

# **ЗАКОН О СТВАРНИМ ПРАВИМА**

## **ПРВИ ДИО**

### **I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Својина и друга стварна права**

##### **Члан 1.**

- (1) Овим законом уређује се стицање, коришћење, располагање, заштита и престанак права својине, других стварних права и државине.
- (2) Стварна права су: право својине, право грађења, založno право, право стварне и личне службености и право реалног терета.
- (3) Одредбе овог закона које се односе на право својине, сходно се примјењују на сва друга стварна права, осим ако посебним законом није другачије прописано или то произлази из њихове правне природе.

#### **Ограничења стварних права**

##### **Члан 2.**

- (1) Право својине и друга стварна права могу се против власникове воље одузети или ограничити, само у јавном интересу и под условима предвиђеним законом, у складу с принципима међународног права.
- (2) Законом се, у јавном интересу, а нарочито ради заштите природних богатстава, животне средине, здравља људи, културноисторијске баштине и другог, може ограничити или посебно уредити начин коришћења и располагања одређеним стварима.

#### **Носиоци својине и других стварних права**

##### **Члан 3.**

- (1) Свако физичко и правно лице може бити носилац права својине и других стварних права.
- (2) Само је једна врста права својине, без обзира о којем се носиоцу права својине ради.

#### **Забрана злоупотребе права**

##### **Члан 4.**

Забрањено је вршење права из овог закона супротно циљу због којег су та права установљена или призната.

## II ПРЕДМЕТ И САДРЖАЈ СТВАРНИХ ПРАВА

### Ствари Члан 5.

- (1) Ствари у смислу овог закона су материјални дијелови природе, који могу бити у власти физичког или правног лица, осим ако због својих природних својстава или ограничења на основу посебног закона нису подобне да буду објекат права својине и других стварних права.
- (2) Ствари у смислу овог закона су и скуп ствари и права која су законом изједначена са стварима.

### Предмет својине и других стварних права Члан 6.

- (1) Предмет права својине је индивидуално одређена непокретна (непокретност) или покретна (покретност) ствар, осим оних које нису за то подобне или је законом другачије одређено.
- (2) Непокретности су честице земљишне површине, заједно са свим оним што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње, ако законом није другачије одређено.
- (3) Покретности су ствари које се могу премјестити са једног мјеста на друго без промјене њихове суштине.
- (4) Ствари које су по својој природи покретне сматрају се у правном смислу непокретним стварима ако припадају непокретности или их закон изједначава са непокретностима.
- (5) Законом одређене врсте права или нетјелесне ствари могу бити изједначене са стварима и тада се убрајају у покретне ствари, а у непокретне само ако су спојене са својинама непокретних ствари, или су њихов терет, или су законом проглашене као непокретне.
- (6) Ако постоји сумња у то да ли је нешто покретна или непокретна ствар, сматра се да је покретна ствар.
- (7) Животиње нису ствари, али за њих вриједи све што и за ствари, ако законом није другачије одређено.

### Општа и јавна добра Члан 7.

- (1) Нису објекат права својине и других стварних права они дијелови природе који по својим особинама не могу бити у власти физичког или правног лица појединачно, него су на употреби свима под једнаким условима, као што су: ваздух, вода у ријекама, изворима, језерима и мору (у даљем тексту: општа добра).

- (2) Јавна добра су ствари које су по закону намијењене да служе свима под једнаким условима, као што су: јавни путеви, улице, тргови и друго.
- (3) Рудна богатства, воде, дивљач, рибе и други слободни дијелови природе постају предмет својине и других стварних права када се захвате или одвоје од свога лежишта или станишта на основу дозволе или концесије надлежног органа.
- (4) Самосталне непокретности су оне зграде, грађевине или направе на општем или јавном добру које су од њега правно одвојене концесијом, те су својина носиоца концесије.
- (5) Посебним законом се уређује коришћење и управљање општим и јавним добрима

#### Добра од општег интереса Члан 8.

- (1) Добра од општег интереса која нису општа добра, као што су грађевинска земљишта, пољопривредна земљишта, шуме и шумска земљишта, заштићени дијелови природе, биљни и животињски свијет, ствари од културног, историјског и еколошког значаја, могу бити објект права својине и других стварних права.
- (2) Носиоци права својине и других стварних права на добрима од општег интереса дужни су да остварују своја права у складу са начином употребе и коришћења, прописаним посебним законима.
- (3) Добра од општег интереса уживају посебну заштиту

#### Ствар и њезине припадности Члан 9.

Носилац права својине или другог стварног права на некој ствари, има то право и на свим дијеловима ствари, на свему што је с њом сразмјерно трајно спојено (прираст), на неодвојеним плодовима, као и на припацима, ако законом није другачије одређено.

#### Дијелови ствари Члан 10.

- (1) Дио ствари који се не може од ње физички одвојити без уништења или без оштећења ствари (битни дио), не може бити самостални објект права својине или других стварних права, осим ако је законом другачије одређено.
- (2) Дио ствари који се може физички одвојити без уништења или оштећења ствари (небитни дио) може бити и предмет права другог лица.
- (3) Посебно право на небитном дијелу ствари престаје, уколико треће савјесно лице прибави право својине на цијелој ствари.
- (4) Савјесно лице је лице које у тренутку стицања права својине није знало нити је могло знати да на дијелу ствари постоји право својине или друго стварно право трећег лица. Сматра се да је стицалац знао да одређено право постоји, уколико је то право било уписано у одговарајући јавни регистар.

- (5) Ствар се може, без обзира на физичку дјеливост, правно дијелити на дијелове којима је величина рачунски одређена њиховом сразмјером према цијелој ствари (идеални дијелови), ако није другачије одређено.
- (6) Одвајањем дијела ствари не престају права која су на њој постојала, осим ако посебним законом није другачије одређено.

#### Припадак ствари

##### Члан 11.

- (1) Припадак је покретна ствар коју је власник намијенио да као споредна ствар трајно служи намјени главне ствари, а која стоји у таквом просторном односу према главној ствари да омогућава испуњење те намјене.
- (2) Припадак дијели правну судбину главне ствари, ако није другачије одређено.
- (3) Привремени престанак служења припатка намјени главне ствари не одузима припатку то својство.
- (4) Машине или слични уређаји намијењени производној, пољопривредној или другој дјелатности којој је трајно намијењена сама непокретност као главна ствар, а нису у њу уграђене, сматрају се припатком ако трајно служе намјени главне ствари, под условом да на тим стварима не постоје права трећих лица која су уписана у одговарајући јавни регистар.

#### Плодови

##### Члан 12.

- (1) Плодови су ствари које једна ствар даје природно или посредством нечијег рада, као и све друго што она даје према својој намјени.
- (2) Плодови су и приноси које једна ствар или право даје периодично и без уништења њене суштине (природни плодови), као и приноси које ствар или право даје на основу неког правног односа (цивилни плодови).
- (3) Плодови припадају ономе коме припада ствар или право које их доноси, ако законом или правним послом није другачије одређено.
- (4) Ко је дужан предати плодове ствари или права може захтијевати накнаду трошкова, које је имао ради добијања плодова, ако би такве трошкове имао и добар домаћин, с тим да висина накнаде не може да буде већа од вриједности плодова које је дужан да преда.

#### Плодови домаћих животиња

##### Члан 13.

- (1) Плодови животиње и све користи од ње припадају њеном власнику.
- (2) Онај чија је животиња оплодила туђу животињу нема право на плод, ни на награду, осим ако је нешто друго одређено законом или је уобичајено.

Посебно о непокретностима  
Члан 14.

- (1) Непокретност је све што је на површини земљишта, изнад или испод њега изграђено, а намијењено је да тамо трајно остане, или је у непокретност уграђено, њој дограђено, на њој надограђено или било како другачије с њом трајно спојено и дио је те непокретности све док се од њега не одвоји.
- (2) Трава, дрвеће и плодови саставни су дијелови земљишта, док се од њега не одвоје.
- (3) Нису дијелови земљишта оне зграде и друге грађевине које су трајно повезане с тим земљиштем ако их од њега правно одваја стварно право које свом носиоцу даје овлашћење да на том туђем земљишту има такву зграду или другу грађевину у својој својини (право грађења).
- (4) Машине и слични уређаји који су физички повезани са непокретношћу или који се сматрају њеним небитним дијелом, сматрају се самосталним стварима ако је у одговарајућем јавном регистру уписано да су објекти права трећег лица.
- (5) Права која постоје у корист неке непокретности припадају тој непокретности.

