skladu sa posebnim zakonom. Zakonsko podzaložno pravo na nepokretnosti upisaće se u javnu evidenciju na zahtjev založnog povjerioca.

Zaštita povjerenja

Član 155

(1) Povjerilac koji ima pravnu osnovu za sticanje dobrovoljnog založnog prava i koji je dobio u zalog tuđu pokretnu stvar bez pristanka vlasnika, stekao je založno pravo ako su ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine na toj stvari.

(2) Pravilo iz stava 1. ovog člana primjenjuje se i u slučaju dobijanja u zalog hartije od vrijednosti na donosioca.

3. Prava i obaveze povjerioca

Prenos potraživanja

Član 156

Ukoliko se potraživanje, osigurano založnim pravom, prenese po bilo kojem pravnom osnovu na drugo lice, s tim se ujedno prenosi i to založno pravo, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Zaštita prava na zalogu

Član 157

Založni povjerilac je ovlašćen svakom da postavlja sve zahtjeve potrebne radi zaštite svog prava na zalogu.

Pravo na državinu

Član 158

(1) Založni povjerilac ima na osnovu svog dobrovoljnog založnog prava na pokretnoj stvari pravo da drži tu stvar.

(2) Založni povjerilac ima pravo na neposrednu državinu zaloga ukoliko nije drugačije određeno.

(3) Ako je stvar u trenutku sticanja založnog prava bila založena nekom drugom, založnom povjeriocu pripada posredna državina te stvari, sve dok stvar neposredno drži onaj koji je prije stekao založno pravo na njoj.

(4) Založni povjerilac čije je potraživanje osigurano sudskim, zakonskim ili registarskim založnim pravom na pokretnoj stvari nema pravo na državinu stvari.

Čuvanje i vraćanje zaloga

Član 159

(1) Založni povjerilac obavezan je da zalog koji drži čuva s pažnjom dobrog domaćina, odnosno dobrog privrednika, a u suprotnom odgovara za štetu.

(2) Založni povjerilac ovlašćen je da zalog koji drži upotrebljava i da ga da drugom na upotrebu samo ako mu je to dopustio založni dužnik ili je to nužno da bi ispunjavao svoju dužnost čuvanja zaloga.

(3) Kad prestane potraživanje koje je osigurano zalogom, založni povjerilac dužan je da zalog bez odgađanja vrati onome od koga ga je primio u državinu.

(4) Ako je založnom dužniku nužno da zalog ima u svojoj neposrednoj državini, može i prije nego što prestane potraživanje zahtijevati vraćanje zaloga, kada u zamjenu da neki drugi zalog koji po vrijednosti odgovara prvobitnoj založenoj stvari.

Uzimanje iz povjeriočeve državine

Član 160

Založni dužnik može zahtijevati posredstvom suda da se zalog oduzme iz neposredne državine založnog povjerioca te se preda nekom trećem licu da ga čuva za račun povjerioca kao posrednog

držaoca, ako založni povjerilac ne čuva zalog s pažnjom dobrog domaćina, odnosno dobrog privrednika, ako ga neovlašćeno upotrebljava ili ga je neovlašćeno dao drugom na upotrebu, ili je za sebe uzeo plodove i druge koristi od zaloga iako se obavezao da to neće činiti.

Plodovi zaloga

Član 161

(1) Plodovi i druge koristi od založene stvari pripadaju založnom dužniku.

(2) Založni povjerilac koji neposredno drži založenu stvar ovlašćen je da plodove i druge koristi od te stvari ubere za sebe.

(3) Plodovi koje je za sebe ubrao založni povjerilac postaju njegova svojina, a njihova se vrijednost prebija s njegovim potraživanjem, i to u prvom redu s troškovima na čiju naknadu povjerilac ima pravo s kamatama koje mu duguje dužnik i s glavnicom.

Nužna prodaja zaloga

Član 162

Ako se založna pokretna stvar koju je založni povjerilac dobio u zalog kvari ili gubi na vrijednosti, pa postoji opasnost da zalog postane nedovoljan za osiguranje potraživanja založnog povjerioca, založni dužnik ima pravo da zahtijeva od suda da se zalog odmah proda na javnoj prodaji, odnosno po tržišnoj cijeni te odgovarajući dio cijene položi kod suda radi osiguranja povjeriočevog potraživanja.

Skriveni nedostaci

Član 163

Ukoliko bi zalog imao neki stvarni ili pravni nedostatak za koji povjerilac u trenutku sticanja založnog prava nije znao niti trebalo da zna, a zbog kojeg zalog nije dovoljno osiguranje za namirenje potraživanja, založni povjerilac ovlašćen je da zahtijeva otklanjanje nedostatka od zalogodavca ili davanje drugog odgovarajućeg zaloga.

Založno pravo bez državine

Član 164

(1) Povjerilac potraživanja osiguranog založnim pravom na nepokretnosti (hipotekarni povjerilac) nema pravo na državinu založene nepokretnosti, niti ima pravo da ubire i prisvaja njene plodove i druge koristi od nje, ili bilo kako upotrebljava tu nepokretnost.

(2) Odredba ugovora ili drugog pravnog posla suprotna stavu 1. ovog člana je ništavna.

(3) Pravni položaj povjerioca čije je potraživanje osigurano založnim pravom na nepokretnosti na odgovarajući se način primjenjuje i na povjerioca čije je potraživanje osigurano sudskim ili zakonskim založnim pravom na pokretnoj stvari, ili koji ima registarsko založno pravo.

Održavanje vrijednosti zaloga

Član 165

Ako hipotekarni dužnik čini nešto što bi ugrozilo vrijednost nepokretnosti opterećene hipotekom, hipotekarni povjerilac ima pravo da zahtijeva da hipotekarni dužnik propusti to da čini. U slučaju da hipotekarni dužnik ne odustaje od takvog činjenja, hipotekarni povjerilac može i prije dospijeća zahtijevati prinudnu naplatu hipotekom osigurana potraživanja.

Civilni plodovi nepokretnosti kao zalog

Član 166

(1) Kad je založnom povjeriocu založeno samo pravo na plodove koje nepokretnost daje na osnovu nekog pravnog posla, ima pravo da ih ubere.

(2) Vrijednost ubranih plodova prebija se s potraživanjem založnog povjerioca. Pri tome se u prvom redu prebijaju svi troškovi na čiju naknadu ima pravo, zatim kamate koje mu duguje dužnik, te konačno glavnica.

Ovlašćenje u pogledu zaloga prava

Član 167

(1) Založni povjerilac koji ima u zalogu nečije pravo izjednačeno s pokretnom stvari, ima u pogledu toga prava ona ovlašćenja i dužnosti koje bi imao da mu je založena pokretna stvar, ako zakonom nije drugačije određeno, ili ne proizlazi iz pravne prirode zaloga prava.

(2) Založni povjerilac koji ima u zalogu nečije pravo izjednačeno s nepokretnošću, ima u pogledu tog ona prava ovlašćenja i dužnosti koje bi imao da mu je založena nepokretnost, ako nije nešto drugačije zakonom određeno, ili ne proizlazi iz pravne prirode zaloga prava.

(3) Kad založeno potraživanje dospije za ispunjenje, založni povjerilac dužan je da omogući dužniku da ga ispuni i primiti ispunjenje.

4. Namirenje založnog povjerioca

Pravo na namirenje založnog povjerioca

Član 168

(1) Založni povjerilac ovlašćen je da ostvaruje svoje pravo na namirenje potraživanja iz vrijednosti zaloga, ukoliko se zalogom osigurano potraživanje ne ispuni po dospijeću.

(2) Pravo na namirenje zalogom osiguranog potraživanja iz vrijednosti zaloga ostvaruje založni povjerilac putem suda, na zakonom propisan način.

(3) Založni dužnik ima pravo da od vlasnika založene stvari, a i od trećih lica zahtijeva da trpe namirenje zalogom osiguranog potraživanja iz vrijednosti založene stvari, ako zakonom nije drugačije određeno.

(4) Založni povjerilac može, bio njegov dužnik vlasnik zaloga ili ne, po svojoj volji izabrati hoće li zahtijevati namirenje svojih potraživanja prvenstveno iz vrijednosti zaloga ili iz imovine svog dužnika, ili istovremeno i zaloga i dužnikove imovine.

(5) Ako založni povjerilac zahtijeva namirenje iz vrijednosti zaloga, ali ne uspije u cijelosti prodajom zaloga namiriti svoje potraživanje, dužnik mu ostaje dužan razliku koju će namiriti iz ostale imovine dužnika. Ako se zalog proda za veći iznos od povjeriočeva potraživanja, ostvareni višak pripada dužniku.

(6) Ako se na založenoj stvari sprovodi postupak prinudnog namirenja drugog potraživanja, založni povjerilac ima ovlašćenje otkupa potraživanja zbog koga se sprovodi taj postupak do početka javne prodaje, u skladu sa zakonom o izvršnom postupku.

(7) Ako založena stvar ili pravo daje plodove ili druge koristi iz čije bi se vrijednosti moglo namiriti potraživanje, založni povjerilac ovlašćen je da zahtijeva od suda da uspostavi privremenu upravu zalogom i postavi upravnika koji će biti ovlašćen da ubire te plodove, odnosno koristi i unovčava ih, te da dobivene iznose polaže u sud radi namirenja.

Namirenje vansudskim putem

Član 169

(1) Založni povjerilac ovlašćen je da svoje pravo na namirenje osiguranog potraživanja ostvaruje vansudskim putem, ako je predmet založnog prava pokretna stvar ili pravo, a založni dužnik je u pisanom obliku dao izričito dopuštenje za takvo namirenje.

(2) Ako je pokretna stvar ili pravo dato u zalog za osiguranje potraživanja iz trgovačkog posla, založni povjerilac je ovlašćen vansudskim putem, nakon održaja potraživanja, ostvarivati svoje pravo na namirenje iz vrijednosti zaloga, ako založni dužnik nije takvo namirivanje izričito isključio u trenutku osnivanja zaloga. To ovlašćenje će ostvarivati putem javne prodaje u roku od osam dana od upozorenja učinjenog dužniku, odnosno zalogodavcu, ako u datim okolnostima nije prikladniji drugi način.

5. Zaštita založnog prava

Tužba založnog povjerioca

Član 170

(1) Založni povjerilac ima pravo da zahtijeva od vlasnika zaloga da prizna i trpi njegovo založno pravo, te da trpi izvršavanje ovlašćenikovog prava na založenoj stvari, da propušta činiti na zalogu ono što je zbog ovlašćenikovog prava dužan da propušta i da od njega i trećih lica zahtijeva predaju stvari, odnosno prestanak uznemiravanja.

(2) Pravo iz stava 1. ovog člana ne zastarjeva.

Tužba pretpostavljenog založnog povjerioca

Član 171

Pravo na zaštitu pretpostavljenog založnog prava ima i lice koje u postupku pred sudom ili drugim nadležnim organom dokaže pravni osnov i istinit način svoga sticanja državine zaloga (pretpostavljeni založni povjerilac).

Zaštita od povrede upisom u javnu evidenciju

Član 172

Založni povjerilac ima pravo da se štiti po pravilima zemljišnoknjižnog prava, ukoliko bi neko povrijedio založno pravo na nepokretnosti nevaljanim upisom u javnu evidenciju.

6. Prestanak založnog prava

Prestanak osiguranog potraživanja

Član 173

Založno pravo prestaje prestankom osiguranog potraživanja i sporednih potraživanja kamata i troškova, ako nije drugačije zakonom određeno.

Propast zaloga

Član 174

Založno pravo prestaje ukoliko je zalog propao, a nije nadomješten s drugom stvari ili pravom pri čemu osigurano potraživanje ostaje.

Gubitak državine založene stvari

Član 175

(1) Trajnim gubitkom državine založene pokretne stvari prestaje založno pravo.

(2) Privremenim gubitkom državine založene pokretne stvari ne prestaje založno pravo ukoliko se založni povjerilac nije odrekao svog založnog prava i bezuslovno vratio državinu zaloga dužniku.

Odricanje

Član 176

(1) Založno pravo prestaje valjanim odricanjem založnog povjerioca.

(2) Neki povjerioci nedjeljivog potraživanja osiguranog založnim pravom mogu se odreći založnog prava bez pristanka ostalih povjerilaca.

(3) Založno pravo upisano u javnoj evidenciji ili drugom javnom registru prestaje na osnovu izjave o odricanju u formi propisanoj za osnivanje brisanjem u javnoj evidenciji ili drugom javnom registru.

Istek roka i ispunjenja raskidnog uslova

Član 177

(1) Ako je založno pravo ograničeno rokom ili raskidnim uslovom prestalo zbog isteka roka ili ispunjavanja uslova, založno pravo upisano u javnoj evidenciji prestaće brisanjem tog prava.

(2) Izuzetno založno pravo na nepokretnosti neće prestati istekom roka ili ispunjavanjem raskidnog uslova, ako založni povjerilac nije znao niti je iz javne evidencije morao znati za to ograničenje kad je sticao potraživanje osigurano založnim pravom.

Prestanak pravnog svojstva založnog povjerioca

Član 178

Založno pravo prestaje ukoliko pravno lice izgubi svojstvo založnog povjerioca, a nema pravnog slijednika.

Konsolidacija i sjedinjenje

Član 179

(1) Kada je isto lice postalo nosilac prava svojine i nosilac založnog prava na istoj stvari prestaje založno pravo.

(2) Kada dođe do sjedinjenja potraživanja i duga u jednom licu, prestaje založno pravo.

Prestanak hipoteke

Član 180

Ako je založno pravo upisano u javnoj evidenciji, prestaće tek brisanjem, ako zakonom nije drugačije određeno.

Raspolaganje neizbrisanom hipotekom

Član 181

(1) Vlasnik hipotekom opterećene nepokretnosti može na osnovu priznanice ili druge isprave koja dokazuje prestanak potraživanja osiguranog hipotekom, prenijeti hipoteku na novo potraživanje koje nije veće od upisane hipoteke koja nije brisana.

(2) Vlasnik se ne može odreći prava raspolaganja hipotekom iz stava 1. ovog člana pri osnivanju hipoteke. Iako se vlasnik nekome obavezao ishoditi brisanje određene hipoteke, i to je u javnoj evidenciji zabilježeno kod te hipoteke, on ipak ne može njome raspolagati.

(3) Ako se nakon prestanka hipoteke osigurano potraživanje koje nije brisano u javnoj evidenciji proda nepokretnost u izvršnom postupku radi namirenja novčanih potraživanja drugih povjerilaca ili se nad njom uspostavi prisilna uprava, neće se uzimati u obzir iako nije izbrisana.

(4) Ako hipotekom osigurano potraživanje još postoji prema trećem licu, ili ako vlasniku pripada naknada za ispunjenje tog potraživanja, vlasniku će samo u tom slučaju pripasti pravo na dio prodajne cijene.

Zabilježba zadržavanja prvenstvenog reda

Član 182

(1) Vlasnik može u slučaju brisanja hipoteke istovremeno izvršiti u javnoj evidenciji zabilježbu s kojom je za upis nove hipoteke do visine izbrisane zadržan prvenstveni red za vrijeme od tri godine od odobrenja te zabilježbe. Ukoliko se svojina promijeni, to zadržavanje djeluje i u korist novog vlasnika. U slučaju prisilne javne licitacije nepokretnosti, to zadržavanje se ne uzima u obzir, ako nije iskorišćeno prije zabilježbe rješenja kojim je dopuštena pljenidba na toj nepokretnosti radi naplate nečijih novčanih potraživanja.

(2) Vlasnik nepokretnosti može zahtijevati upis hipoteke za novo potraživanje u prvenstvenom redu i do visine hipoteke kojom je nepokretnost opterećena, ali s ograničenjem da će nova hipoteka imati pravno dejstvo samo ako se brisanje stare hipoteke uknjiži u roku od godinu dana od dejstva upisa nove hipoteke.

(3) Ako ne bude zatraženo brisanje stare hipoteke ili ono ne bude dopušteno u roku iz stava 2. ovog člana, prestaće nova hipoteka čim protekne rok i hipoteka će se, zajedno sa svim upisima koji se na nju odnose, brisati po službenoj dužnosti. Hipotekarni dužnik i povjerilac u čiju korist je upisana nova hipoteka ovlašćeni su da traže brisanje stare hipoteke.

(4) Hipoteka koja je upisana na mjestu starije opterećene hipoteke u prvenstvenom redu imaće pravno dejstvo samo uz uslov da se teret izbriše ili s pristankom učesnika prenese na novu hipoteku koja je upisana umjesto nje. Ako starija hipoteka tereti više nepokretnosti zajednički (simultano), nova ima pravno dejstvo samo uz uslov da se starija hipoteka izbriše na svim nepokretnostima koje tereti.

(5) Odredbe ovog člana primjenjivaće se na odgovarajući način i u slučaju kad bi nova potraživanja trebalo da stupe na mjesto dva ili više hipotekarna potraživanja koja u prvenstvenom redu dolaze neposredno jedna iza druge.

Amortizacija

Član 183

Založno pravo na nepokretnostima prestaje ukidanjem na osnovu odluke zemljišnoknjižnog suda i brisanjem iz javne evidencije.

Postupak amortizacije i brisanje hipoteke

Član 184

(1) Vlasnik hipotekom opterećene nepokretnosti i svaki zajednički vlasnik ili suvlasnik mogu zahtijevati da zemljišnoknjižni sud pokrene postupak radi amortizacije i brisanja hipotekarnog potraživanja:

a) ako je proteklo najmanje 30 godina od uknjiženja hipotekarnog potraživanja, a u slučaju kad ima daljih upisa koji se odnose na nju - od posljednjeg od tih upisa,

b) ako nije moguće pronaći one koji su prema upisima ovlašćeni, ni njihove pravne slijednike,

v) ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

(2) Ako zemljišnoknjižni sud nađe da postoji vjerovatnoća da prijedlogu treba da se udovolji i da podnosilac ima pravni interes za to, pozvaće oglasom da se prijave svi koji smatraju da imaju prava na hipotekarnom potraživanju ili u vezi s njim.

(3) U oglasu će se tačno naznačiti uknjiženje hipoteke sa svim upisima koji se na nju odnose i odrediti rok od godinu dana za prijavu, uz navođenje posljednjeg kalendarskog dana za podnošenje prijave.

(4) Oglas se objavljuje u “Službenom glasniku Republike Srpske" i na oglasnoj tabli suda, a po potrebi i na drugi odgovarajući način.

(5) Ako oglasni rok protekne bez uspjeha, zemljišnoknjižni sud će dopustiti amortizaciju hipotekarnog potraživanja i odrediti brisanje hipoteke i drugih upisa koji se na nju odnose.

(6) Ako u oglasnom roku bude podnesena prijava u vezi s pravom čija se amortizacija zahtijeva, sud će obavijestiti onog koji zahtijeva amortizaciju i uputiti ga na parnicu o postojanju hipotekarnog potraživanja, i obustaviti postupak amortizacije.

Prestanak sudskog i zakonskog založnog prava

Član 185

(1) Prinudno založno pravo prestaje pravosnažnošću rješenja koje ukida sprovedene radnje i mjere na kojima je to pravo bilo zasnovano, a ako je u tom postupku sprovedeno namirenje - pravosnažnošću rješenja o namirenju, s tim da hipoteka prestaje brisanjem iz javnih evidencija.

(2) Zakonsko i dobrovoljno založno pravo prestaju i prestankom okolnosti zbog kojih je zakonom zasnovano, ako nije zakonom drugačije određeno.

II - SLUŽBENOSTI

1. Uopšteno

Pojam

Član 186

(1) Službenost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svog nosioca da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar), a njen vlasnik je dužan da to trpi ili nešto propušta.

(2) Službenost ima sadržaj s kojim je osnovana.

Osnivanje službenosti

Član 187

(1) Službenost se osniva pravnim poslom, odlukom suda ili drugog organa, odnosno zakonom.

(2) Ako se službenost osniva pravnim poslom, način na koji je nosilac prava službenosti ovlašćen da se služi poslužnom stvari određuje vlasnik svojom voljom ili sporazumom sa sticaocem.

(3) Ako se službenost osniva na osnovu odluke suda ili drugog nadležnog organa, način na koji je nosilac prava službenosti ovlašćen da se služi poslužnom stvari određuje se tom odlukom.

(4) Na osnovu pravnog posla službenost se stiče upisom u javne evidencije.

(5) Službenost koja se osniva odlukom suda ili drugog organa, odnosno zakonom upisaće se u javne evidencije.

Pravni osnov

Član 188

(1) Na osnovu valjanog pravnog posla kojem je cilj sticanje službenosti, osnivaju se prava službenosti izvođenjem iz svojine poslužne stvari, odnosno iz pripadanja prava koje je poslužna stvar, a na način određen zakonom.

(2) Sadržaj službenosti određuje vlasnik poslužne stvari, odnosno nosilac prava koje je poslužna stvar svojom voljom, ili u sporazumu sa sticaocem pravnim poslom iz stava 1. ovog člana.

(3) Pravnim poslom iz stava 1. ovog člana može se pravo službenosti ograničiti i opteretiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj prirodi toga prava.

(4) Pravni posao kojem je cilj osnivanje službenosti, osim što mora zadovoljavati opšte pretpostavke za valjanost, treba da bude i u

pisanom obliku ako je poslužna stvar nepokretnost.

(5) Kad je nepokretnost u svojini nekoliko suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo oni saglasno mogu odrediti da se optereti službenošću.

Način osnivanja službenosti na nepokretnostima

Član 189

(1) Pravo službenosti na nepokretnosti osniva se uknjižbom tog prava u javnoj evidenciji kao tereta na poslužnoj nepokretnosti, osim ako zakon omogućava da se službenost osnuje drugačije.

(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba prava službenosti, predbilježbom će se osnovati to pravo pod uslovom naknadnog opravdanja tog upisa, ako su ispunjene pretpostavke po kojima pravila zemljišnoknjižnog prava dopuštaju predbilježbu.

(3) Odredbe ovog zakona o osnivanju prava službenosti na nepokretnostima upisom u javnu evidenciju na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak službenosti na osnovu pravnih poslova.

Zaštita povjerenja

Član 190

Na zaštitu povjerenja u javne evidencije u pogledu prava službenosti primjenjuju se odredbe čl. 55. do 57. ovog zakona, ako nisu suprotne pravnoj prirodi tih prava.

Način osnivanja službenosti na pokretnostima

Član 191

(1) Pravo lične službenosti na pokretnoj stvari osniva se predajom te stvari sticaocu u nesamostalnu državinu na osnovu valjano izjavljene volje vlasnika usmjerene na to da se sticaocu izvede pravo službenosti, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Kad je vlasnik sklopio više pravnih poslova radi osnivanja prava lične službenosti na istoj stvari kao poslužnoj, a te službenosti ne bi mogle istovremeno postojati na istoj stvari, osnovana je ona

službenost za koju je stvar prije predata, ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za sticanje službenosti.

(3) U slučaju iz stava 2. ovog člana odnose otuđivaoca s licima s kojima je sklopio pravne poslove, ali ona nisu stekla ličnu službenost, primjenjuju se propisi o obligacionim odnosima.

Osnivanje odlukom

Član 192

(1) Službenost može svojom odlukom, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati sud u postupku osnivanja nužnog prolaza, odnosno nužnog osnivanja službenosti vodova ili drugih uređaja u postupku diobe i u ostavinskom postupku, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Stvarnu službenost može, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati nadležni organ upravne vlasti u postupku izvlašćenja, komasacije, kao i u ostalim slučajevima određenim zakonom.

(3) Pravo službenosti osniva se u trenutku pravosnažnosti sudske odluke iz stava 1., odnosno konačnosti odluke drugog organa iz stava 2. ovog člana, ako nije drugačije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojeg se odluka donosi.

(4) Onaj u čiju je korist na nepokretnosti osnovano pravo službenosti odlukom suda ili drugog organa ovlašćen je da izvrši upis stečenog prava u javnoj evidenciji.

Odluka o nužnom prolazu

Član 193

(1) Nužni prolaz preko neke nepokretnosti kao poslužne osnovaće svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nepokretnosti, ako do nje nema nikakve ili nema odgovarajuće putne veze s javnim putem i ako je korist od otvaranja nužnog prolaza za upravljanje tom nepokretnošću veća od štete na poslužnoj nepokretnosti, a uz obavezu vlasnika nepokretnosti u čiju se korist nužni prolaz osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nepokretnosti.

(2) Nužni prolaz ne može sud osnovati preko nepokretnosti u pogledu kojih se tome protive javni interesi, kroz zgrade, kroz ograđena kućna dvorišta, kroz ograđena uzgajališta divljači; a kroz ograđene bašte i vinograde može osnovati nužni prolaz samo ako za to postoji naročito opravdan razlog.

(3) Sud će odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti da se on osniva u korist određene nepokretnosti kao službenost prava staze, progona stoke ili svega zajedno, vodeći računa o potrebama povlasne nepokretnosti i o tome da poslužno zemljište bude što manje opterećeno; ali nikad ne može osnovati nužni prolaz u korist određenog lica, niti opšteg dobra.

(4) Sud će odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti obavezu vlasnika nepokretnosti u čiju se korist osniva taj prolaz da vlasniku poslužne nepokretnosti plati punu novčanu naknadu za sve što će on trpiti i biti oštećen, koja ne može biti manja od one na koju bi on imao pravo da se u opštem interesu sprovodi izvlašćenje, te će osnivanje nužnog prolaza usloviti potpunom isplatom te naknade, ako se stranke u pogledu naknade nisu drugačije sporazumjele.

Odluka o nužnim vodovima i uređajima

Član 194

(1) Službenost vodova ili drugih uređaja (električnih, kanalizacionih, gasovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacionih i drugih) na tuđoj nepokretnosti kao poslužnoj osnovaće odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nepokretnosti. Zahtjev će se smatrati opravdanim ako do poslužne nepokretnosti nema nikakve ili nema odgovarajuće veze s dobavljačem tvari, energija ili usluga koje se dostavljaju tim vodovima i drugim uređajima i ako je korist od postavljanja tih vodova, odnosno uređaja za upravljanje tom nepokretnošću veća od štete na poslužnoj nepokretnosti, a uz obavezu vlasnika nepokretnosti u čiju se korist osniva službenost vodova ili drugih uređaja da plati punu naknadu vlasniku poslužne nepokretnosti.

(2) Na nužno osnivanje službenosti vodova ili drugih uređaja iz stava 1. ovog člana primjenjuju se pravila o nužnim prolazima.

Odluka u diobnom i ostavinskom postupku

Član 195

(1) Sud koji sprovodi diobu susvojine ili zajedničke svojine može odlučiti da se osnuje pravo stvarne službenosti, ako su stranke s tim saglasne, a prilikom geometrijske diobe nepokretnosti i bez njihove saglasnosti.

(2) Sud koji sprovodi ostavinski postupak svojom će odlukom odlučiti da se osnuje pravo službenosti ako je ostavilac svojim valjanim zapisom ili nalogom odredio da se osnuje to pravo.

(3) Pravo službenosti čije je osnivanje sud odredio na osnovu odredaba ovog zakona osniva se na način koji je ovim zakonom predviđen za sticanje prava službenosti na osnovu pravnog posla.

Zaštita povjerenja

Član 196

Pravo službenosti koje je na teret neke nepokretnosti osnovano odlukom suda ili drugog organa, ali nije upisano u javnu evidenciju, ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u javne evidencije, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nepokretnosti dok još nije bilo upisano pravo službenosti koje je osnovano odlukom suda ili drugog organa.

Uopšteno

Član 197

(1) Neposredno na osnovu zakona pravo službenosti osnovaće se kad se ispune sve zakonom predviđene pretpostavke za održaj službenosti; inače samo kad tako odredi posebni zakon.

(2) Ko stekne pravo službenosti nepokretnosti na osnovu zakona, ovlašćen je da izvrši upis stečenog prava svojine u javnoj evidenciji.

Održaj službenosti

Član 198

(1) Stvarna službenost osniva se na osnovu zakona održajem, ako ju je držalac povlasne nepokretnosti pošteno držao izvršavajući njen

sadržaj tokom dvadeset godina, a vlasnik poslužne nepokretnosti nije se tome protivio.

(2) Ne može se održajem osnovati stvarna službenost ako se njen sadržaj izvršavao zloupotrebom povjerenja vlasnika ili držaoca poslužne nepokretnosti, silom, potajno ili na zamolbu do opoziva.

(3) Ako se službenost po svojoj prirodi može samo rijetko izvršavati, onaj ko tvrdi da je ona u korist njegove nepokretnosti kao povlasne osnovana održajem mora dokazati da je u periodu od najmanje 20 godina makar tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve službenosti i da je on ili njegov prethodnik svaki taj put izvršio njen sadržaj.