### III ПРАВО СТРАНИХ ЛИЦА

Стицање својине страних лица  
Члан 15.

- (1) Одредбе овога закона примјењују се и на страна физичка и правна лица ( у даљем тексту: страна лица), осим ако је законом или међународним уговором другачије одређено.
- (2) Страна лица стичу право својине на непокретности у Републици Српској (у даљем тексту: Република) под условом реципроцитета, ако законом или међународним уговором није другачије одређено.

Ограничења својине  
Члан 16.

- (1) Страно лице не може бити власник непокретности на подручју које је ради заштите интереса и безбједности Републике, односно Босне и Херцеговине, законом проглашено подручјем на којем страна лица не могу имати право својине.
- (2) Ако је страно лице стекло право својине на непокретности прије него што је подручје на којем непокретност лежи проглашено подручјем из става (1) овог члана, престаје право својине на тој непокретности, а страно лице има право на накнаду према прописима о експропријацији.
- (3) Право на накнаду из става (2) овог члана припада и страном лицу које би насљеђивањем стекло непокретност на том подручју.
- (4) Посебним законом одређује се на којим непокретностима страна лица не могу стицати права својине.

## ДРУГИ ДИО

### I СВОЈИНА

#### Садржај права својине

##### Члан 17.

- (1) Својина је стварно право, које власнику даје овлашћење да слободно и по својој вољи ствар држи, користи и да с њоме располаже, а свакога од тога права искључи у границама одређеним законом.
- (2) Свако је дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица.

#### Опште ограничење

##### Члан 18.

Власник је дужан да у вршењу свог права својине поступа пажљиво према општим и туђим интересима.

#### Посебна ограничења

##### Члан 19.

Власник ствари не смије извршавати своје право својине преко граница које су свим власницима таквих ствари постављене на основу овог или посебног закона ради заштите интереса и сигурности Републике, природе, животне средине и здравља људи.

#### Ограничења права својине на основу закона

##### Члан 20.

Право својине може у јавном интересу бити одузето или ограничено уз накнаду, у складу са законом.

#### Ограничења права својине на основу правног посла

##### Члан 21.

- (1) Власник може у сваку сврху која није забрањена, своје право својине ограничити или оптеретити.
- (2) Ако власник правним послом одреди забрану отуђења или оптерећења непокретности, та забрана дјелује према трећим лицима само ако је уписана у земљишну књигу.
- (3) Ограничење права својине на покретностима ради осигурања потраживања, дјеловаће према трећем лицу ако је то ограничење уписано у одговарајући јавни регистар или ако је треће лице за њега знало.

Посебно о својини лица јавног права  
Члан 22.

- (1) Република, јединица локалне самоуправе, јавно предузеће, јавна установа и друге јавне службе која су носиоци права својине јавног права имају као власници у правним односима исти положај као и други власници, ако посебним законом није другачије одређено.
- (2) Непокретностима из става 1. овог члана располаже, управља и користи их орган који је за то надлежан на основу закона.

Стицање својине  
Члан 23.

- (1) Право својине стиче се на основу правног посла, закона, одлуке суда или другог органа и наслеђивањем, уз испуњење претпоставки прописаних законом.
- (2) Правним послом стицалац права својине не може стећи то право у већем обиму од оног које је имало лице од кога је то право стечено, осим кад стицање својине у доброј вјери ужива заштиту.
- (3) Право својине на основу закона стиче се испуњавањем законом предвиђених претпоставки. Ако није законом другачије одређено, стицањем својине на основу закона престају сва стварна права која су до тада постојала на односној ствари, осим оних за које је стицалац знао да постоје или је то морао знати.
- (4) Одлуком суда или другог органа стиче се својина у случајевима одређеним законом, а на начин и под претпоставкама одређеним законом. Стицањем права својине, одлуком суда или другог органа не престају стварна права која су другим лицима припадала на односној ствари, која су одређена одлуком или законом, те оних која по природи ствари не могу даље постојати.
- (5) Наследник стиче својину наслијеђених ствари у часу отварања наследства, ако законом није другачије одређено. Стицањем права својине наслеђивањем не престају стварна права која су другим лицима припадала на односној ствари, осим оних за која је то одређено посебним законом или која по природи ствари не могу даље да постоје.

Стицање на основу закона  
Члан 24.

На основу закона право својине стиче се стварањем нове ствари, спајањем, мијешањем, одвајањем плодова, стицањем од невласника, окупацијом, одржајем и у другим случајевима одређеним законом.

## II СУСВОЈИНА И ДРУГА ЗАЈЕДНИЧКА СВОЈИНА

### 1. Сусвојина

#### Појам Члан 25.

- (1) Сусвојина постоји када два или више лица (сувласници) имају право својине на истој ствари, сваки према свом удјелу сразмјерно цјелини (идеални дио).
- (2) Ако сувласнички дијелови нису одређени, претпоставља се да су једнаки.

#### Идеални дио ствари Члан 26.

- (1) Сувласник је власник оног идеалног дијела ствари који одговара његовом сувласничком дијелу, и у односу на тај дио има сва овлашћења која припадају власнику, ако их с обзиром на природу идеалног дијела може извршавати.
- (2) Идеални дио ствари се у правном промету сматра самосталном ствари.

#### Коришћење и располагање ствари Члан 27.

- (1) Сувласник има право да ствар држи и да се њоме користи сразмјерно свом идеалном дијелу, не повређујући права осталих сувласника. Сувласник може располагати својим дијелом без сагласности осталих сувласника.
- (2) Кад сувласник продаје свој дио, остали сувласници немају право прече куповине, осим ако овим законом није другачије одређено.

#### Судржавина ствари Члан 28.

- (1) Сваки сувласник има право на судржавину ствари.
- (2) Сувласници могу одлучити да ће међусобно подијелити државину ствари и извршавање свих или неких сувласничких овлашћења. Ова одлука, као и њен опозив или измјена, спада у послове редовног управљања.

#### Извршавање права својине на цијелој ствари Члан 29.

- (1) Плодови и друге користи од цијеле ствари, као и трошкови и терети, дијеле се међу сувласницима сразмјерно величини њихових сувласничких дијелова, ако се другачије не споразумију.
- (2) Сувласник има право у свако доба да захтијева да се положи рачуни и да се подијеле све користи од цијеле ствари.
- (3) Сувласник непокретности има право да у свако доба захтијева да се у корист његовог сувласничког дијела непокретности оснује својина одређеног посебног



дијела (етажна својина/својина на посебном дијелу непокретности), ако су испуњене претпоставке под којима се она може основати.

#### Право на управљање Члан 30.

- (1) Сувласник има право да учествује у одлучивању о свим питањима која се тичу ствари која је у сусвојини заједно са осталим сувласницима.
- (2) Ако неки сувласник предузме посао на ствари која је у сувласништву без сагласности осталих сувласника, примјењиваће се правила о пословодству без налога.

#### Послови редовног управљања Члан 31.

- (1) За предузимање послова редовног управљања потребна је сагласност сувласника чији дијелови чине више од једне половине.
- (2) Ако се не постигне потребна сагласност, а предузимање посла је неопходно за редовно одржавање ствари, сваки сувласник има право да захтијева да о томе одлучи суд у ванпарничном поступку.

#### Послови ванредног управљања Члан 32.

- (1) За предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања (промјена намјене ствари, издавање ствари у закуп, заснивање хипотеке на цијелој ствари, заснивање службености, веће поправке или преправке ствари које нису нужне за одржавање и друго) потребна је сагласност свих сувласника.
- (2) Ако постоји сумња, сматра се да посао прелази оквире редовног управљања.
- (3) Ако се не постигне сагласност свих сувласника, а за предузимање посла постоје нарочито оправдани разлози, сваки сувласник, има право да захтијева да о томе одлучи суд.

#### Права сувласника на осигурање Члан 33.

Сувласник против чије је воље већина сувласника одлучила да се неки посао предузме или је то одлучио суд, има право да захтијева осигурање за будућу штету. Сувласник који је обавезан дати осигурање, своју обавезу испуњава давањем залога или јамством.

#### Пренос права управљања Члан 34.

- (1) Сувласници могу сагласно повјерити управљање са ствари одређеном лицу као управнику, који ће дјеловати као њихов пуномоћник. За управника може бити

постављен један или неколико сувласника, а управљање може бити повјерено и другом пословно способном физичком или правном лицу.

- (2) За сувласника који држи ствар у сусвојини или неки њен самостални дио на основу одлуке сувласника којом су међусобно подијелили државину ствари и извршавање сувласничких овлашћења, сматра се да му је повјерено редовно управљање ствари, односно самосталног дијела ствари, ако споразумом између сувласника није другачије одређено.
- (3) Ако се сувласници не могу договорити о постављању и овлашћењима управника, сваки сувласник има право да захтијева да о томе одлучи суд у ванпарничном поступку.

#### Правни положај управника Члан 35.

- (1) Управник је налогопримац сувласника.
- (2) Уколико сувласници не одреде другачије, у односу на његова права, дужности и престанак његових овлашћења примјењују одговарајућа правила о налогу, с тим што:
  - а) сувласници који заједно имају већину сувласничких дијелова могу дати отказ управнику, уз отказни рок од три мјесеца,
  - б) сувласници који заједно имају већину сувласничких дијелова, могу управника смијенити у свако доба ако за то постоји важан разлог. Ако управник грубо занемарује своје дужности, суд ће га смијенити на захтјев било којег сувласника и одредити другог управника, с тим што управник може дати отказ уз отказни рок од три мјесеца.
- (3) Кад управнику престане овлашћење одлуком сувласника који за такву одлуку нису имали сагласност свих сувласника, ти сувласници су дужни да предузму неопходне мјере да се до доношења одлуке о даљем управљању са ствари управља с пажњом доброг домаћина, за шта одговарају осталим сувласницима.

#### Заштита Члан 36.

- (1) Сваки сувласник има право да поставља другим сувласницима оне захтјеве који произлазе из његовог сувласништва.
- (2) Сувласник има право постављати против свакога оне захтјеве које може ставити власник ствари, али предају цијеле ствари у државину може захтијевати од трећег лица према правилима о недјеливим обавезама.

#### Развргнуће Члан 37.

- (1) Сувласник има право захтијевати потпуно или дјелимично развргнуће сувласништва, ако је могуће и допуштено, и то право не застаријева.
- (2) Правни посао којим се сувласник унапријед трајно одриче права на развргнуће сувласништва је ништав. Сувласници могу једногласно одлучити да се у року

који не може бити дужи од три године не може тражити развргнуће сувласништва.

- (3) Сувласници споразумно одређују начин диобе у могућим и допуштеним границама (добровољно развргнуће).

#### Судско развргнуће

##### Члан 38.

- (1) У случају када сувласници не могу постићи споразум о начину развргнућа сувласништва о томе ће одлучити суд у ванпарничном поступку, на захтјев било којег сувласника (судско развргнуће).
- (2) Ако је диоба ствари немогућа или је могућа само уз знатно смањење вриједности ствари, суд ће одлучити да се диоба изврши продајом ствари на јавној лицитацији или на други одговарајући начин, а добијени износ подијели сразмјерно сувласничким дијеловима (цивилна диоба).
- (3) Ако не успије ни диоба продајом ствари, суд може ствар досудити у својину једном или више сувласника, узимајући у обзир величину њихових сувласничких дијелова, њихове потребе и друге околности, уз обавезу исплате накнаде тржишне вриједности осталим сувласницима сразмјерно њиховим дијеловима.
- (4) Сувласнику коме је диобом припала цијела ствар или дио ствари остали сувласници гарантују за правне и физичке недостатке ствари до висине вриједности својих сувласничких дијелова према правилима облигационог права.

#### Развргнуће сувласништва на неколико ствари

##### Члан 39.

- (1) У поступку развргнућа сувласништва, суд може на захтјев било ког сувласника одлучити да умјесто дијела у свакој појединој ствари, сваком од њих припадне одређена ствар или скупина ствари, сразмјерно сувласничким дијеловима, узимајући у обзир њихове потребе.
- (2) Ако ствари које диобом припадну поједином сувласнику прелазе вриједност његовог сувласничког дијела, тај сувласник је дужан да плати разлику вриједности осталим сувласницима, према правилима о цивилној диоби.

#### Развргнуће успостављањем етажне својине

##### Члан 40.

Сувласници могу сагласно одлучити да ће умјесто диобе непокретности своја сувласничка права ограничити тако што ће са одређеним идеалним дијелом повезати својину посебног дијела сувласничке непокретности (успоставити етажну својину), ако је таква диоба могућа.

#### Трошкови развргнућа

##### Члан 41.

Трошкове развргнућа сnose сувласници сразмјерно својим сувласничким дијеловима, осим ако закон или њихов споразум одређују другачије.

Туђа права  
Члан 42.

- (1) Развргнуће не може бити на штету права трећих лица.
- (2) Сва заложна права, службености и друга стварна права која су и прије развргнућа теретила неподијељену ствар могу се извршавати као и до диобе (код службености).

**2. Заједничка својина**

Неодређеност удјела у својини  
Члан 43.

- (1) Заједничка својина је својина два или више лица (заједничари) на истој ствари чији удјели нису одређени, али су одредиви.
- (2) Кад је ствар у заједничкој својини, нема утицаја чињеница да је у земљишним књигама или у другим јавним регистрима та ствар уписана као својина само неког од заједничара, осим према трећим лицима чије се повјерење у промету штити.
- (3) Уколико постоји сумња да ли је ствар у сусвојини или заједничкој својини, сматра се да постоји сусвојина.

Удио заједничара  
Члан 44.

- (1) Заједничар може свој удио у заједничкој својини правним послом пренијети у цјелини или дјелимично само на другог заједничара.
- (2) Удио који заједничар има у заједничкој својини прелази на његове насљеднике.
- (3) Заједничар одговара за дугове до висине свог удјела у заједничкој својини.

Извршавање заједничке својине  
Члан 45.

- (1) Заједничар је овлашћен да извршава сва власничка права на заједничкој ствари само заједно са свим осталим заједничарима, ако није другачије одређено овим или другим законом, односно споразумом заједничара.
- (2) Плодови и друге користи од заједничке ствари једнако припадају свим заједничарима.
- (3) Трошкове и терете који се односе на заједничку ствар сnose заједничари солидарно.
- (4) Сваки је заједничар овлашћен да тражи да се заједничко право својине на непокретности упише у земљишне књиге.

Управљање заједничком ствари  
Члан 46.

- (1) Заједничар има право да учествује у одлучивању о свему што се тиче ствари која је у заједничкој својини (управљање са ствари) заједно са осталим заједничарима.
- (2) Заједничари заједничком ствари управљају заједнички, доносећи све одлуке споразумно, ако одлучивање није повјерено управнику.

Располагање заједничком ствари  
Члан 47.

- (1) Заједничком ствари заједничари располажу заједнички. Поједини заједничар може располагати са ствари само на основу овлашћења, које су му за то дали сви остали заједничари.
- (2) Изузетно, ради заштите повјерења у правном промету, треће лице може на основу правног посла који није закључен са свим заједничарима стећи право својине:
  - а) на покретној ствари, ако је ствар прибавило на основу наплативог правног посла и ако је поступало у доброј вјери,
  - б) на непокретностима, ако својина није било уписана у земљишним књигама као заједничка и ако је поступало у доброј вјери.
- (3) Одредбе става 2. овога члана примјењују се и на стицање других стварних права на заједничкој ствари.

Заштита  
Члан 48.

- (1) Заједничар има право да поставља осталим заједничарима оне захтјеве који произлазе и из његове заједничке својине.
- (2) Заједничар има право да поставља против свакога оне захтјеве у вези са заједничком ствари које може поставити власник ствари, с тим да предају цијеле ствари у државину може захтијевати од трећег лица само према обавезноправним правилима о недјeljивим обавезама.

Право на диобу  
Члан 49.

- (1) Заједничар је овлашћен да захтијева да се заједничка својина подијели на начин да се одреди сувласнички дио који му припада на име његовог удјела у заједничкој својини, ако то није противно закону. Ово право не застаријева.
- (2) Одређивањем сувласничког дијела заједничари постају сувласници. Уколико је више заједничара, а само један заједничар затражи одређивање сувласничког дијела он постаје сувласник са осталим заједничарима, који у преосталом дијелу остају заједнички власници.