Zaštita povjerenja

Član 199

Pravo stvarnih službenosti koje je na teret neke nepokretnosti osnovano na osnovu zakona, ali nije upisano u javnu evidenciju, ne može se, niti kad je utvrđeno odlukom suda, suprotstaviti pravu onog koji je, postupajući s povjerenjem u javne evidencije, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nepokretnosti dok još nije bilo upisano to pravo službenosti koje je osnovano na osnovu zakona.

Sticanje s povlasnom stvari

Član 200

Ko stekne svojinu povlasne stvari na bilo kojem pravnom osnovu, stekao je ujedno i svako pravo stvarne službenosti koja je njena pripadnost, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Sticanje s poslužnom stvari

Član 201

Ko stekne svojinu poslužne stvari na bilo kojem pravnom osnovu, stekao ju je opterećenu svakim pravom službenosti koje je njen teret, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Svrha

Član 202

(1) Svaka službenost mora imati razumnu svrhu.

(2) Ako je svrha službenosti bolje i korisnije upravljanje nepokretnošću, službenost je stvarna; inače je lična.

Neodvojivost

Član 203

(1) Službenost se ne može razdvojiti od poslužne stvari, niti prenijeti na drugoga ovlašćenika.

(2) Službenost se prenosi samo zajedno s poslužnom stvari, a stvarna službenost i s povlasnom stvari.

Uticaj diobe

Član 204

(1) Službenost je nedjeljiva i ne može se podijeliti povećanjem, smanjenjem ili komadanjem poslužne stvari, uključujući i promjene oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice koja je poslužna stvar, osim ako nije drugačije određeno zakonom.

(2) Ako se službenost izvršavala samo na pojedinom dijelu poslužne stvari, a ona bude podijeljena, može se zahtijevati ukidanje službenosti na ostalim dijelovima.

(3) Ako se podijeli nepokretnost koja je povlasna stvar u čiju korist postoji stvarna službenost, ta službenost ostaje i dalje u korist svih dijelova, ali se može izvršavati samo tako da se time ne poveća ukupno opterećenje vlasnika poslužne nepokretnosti, ali ako je svrha službenosti bila da služi samo potrebama pojedinog dijela koji se odvojio, može se zahtijevati da ona bude ukinuta u pogledu ostalih.

Ovlašćenik službenosti

Član 205

Nepokretnost može biti opterećena pravom službenosti, u korist vlasnika povlasne nepokretnosti ili nosioca prava građenja na njoj, ili u korist određenog lica.

Izvršavanje ovlašćenja

Član 206

(1) Ovlašćenik prava službenosti mora pri izvršavanju svojih ovlašćenja postupati u skladu sa prirodom i svrhom službenosti i

pažljivo da što manje opterećuje poslužnu stvar.

(2) Vlasnik poslužne stvari ne smije činiti ništa što bi onemogućilo ili bitno otežalo izvršavanje službenosti; ali nije dužan ništa sam činiti, ako nije drugačije određeno.

Preinačenje načina izvršavanja

Član 207

(1) Nosilac prava službenosti može po svojoj volji preinačiti način izvršavanja svojih ovlašćenja i mjesta na kojem ih izvršava na poslužnoj stvari, ako bitno ne mijenja način na koji ih je izvršavao.

(2) Ako bi se bitno promijenio dotadašnji način izvršavanja ovlašćenja, preinačenje je dopušteno samo u sporazumu s vlasnikom poslužne stvari; ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na istoj stvari, promjena je dopuštena samo u sporazumu s ovlašćenicima tih prava.

(3) Na preinačenje iz stava 2. ovog člana primjenjuju se pravila o osnivanju službenosti na osnovu pravnog posla.

Naknada

Član 208

Na zahtjev vlasnika poslužne nepokretnosti, nadležni organ utvrđuje naknadu koju vlasnik povlasne nepokretnosti duguje vlasniku poslužne nepokretnosti.

Premještanje

Član 209

(1) Ako se službenost stalno izvršava samo na jednom dijelu poslužne stvari, a izvršavanje službenosti na tom dijelu je vlasniku naročito teško, vlasnik poslužne stvari može zahtijevati da se službenost premjesti na neko drugo, ovlašćeniku podjednako odgovarajuće mjesto. To vlasnikovo pravo ne može se pravnim poslom isključiti ni ograničiti.

(2) Troškove premještanja službenosti snosi vlasnik poslužne stvari.

Izvršavanje više službenosti na istoj poslužnoj stvari

Član 210

(1) Jedna nepokretnost može biti opterećena s više službenosti, ali novija službenost ne može ograničiti izvršavanje onih koje su prije nje u prvenstvenom redu.

(2) Ako službenosti, odnosno drugi stvarni tereti koji daju pravo na koristi imaju isti prvenstveni red, a izvršavanje jednog ometa izvršavanje drugog, svaki ovlašćenik može zahtijevati da sud pravedno uredi izvršavanje službenosti.

(3) Niko ne može imati službenost na nečijem pravu službenosti.

Troškovi održavanja

Član 211

(1) Troškove održavanja i popravke poslužne stvari snosi ovlašćenik, ako nije drugačije određeno.

(2) Ako se poslužnom stvari služi i njen vlasnik, dužan je srazmjerno snositi troškove održavanja i popravke, ali se te dužnosti može osloboditi ustupanjem poslužne stvari ovlašćeniku, čak i protiv njegove volje.

(3) Ovlašćenik koji ima na poslužnoj stvari neku napravu kojom izvršava službenost, dužan je da napravu održava o svom trošku, ako nije drugačije određeno.

Prividne službenosti

Član 212

(1) Prividne službenosti su prava i dužnosti koje daje neka službenost do opoziva.

(2) Prividne službenosti tumače se uz odgovarajuću primjenu pravila o službenostima.

Zakonske službenosti

Član 213

Ako je posebnim zakonom propisano da pod određenim pretpostavkama neke službenosti terete stvari (zakonske službenosti), na njih se ne primjenjuju pravila o službenostima, ako zakonom nije drugačije određeno.

2. Stvarne službenosti

Opšte odredbe

Član 214

(1) Stvarna službenost je ograničeno stvarno pravo vlasnika određene nepokretnosti (povlasna nepokretnost) da se za potrebe te nepokretnosti na određeni način služi nečijom nepokretnošću (poslužna nepokretnost), čiji vlasnik to mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje u pogledu svoje nepokretnosti koje bi inače imao pravo činiti.

(2) Stvarna službenost vrši se na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nepokretnost.

(3) Jedna nepokretnost može biti opterećena sa više službenosti. Ukoliko je nepokretnost opterećena sa više službenosti, njihov prvenstveni red utvrđuje se po vremenu podnošenja zahtjeva za upis u javne evidencije.

Povlasna i poslužna nepokretnost

Član 215

(1) Stvarna službenost može postojati i u korist nepokretnosti koje su javna dobra u opštoj ili u javnoj upotrebi, ako se tome ne protivi njihova namjena.

(2) Stvarna službenost osnovana u korist neke nepokretnosti kao povlasne ne može se razdvojiti od te nepokretnosti, te je njen pripadak, prenosiv samo zajedno s tom nepokretnošću.

(3) Kad je povlasna nepokretnost u svojini više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih ima jednako pravo izvršavanja stvarnih službenosti u korist povlasne nepokretnosti.

(4) Kad je poslužna nepokretnost u svojini više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora trpjeti da se ovlašćenik službenosti koja tereti njihovu nepokretnost njome služi na način na koji ga ovlašćuje ta službenost, odnosno svaki mora propuštati radnje u pogledu poslužne nepokretnosti koje bi bile suprotne tuđem pravu stvarne službenosti.

(5) Odredbe ovog zakona koje se odnose na vlasnika povlasne nepokretnosti primjenjuju se i na nosioca prava građenja, ako

zakonom nije drugačije određeno, niti proizlazi iz prirode tog prava.

Sadržaj ovlašćenja

Član 216

Vlasnik povlasne i vlasnik poslužne nepokretnosti mogu osnivati stvarne službenosti bilo kojeg sadržaja koji je moguć a nije zabranjen, bilo da time nastane stanje koje traje i nije potrebno ovlašćenikovo činjenje za izvršenje ovlašćenja koje ta službenost daje, bilo da se službenost izvršava ponavljanjem ljudskih radnji, uzastopno ili na određeno vrijeme ili u određeno doba godine, osim ako je zakonom drugačije određeno.

Nepravilna službenost

Član 217

(1) Službenost koja je po svojoj prirodi stvarna može se osnovati na poslužnoj nepokretnosti i u korist određenog lica (nepravilna službenost).

(2) Na nepravilnu službenost primjenjuju se pravila o ličnim službenostima.

(3) Ko tvrdi da je stvarna službenost osnovana u korist određenog lica, treba to i da dokaže.

Osnivanje stvarne službenosti

Član 218

(1) Stvarna službenost zasniva se pravnim poslom, odlukom suda ili drugog nadležnog organa i održajem.

(2) Stvarna službenost osnovana pravnim poslom stiče se upisom u javne evidencije.

(3) Lice koje stvarnu službenost na nepokretnosti stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog organa ovlašćeno je da traži upis svog prava službenosti u javne evidencije.

(4) Pravo službenosti stečeno u skladu sa stavom (3) ovog člana ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica koje je, postupajući sa povjerenjem u javne evidencije, upisalo svoje pravo prije nego što je

bio zatražen upis prava službenosti stečenog na osnovu sudske odluke ili odluke drugog nadležnog organa.

Zemljišna i kućna službenost

Član 219

(1) Službenost može biti osnovana da služi poljoprivrednom zemljištu, šumi i šumskom zemljištu ili drugom zemljištu (zemljišna službenost).

(2) Na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu ili drugom zemljištu mogu se osnovati zemljišne službenosti, kao što su:

a) službenosti puta, ili kao pravo staze, pravo pregoniti stoku, ili kao pravo puta na poslužnoj nepokretnosti,

b) službenosti vode, ili kao pravo crpjeti vodu, ili pojiti stoku, odvraćati vodu na tuđu nepokretnost ili navoditi s tuđe nepokretnosti,

v) službenosti paše,

g) šumske službenosti, ili sječi drva, ili kupiti suho granje, žir ili slične službenosti.

(3) Na nepokretnostima sa zgradom mogu se osnovati kućne službenosti koje vlasniku te nepokretnosti daju ovlašćenje da nešto preduzima na susjedovoj nepokretnosti kao poslužnoj, što je taj dužan trpjeti, kao što su:

a) imati dijelove svoje zgrade bilo u susjedovom vazdušnom prostoru, ili na susjedovom zemljištu ili ispod njegove površine ili imati svoje naprave na tuđoj nepokretnosti,

b) pravo nasloniti teret svoje zgrade na tuđu,

v) gredu ili dimnjak umetnuti u tuđi zid,

g) imati prozor u tuđem zidu radi svjetla, ili i radi vidika,

d) sprovoditi dim kroz susjedov dimnjak,

đ) navoditi kapnicu sa svog krova na tuđu nepokretnost,

e) odvoditi ili prolijevati tekućine na susjedovo zemljište; ili slične službenosti.

(4) Na nepokretnostima sa zgradom, mogu se osnovati službenosti koje vlasniku nepokretnosti daju ovlašćenje da vlasnik poslužne nepokretnosti nešto propušta, što bi inače slobodno činio, kao što su:

a) svoju kuću ne povisivati ili je ne snižavati,

b) ne oduzimati povlašćenoj zgradi svjetlo i vazduh, ili vidik,

v) ne odvraćati kišnicu s krova svoje kuće od susjedovog zemljišta kojem bi mogla koristiti za polijevanje vrta ili punjenje cisterne ili na neki drugi način; ili nešto drugačije.

Službenosti puta

Član 220

(1) Vlasnik povlasne nepokretnosti koji ima pravo staze preko tuđe nepokretnosti ovlašćen je hodati tom stazom; ako ima pravo progoniti stoku, ovlašćen je i služiti se kolicima i biciklom; ako ima pravo puta, ovlašćen je voziti se po poslužnoj nepokretnosti jednom ili više zaprega, motornim vozilom. Na isti način imalac službenosti je ovlašćen puštati druga lica.

(2) Pravo hodati stazom ne obuhvata:

a) ovlašćenje jahati niti voziti se biciklom;

b) gurati bicikl po poslužnoj nepokretnosti;

(3) Pravo progoniti stoku ne obuhvata ovlašćenje vući teške terete preko poslužnog zemljišta; pravo voziti se po poslužnoj nepokretnosti ne obuhvata pravo tuda goniti nevezanu stoku.

(4) Prostor za izvršavanje na poslužnoj nepokretnosti prava ići stazom, progoniti stoku i prava puta treba da bude toliki koliko je nužno da bi se izvršavala, prema mjesnim prilikama. Ako bi putevi i staze postali neupotrebljivi zbog poplave, odrona, klizišta ili nekog drugog slučaja, do uspostavljanja prijašnjeg stanja odrediće se novi prostor, ukoliko nadležni organ ne preduzme potrebne mjere.

Nužni prolaz

Član 221

(1) Nužni prolaz je službenost puta koju je osnovao sud na zahtjev vlasnika nepokretnosti do koje nema nikakve ili nema odgovarajuće

putne veze s javnim putem uz uslov da je korist od otvaranja nužnog prolaza za vlasnika povlasne nepokretnosti veća od štete koju otvaranjem nužnog prolaza trpi vlasnik poslužne nepokretnosti.

(2) Na nužni prolaz primjenjuju se pravila koja vrijede za službenosti puta, ako u pogledu nužnog prolaza nije posebnim zakonom drugačije propisano.

Službenost pumpanja, dovođenja i odvođenja vode

Član 222

(1) Vlasnik povlasne nepokretnosti koji je ovlašćen da crpi vodu na poslužnoj nepokretnosti, ima i pravo na slobodan pristup njoj.

(2) Vlasnik povlasne nepokretnosti koji je ovlašćen da navraća vodu s tuđe nepokretnosti na svoje zemljište ili je sa svog odvraća na tuđe zemljište, ovlašćen je takođe da postavi za to potrebne cijevi, oluke, brane, rezervoare za vodu i druge naprave o svom trošku, a u mjeri koja se utvrđuje prema potrebama povlasnog zemljišta.