- (3) Величина сувласничког дијела који ће диобом припасти дотадашњем заједничару одређује се споразумом свих заједничара. У недостатку споразума сматраће се да су удјели заједничара једнаки. Заједничар који сматра да је његов удио већи може захтијевати да суд утврди величину његовог удјела.
- (4) Суд одлучује о величини сувласничког дијела према мјерилима која за одређивање величине удјела закон поставља за одређени случај заједничке својине.
- (5) Када закон забрањује диобу заједничке ствари, та се забрана односи искључиво на физичку диобу ствари, ако изричито није постављена забрана и за диобу одређивањем сувласничких дијелова, или за друге начине диобе.

#### Право трећих лица на диобу

##### Члан 50.

Лица која имају право да захтијевају да се заједничка својина подијели одређивањем сувласничког дијела заједничара на име његовог дијела у заједничкој својини су:

- а) повјериоци у односу на дијелове њихових дужника,
- б) насљедници у односу на оставиочев дио,
- в) свако у односу на било којег заједничара ко за то има правни интерес.

#### Сходна примјена правила о сусвојини

##### Члан 51.

На заједничку својину примјењују се одредбе о сусвојини ако овим или другим законом није другачије одређено, нити друго произлази из природе заједничке својине.

### III ПРАВО СВОЈИНЕ НАД НЕПОКРЕТНОСТИМА

#### 1. Стицање права својине на непокретностима

##### Правни основи стицања

##### Члан 52.

- (1) Стицалац права својине на непокретности на основу правног посла, закона, насљеђивања, правоснажне одлуке суда или коначне одлуке другог надлежног органа, овлашћен је да захтијева упис стеченог права својине у земљишне књиге.
- (2) Право својине стечено на основу насљеђивања, закона, одлуком суда или другог органа не може се супротставити праву трећег савјесног лица које је поступајући са повјерењем у земљишне књиге поднијело захтјев за упис свог права прије него што је лице које је стекло право својине на основу насљеђивања, закона, одлуке суда или другог надлежног органа затражило упис свог права.

## 1. 1. Стицање на основу правног посла

### Стицање укњижбом

#### Члан 53.

- (1) Право својине на непокретностима на основу правног посла стиче се укњижбом у земљишну књигу, ако законом није другачије одређено.
- (2) Правни посао из става 1. овог члана закључује се у облику прописаним посебним законом.
- (3) Својина се преноси на основу ваљано изјављене воље земљишнокњижног власника усмјерене на то да његова својина пређе на стицаоца (*clausula intabulandi*). Ова изјава воље може бити дата у правном послу који је управљен на пренос својине или у посебној исправи, која мора бити сачињена у законом прописаном облику за пренос својине на непокретностима.
- (4) Сprovedена укњижба дјелује од тренутка када је суду поднесен захтјев за укњижбу.

### Стицање предбиљежбом

#### Члан 54.

- (1) Ако нису испуњене све претпоставке које правила земљишнокњижног права захтијевају за укњижбу права својине, може се тражити предбиљежба стицања права својине.
- (2) Предбиљежбом ће својина бити стечена под условом накнадног оправдања предбиљежбе. Оправдањем се предбиљежба претвара у укњижбу, а почиње да дјелује од часа кад је приједлог за предбиљежбу био поднесен.
- (3) Предбиљежба извршена због тога што исправе не садрже све елементе за упис права или када је пренос својине условљен испуњењем одређених претпоставки, оправдана је накнадним подношењем потпуног захтјева за упис преноса својине на стицаоца или испуњавањем других прописаних претпоставки у одређеном року.
- (4) Ако је захтијевана због недостатка *clausule intabulandi*, предбиљежба се сматра оправданом, подношењем *clausule intabulandi*.

### Заштита повјерења у земљишне књиге

#### Члан 55.

- (1) Сматра се да земљишна књига истинито и потпуно одражава чињенично и правно стање непокретности, па ко је у доброј вјери поступао с повјерењем у земљишне књиге, не знајући да оно што је у њих уписано није потпуно или да је различито од ванкњижног стања, ужива у погледу тог стицања заштиту према одредбама овог закона.
- (2) Стицалац је био у доброј вјери, ако у тренутку закључења правног посла и у тренутку кад је захтијевао упис, није знао нити је с обзиром на околности имао довољно разлога да сумња у то да ствар припада отуђиоцу.

- (3) Недостатак добре вјере не може се пребацити никоме из разлога што није истраживао ванкњижно стање.

#### Дјеловање повјерења у истинитост и потпуност

##### Члан 56.

- (1) Стицалац уписом стиче непокретност као да је стиче од њеног власника, ако непокретност, поступајући с повјерењем у земљишну књигу, стекне у доброј вјери од лица које је било уписано као власник те непокретности, иако то није био.
- (2) Стицалац који је поступајући с повјерењем у земљишне књиге у доброј вјери стекао право својине непокретности, стекао је ту непокретност као да на њој не постоје туђа права, терети ни ограничења која у том тренутку нису била уписана, нити је из земљишних књига било видљиво да је затражен њихов упис, осим ако законом није другачије одређено.
- (3) Брисање уписа из става 1. овога члана може се захтијевати брисовном тужбом због неистинитости или неваљаности предников уписа у року од три године од кад је био затражен предников упис. Онај ко је о неистинитом предникову упису био уредно обавијештен, може због неистинитости предников уписа захтијевати брисање уписа само ако је у року за жалбу затражио забиљежбу да је тај упис споран и одмах, а најкасније у року од 60 дана од истека рока за жалбу, поднио тужбу против оних који су оспореним уписом стекли право или су на основу њега постигли да се упише у земљишну књигу.
- (4) Брисовна тужба може се подићи у роковима у којима се може остваривати оспоравање правног основа уписа, а не може се подићи уколико је савјесно треће лице у земљишну књигу уписало своје право.

#### Вишеструко уговарање отуђења

##### Члан 57.

- (1) У случају да је више лица закључило са власником правне послове ради стицања својине исте непокретности, својину ће стећи оно лице, које је као савјесно прво поднијело захтјев за упис у земљишну књигу, ако су испуњене и остале претпоставке за стицање својине. Савјесност мора постојати у тренутку подношења захтјева за упис.
- (2) Ако је једно од више лица која су са власником закључила правни посао ради стицања својине исте непокретности, поднијело захтјев за упис у земљишну књигу, односно извршило упис у своју корист, и при томе било несавјесно, савјесна лица, наведена из става 1. овог члана имају право да у року од три године од извршеног уписа поднесу тужбу за брисање и укњижбу права својине у своју корист, као и да изврше забиљежбу спора.
- (3) У праву је јаче оно лице које је прије закључило правни посао, а најјаче је оно које је уведено у самосталну државину непокретности.



## 1. 2. Стицање на основу закона

### Стицање одржајем Члан 58.

- (1) Самостални држалац стиче одржајем право својине на непокретности, ако му је државина законита и савјесна, а није прибављена силом, пријетњом или злоупотребом повјерења, истеком десет година непрекидног држања.
- (2) Самостални држалац непокретности, чија је државина савјесна, стиче одржајем својину на непокретности истеком двадесет година непрекидног држања.
- (3) Вријеме потребно за одржај почиње да тече онога дана кад је држалац ступио у самосталну државину ствари, а завршава се истеком посљедњег дана потребног за одржај.
- (4) У вријеме одржаја урачунава се и вријеме за које су претходници садашњег држаоца непрекидно држали ствар као законити и савјесни самостални држаоци, односно као савјесни самостални држаоци.
- (5) Урачунавање времена могуће је и уколико су држаоци различитог квалитета, при чему се вријеме за које су држали претходници садашњег држаоца прерачунава у вријеме потребно за одржај.
- (6) Сматра се да је насљедник савјесни држалац од тренутка отварања насљедства и у случају кад је оставилац био несавјестан држалац, ако се не докаже да је знао или морао знати да му не припада право на државину.
- (7) На прекид, односно застој протеча времена одржаја сходно се примјењују одредбе о прекиду, односно застоју протеча рокова за застару потраживања.

### Грађење на туђем земљишту Члан 59.

- (1) Зграда коју неко сагради на туђем земљишту припада власнику земљишта.
- (2) Власник земљишта има право да захтијева да му се преда у државину његово земљиште са зградом, а градитељ ће моћи од власника тражити накнаду, по правилима облигационог права.
- (3) Власник земљишта може захтијевати да несавјестан градитељ успостави пријашње стање или да откупи заузето земљиште по тржишној цијени; и у једном и другом случају власник земљишта има право на накнаду штете по општим правилима облигационог права.
- (4) Ако је власник земљишта знао за грађење, а није се без одгађања успротивио даљој градњи, савјесном градитељу припада зграда са земљиштем које је потребно за њену редовну употребу, а пријашњи власник земљишта има право да захтијева само накнаду у висини тржишне вриједности земљишта, која се одређује према стању земљишта прије грађења, према цијенама у вријеме доношења одлуке суда.

- (5) Ако градитељ није био савјестан, зграда припада власнику земљишта и када се није без одгађања успротивио градњи иако је знао за грађење, али тада власник земљишта нема право да захтијева успоставу пријашњег стања.

#### Градња туђим материјало

##### Члан 60.

- (1) Ако власник земљишта изгради на земљишту зграду туђим материјалом, односно ако он или неко други угради у непокретност туђу ствар, која се не може одвојити без несразмјерно великих трошкова, својина непокретности се протеже и на уграђену ствар.
- (2) Права на накнаду власника материјала из става 1. овог члана уређују се по правилима облигационог права.

#### Доградња, надзиђивање, преуређење и улагање

##### Члан 61.

- (1) Доградњом, надоградњом или преуређењем (адаптацијом) зграда, односно просторија у сувласничким, заједничким или туђим зградама, као и њиховом преградњом, уградњом или улагањем у њих, не може се стећи својина, ако власник (сувласници, заједничари) дограђене, надограђене, односно преграђене непокретности није другачије одредио.
- (2) Лице које је доградило, надоградило или преуредило зграду, односно просторију из става 1. овог члана, или је улагало или нешто уградило у такву зграду или просторију има право на накнаду по правилима облигационог права.

#### Прекорачење међе грађењем

##### Члан 62.

- (1) Ако је грађењем зграде прекорачена међа, савјесни градитељ стиче право својине на захваћеном земљишту, уз обавезу исплате тржишне вриједности земљишта.
- (2) Ако је градитељ био несавјестан или ако се власник захваћеног земљишта без одгађања успротивио градњи, власник земљишта може захтијевати успостављање пријашњег стања и накнаду штете или уступити земљиште градитељу уз исплату тржишне вриједности.

#### Грађење на туђем праву грађења

##### Члан 63.

Кад је грађено на туђем земљишту оптерећеном правом грађења, носиоцу тог права припадају права и обавезе власника земљишта.

#### Сијање и сађење

##### Члан 64.

Биљке које пуне коријење у земљишту својина су власника тог земљишта, независно од тога ко је био власник сјемена или саднице.

## Прираштај земљишта

### Члан 65.

- (1) Настане ли острво у средини водотока који није опште добро, тада острво правно прираста земљиштима која леже дуж тог острва на обе обале по дужини земљишта, у ширину до половине водотока, ако посебним законом није другачије одређено.
- (2) Ако је острво које није опште добро настало на једној половини водотока, у цјелини прираста земљишту на ближој обали.
- (3) Одредбе овог члана не примјењују се ако острво настане пресушивањем воде, диобом воде на више рукаваца или ако земљишта буду поплављена.
- (4) Отргне ли водоток комад земљишта и припоји га другом земљишту, власник отргнутог комада земљишта има право да у року од годину дана врати тај комад земљишта. Ако након истека рока од годину дана отргнути комад земљишта није враћен, постаје саставни дио земљишта којем је припојен.
- (5) Земља коју водоток таложи на неко земљиште прираштај је тога земљишта.

## 2. Ограничење права својине на непокретностима

### Сусједска права

#### Члан 66.

- (1) Власник непокретности при извршавању својих овлашћења из права својине има обавезу поступити пажљиво према лицу које је власник неке друге непокретности, а које при томе у његовом интересу трпи, пропушта или чини у погледу своје непокретности оно што је одређено законом (сусједска права).
- (2) Власници других непокретности своје право могу остваривати у поступку пред судом, ако није предвиђен други пут заштите. Неко трпљење, пропуштање или чињење, које је предвиђено законом, овлашћен је да захтијева исто као и власник и онај који непокретност држи на основу права изведеног из права власника.
- (3) Сусједска права допуштено је извршавати само у мјери и на начин да се тиме што мање ограничава, оптерећује или на други начин узнемирава онај који треба да нешто трпи, пропусти или чини.
- (4) Трпљење, пропуштање и чињење које се може захтијевати од власника неке непокретности, може се умјесто од њега, захтијевати од онога који непокретност држи на основу права изведеног из права власника.
- (5) Оно што је одређено за сусједска права власника непокретности вриједи и за власнике осталих непокретности, укључујући и власнике, на чијим је сувласничким дијеловима успостављена својина посебног дијела непокретности, ако није супротно закону или природи непокретности.

## Заједничка ограда

### Члан 67.

- (1) Ограде између сусједних непокретности (зидови, плотови, ограде, живице и друге препреке), као и ствари које служе као међашки знакови, сусвојина су сусједа, осим ако се докаже да су својина једнога сусједа.
- (2) Сусвојина ствари које служе као заједничке ограде или међашки знакови није дјелива док год те ствари не изгубе ту намјену.
- (3) Сваки од сусједа може употребљавати заједничку ограду са своје стране до половине њене ширине, до те ширине може изградити слијепа врата или смјестити узидане ормаре и друго, али не смије чинити ништа што би ограду довело у опасност или што би његовог комшију спречавало да је он употребљава са своје стране до половине.
- (4) Трошкове одржавања заједничке ограде носе њезини сувласници на једнаке дијелове и солидарно одговарају за штету која би трећим лицима настала због тога што ограда није одржавана у стању какво је уобичајено с обзиром на намјену ограде и ограђене непокретности, те на мјесне прилике.

## Властита ограда

### Члан 68.

- (1) Ограда која се налази искључиво на непокретности једнога власника, његова је својина.
- (2) Сваки власник дужан је да са десне стране свог главног улаза, гледано с пута, огради свој простор, ако није другачије прописано, нити је други мјесни обичај.
- (3) Власник ограде дужан је да одржава у добром стању своју ограду и спријечи опасност од наношења штете сусједу.

## Међа

### Члан 69.

- (1) Ако су међашки знакови између двије непокретности због било каквих околности толико оштећени да би се могло догодити да се међе неће моћи распознати, или ако се међе више не распознају, или су спорне, онда сваки од сусједа има право да захтијева да суд у ванпарничном поступку (поступку уређења међа) обнови или исправи међу.
- (2) Суд ће на лицу мјеста означити међу међашким знаковима и обновити или исправити међу према споразуму сусјед чија је међа у питању, а ако не буде постигнут споразум, према посљедњој мирној државини, а у случају да га не успије утврдити, по правичности.
- (3) Међа на грађевинском земљишту уређује се у складу са просторнопланском документацијом у судском ванпарничном поступку.

- (4) Од тренутка кад је суд међу означио међашким знаковима сматра се да постоји својина до те међе, а ко тврди супротно, треба то да докаже.
- (5) Након што је суд у поступку уређења међа обновио или исправио међу, свако може у парници доказивати својину и захтијевати да се у складу с њим означи међа.
- (6) Сусјед који је учествовао у поступку уређења међа не може захтијевати заштиту након што прође рок од шест мјесеци од дана правноснажности одлуке донесене у поступку уређења међа.

#### Стабло на међи

##### Члан 70.

- (1) Стабло припада ономе из чијега је земљишта израсло, без обзира на то на коју се страну надвило, куда се протеже коријење и гдје висе гране.
- (2) Стабло које је израсло на самој међи у сусвојини је сусједа с обе стране међе.
- (3) Одредбе ставова 1. и 2. овога члана које се односе на стабло, примјењују се и на друго растиње.