Službenost paše

Član 223

(1) Ako u času sticanja prava službenosti paše nisu određeni vrsta i broj stoke niti vrijeme i mjera izvršavanja prava paše, mjerodavno je kako se mirno izvršavala državina tog prava službenosti kroz dvadeset godina.

(2) Način vršenja paše, kao i vrijeme paše određuju se uopšteno po ustaljenom mjesnom običaju, ali radi paše ne smije nikad biti ometano ili otežano obrađivanje zemljišta uređeno posebnim propisima.

(3) Pravo paše ne proteže se ni na kakvu drugu korist, pa ovlašćenik ne smije kositi travu, ugroziti ispaše, niti isključiti stoku sopstvenika poslužne nepokretnosti od paše na njegovoj nepokretnosti, a kad prijeti opasnost da bi stoka mogla nanijeti štetu, ona treba da bude čuvana na odgovarajući način.

Ostale zemljišne službenosti

Član 224

Odredbe o pravu paše primjenjuju se i na službenost sječe drva i ostale zemljišne službenosti.

Pravo prozora

Član 225

(1) Pravo prozora u zidu poslužne nepokretnosti daje vlasniku povlasne nepokretnosti samo pravo na svjetlo i vazduh; a na vidik samo ako mu je to ovlašćenje posebno dato.

(2) Lice koje nema pravo na vidik dužno je da na zahtjev vlasnika zida stavi rešetku na svoj prozor.

(3) Lice koje ima pravo prozora dužno je da čuva otvor, a ukoliko to zanemari, odgovara za štetu koja nastane.

Pravo imati dio zgrade i naprave na poslužnoj nepokretnosti

Član 226

(1) Vlasnik povlasne nepokretnosti kome njegovo pravo službenosti daje ovlašćenje da na susjednoj nepokretnosti, na njenoj površini, ispod nje ili u njenom vazdušnom prostoru ima dio svoje zgrade, neku drugu napravu ili uređaj koji služi njegovoj zgradi, dužan je to uzdržavati o svome trošku, a vlasniku poslužne nepokretnosti plaćati naknadu za iskorišćavanje njegove nepokretnosti u visini zakupnine, ako nije drugačije određeno ugovorom ili zakonom.

(2) Odredba stava 1. ovog član primjenjuje se kad vlasniku povlasne nepokretnosti njegovo pravo službenosti daje ovlašćenje da na susjednoj nepokretnosti, na njenoj površini, ispod nje ili u njenom vazdušnom prostoru ima vodove i druge uređaje (električne, gasovodne, toplovodne, telekomunikacione, kanalizacione, vodovodne i dr.).

(3) Vlasnik poslužne nepokretnosti koji je dužan da trpi teret susjedne zgrade, umetak tuđe grede u svoj zid, prolaz tuđeg dima kroz dimnjak, tuđu antenu na svom krovu, tuđu reklamu ili natpis na pročelju svoje zgrade ili nešto slično, dužan je srazmjerno pridonositi za održavanje svog, za to određenog zida, stuba, stijene, dimnjaka, krova, pročelja i sl., ali nije dužan podupirati niti popravljati tuđu stvar.

Pravo provođenja tekućina

Član 227

Vlasnik povlasne nepokretnosti za provođenje tekućina kroz poslužnu nepokretnost dužan je da izgradi potrebne jarke i kanale i da ih drži dobro pokrivene i čiste i time olakša opterećenje poslužnog zemljišta.

Pravo kapnice

Član 228

(1) Vlasnik povlasne nepokretnosti koji ima pravo odvođenja kišnice sa svog krova na poslužnu nepokretnost (pravo kapnice) može pustiti da kišnica otječe na tuđu nepokretnost slobodno ili kroz oluk.

(2) Ovlašćenik prava kapnice smije uzdići svoj krov, ali mora preduzeti mjere da time službenost ne postane teža za vlasnika poslužne nepokretnosti.

(3) Ovlašćenik prava kišnice dužan je da održava oluke namijenjene oticanju vode kao i svoj krov u takvom stanju da mlaz kišnice ne šteti opterećenoj nepokretnosti, a snijeg i led na vrijeme da ukloni.

3. Lične službenosti

Službenosti lične prirode

Član 229

(1) Lična službenost je ograničeno stvarno pravo koje daje ovlašćenje određenom licu da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), a svaki vlasnik te stvari to mora trpjeti.

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

Poslužna stvar

Član 230

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

(2) Lična službenost na suvlasničkom dijelu nepokretnosti proteže se na posebni dio (stan, poslovnu prostoriju), kao što se službenost na

posebnom dijelu nepokretnosti proteže na s njom povezan suvlasnički dio.

Ograničeno trajanje

Član 231

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

Neotuđivost i nenasljedivost

Član 232

(1) Lične službenosti ne mogu se prenositi na drugo lice.

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

(3) Lična službenost izričito osnovana i za nasljednike ovlašćenog lica gasi se smrću posljednjeg nasljednika.

Pojam

Član 233

(1) Pravo plodouživanja je lična službenost koja plodouživaocu daje ovlašćenje da se služi poslužnom stvari u skladu sa njenom namjenom, ne mijenjajući njen sadržaj.

(2) Pravo plodouživanja može postojati na poslužnoj pokretnoj nepotrošnoj ili nepokretnoj 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 odredba prethodnog stava.

(4) Predmet prava plodouživanja su i pripaci opterećene stvari ili prava.

(5) Ako više lica ima pravo plodouživanja iste poslužne nepokretnosti, 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 nepokretnost u svojini više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora da trpi da se nosilac prava plodouživanja služi nepokretnošću na način proizašao iz njegovog prava.

Ovlašćenje

Član 234

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

(2) Plodouživalac može pravnim poslom prenijeti drugom licu izvršavanje svojih ovlašćenja.

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

Čisti prihod od čiste vrijednosti

Član 235

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

(2) Prihod poslužne stvari čine plodovi i druge koristi koje stvar daje bez umanjenja sadržaja. 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 njen sadržaj u trenutku odvajanja, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

(4) Odredba iz stava 3. ovog člana odnosi se i na najamnine, zakupnine, kamate, dividende i druge prihode koje stvar daje na osnovu nekog pravnog 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 iskorišćavanja poslužne stvari, bez obzira na iznos ostvarenog prihoda.

(6) Plodouživalac je dužan da kao dobar domaćin održava poslužnu stvar u stanju u kojem je stvar primio, snosi troškove redovnog održavanja i obnavljanja stvari, javne obaveze (porez i dr.), realne terete koji opterećuju stvar, i kamate na potraživanja osigurana hipotekom na poslužnoj stvari, u granicama vrijednosti koja ostaje kad se od prihoda poslužne stvari odbiju troškovi upotrebe i iskorišćavanja.

Vanredne popravke i obnova stvari

Član 236

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

(2) Ako je stvar uništena usljed više sile, rizik propasti stvari snosi vlasnik, a plodova plodouživalac.

(3) Ako vlasnik poslužne stvari obavi vanredne popravke ili vanredna obnavljanja poslužne stvari, plodouživalac je dužan da nadoknadi kamate na vrijednost onog što je vlasnik utrošio, u obimu u kojem se time poboljšalo njegovo plodouživanje.

(4) Ako vlasnik ne može ili neće da obavi nužne popravke ili obnavljanja, plodouživalac je ovlašćen da ih sam izvrši, a po prestanku plodouživanja može tražiti da mu vlasnik isplati naknadu kao poštenom držaocu, ili primjerenu naknadu za plodouživanje koje je izgubio zbog propuštenih radova.

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

Poboljšanja

Član 237

(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 zbog smanjene upotrebe ili prihoda koje plodouživalac gubi zbog obavljanja radova.

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

(3) Ako je plodouživalac bez sporazuma sa vlasnikom učinio poboljšanja na poslužnoj stvari, ovlašćen 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 ovlašćen kao poslovođa bez naloga.

Popis i procjena

Član 238

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

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

Dužnost davanja osiguranja

Član 239

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

(2) Ako plodouživalac odbije dati 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, a obzirom na okolnosti slučaja, ako to zahtijeva plodouživalac koji se obavezao da će sve troškove te uprave snositi kao troškove za upotrebu i iskorišćavanje poslužne stvari.

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

Vraćanje stvari

Član 240

(1) Nakon prestanka prava plodouživanja, plodouživalac je dužan da preda u državinu 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 redovne upotrebe stvari koje se nije moglo izbjeći ni otkloniti potpunim ispunjenjem dužnosti iz člana 235. 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 plodouživanja neodvojeni plodovi pripadaju vlasniku. Vlasnik je dužan da nadoknadi plodouživaocu ili njegovom nasljedniku troškove koje je plodouživalac imao da bi dobio te plodove, prema pravilima koja određuju pravni položaj poštenog držaoca prilikom vraćanja stvari vlasniku.

(5) Pravilo iz stava 4. ovog člana shodno se primjenjuje i za civilne plodove (najamnine, zakupnine, kamate, dividende i sl.) dospjele nakon prestanka plodouživanja.

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

Nepravo plodouživanje

Član 241

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

(2) U slučaju iz prethodnog stava 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.

Pravo upotrebe

Član 242

(1) Pravo upotrebe je lična službenost koja ovlašćuje određeno lice da se u granicama svojih ličnih potreba i potreba članova svog porodičnog domaćinstva služi nečijom stvari (poslužna stvar) prema njenoj namjeni, čuvajući njen sadržaj.

(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 odredba iz stava 2. ovog člana.

(4) Predmet prava upotrebe su i pripaci stvari ili prava koja su njime opterećena.

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

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

Ovlašćenja

Član 243

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

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

Upotrebe

Član 244

(1) Nosilac prava upotrebe je ovlašćen 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 službenost upotrebe.

(3) Pod potrebom nosioca prava upotrebe podrazumijevaju 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 da izdržava) i promjene koje su nužno potrebne za vođenje porodičnog domaćinstva.

(4) Vlasnik poslužne stvari može izvršavati svoje pravo svojine uključujući prisvajanje koristi ako time ne vrijeđa tuđe pravo upotrebe.

Sticanje plodova i drugih koristi

Član 245

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

Troškovi i tereti

Član 246

(1) Vlasnik je dužan da snosi sve redovne i vanredne troškove i terete poslužne stvari i dužan je da održava 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.

Pravo stanovanja

Član 247

(1) Pravo stanovanja je lična službenost koja svog nosioca ovlašćuje da se služi nečijom stambenom zgradom ili njenim dijelom namijenjenim za stanovanje (poslužna stvar) u skladu s tom namjenom, čuvajući sadržaj poslužne stvari.

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

(3) Ako pravo stanovanja svoga nosioca ovlašćuje da se služi svim dijelovima zgrade koji su za stanovanje tako da ih, čuvajući njihov sadržaj, u cijelosti uživa, tada je to plodouživanje stambene zgrade, pa se prosuđuje po pravilima o pravu plodouživanja.

(4) Vlasnik zadržava pravo raspolaganja onim dijelovima nepokretnosti koji nisu namijenjeni za stanovanje, a i stambenim dijelovima koji nisu predmet prava stanovanja, ali ne na način da time sprečava ostvarivanje prava stanovanja.

(5) Ostvarivanjem prava stanovanja ne smije se vlasniku onemogućiti ili otežati potrebno nadgledanje cijele njegove nepokretnosti.

4. Zaštita i prestanak prava službenosti

Zahtjev za poštovanje prava službenosti

Član 248

(1) Ovlašćenik prava službenosti ima pravo da zahtijeva od vlasnika poslužne stvari da prizna i trpi njegovo pravo službenosti kao teret na poslužnoj stvari, da trpi izvršavanje ovlašćenikovog prava na njoj, odnosno da propušta činiti na njoj ono što je zbog ovlašćenikovog prava dužan propuštati, ovlašćenik ima pravo zahtijevati i od svakog drugog lica koja svojim radnjama poriču njegovo pravo službenosti ili ga samovlasno onemogućuje ili uznemirava u izvršavanju tog prava.

(2) Pravo iz stava 1. ovog člana prestaje istekom roka od 10 godina od kad je ovlašćenik prestao vršiti to pravo.

Tužba ovlašćenika službenosti

Član 249

Da bi ovlašćenik prava službenosti mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim organom, ostvariti svoje pravo na zaštitu,

mora dokazati svoje pravo službenosti i čin tuženog kod onemogućavanja ili uznemiravanja izvršavanja tog prava.

Tužba pretpostavljenog ovlašćenika službenosti

Član 250

(1) Pravo na zaštitu svog pretpostavljenog prava službenosti ima i onaj koji je dokazao svoje pravo službenosti, i onaj koji u postupku pred sudom ili drugim nadležnim organom dokaže pravni osnov i istiniti način svog sticanja državine te službenosti (pretpostavljeni ovlašćenik službenosti).

(2) Na pravo pretpostavljenog ovlašćenika na zaštitu na odgovarajući način primjenjuju se pravila o tužbi pretpostavljenog vlasnika.

Zaštita od povrede upisom u javnoj evidenciji

Član 251

Ako je neko lice pravo korisnika stvarne službenosti steklo nevaljanim upisom u javnu evidenciju, ovlašćenik ima pravo da se štiti od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnog prava.

Preinačenje sadržaja

Član 252

Na preinačenje sadržaja službenosti primjenjuju se odredbe ovog zakona koje uređuju osnivanje službenosti na osnovu pravnog posla.

Propast stvari

Član 253

(1) Propašću povlasne ili poslužne stvari prestaje i pravo službenosti, ali čim se stvar vrati u prijašnje stanje, službenost se uspostavlja.

(2) Odredbe ovog zakona koje se primjenjuju na propast stvari odnose se i u slučaju da stvar bude stavljena izvan prometa.

(3) Ako je umjesto propale poslužne stvari nastalo pravo koje je nadomješta (pravo na naknadu, na osiguraninu i slično), tada propašću stvari nije prestalo pravo plodouživanja, nego ono i dalje postoji na tom nadomjestku kao poslužnoj stvari.

Sjedinjenje

Član 254

(1) Ako se svojina povlasne i poslužne nepokretnosti nađu u imovini istog lica, tada tim sjedinjenjem samim po sebi prestaje stvarna službenost.

(2) Ako se svojina povlasne i poslužne nepokretnosti razdvoji prije brisanja službenosti u javnoj evidenciji, službenost se uspostavlja.

Odricanje ovlašćenika

Član 255

(1) Pravo službenosti prestaje valjanim odricanjem ovlašćenika, bez obzira na to na kojem je pravnom osnovu zasnovana.