#### Грање и коријење

##### Члан 71.

- (1) Власник смије да из свог земљишта истргне жиле и коријење туђег дрвећа и осталог растиња, као и да одсијече гране туђег дрвета и дио стабла, који се налазе у ваздушном простору изнад његове непокретности и да их задржи за себе, или да се служи дијеловима туђег дрвета, ако посебним законом другачије није одређено.
- (2) За штету коју су његовој непокретности проузроковале жиле, коријење или гране туђег дрвећа, а што се не би догодило да је њихов власник поступао довољно пажљиво, власник сусједног земљишта има право да тражи накнаду.
- (3) Одредбе ставова 1. и 2. овога члана не примјењују се у случају међусобног граничења шума и шумског земљишта.

#### Приступ на туђе непокретности

##### Члан 72.

- (1) Ако на туђу непокретност доспију нечија животиња, рој пчела или ствар која се с њом није повезала тако да је тиме престала самостално да постоји, онај чије су то ствари, може у примјереном року приступити на туђе земљиште да би их узео назад.
- (2) Власник непокретности може у случају из става 1. овога члана забранити приступ на своју непокретност једино ако те ствари без одгађања сам преда њиховом држаоцу.
- (3) Ако је од животиње, роја пчела и других ствари, које су доспјеле на туђу непокретност или је од њиховог узимања или враћања назад настала штета за

власника непокретности на коју су те ствари доспјеле, или ако су с тим у вези за власника непокретности настали трошкови који су били нужни, он има право да задржи ствар све док му штета и трошкови не буду у потпуности надокнађени.

#### Употреба туђе непокретности ради извођења радова

##### Члан 73.

- (1) Власник непокретности, на којој је нужно обавити радове потребне за њену употребу или коришћење, може привремено употријебити туђе земљиште ради извођења радова, (постављања скеле и друго), ако се то на други начин не може извести. За употребу туђег земљишта плаћа се, на захтјев власника, примјерена накнада.
- (2) Лице које је употријебило туђе земљиште за потребе из става 1. овога члана, дужно је да земљиште, чим престане потреба за таквом употребом доведе у стање у којем се налазила прије употребе, и да надокнади почињену штету по општим прописима о одговорности за штету.

#### Постављање водова и других уређаја

##### Члан 74.

Постављање водова и других уређаја (електричних, канализационих, гасоводних, водоводних, топловодних, телекомуникационих и других) и на туђој непокретности без пристанка њеног власника, могуће је у општем интересу на основу посебног закона, а у приватном интересу према одредбама о оснивању службености водова и других уређаја одлуком суда, ако законом није другачије одређено.

#### Покопавање туђе непокретности

##### Члан 75.

- (1) Власнику није дозвољено да копа своје земљиште или да чини на својој непокретности друге радње за које је разумно очекивати да би могле довести у опасност стабилност туђе непокретности.
- (2) Власник непокретности чија је стабилност у опасности, може тражити престанак радова из става 1. овог члана, ако нису предузете све мјере за које се оправдано може очекивати да ће отклонити опасност за стабилност његове непокретности.
- (3) Ако мјере из става 2. овог члана није могуће успјешно спровести, њен власник може захтијевати забрану радњи које угрожавају стабилност непокретности.

#### Имисије

##### Члан 76.

- (1) Непокретношћу се не смије служити и користити на начин да због тога на туђу непокретност доспију дим, неугодни мириси, чађ, отпадне воде, потреси, бука и друго, ако су прекомјерни с обзиром на намјену која одговара тој непокретности у складу са мјестом и временом, или изазивају знатнију штету, или су недопуштени на основу одредаба посебног закона (прекомјерне посредне имисије).

- (2) Власници непокретности које су изложене прекомјерним посредним имисијама овлашћени су да од власника непокретности с које оне потичу, захтијевају да отклони узроке тих имисија и надокнади штету коју су нанијеле, као и да убудуће не чини на својој непокретности оно што је узрок прекомјерних имисија, док не предузме све мјере које су потребне да онемогуће прекомјерне имисије.
- (3) Изузетно од става 2. овог члана, кад прекомјерне посредне имисије потичу од дјелатности за коју постоји дозвола надлежног органа, власници непокретности која им је изложена немају право док та дозвола траје да захтијевају пропуштање обављања те дјелатности, али су овлашћени да захтијевају накнаду штете коју су имисије нанијеле, као и предузимање одговарајућих мјера да се убудуће спријече или смање прекомјерне имисије, односно наступање штете.
- (4) Власник непокретности није дужан да трпи да га било ко без посебног правног основа узнемирава тиме што посебним уређајима или на други начин непосредно одашиље на његову непокретност дим, неугодне мирисе, чађ, отпадне воде, потресе, буку и друго (непосредне имисије), па је овлашћен да захтијева да то узнемиравање престане и да му се надокнади претрпљена штета.
- (5) Власник чијој непокретности пријети предвидива опасност с туђе непокретности од непосредних или посредних имисија које није дужан трпити, овлашћен је да захтијева да се одреде и спроведу одговарајуће мјере ради њиховог спречавања.

#### Опасност од рушења зграде

##### Члан 77.

Кад постоји озбиљна опасност да би се нечија зграда или неки други дио нечије непокретности могао потпуно или дјелимично срушити, од чега пријети опасност сусједној непокретности, сусјед чија је непокретност у опасности може од онога чији је то објекат да захтијева предузимање свих потребних мјера за спречавање настанка штете, као и да захтијева довољно осигурање накнаде будуће штете.

#### Забрана мијењања природног тока воде

##### Члан 78.

- (1) Власник земљишта не смије на штету другог земљишта мијењати смјер или јачину природног тока воде преко свог земљишта или кроз њега (подземне воде).
- (2) Власник је дужан да земљиште дуж обала, водотока и језера користи тако да не омета природни ток воде, не угрожава стање или коришћење корита, обала и водопривредних објеката на обали и поред обале и да не спречава њихово одржавање.
- (3) Власник низводног земљишта не смије стварати и постављати препреке да на његово земљиште дотиче вода која природно отиче са узводног земљишта, нити власник узводног земљишта смије својевољно учинити нешто што би у већој мјери оптеретило низводно земљиште.

#### Одвођење кишнице с крова

##### Члан 79.

Власник непокретности дужан је да предузме све потребне мјере да кишница која се слијева са његове зграде не пада на туђу непокретност.

### 3. Својина на посебном дијелу непокретности

#### Појам Члан 80.

- (1) Својина на посебном дијелу непокретности (етажна својина) произлази и остаје неодвојиво повезана с одговарајућим сувласничким дијелом (идеалним дијелом) непокретности на којем је успостављена, те се може само заједно са њим пренијети или оптеретити.
- (2) Својина одређеног посебног дијела непокретности овлашћује етажног власника, да тај посебан дио непокретности искључиво користи и располаже с њим, а на заједничким дијеловима непокретности има право сусвојине.
- (3) Етажна својина може се успоставити на одговарајућем сувласничком дијелу непокретности која се састоји од земљишта са зградом или од права грађења са зградом.
- (4) На правне односе етажне својине који нису регулисани овим законом сходно се примјењују општа правила о сусвојини.

#### Успостављање својине на посебном дијелу непокретности Члан 81.

- (1) Етажна својина може бити успостављена у погледу дијела сувласничке непокретности која чини самосталну употребну цјелину, која омогућава самостално извршавање сувласникових овлашћења, као што је стан или друга самостална просторија.
- (2) Самосталне просторије у смислу овог закона су самосталне пословне просторије, самосталне гараже или јасно омеђена мјеста у згради намијењена за остављање моторних возила.
- (3) Етажна својина може се протезати и на споредне дијелове као што су отворени балкони, терасе, подрумске или таванске просторије, кућне баште, мјеста за остављање највише до два моторна возила по поједином стану или другој самосталној просторији.
- (4) Да би се својина посебног дијела непокретности могла протегнути и на неки дио као томе споредан, тај дио треба да буде јасно разграничен од осталих дијелова непокретности, те доступан с међе непокретности или из њених заједничких дијелова или из онога стана, односно самосталне просторије чији би био споредни дио.
- (5) Етажна својина не може постојати на дијеловима непокретности који служе као заједнички, или им се намјена противи искључивој употреби само у корист одређеног посебног дијела непокретности. У сумњи се узима да дио служи као заједнички и да му се намјена противи искључивој употреби у корист одређеног посебног дијела.



- (6) Етажни власници имају право да користе заједничке дијелове непокретности. У смислу овог закона заједнички дијелови непокретности су темељи, главни зидови, таван, степенице, ходници, лифтови, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа и друго.
- (7) За споредне дијелове непокретности примјењују се правила која вриједе за припатке ствари.

#### Сувласнички дио непокретности Члан 82.

- (1) Сувласници непокретности могу одлучити да се успостави право етажне својине. Својина на посебном дијелу може бити успостављена само на сувласничком дијелу непокретности који одговара односу корисне површине тога самосталног дијела према корисној површини свих станова и осталих просторија цијеле непокретности (одговарајући сувласнички дио).
- (2) Ако сви сувласници непокретности сагласно одлуче да ће своја сувласничка права ограничити тако што ће с одређеним сувласничким дијелом повезати својину посебног дијела, те о томе саставе исправу, сматраће се да је то одговарајући дио из којег може произаћи и на њему бити успостављена својина посебног дијела, без обзира на то колики би био тај сувласнички дио.
- (3) У случају спора да ли је сувласнички дио одговарајући дио да би на њему могла бити успостављена својина одређеног посебног дијела непокретности, утврђује суд, ако овим законом није другачије одређено.
- (4) У случају из става 3. овог члана, својина посебног дијела не може се успоставити док не постане правоснажна одлука суда о утврђивању корисних површина тога стана, односно друге просторије, те корисних површина свих станова и осталих просторија цијеле непокретности, ако овим законом није другачије одређено.

#### Стицање својине два или више лица на посебном дијелу непокретности Члан 83.

Уколико су два или више лица стекла, као сувласници или заједнички власници, својину на посебном дијелу, они сва права и дужности власника извршавају солидарно, те се у односу према трећим лицима и осталим сувласницима исте непокретности сматрају као једно лице.

#### Пристанак успостављања својине на посебном дијелу непокретности Члан 84.

- (1) Сваки сувласник непокретности има право да захтијева да се у корист његовог сувласничког дијела непокретности оснује етажна својина, ако су испуњене све законске претпоставке по којима се она може основати.
- (2) Етажна својина успоставља се на основу писане сагласности свих сувласника те непокретности у облику који је прописан посебним законом.

- (3) Сувласник непокретности не може ускратити свој пристанак другом сувласнику да успостави својине посебног дијела који има одговарајући сувласнички дио, осим ако би се успостављањем нове својине посебног дијела у корист тога сувласника укинула или ограничила права која њему већ припадају на основу његове пређашње успостављене својине посебног дијела.
- (4) Етажна својина стиче се уписом у земљишну књигу као право повезано са одређеним сувласничким дијелом те непокретности.

Укњижба права својине на посебном дијелу непокретности  
Члан 85.

- (1) За укњижбу права етажне својине потребно је суду доставити изјаву о диоби, уговор о диоби и план подјеле посебног дијела зграде који се жели укњижити.
- (2) План подјеле посебног дијела зграде мора садржавати земљишнокњижну ознаку земљишта на коме је зграда подигнута, ознаку зграде по улици и кућном броју, скицу (цртеж) из којег се види положај, величина и ознака посебног дијела зграде на коме се тражи укњижба, као и положај и ознаке дијелова зграде који служе згради као цјелини или само неким посебним дијеловима зграде.
- (3) План подјеле посебног дијела зграде мора бити израђен и овјерен од овлашћеног стручног лица одређеног законом.
- (4) Етажна својина не може се успоставити док надлежни орган управе не потврди да је одређени стан или друга просторија у одређеној згради и на одређеној земљишној честици самостална употребна цјелина.

Величина сувласничког дијела и корисна површина  
Члан 86.

- (1) Да ли је сувласнички дио непокретности оног лица које захтијева успостављање својине на неком одређеном посебном дијелу непокретности за то одговарајући, просуђује се према томе да ли је тај сувласнички дио у односу према својини цијеле непокретности једнак или већи од односа корисне површине стана, односно друге самосталне просторије у погледу које се тражи успостављање својине посебног дијела према корисној површини свих станова и осталих просторија цијеле непокретности.
- (2) Корисна површина је укупна подна површина стана или друге самосталне просторије, умањена за ширину зидова који је прекидају.
- (3) Корисне површине утврђује суд својом одлуком донесеном у ванпарничном поступку, по правилима да се:
  - а) приликом израчунавања корисне површине занемарују разлике које повећавају или смањују површину, ако би све заједно оправдале додатак или одбитак од мање 2% корисне површине стана или друге просторије,
  - б) приликом израчунавања корисне површине неће се узети у обзир подрумске и таванске просторије које по својој опреми нису одговарајуће за стамбене или пословне сврхе, као ни стубишта, отворени балкони и терасе; исто вриједи и за

друге дијелове непокретности који су припадак неког стана или друге самосталне просторије у складу с одредбама овога закона,

в) корисна површина се по правилу израчунава према грађевинском плану, одобреном од власти; али ако неко докаже да постоје знатнија одступања од тога плана, корисна површина ће се израчунати према стварном стању.

- (4) Изузетно од одредбе става 3. овога члана, ако су се сувласници непокретности сагласили да ће своја сувласничка права ограничити тако што ће с одређеним сувласничким дијелом повезати својину одређеног посебног дијела непокретности, узима се да је тај сувласнички дио одговарајући дио, па тада исправа свих сувласника о тој њиховој одлуци замјењује правоснажну одлуку суда о утврђивању корисних површина.

#### Диоба на сувласничке дијелове

##### Члан 87.

- (1) Власник земљишта са зградом, односно носилац права грађења са зградом може својом изјавом воље, датом у земљишнокњижном суду, подијелити своје право својине на сувласничке дијелове и при том, на сваком од тих дијелова, успоставити право својине на посебном дијелу непокретности.
- (2) Диоба права својине на сувласничке дијелове има правно дејство уписом у земљишну књигу. Да би се успоставило право својине на посебним дијеловима непокретности у корист сувласничких дијелова насталих том диобом, треба да се испуне претпоставке под којима је могуће успостављање права својине на посебним дијеловима непокретности, с тим да правноснажну одлуку суда о утврђивању корисних површина замјењује одговарајућа одредба власника земљишта, односно носиоца права грађења.
- (3) Ако власник земљишта, односно носилац права грађења подијели своју непокретност, на којој тек треба да буде изграђена зграда на сувласничке дијелове, он може својом вољом да са сваким од тих дијелова буде повезано право својине на одређеном посебном дијелу, у којем ће случају својина посебног дијела бити успостављена тек ако зграда буде изграђена, уз претпоставке из става 2. овог члана.
- (4) Ако је продавац одредио како ће се управљати непокретношћу, то ће дјеловати и према трећим лицима, ако је забиљежено у земљишној књизи.

#### Судско утврђивање корисних површина

##### Члан 88.

- (1) Суд ће на захтјев сваког сувласника непокретности поново утврђивати корисну површину ако су се промијениле прилике, у случају:
  - а) да се утврђена корисна површина стана, односно друге самосталне просторије утврђене прије завршетка градње, промијенила радњама за које је потребна грађевинска дозвола до завршетка градње за најмање 3%, с тим да у том случају захтјев за поновно утврђивање може бити постављен само у року од годину дана од правоснажности употребне дозволе,
  - б) да се након завршене градње битно промијенила утврђена корисна површина

стана, односно друге самосталне просторије таквим грађевинским захватима обављеним на непокретности за које је потребна грађевинска дозвола, с тим да у том случају захтјев за поновно утврђивање може бити постављен само у року од године дана од правоснажности употребне дозволе.

- (2) Ако се утврди поново корисна површина због промјене из става 1. овога члана, сувласници су дужни да међусобно преузму или пренесу оне сувласничке дијелове који су потребни да би сваком сувласнику припао онолики дио који је након утврђења корисних површина нужен за успостављање његовог права својине на посебном дијелу (одговарајући сувласнички дио).
- (3) Суд који поново одреди неку корисну површину, уједно ће утврдити мијења ли се и колико збир свих корисних површина станова и осталих посебних дијелова исте непокретности.