(2) Pojedini suvlasnik ili zajednički vlasnik povlasne nepokretnosti ne može se odreći prava stvarne službenosti bez pristanka ostalih.

(3) Vlasnik povlasne nepokretnosti koja je opterećena pravom plodouživanja ili založnim pravom ne može se odreći bez pristanka ovlašćenika tih prava.

(4) Na osnovu odricanja prestaje službenost bez pristanka vlasnika poslužne stvari, pa i onda kad je i on imao korist od te službenosti.

(5) Ako je službenost upisana u javnoj evidenciji, prestaće kad bude izbrisana.

Istek roka i ispunjavanje raskidnog uslova

Član 256

(1) Službenost prestaje istekom vremena na koje je bila osnovana ili na koje je bilo osnovano pravo svojine iz kojeg je izvedena, kao i kad se ispuni raskidni uslov pod kojim je bila osnovana ona ili pravo svojine iz kojeg je izvedena.

(2) Ako je službenost osnovana pod uslovom dok treće lice navrši određene godine, prestaće u to vrijeme, premda je treći umro prije tih godina, ako iz svrhe oročavanja ne proizlazi nešto drugo.

(3) Ako je službenost upisana u javnoj evidenciji prestaće brisanjem.

Neizvršavanje

Član 257

(1) Pravo službenosti prestaje zastarom ako se nije izvršavalo kroz 20 godina.

(2) Pravo službenosti koje se po svojoj prirodi može samo rijetko izvršavati ne prestaje zastarom dok tri puta ne nastupi prilika u kojoj treba da izvrši njen sadržaj, a ovlašćenik to ne učini.

(3) Pravo službenosti prestaje ako se vlasnik poslužne stvari protivio njegovom izvršavanju, a ovlašćenik ga zbog toga nije izvršavao neprekidno tri godine.

(4) Zastara ne nastupa, niti pravo službenosti prestaje neizvršavanjem, dok na poslužnoj stvari postoji naprava namijenjena upravo izvršavanju toga prava.

(5) Službenost upisana u javnoj evidenciji prestaće brisanjem iz javne evidencije.

Ukidanje

Član 258

(1) Ako pravo službenosti izgubi razumnu svrhu, vlasnik poslužne stvari može zahtijevati da se ono ukine. Ako nije posebnim zakonom drugačije određeno, odluku o ukidanju donijeće sud na zahtjev vlasnika poslužne stvari, bez obzira na pravni osnov na kojem je ta službenost bila osnovana.

(2) Sud će na zahtjev vlasnika poslužne nepokretnosti odlukom ukinuti nužni prolaz, a i drugu službenost puta, bez obzira na to na kojem je osnovu zasnovana, ako utvrdi da postoji drugi prikladniji, ili jednako odgovarajući prolaz, koji vlasniku poslužnog zemljišta čini manje štete, ili pak jednako odgovarajući javni prolaz.

(3) Sud će na zahtjev vlasnika poslužne stvari, kojem plodouživalac nije dao osiguranje koje se obavezao dati ili koje je sud odredio, odlukom ukinuti plodouživanje i obavezati vlasnika na plaćanje pravedne naknade.

(4) Sud koji vodi postupak radi ukidanja plodouživanja jer plodouživalac nije dao nužno osiguranje, može, umjesto da ukine plodouživanje, odlukom postaviti upravnika poslužnoj stvari, ako utvrdi da je to bolje s obzirom na okolnosti slučaja, te ako to

zahtijeva plodouživalac koji se obavezao da će sve troškove te uprave snositi kao troškove za upotrebu i iskorišćavanje poslužne stvari.

(5) Službenost upisana u javnoj evidenciji prestaje brisanjem.

Zaštita tuđeg povjerenja

Član 259

Službenost koja nije upisana u javnoj evidenciji prestaje kad poslužnu stvar stekne lice koje nije znalo niti je moralo da zna za tu službenost.

Prestanak lične službenosti

Član 260

(1) Pravo lične službenosti prestaje smrću ovlašćenika ili prestankom pravnog lica koje je bilo ovlašćenik toga prava, ako nije drugačije određeno.

(2) Ako je pravo lične službenosti izričito osnovano i za ovlašćenikove nasljednike, nasljeđivanjem će ono preći na one koji nasljeđuju zbog smrti prvog ovlašćenika; smrću nasljednika koji je naslijedio pravo lične službenosti ona se gasi, ako nije drugačije određeno.

(3) Ako je lična službenost zasnovana u korist jedne porodice, prestaje kad ta porodica izumre. U slučaju sumnje, smatra se da je osnovana za nasljednika, a ko tvrdi da je osnovana za porodicu, treba to i da dokaže.

Rasterećenje zakonom ili odlukom upravne vlasti

Član 261

(1) Službenosti prestaju ispunjavanjem pretpostavki koje je za to odredio posebni zakon.

(2) Nadležni organ će ukinuti službenost u slučajevima i pod pretpostavkama određenim posebnim zakonom.

(3) Ako ukidanje ili prestanak službenosti ima značenje izvlašćenja, lice čija je službenost prestala ima pravo na punu naknadu.

(4) Službenost upisana u javnoj evidenciji prestaće brisanjem, ako zakonom nije drugačije određeno.

Prestanak stvarne službenosti

Član 262

(1) Stvarna službenost prestaje:

a) ako se vlasnik poslužne nepokretnosti protivi njenom vršenju, a vlasnik povlasne nepokretnosti tri uzastopne godine nije vršio svoje pravo,

b) ako isto lice postane vlasnik poslužne i povlasne nepokretnosti,

g) ako propadne povlasna ili poslužna nepokretnost,

d) nevršenjem u periodu od 10 godina.

(2) Vlasnik poslužne nepokretnosti ima pravo zahtijevati da prestane pravo stvarne službenosti kada prestane potreba za korišćenjem povlasne nepokretnosti, kao i kada prestane razlog zbog kojeg je bila zasnovana.

Podijeljene povlasne nepokretnosti

Član 263

(1) Ako se podijeli povlasna nepokretnost, stvarna službenost ostaje u korist svih njenih dijelova. Vlasnik poslužne nepokretnosti ima pravo zahtijevati da stvarna službenost vlasnika dijela podijeljene povlasne nepokretnosti prestane, ako ne služi za potrebe tog dijela.

(2) Ako je podijeljena poslužna nepokretnost, stvarna službenost ostaje samo na dijelovima na kojima je vršena.

III - REALNI TERETI

1. Uopšteno

Pojam

Član 264

Realni teret daje svom korisniku ograničeno stvarno pravo na nepokretnosti koju opterećuje ovlašćujući ga da mu se na teret njene vrijednosti periodično daju stvari ili čine radnje koje su sadržaj tog realnog tereta.

Osnivanje realnog tereta

Član 265

(1) Realni teret osniva se na određenoj nepokretnosti na osnovu pravnog posla i odlukom suda ili nadležnog organa.

(2) Realni teret je osnovan kada su ispunjeni svi zakonom propisani uslovi.

Osnivanje pravnim poslom

Član 266

(1) Na osnovu pravnog posla, realni teret osniva se njegovim izvođenjem iz svojine nepokretnosti koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti u obliku notarski obrađene isprave i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nepokretnosti, njegovom sadržaju i korisniku tereta.

(3) Suvlasnici ili zajednički vlasnici na nepokretnosti mogu samo saglasno odrediti da se optereti realnim teretom.

Upis tereta u javne evidencije

Član 267

(1) Realni teret osnovan pravnim poslom stiče se upisom u javnu evidenciju kao teret na njime opterećenoj nepokretnosti.

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

(3) Lice koje realni teret stekne na osnovu pravosnažne odluke suda ovlašćeno je da traži upis tog prava u javne evidencije.

(4) Realni teret ne može se suprotstaviti pravu savjesnog lica, koje je, postupajući sa povjerenjem u javne evidencije, upisalo svoje pravo prije nego što je zatražen upis realnog tereta.

Osnivanje odlukom suda

Član 268

(1) Realni teret može se osnivati odlukom suda u postupku diobe, ostavinskom postupku, i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Na osnivanje realnog tereta shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona o osnivanju službenosti.

Opterećena nepokretnost

Član 269

(1) Realnim teretom može biti opterećena jedna ili više nepokretnost koje mogu biti predmet založnog prava.

(2) S opterećenom nepokretnošću opterećeni su i svi njeni pripaci.

(3) Odredbe ovog zakona koje se odnose na nepokretnost, primjenjuju se i na suvlasnički dio nepokretnosti.

Sadržaj realnog tereta

Član 270

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

(2) Radnja jednokratnog davanja ili činjenja koje ima novčanu vrijednost može biti sporedni sadržaj realnog tereta. U tom slučaju shodno se primjenjuje odredba stava (1) ovog člana, ako zakonom nije drugačije određeno.

Promjena sadržaja

Član 271

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

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

Osnovna obaveza

Član 272

(1) Realni teret obavezuje vlasnika opterećene nepokretnosti da korisniku tereta ispunjava sadržaj tereta, za što odgovara vrijednošću te nepokretnosti.

(2) Obaveza iz realnog tereta prenosiva je samo zajedno sa opterećenom nepokretnošću.

(3) S prelaskom svojine opterećene nepokretnosti na drugo lice ujedno prelazi i obaveza iz realnog tereta.

(4) Osnovna obaveza iz realnog tereta ne zastarijeva.

Pojedinačne obaveze davanja ili činjenja

Član 273

(1) Kada na osnovu vlasnikove obaveze iz člana 272. ovog zakona dospije za ispunjenje neko davanje ili činjenje, tada nastaje pojedinačna obaveza vlasnika opterećene nepokretnosti da to davanje, odnosno činjenje ispuni korisniku tereta kao povjeriocu.

(2) Korisnik realnog tereta ovlašćen je da traži ispunjenje pojedinačne obaveze iz prethodnog stava, ili njenu novčanu protivrijednost.

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

Lična odgovornost za pojedinačne obaveze

Član 274

(1) Za ispunjenje pojedinačne obaveze davanja ili činjenja odgovara svom svojom imovinom lice koje je vlasnik opterećene nepokretnosti u vrijeme dospijeća obaveze. Odgovornost tog lica za dospjele obaveze ne prestaje sa prestankom njegovog prava svojine na opterećenoj nepokretnosti.

(2) Ako je opterećena nepokretnost u državini trećeg lica, ono odgovara cjelokupnom svojom imovinom za pojedinačna davanja ili činjenja dospjela do prestanka državine nepokretnosti.

(3) Plodouživalac nepokretnosti opterećene stvarnim teretom odgovara vlastitom imovinom umjesto vlasnika te nepokretnosti za

pojedinačna davanja i činjenja na koja obavezuje realni teret.

Stvarnopravna odgovornost za pojedinačne obaveze

Član 275

(1) Za sve dospjele pojedinačne obaveze, davanja i činjenja koja proizlaze iz realnog tereta odgovara vlasnik vrijednošću opterećene nepokretnosti, a nakon diobe te nepokretnosti vrijednošću svojih dijelova solidarno odgovaraju svi vlasnici dijelova na koje je razdijeljena.

(2) Stvarnopravna odgovornost za pojedinačnu obavezu davanja i činjenja solidarna je s ličnom odgovornošću za istu obavezu.

Neodvojivost

Član 276

(1) Realni teret ne može se odvojiti od nepokretnosti koju opterećuje. Sticanjem svojine na opterećenoj nepokretnosti stiče se nepokretnost opterećena realnim teretom, ako zakonom nije drugačije određeno.

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

2. Teret u korist vlasnika nepokretnosti

Teret i povlasna nepokretnost

Član 277

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

(2) Realni teret koji je osnovan u korist neke nepokretnosti kao povlasne ne može se razdvojiti od svojine te nepokretnosti te je prenosiv samo zajedno s tom nepokretnošću.

Uticaj diobe

Član 278

(1) U slučaju podjele povlasne nepokretnosti, 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 nepokretnosti.

(3) Ukoliko se diobom oteža opterećenje vlasnika opterećene nepokretnosti, vlasnik te opterećene nepokretnosti ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje davanja i radnji, koje su zbog diobe postale za njega teže.

Prenos dospjele obaveze

Član 279

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

3. Tereti u korist lica

Tereti lične prirode

Član 280

(1) Realni teret u korist lica daje ovlašćeniku ograničeno stvarno pravo na opterećenoj nepokretnosti koje 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 ovlašćenika na drugo lice, ako zakonom nije drugačije određeno.

Prenosivost pojedinih potraživanja

Član 281

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

Vrste realnih tereta

Član 282

Nepokretnost može biti opterećena realnim teretom, u korist svakog vlasnika određene nepokretnosti (povlasna nepokretnost) ili nosioca prava građenja.

Zaštita korisnika tereta

Član 283

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

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

Prestanak realnog tereta

Član 284

(1) Realni teret prestaje njegovim brisanjem u javnoj evidenciji.

(2) Brisanje realnog tereta može se zahtijevati zbog:

a) propasti opterećene ili povlasne nepokretnosti,

b) stavljanje izvan prometa opterećene i povlasne nepokretnosti,

v) odricanja korisnika tereta,

g) isteka vremena na koje je bio osnovan ili ispunjavanjem raskidnog uslova pod kojim je bio osnovan,

d) donošenja odluke suda o amortizaciji tereta,

đ) smrti lica u čiju je korist bio osnovan, ako stvarni teret nije izričito osnovan i za njegove nasljednike.

Ukidanje realnog tereta

Član 285

Vlasnik opterećene nepokretnosti može da zahtijeva da se realni teret ukine ako on izgubi svoju svrhu. Odluku o ukidanju realnog tereta donosi sud na zahtjev vlasnika opterećene nepokretnosti, bez obzira na pravni osnov o njegovom osnivanju.

IV - PRAVO GRAĐENjA

Pojam

Član 286

(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje daje ovlašćenje svom nosiocu da na površini zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a vlasnik zemljišta dužan je to da trpi.

(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nepokretnošću.

(3) Zgrada koja je izgrađena ili koja bude izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je tog prava, kao da je ono zemljište.

Sadržaj prava građenja

Član 287

(1) Lice koje je nosilac prava građenja je i vlasnik zgrade koja je pripadnost tog njegovog prava, a u pogledu zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlašćenja i dužnosti plodouživoca. Svaka odredba ugovora i drugog akta suprotna ovoj odredbi je ništavna.

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

Promjena sadržaja

Član 288

(1) Promjena sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom opterećene nepokretnosti, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nepokretnosti, tada i u sporazumu s ovlašćenicima tih prava.

(2) Na preinačenje sadržaja primjenjuju se odredbe ovog zakona koje se odnose na osnivanje prava građenja na osnovu pravnoga posla.

Neodvojivost

Član 289

Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa ko na bilo kojem pravnom osnovu stekne svojinu opterećenog zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drugačije određeno.

Nosilac prava građenja

Član 290

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

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

Prometnost

Član 291

(1) Pravo građenja je otuđivo i nasljedivo kao i pravo na nepokretnosti, ako zakonom nije drugačije određeno.

(2) Pravo građenja može se opteretiti službenostima, realnim teretima i založnim pravom i na svaki drugi način koji je u skladu sa zakonom i koji nije suprotan pravnoj prirodi tog prava.

(3) Zgrada i pravo građenja čine neraskidivo pravno jedinstvo, pa se zajedno prenose, nasljeđuju i opterećuju.

Ograničenje prava građenja

Član 292

Pravo građenja može se ograničiti pravnim poslom na svaki način koji nije suprotan zakonu, ili njegovoj prirodi, ili pravima trećih lica.

2. Sticanje prava građenja

Osnivanje prava građenja

Član 293

(1) Pravo građenja osniva se na osnovu pravnog posla ili odluke suda.

(2) Pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje se u obliku koji je propisan u posebnom zakonu.

Upis prava građenja

Član 294

(1) Pravo građenja stiče se dvostrukim upisom u javnu evidenciju, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje, i njegovim upisom kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.

(2) Upis prava građenja u javnu evidenciju moguć je samo na osnovu izjave volje vlasnika da time optereti svoje zemljište.

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

(4) Kada se na osnovu prava građenja izgradi zgrada ili postojeća zgrada odvoji od zemljišta pravom građenja, upisaće se pravo građenja.

(5) Kad zakonom nije drugačije određeno u pogledu načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka, te u pogledu zaštite povjerenja u javne evidencije, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo svojine.

Osnivanje odlukom suda

Član 295

(1) Pravo građenja može odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku i u drugim slučajevima određenim zakonom.

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

Prenos prava građenja

Član 296

Na prenos prava građenja primjenjuju se odredbe ovog zakona o sticanju prava svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla, odluke nadležnog organa i nasljeđivanja, ako zakonom nije drugačije određeno niti proizlazi iz pravne prirode prava građenja.

3. Zaštita prava građenja

Pravila zaštite prava građenja

Član 297

Pravo građenja kao pravo na nečijem zemljištu uživa zaštitu odgovarajućom primjenom pravila o stvarnim službenostima, a kao nepokretnost u pravnom pogledu, odgovarajućom primjenom pravila o zaštiti prava svojine.

4. Prestanak prava građenja

Način prestanka prava građenja

Član 298

(1) Pravo građenja prestaje: propašću opterećenog zemljišta, sporazumom, ovlašćenikovim odricanjem, istekom ugovorenog roka i ispunjavanjem ugovorenog raskidnoga uslova, rasterećenjem, te ukidanjem.

(2) Pravo građenja upisano u javnoj evidenciji prestaje kad, zbog razloga iz stava (1) ovog člana, bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Ukidanje

Član 299

(1) Ako se na pravu građenja ne izgradi zgrada u roku od 10 godina od osnivanja toga prava, vlasnik opterećene nepokretnosti može zahtijevati da se ono ukine. Ako nije zakonom drugačije određeno, odluku o ukidanju donijeće sud na zahtjev vlasnika opterećene nepokretnosti, bez obzira na pravni osnov na kojem je pravo građenja bilo zasnovano.

(2) Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može upotrebljavati za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestaće ukidanjem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno sagrađena u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni.

(3) Rok iz stava 2. ovog člana počinje teći prvog dana u godini koja nastupa nakon godine kad je zgrada srušena, ali rok ne teče dok postoje okolnosti pod kojima zastaje rok održaja.

(4) Pravo građenja prestaće na osnovu odluke o ukidanju i brisanjem u javnoj evidenciji.

Posljedice prestanka

Član 300

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

(2) Na odnos vlasnika zemljišta i lica kome je prestalo pravo građenja primjenjuju se pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije zakonom drugačije određeno.

(3) Vlasnik je dužan licu kome je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nepokretnost u prometu vrednija s tom zgradom, a ne bez nje.

Tuđa prava

Član 301

(1) Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom toga prava, ako zakonom nije drugačije određeno.

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

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

Pravo nadogradnje

Član 302

(1) Pravo nadogradnje je pravo izgradnje jednog ili više posebnih dijelova nepokretnosti na postojećoj zgradi.

(2) Na pravo nadogradnje primjenjuju se propisi o pravu građenja, ako ovim zakonom nije drugačije određeno i ako se ne protivi njegovoj prirodi.

(3) Pravo nadogradnje se ne može otuđiti ni opteretiti bez saglasnosti vlasnika zgrade i nosioca drugih stvarnih prava na nepokretnosti.

(4) Nadogradnjom se stiče pravo svojine na nadograđenom dijelu i pravo susvojine na cijeloj nepokretnosti, a pravo nadogradnje

prestaje.

(5) Založno pravo na pravu nadogradnje prelazi na nadograđeni dio nepokretnosti i na pravo susvojine na nepokretnosti.

ČETVRTI DIO

DRŽAVINA

1. Opšte odredbe

Pojam državine

Član 303

(1) Državina je faktička vlast na stvari.

(2) Lice koje svoju faktičku vlast vrši lično ili putem pomoćnika u držanju neposredni je držalac.

(3) Posrednu državinu stvari ima lice koje faktičku vlast na stvari vrši preko drugog lica, koje po nekom pravnom osnovu ima stvar u neposrednoj državini.

(4) Ako je držalac, prije nego je stvar prepustio neposrednom držaocu, po nekom pravnom osnovu dobio tu stvar u neposrednu državinu od trećeg lica, i to se lice smatra posrednim držaocem.

(5) Državinu stvari ima i lice koje faktičku vlast vrši u pogledu dijela neke stvari, koja inače ne bi mogla biti samostalni objekat stvarnih prava kao što je soba ili druga prostorija u stanu i slično.

(6) S državinom stvari izjednačeno je faktičko izvršavanje sadržaja prava stvarnih službenosti u pogledu neke nepokretnosti (državina prava); na državinu tog prava primjenjuju se odredbe ovog zakona o državini stvari, ako to nije suprotno prirodi prava.

(7) Više lica mogu imati državinu iste stvari ili prava stvarne službenosti (sudržavina).

Samostalna i nesamostalna državina

Član 304

(1) Samostalni držalac je lice koje drži stvar kao da je njen vlasnik, odnosno pravo stvarne službenosti kao da je njegov nosilac.

(2) Nesamostalni držalac je lice koje drži stvar ili pravo stvarne službenosti priznajući vlast neposrednog držaoca.

Pretpostavljena svojina na pokretnoj stvari

Član 305

Svako lice može u pravnom prometu valjano postupati pouzdavajući se u to da je držalac pokretne stvari njen vlasnik, osim ako je znao ili je morao znati da nije.

Pomoćnik u državini

Član 306

Lice koje na osnovu radnog ili sličnog odnosa ili u nečijem domaćinstvu vrši faktičku vlast ili pravo stvarne službenosti na stvari za drugo lice i dužno je da postupa po uputstvima tog lica nije držalac nego je pomoćnik u državini.

2. Sticanje državine

Član 307

Državina je stečena kad sticalac uspostavi svoju faktičku vlast u pogledu stvari, bilo da ju je osnovao jednostranim činom (izvorno sticanje državine), ili da mu je prenesena (izvedeno sticanje državine).

Prenos državine

Član 308

(1) Državina se prenosi predajom same stvari ili sredstva kojim sticalac ima vlast na stvari, a predaja je izvršena čim se sticalac s voljom prenosioca nađe u položaju izvršavati vlast u pogledu stvari.

(2) Kad se državina prenosi licu koje nije prisutno, predaja je izvršena kad ono primi stvar ili kad je primi lice koje ga zastupa, a predajom prevozniku samo ako prevoznik radi za račun sticaoca.

(3) Kad su za robu predanu prevozniku ili skladištaru izdate hartije od vrijednosti koje je zamjenjuju u pravnom prometu, predaja takvog papira znači predaju te robe. Pri tome u slučaju kad je jedno lice u dobroj vjeri primilo takav papir, a drugo u dobroj vjeri primilo robu, državinu robe je steklo ovo drugo lice.

Predaja državine izjavom volje

Član 309

(1) Samom izjavom volje da se državina predaje sticaocu taj stiče neposrednu državinu samo ako je u položaju da izvršava svoju vlast u pogledu stvari.

(2) Samom izjavom volje da se državina predaje sticaocu može državina preći na njega tako da dotadašnji držalac zadrži stvar, a sticaocu se prenese ili se za njega osnuje pravo da mu dotadašnji držalac preda tu stvar; isto tako i da se stvar preda nekom trećem licu, a sticalac dobije pravo da mu ono preda tu stvar.

(3) Predaja državine učinjena samom izjavom volje da se državina predaje sticaocu djelovaće prema trećima samo ako su o tome obaviješteni, ili im je to inače poznato.

Sticanje državine stvarne službenosti

Član 310

(1) Državina prava stvarne službenosti stiče se izvorno ukoliko držalac jedne nepokretnosti kao povlasne počne izvršavati radnje koje predstavljaju sadržinu određene stvarne službenosti na drugoj nepokretnosti.

(2) Ukoliko držalac neke nepokretnosti u sporazumu sa držaocem druge nepokretnosti počne izvršavati radnje koje predstavljaju sadržinu određene stvarne službenosti smatra se da je državina prava stvarne službenosti predata sticaocu.

(3) Državina prava stvarnih službenosti uspostavljena u korist određene nepokretnosti kao povlasne prelazi zajedno s državinom te nepokretnosti na sticaoca.

(4) Onaj ko izvorno stekne državinu nepokretnosti, ne stiče samim tim i državinu prava stvarne službenosti koja postoji u njenu korist.

Nasljeđivanje državine

Član 311

(1) Nasljednik postaje držalac u trenutku smrti ostavioca bez obzira kad je stekao faktičku vlast na stvari.

(2) Kada je ostaviočeva državina na jednoj ili više stvari, odnosno prava stvarnih službenosti njegovom smrću prešla na dva ili više sunasljednika, oni su time postali sudržaoci tih stvari, odnosno prava stvarne službenosti, pa će tako i izvršavati državinu, osim ako je na osnovu ostaviočeve volje izražene u testamentu ili odluke ostavinskog suda drugačije određeno.

(3) Prelaskom ostaviočeve državine na njegovog nasljednika ne dira se u ostale državine iste stvari, odnosno prava.

3. Svojstva državine

Oblici državine

Član 312

(1) Državina je zakonita ako se zasniva na valjanom pravnom osnovu (pravo na državinu).

(2) Državina je istinita, odnosno mirna ako nije pribavljena silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja.

(3) Državina koji je stečena silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja postaje mirna kada licu od kojeg je tako pribavljena prestane pravo na zaštitu državine.

(4) Državina je savjesna ako držalac ne zna ili ne može znati da nema pravo na državinu. Savjesnost prestaje saznanjem držaoca da mu ne pripada pravo na državinu.

(5) Savjesnost državine se pretpostavlja.

(6) Savjesnost i istinitost državine pravnog lica prosuđuje se prema savjesnosti i postupanju onog fizičkog lica koje je za to pravno lice ovlašćeno da preduzima radnje sticanja ili izvršavanja državine.

(7) Savjesnost i istinitost državine lica koje ima zakonskog zastupnika prosuđuje se prema savjesnosti i postupanju njihovog zakonskog zastupnika.

(8) Ako je u sporu o pravu na državinu pravnosnažno odlučeno da pravo na državinu ne pripada držaocu, njegova državina je nesavjesna od časa kad mu je tužba dostavljena. Državina je nesavjesna i kad je konačnu odluku o tome donio drugi nadležni organ ili sud u nekom drugom postupku.

4. Zaštita državine

Pravo na zaštitu državine

Član 313

(1) Držalac ima pravo na zaštitu od samovlasnog smetanja državine.

(2) Pravo na zaštitu državine ostvaruje se u sudskom postupku ili putem samopomoći.

(3) Držalac ima pravo da zahtijeva sudsku zaštitu zbog smetanja državine u roku od 30 dana od saznanja za smetanje i počinioca, a najkasnije od godine dana od dana nastalog smetanja (parnica zbog smetanja državine).

(4) Posjedovnom tužbom držalac traži da se utvrdi čin smetanja državine, naredi uspostavljanje stanja državine kakvo je bilo u času smetanja državine, te zabrani takvo ili slično smetanje ubuduće.

(5) Sud pruža zaštitu prema posljednjem stanju državine i nastalom smetanju, pri čemu nemaju uticaja prava na državinu, pravni osnov državine i savjesnost držaoca.

(6) Držalac koji je državinu stekao silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja, ima takođe pravo na zaštitu od smetanja državine, osim prema licu od kojeg je na takav način došao do državine, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz stava 3. ovog člana.

Trajnost državine

Član 314

(1) Državina traje dok traje držaočeva faktička vlast u pogledu stvari. Državina ne prestaje, niti se prekida, ako je smetnja ili propuštanje izvršavanja držaočeve vlasti bilo po svojoj prirodi samo privremeno i nezavisno od volje držaoca.

(2) Smatra se da državina nakon što je stečena traje neprekidno dalje, a ko tvrdi da je prestao ili da je bio prekinut, treba da dokaže da su nastupile okolnosti zbog kojih je državina prestala.

Samovlast

Član 315

(1) Samovlast je zabranjena. Bez obzira na to kakva je državina, niko je nema pravo samovlasno smetati, ako i smatra da ima jače pravo na državinu.

(2) Lice koje držaocu bez njegove volje oduzme državinu ili ga u držanju uznemirava, samovlasno je smetalo njegovu državinu.

(3) Lice od kojeg je državina pribavljena silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja ne smije samovlasno oduzeti tu državinu nakon što mu prestane pravo na zaštitu državine.

(4) Nije samovlasno smetanje državine ako je čin oduzimanja ili smetanja državine dopušten zakonom, odlukom suda ili drugog organa.

Samopomoć

Član 316

(1) Držalac ima pravo na samopomoć protiv onoga ko ga samovlasno ometa u državini, pod uslovom da je opasnost neposredna, da je samopomoć nužna jer bi sudska zaštita stigla prekasno i da je način njenog vršenja primjeren konkretnoj opasnosti (dopuštena samopomoć).