#### Накнадно утврђивање корисне површине

##### Члан 89.

- (1) Корисна површина ће се поновно утврђивати и ако се прије утврђена вриједност промијенила због промјена стања станова, односно других самосталних просторија, који непосредно просторно граниче, или због преноса споредних дијелова једног посебног дијела зграде на други, ако захтјев за поновно утврђивање корисне површине ставе власници посебних дијелова, који изводе промјене или пренос.
- (2) У случају из става 1. овога члана утврдиће се корисна површина станова или других просторија на које се односи промјена или пренос, тако да буде једнак збир њихових корисних површина прије и након промјене или преноса.
- (3) Ако се поново утврди корисна површина у случају из става 1. овога члана, сувласници чија је корисна површина повећана дужни су да плате пуну накнаду сувласницима којима се корисна површина дијелова смањила.

#### Право прече куповине

##### Члан 90.

- (1) Сувласници етажне својине имају право прече куповине.
- (2) Сувласник који продаје своју етажну својину дужан је учинити понуду другим сувласницима тога дијела, а сувласник зграде која се не може подијелити на посебне дијелове, другим сувласницима.
- (3) Понуда мора бити учињена у писаној форми и садржавати земљишнокњижне или катастарске ознаке непокретности и посебног дијела непокретности који се продаје.
- (4) Ако понуђени сувласници не обавијесте понуђача у писаној форми о прихватању понуде у року од 60 дана од дана пријема понуде, етажни сувласник може продати свој дио другом лицу, али не по нижој цијени или повољнијим условима.

- (5) Ако етажни власник који продаје свој дио не учини понуду у складу с одредбама става 3. овога члана или ако свој дио прода по повољнијим условима трећем лицу, други сувласник, односно сувласници имају право да траже од суда да уговор прогласи ништавим и да они купе тај дио по истим условима.
- (6) Уколико се другачије не споразумију, сувласници остварују право прече куповине сразмјерно учешћу својих сувласничких дијелова на цијелој непокретности.
- (7) Право прече куповине према одредбама ставова 1. до 6. овога члана имају и сувласници породичне зграде.

#### Узајамни односи етажних власника

##### Члан 91.

- (1) Уговором етажних власника уређују се обим и начин коришћења и одржавања посебних дијелова непокретности и дијелова непокретности који служе згради као цјелини или неким њеним посебним дијеловима.
- (2) Права и обавезе утврђене уговором о узајамним односима власника посебних дијелова односе се и на каснијег стицаоца својине посебног дијела.
- (3) Ако етажни власници не закључе уговор о узајамним односима суд ће у ванпарничном поступку, на приједлог било којег власника, својим рјешењем уредити те односе.

#### Уговор о узајамним односима власника посебних дијелова непокретности

##### Члан 92.

- (1) Уговор о узајамним односима етажних власника из члана 91. овога закона закључује се у писаном облику.
- (2) Уговор који је сачињен супротно ставу 1. овога члана ништав је.

#### Измјена уговора о узајамним односима етажних власника

##### Члан 93.

- (1) Уговор о узајамним односима етажних власника може се мијењати уз писани пристапак оних власника чија се права мијењају.
- (2) Суд ће, у ванпарничном поступку, на приједлог једног или више етажних власника одредити да ли ће се извршити промјена у уговору и против воље других власника, ако нађе да су промјене оправдане.

#### Обавеза одржавања

##### Члан 94.

- (1) Сувласник на чијем је сувласничком дијелу успостављена етажна својина, дужан је за тај стан, односно другу самосталну просторију, те њима намијењене инсталације, нарочито електроводне, гасоводне, водоводне, топловодне и санитарне направе, као и све друге припатке тог посебног дијела, бринути се и тако их одржавати да другим сувласницима не настане било каква штета.

- (2) За сву штету, коју други сувласници претрпе у вези са извршавањем дужности из става 1. овога члана, или због неизвршавања, одговара им онај сувласник, чија је то била дужност, а ако је то била дужност више сувласника, они одговарају за ту штету солидарно.
- (3) Сувласник, на чијем је сувласничком дијелу успостављена етажна својина, дужан је да дозволи приступ у стан, односно самосталну просторију и њихову употребу, ако је то потребно за одржавање заједничких дијелова непокретности; имовинску штету коју у вези с тим претрпи дужни су да му надокнаде сувласници солидарно.

### Промјене стања

#### Члан 95.

- (1) Сувласник на чијем је сувласничком дијелу успостављена етажна својина, овлашћен је не тражећи за то одобрење од осталих сувласника, у складу с грађевинским прописима о своме трошку извршити преправке у стану или другој самосталној просторији, укључујући и промјену намјене, ако се придржава слједећих правила:
- а) промјена не смије проузроковати оштећење зграде и других дијелова непокретности, нити повреду оних интереса осталих сувласника који заслужују заштиту; нарочито не смије проузроковати повреду вањског изгледа зграде, нити опасност за сигурност лица, зграде или других ствари,
  - б) ако би за промјену било потребно задирање у заједничке дијелове непокретности, то је допуштено само ако је таква промјена уобичајена или служи важном интересу власника посебног дијела, иначе је сваки сувласник може забранити; осим постављање водова за свјетло, гас, енергију, воду и телефон и сличних уређаја, као и постављање радијских или телевизијских антена, потребних према стању технике, ако није могућ или није одобрен прикључак на постојећу антену,
  - в) ради промјена на своме дијелу није допуштено задирање у оне дијелове непокретности који су као посебни дио у својини другог сувласника без његовог одобрења; али тај ће ипак морати трпјети оно у вези с туђом преправком, чиме се битно и трајно не повређује његово право на посебном дијелу, нити оно што је умјесно кад се праведно размотре сви интереси,
  - г) власник посебног дијела који проводи промјене на свом дијелу дужан је дати примјерену накнаду другом чија је права тиме повриједио и кад је тај био дужан да трпи ту повреду.
- (2) Ако је за промјену намјене из става 1. овога члана потребна дозвола надлежног органа, други сувласници који ту промјену морају да трпе нису овлашћени да ускрате свој пристанак кад је он потребан, те одговарају за штету коју би проузроковали својим ускраћивањем.
- (3) Одредба става 1. овога члана која се односи на станове и друге самосталне просторије примјењује се и на све споредне дијелове који су њихови припаци, а ове одредбе примјењују се и у случају преноса споредних дијелова, који служе једном стану, односно просторији на други стан, односно просторију.

- (4) За сву штету коју други сувласници претрпе у вези с промјенама које је извршио сувласник на чијем је сувласничком дијелу успостављена својина одређеног посебног дијела непокретности, ако је нису били дужни трпјети, одговара им тај сувласник; више сувласника одговарају за ту штету солидарно.

#### Трошкови етажне својине

##### Члан 96.

- (1) Сувласник на чијем је сувласничком дијелу успостављена етажна својина одржава тај дио о своме трошку, те сноси све јавне обавезе и терете у вези са својином тог дијела, ако законом није другачије одређено.
- (2) Када дужник обавезе на повремене накнаде за комуналне услуге у вези с употребом својине посебног дијела (накнаде због трошења електричне енергије, гаса, плинске енергије, одвоза отпада и сл.) није неко друго лице, сувласник на чијем је сувласничком дијелу успостављена својина посебног дијела, дугује те накнаде добављачима, односно даваоцима услуга.
- (3) Ако је дужник обавезе из става 2. овога члана лице које употребљава својину или искориштава на основу најма, закупа или другог уговора са сувласником на чијем је сувласничком дијелу успостављена својина тог посебног дијела, тај сувласник гарантује добављачу за испуњење те обавезе.

#### Управљање непокретношћу на којој је успостављена етажна својина

##### Члан 97.

- (1) Цијелом непокретношћу на којој је на једном или више сувласничких дијелова основана етажна својина, управљају сувласници по општим правилима о управљању сувласничком ствари, ако овим законом није другачије одређено.
- (2) Сувласници су дужни да учествују у управљању непокретношћу, те да одреде лице које ће обављати послове заједничког управника и да оснују заједничку резерву.
- (3) Сувласници доносе одлуке о предузимању послова редовног управљања и ванредних послова у писаном облику.

#### Послови редовног управљања

##### Члан 98.

Редовно управљање непокретношћу подразумијева:

- а) редовно одржавање заједничких дијелова и уређаја непокретности, укључујући и грађевинске промјене неопходне за одржавање,
- б) стварање одговарајуће заједничке резерве