(2) Dopuštena samopomoć smije se vršiti u rokovima u kojima se prema ovom zakonu može podići tužba za zaštitu državine.

(3) Dopuštenom samopomoći smije se umjesto držaoca poslužiti pomoćnik u državini.

(4) Držalac koji ostvari svoje pravo na zaštitu državine putem samopomoći, a nisu bile ispunjene pretpostavke iz stava 1. ovog člana, odgovara za štetu koju je pri tome prouzrokovao.

Sudska zaštita državine

Član 317

(1) Držalac kojem je državina samovlasno smetana ovlašćen je svoju državinu štititi putem suda, zahtijevajući da se utvrdi čin smetanja državine, naredi uspostava stanja državine kakvo je bilo u času smetanja, te zabrani takvo ili slično smetanje ubuduće.

(2) Sud pruža zaštitu državine u posebnom, hitnom postupku (postupku za smetanje državine), prema posljednjem stanju državine i nastalom smetanju, bez obzira na pravo na državinu, pravni osnov državine, poštenje držaoca, kao i bez obzira na to koliko bi smetanje državine bilo u javnom ili opštem interesu.

(3) Pravo na preduzimanje posjedovne radnje smije se isticati i o njemu se smije raspravljati jedino u vezi s prigovorom da oduzimanje, odnosno smetanje državine nije bilo samovlasno.

Zaštita posredne državine

Član 318

(1) Posredni držalac je ovlašćen da traži zaštitu državine prema trećim licima i zahtijeva predaju državine neposrednom držaocu.

(2) Ukoliko neposredni držalac ne može ili ne želi ponovo preuzeti neposrednu državinu koja mu je bila oduzeta, posredni držalac može za sebe zahtijevati predaju stvari.

(3) Posredni držalac može postaviti zahtjev za zaštitu posredne državine od smetanja neposrednog držaoca, samo ako za odlučivanje o tom zahtjevu nije nužno raspravljanje o njihovom pravnom odnosu.

Zaštita sudržavine

Član 319

(1) Svaki sudržalac je ovlašćen štititi sudržavinu putem suda od samovlasnog smetanja trećeg lica, a od drugih sudržaoca jedino ako su ga potpuno isključili od dotadašnje sudržavine ili su mu bitno ograničili dotadašnji način izvršavanja faktičke vlasti.

(2) Sudržalac nije ovlašćen staviti zahtjev za zaštitu svoje sudržavine od smetanja koje je počinio njegov sudržalac, ako bi za odlučivanje o tom zahtjevu bilo nužno raspravljati o njihovu pravnom odnosu.

Zaštita nasljedničke državine

Član 320

(1) Svaki zajednički držalac ovlašćen je da štiti nasljedničku državinu koja je sa ostavioca prešla na nasljednike od samovlasnog smetanja

trećeg lica, a od smetanja drugih sunasljednika prema pravilima koja važe za zaštitu sudržavine.

(2) Kad objektom državine upravlja izvršilac testamenta ili staralac zaostavštine na osnovu ovlašćenja, ovlašćen je tražiti zaštitu državine koja je sa ostavioca prešla na nasljednika.

(3) Odredbom stava 2. ovog člana ne dira se u pravo svakog pojedinog nasljednika ili sunasljednika na zaštitu, ali s tim da može zahtijevati vraćanje oduzetog jedino prema izvršiocu oporuke, odnosno staraocu zaostavštine.

Zaštita prava na državinu

Član 321

Pravo na državinu može da se utvrdi i zaštiti pred sudom, nezavisno od trajanja i ishoda postupka za zaštitu državine.

5. Prestanak državine stvari i prava

Prestanak državine stvari

Član 322

(1) Državina prestaje kada prestane držaočeva faktička vlast na stvari.

(2) Državina stvari prestaje propašću stvari, kad držalac izgubi stvar, a nema izgleda da će se opet naći, kao i kad je držalac svojom voljom napustio stvar.

(3) Državina prestaje ako je državinu na stvari steklo lice kojem držalac nije predao stvar u neposrednu državinu, a koje nije njegov pomoćnik u državini kao i u slučaju kada mu je državina oduzeta, a on u zakonskim rokovima nije ostvario zaštitu svoje državine.

(4) Državina ne prestaje ukoliko je državina bila oduzeta, a držalac je ponovo uspostavio ili ishodio njeno uspostavljanje služeći se pravom na zaštitu državine.

(5) Državina ne prestaje, niti se prekida, ako je držalac privremeno spriječen da vrši faktičku vlast na stvari nezavisno od svoje volje.

(6) Neprekidnost državine se pretpostavlja.

Prestanak državine prava

Član 323

(1) Državina prava prestaje u slučaju propasti nepokretnosti koja sadrži to pravo ili se držalac odrekao državine prava.

(2) Državina prava ne prestaje samim neizvršavanjem sadržaja prava stvarne službenosti dok njegov držalac može izvršavati ako to želi.

(3) Državina prava prestaje kad držalac poslužne nepokretnosti prestane trpjeti da se i dalje izvršava sadržaj prava službenosti na njegovoj nepokretnosti, odnosno prestane propuštati što je do tada propuštao, ako držalac prava ne ostvari zaštitu svoje državine.

(4) Državina prava stvarne službenosti prestaje dotadašnjem držaocu i zajedno s prestankom njegove državine nepokretnosti u čiju ju je korist izvršavao.

PETI DIO

I - PRELAZNE ODREDBE

1. Pretvaranje društvene svojine

Pretvaranje prava korišćenja, upravljanja ili raspolaganja

Član 324*

(1) Ako posebnim zakonom nije drugačije propisano, pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja kao osnovno pravo na stvarima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nisu postala svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca ili njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet svojine.

(2) *(prestalo da važi)*

(3) Pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nisu postale svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine jedinice lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi ta nepokretnost, ako je nosilac tog prava prestao da postoji i nema pravnog sljednika.

Pretvaranje prava na gradskom građevinskom zemljištu u pravo svojine

Član 325

Privremeno pravo korišćenja do preuzimanja, pravo korišćenja radi građenja i trajno pravo korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca, odnosno njegovog pravnog sljednika.

Pretvaranje u pravo svojine Republike Srpske

Član 325a

Upis nosioca prava na nepokretnostima upisanim u javnim evidencijama kao društvena ili državna svojina iz člana 324. st. 1. i 4. i člana 325. Zakona, čiji su zahtjevi za pretvaranje tih prava u pravo svojine rješenjem nadležnog organa uprave pravosnažno odbijeni brisaće se, a upis društvene, odnosno državne i opštenarodne imovine pretvoriće se u pravo svojine Republike Srpske.

Rješenje o pretvaranju u pravo svojine

Član 326

(1) Organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i donosi rješenje o pretvaranju prava iz člana 324. st. 1. i 4. i člana 325. ovog zakona, po zahtjevu stranke ili po službenoj dužnosti.

(2) *(brisano)*

(3) Uknjižba se sprovodi po pravnim pravilima kojima je regulisan upis prava u javne evidencije o nepokretnostima i prava na njima.

Čl. 327 i 328

(brisano)

Brisanje starih hipoteka

Član 329

Sudovi po službenoj dužnosti brišu hipoteke upisane u javne evidencije prije prenosa opterećene nepokretnosti u državnu svojinu.

2. Uspostavljanje pravnog jedinstva nepokretnosti

Jedinstvenost nepokretnosti

Član 330

(1) Ovim zakonom uspostavlja se pravno jedinstvo zemljišta i zgrade ako do stupanja na snagu ovog zakona nije uspostavljeno.

(2) Vlasnik zgrade koji je pribavio odobrenje za građenje ili odobrenje za upotrebu zgrade stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini ili svojini nosilaca svojine javnog prava, koje služi za redovnu upotrebu te zgrade u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije, koji je važio u trenutku izgradnje te zgrade.

(3) Ako regulacionim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje nadležni organ uprave za imovinskopravne poslove, uz prethodnu saglasnost gradskog, odnosno opštinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.

(4) Organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i rješenjem uspostavlja pravno jedinstvo zemljišta i zgrade iz st. 2. i 3. ovog člana.

Legalizacija bespravno izgrađenih objekata

Član 330a

(1) Graditelj objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje na zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji je izgrađen do stupanja na snagu ovog zakona, stiče pravo svojine na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta, u postupku legalizacije.

(2) Organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, u postupku legalizacije bespravno izgrađenog objekta, svojim rješenjem utvrđuje pravo svojine u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, na zemljištu koj e služi za redovnu upotrebu tog objekta ako se za objekat naknadno može izdati odobrenje za građenje u skladu sa propisima o uređenju prostora i građenju.

(3) Graditelj bespravno izgrađenog objekta dužan je da vlasniku zemljišta koje služi za redovnu upotrebu objekta plati tržišnu cijenu.

(4) Tržišna cijena određuje se sporazumno pred organom uprave nadležnim za imovinsko-pravne poslove, a ukoliko se sporazum ne

postigne, cijena se određuje pred nadležnim sudom u vanparničnom postupku.

(5) Graditelj bespravno izgrađenog objekta stiče pravo na upis prava svojine u javnu evidenciju na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta na osnovu pravosnažnog rješenja iz stava 2. ovog člana i uz dokaz o plaćenoj tržišnoj cijeni.

Čl. 331-333

(brisano)

Uspostavljanje jedinstva nepokretnosti i posebnih dijelova zgrade

Član 334

(1) Svojina na posebnom dijelu zgrade (etažna svojina), kao i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji do stupanja na snagu ovog zakona nije pretvoreno u pravo svojine, stupanjem na snagu ovog zakona postaje svojina posebnog dijela nepokretnosti po odredbama ovog zakona.

(2) Svojina posebnog dijela nepokretnosti se neodvojivo povezuje s određenim suvlasničkim dijelom cijele nepokretnosti, koju čine zgrada i zemljište iz člana 343. ovog zakona, odnosno zgrada i zemljište, na koje su, do stupanja na snagu ovog zakona, imali zajedničku svojinu vlasnici posebnih dijelova zgrade.

(3) Svojina određenog posebnog dijela nepokretnosti upisuje se u javnoj evidenciji uz odgovarajuću primjenu odredaba ovog zakona za uspostavljanje svojine na posebnom dijelu nepokretnosti, s tim da se već sprovedeni upisi prava svojine na posebnom dijelu zgrade, odnosno upisi prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u državnoj svojini smatraju upisima prava svojine posebnog dijela nepokretnosti.

(4) Ukoliko se knjiga položenih ugovora ne vodi kod zemljišnoknjižne kancelarije, nadležni organ koji vodi tu knjigu dužan je u roku od šest mjeseci nakon stupanja na snagu ovog zakona dostaviti izvornike položenih ugovora zemljišnoknjižnoj kancelariji nadležnog suda.

(5) Na položene isprave za sticanje prava svojine na posebnom dijelu nepokretnosti primjenjuju se odredbe iz člana 85. ovog zakona.

(6) Troškove upisa prava svojine na posebnim dijelovima zgrade snose etažni vlasnici srazmjerno vrijednosti (korisna površina) stana ili druge samostalne prostorije u odnosu na cijelu zgradu.

(7) Vlada Republike Srpske će donijeti podzakonski akt kojim će utvrditi uslove pod kojima Republika Srpska snosi troškove upisa etažne svojine u javne evidencije.

Posebni dijelovi nastali prenamjenom, nadziđivanjem, pregradnjom ili dogradnjom

Član 335

(1) Lice koje je do stupanja na snagu ovog zakona na osnovu odobrenja nadležnog organa o svome trošku sprovelo prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u državnoj svojini u stan ili drugu samostalnu prostoriju, steklo je time pravo svojine prenamijenjenih prostorija kao posebnog dijela nepokretnosti, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nepokretnosti.

(2) Odredba stava 1. ovog člana primjenjuje se na nadziđivanje, dogradnju i pregradnju nepokretnosti izvršenih o svom trošku do stupanja na snagu ovog zakona, na osnovu odobrenja nadležnog organa.

(3) Ako je do stupanja na snagu ovog zakona sprovedena prenamjena, nadziđivanje, pregradnja ili dogradnja prema st. 1. i 2. ovog člana, nadležni će sud na zahtjev zainteresovanog lica odrediti upis u javnoj evidenciji prava svojine na posebnom dijelu nepokretnosti iz člana 331. ovog zakona na osnovu sudske odluke, odnosno na osnovu sporazuma svih suvlasnika nepokretnosti, kojom se priznaje sticanje svojine posebnog dijela nepokretnosti i sporazumno određuje veličina odgovarajućeg suvlasničkoga dijela.

Pripaci posebnog dijela nastali prenamjenom, nadziđivanjem, pregradnjom ili dogradnjom

Član 336

(1) Licu koje je do stupanja na snagu ovog zakona pribavilo odobrenje nadležnog organa i o svome trošku sprovelo u skladu s odobrenjem prenamjenu zajedničkih prostorija u državnoj svojini u dio koji bi služio samo njegovom posebnom dijelu nepokretnosti, pravo svojine posebnoga dijela obuhvata i taj dio, osim ako po odredbama ovog zakona ne može biti pripadak tog posebnog dijela.

(2) Odredba stava 1. ovog zakona se primjenjuje na nadziđivanje, dogradnje i prigradnje nepokretnosti urađene o svom trošku do stupanja na snagu ovog zakona, na osnovu odobrenja nadležnog organa.

3. Izvršavanje ovlašćenja u pogledu cijele nepokretnosti u prelaznom periodu

Uopšteno

Član 337

(1) Na međusobne odnose suvlasnika primjenjuju se odredbe ovog zakona o etažnoj svojini, ukoliko ovi odnosi nisu uređeni drugim propisima.

(2) U slučaju da ovaj zakon sadrži drugačija rješenja u odnosu na druge propise, primjenjuju se odredbe ovog zakona.

Međusuvlasnički ugovor

Član 338

(1) Međusobni odnosi etažnih vlasnika kao suvlasnika u pogledu upravljanja i korišćenja nepokretnosti utvrđuju se ugovorom, koji mora biti zaključen u pisanom obliku (međusuvlasnički ugovor).

(2) Ugovor iz stava 1. ovog člana sadrži podatke o:

a) veličini suvlasničkih dijelova nepokretnosti,

b) uslovima i načinu upravljanja nepokretnošću,

v) detaljnim podacima o licu koja će upravljati nepokretnošću,

g) obimu poslova koje će obavljati to lice i odgovornosti za obavljanje poslova,

d) uslovima i načinu prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve,

đ) imenu suvlasnika ovlašćenog za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravniku, odnosno trećim licima i granice njegovih ovlašćenja,

e) uslovima i načinu korišćenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za kućepazitelja zgrade, te uređaja i zemljišta, koje pripadaju određenoj nepokretnosti.

(3) Odluke koje proizlaze iz međusuvlasničkog ugovora obavezuju sve suvlasnike ako su ugovor sklopili suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova nepokretnosti.

(4) Odredbe međusuvlasničkog ugovora imaju dejstvo i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međusuvlasničkog ugovora.

(5) Suvlasnici su dužni zaključiti međusuvlasnički ugovor u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Ugovor o zajedničkim dijelovima

Član 339

Ako se u jednoj nepokretnosti nalaze zajednički dijelovi i uređaji koji koriste i drugim nepokretnostima (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica i drugo), odnosno kućepaziteljev stan koji pripada i drugim nepokretnostima, suvlasnici tih nepokretnosti će sklopiti ugovor o upravljanju i korišćenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, odnosno kućepaziteljevog stana u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Upravnik

Član 340

(1) Suvlasnici nepokretnosti dužni su poslove upravljanja nepokretnošću povjeriti upravniku u skladu s ugovorom koji s njim zaključuju u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Prava i dužnosti upravnika u pogledu upravljanja nepokretnošću određene su odredbama ovog zakona koje se odnose na svojinu posebnog dijela nepokretnosti.

Hitne i nužne popravke

Član 341

(1) Ako suvlasnici ne zaključe ugovor s upravnikom iz člana 340. ovog zakona, nadležni organ jedinice lokalne samouprave će odrediti fizičko ili pravno lice za obavljanje hitnih popravki na toj nepokretnosti.

(2) Hitnim popravkama smatraju se radovi koji se javljaju iznenada i kojim se sprečavaju štetne posljedice za život i zdravlje ljudi, kao i veća oštećenja nepokretnosti.

(3) Kad zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nepokretnosti postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, nadležni organ narediće upravniku nepokretnosti, odnosno suvlasnicima ako nemaju upravnika, izvršenje nužnih popravki.

(4) Radi osiguravanja naplate troškova popravki iz stava 3. ovog člana, naručilac izvršenja popravki ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio nepokretnosti onih suvlasnika, koji nisu podmirili troškove popravke.

Prinudna uprava

Član 342

(1) Ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nepokretnošću u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, nadležni organ jedinice lokalne samouprave će odrediti fizičko ili pravno lice koje će obavljati poslove uprave tom nepokretnošću (prinudni upravnik).

(2) Prinudni upravnik ima sva ovlašćenja upravnika nepokretnošću propisana ovim zakonom.

4. Stvarne službenosti na građevinskom zemljištu

Član 343

(1) Stvarne službenosti na građevinskom zemljištu i na građevinama koje su podignute na tom zemljištu ustanovljavaju se odlukom suda u vanparničnom postupku u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije.

(2) Do donošenja planova iz prethodnog stava, stvarne službenosti ustanovljava sud u vanparničnom postupku po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za poslove urbanizma i prostornog uređenja.

II - ZAVRŠNE ODREDBE

Dejstvo zakona

Član 344

(1) Na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava stupanjem na snagu ovog zakona primjenjuju se odredbe ovog zakona, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(2) Na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovog zakona primjenjuju se propisi koji su važili u trenutku sticanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih dejstava.

(3) Na rokove za sticanje i prestanak stvarnih prava koji su počeli teći prije stupanja na snagu ovog zakona, primjenjuju se odredbe do tada važećih propisa.

(4) U rok za sticanje održaja nepokretnosti, koje su na dan stupanja na snagu ovog zakona bile u društvenoj, odnosno državnoj svojini, kao i za sticanje stvarnih prava na tim nepokretnostima održajem, ne računa se vrijeme držanja dok su na snazi bili propisi, koji su izričito isključivali održaj.

Tok rokova za brisovne tužbe

Član 345

Rokovi za podizanje brisovne tužbe prema ovom zakonu teku od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Obaveza uknjižbe stvarnih prava

Član 346

(1) Vanknjižni nosioci stvarnih prava mogu do stupanja na snagu katastra nepokretnosti, osnovanog u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske pokrenuti postupak za upis stvarnih prava u pogledu nepokretnosti i svih promjena na njima u javnu evidenciju.

(2) Nadležno pravobranilaštvo dužno je do stupanja na snagu katastra nepokretnosti, osnovanog u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nepokretnostima, kojih je nosilac Republika, odnosno jedinica lokalne samouprave, kao i upis javnih i opštih dobara.

(3) Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost javnih evidencija određena ovim zakonom neće se primjenjivati u korist sticanja do kojih dođe unutar roka do stupanja na snagu katastra nepokretnosti, osnovanog u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske, ako se njime stiče nepokretnost na kojoj je bila upisana društvena svojina, a nije brisana prije stupanja na snagu ovog zakona.

Stečena prava

Član 347

(1) Stupanje na snagu ovog zakona nema uticaja na postojeće odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari, te lica koja su na valjanom pravnom osnovu i na valjani način stekla prava u pogledu tih stvari.

(2) Prava na nepokretnostima, upisana u javne evidencije, zadržavaju svoj prvenstveni red i nakon pretvaranja društvene svojine i uspostavljanja jedinstva nepokretnosti.

Raspolaganje nepokretnostima u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave

Član 348

(1) Nepokretnostima u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave, kao i sa pravom građenja može se raspolagati samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Pravilnik o postupku javnog konkursa iz stava 1. ovog člana donijeće direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove u roku od tri mjeseca od stupanja na snagu ovog zakona.

(3) Prodaja, odnosno opterećenje pravom građenja nepokretnosti u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

a) vojnih objekata i objekata za potrebe republičkih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti,

b) objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih nacija,

v) objekata komunalne infrastrukture,

g) objekata vjerskih zajednica,

d) radi oblikovanja građevinske čestice.

(4) Dopuštena je i neposredna zamjena nepokretnosti u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave za nepokretnosti približno iste vrijednosti u svojini drugog lica.

(5) Pravni poslovi zaključeni suprotno odredbama ovog člana ništavni su.

(6) Odredbe stava 1. ovog člana ne odnose se na pravne poslove koje međusobno zaključuju Republika i jedinice lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju opšteg i socijalnog napretka njenih građana.

(7) Izuzetno od stava 1. ovog člana, nepokretnosti u svojini Republike i jedinice lokalne samouprave mogu se otuđiti ispod tržišne cijene ili bez naknade, a u cilju realizacije investicionog projekta od posebnog značaja za regionalni, odnosno lokalni ekonomski razvoj.

(8) Nepokretnosti iz stava 7. ovog člana, uključujući i pravo građenja i davanja zemljišta u zakup, mogu biti ulog javnih partnera za osnivanje zajedničkog privrednog društva, kao i nekog drugog organizacionog oblika, sa privatnim partnerom, u skladu sa propisima koji regulišu javno-privatno partnerstvo.

(9) Odluku o utvrđivanju posebnog interesa na osnovu kojeg se pristupa realizaciji investicionog projekta iz stava 7. ovog člana donosi Vlada - ukoliko su nepokretnosti u svojini Republike, odnosno skupština jedinice lokalne samouprave - ukoliko su nepokretnosti u svojini jedinice lokalne samouprave.

(10) Detaljnije uslove i način za otuđenje nepokretnosti iz stava 7. ovog člana, za nepokretnosti u svojini Republike, uredbom propisuje

Vlada za nepokretnosti u svojini Republike, odnosno pravilnikom skupštine jedinice lokalne samouprave za nepokretnosti u svojini jedinice lokalne samouprave.

(11) Propise iz stava 10. ovog člana, Vlada i skupština jedinice lokalne samouprave donijeće u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 348a

(1) Radi otklanjanja posljedica elementarnih nepogoda i stambenog zbrinjavanja ugroženog stanovništva, na nepokretnostima u svojini Republike ili jedinice lokalne samouprave može se osnovati pravo građenja, bez naknade.

(2) Pored osnivanja prava građenja u korist ugroženog stanovništva iz stava 1. ovog člana, pravo građenja bez naknade može se osnovati i radi rješavanja stambenih pitanja porodica poginulih boraca, ratnih vojnih invalida, porodica sa četvoro i više djece, mladih bračnih parova do 35 godina i samohranih roditelja, prilikom sticanja prava svojine na prvoj nepokretnosti.

(3) Detaljnije uslove i način osnivanja prava građenja na nepokretnostima iz st. 1. i 2. ovog člana, uredbom propisuje Vlada za nepokretnosti u svojini Republike, odnosno pravilnikom skupštine jedinice lokalne samouprave za nepokretnosti u svojini jedinice lokalne samouprave.

(4) Propise iz stava 3. ovog člana, Vlada i skupština jedinice lokalne samouprave donijeće u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Promet i raspolaganje nepokretnostima u svojini Republike

Član 349

(1) Na promet i raspolaganje nepokretnostima u svojini Republike do donošenja posebnih propisa, primjenjivaće se odredbe ovog zakona, Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Republike Srpske (“Službeni glasnik Republike Srpske", br. 32/05, 32/06, 100/06, 44/07, 86/07), Zakona o javnim evidencijama Republike Srpske (“Službeni glasnik Republike Srpske", broj 74/02),

Sporazuma o pitanjima sukcesije (“Službeni glasnik BiH" /dodatak - Međunarodni ugovori/ br. 10/01 i 41/01), Odluke o sprovođenju Aneksa “G" Sporazuma o pitanjima sukcesije na teritoriji BiH (“Službeni glasnik BiH", broj 2/04), Odluke o obavezi zaštite državne imovine, finansijskih potraživanja i dugovanja pravnih lica iz BiH u drugim državama bivše SFRJ (“Službeni glasnik BiH", broj 2/04), međudržavnih ugovora o rješavanju imovinskopravnih odnosa između država nastalih raspadom bivše SFRJ, te drugih propisa.

(2) Postupak za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini putem javnog konkursa se vodi u skladu sa propisima iz stava 1. ovog člana, te posebnim propisima koji uređuju postupanje nadležnih organa za promet i raspolaganje nepokretnostima u državnoj svojini.

(3) Odredbe st. 1. i 2. ovog člana primjenjuju se i na nepokretnosti koje se nalaze u imovini pravnih lica u mješovitoj svojini.

Obveznici restitucije

Član 349a

(1) Nosilac prava svojine koji je to pravo stekao pretvaranjem prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, na osnovu Zakona, biće obveznik naturalne ili novčane restitucije na tim nepokretnostima u postupku restitucije, ukoliko poseban zakon o restituciji drugačije ne odredi.

(2) U slučaju da je nosilac prava vlasništva iz stava 1. prestao postojati u postupku stečaja, likvidacije ili po drugom pravnom osnovu, Republika Srpska biće obveznik naturalne ili novčane restitucije.

Čl. 350-354

(brisano)

Prestanak važenja zakona

Član 355

(1) Početkom primjene ovog zakona prestaje primjena sljedećih zakona u Republici Srpskoj osim u slučajevima iz člana 346. ovog zakona:

a) Zakon o osnovnim svojinskopravnim odnosima (“Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90 i “Službeni glasnik Republike Srpske", broj 38/03),

b) Zakon o svojini na dijelovima zgrada (“Službeni list SRBiH", br. 35/77, 38/78 i 22/84),

v) Zakon o nadziđivanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini (“Službeni list SRBiH", broj 32/87),

g) Zakon o prometu nepokretnosti, (“Službeni list SRBiH", br. 38/78, 29/80, 4/89, 22/91, 21/92, 13/94),

d) Zakon o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama (“Službeni list SRBiH", br. 23/79 i 26/86),

đ) Zakon o uknjiženju nepokretnosti u društvenoj svojini (“Službeni list SR BiH", broj 28/77),

e) Zakon o agrarnoj reformi i kolonizaciji (“Službeni list NRBiH", br. 2/46, 18/46, 20/47, 37/49, 14/51 i 41/67),

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

z) Zakon o pravima i dužnostima republičkih organa u korišćenju sredstava u društvenoj svojini (“Službeni list SRBiH", br. 33/81 i 29/90),

i) Zakon o komasaciji (“Službeni list SRBiH", broj 24/85),

j) Zakon o arondaciji (“Službeni list SRBiH", broj 6/78),

k) čl. 172. i 173. Zakona o vanparničnom postupku (“Službeni glasnik SRBiH", broj 10/89 i “Službeni glasnik Republike Srpske", broj 74/05).

(2) Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o uzurpaciji (“Službeni glasnik Republike Srpske", broj 70/06).

(3) Propisi o građevinskom zemljištu, poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu i drugi propisi koji uređuju imovinska prava na nepokretnostima, uskladiće se sa Zakonom u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Prestanak važenja Zakona o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave

Član 355a

(1) Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 70/06).

(2) Postupci započeti po odredbama Zakona iz stava 1. ovog člana okončaće se po odredbama ovog zakona.

Započeti postupci

Član 356*

(1) Postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava svojine i drugih stvarnih prava započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovog zakona okončaće se po odredbama tih propisa.

(2) Zainteresovano lice koje nije pokrenulo postupak po propisima iz člana 355. Zakona, a koje ima pravni interes za ostvarivanje svojih prava po tim propisima, može do stupanja na snagu katastra nepokretnosti, osnovanog u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske da pokrene postupak za rješavanje spornih imovinsko-pravnih odnosa na nepokretnostima.

(3) Na uzurpiranom zemljištu pod šumama u društvenoj, odnosno državnoj svojini, korisnik uzurpiranog zemljišta, kao i upisani nosioci prava svojine mogu preduzimati samo radnje kojima se sprečava propadanje ili umanjenje njene vrijednosti do donošenja posebnog Zakona.

Stupanje na snagu

Član 357**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske", a počeće se primjenjivati dana 1. jula 2009. godine.

Samostalni član Zakona o izmjenama Zakona
o stvarnim pravima

("Sl. glasnik RS", br. 58/2009)

Član 2

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske".

Samostalni član Zakona o izmjenama i dopunama Zakona
o stvarnim pravima

("Sl. glasnik RS", br. 60/2015)

Član 2

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske".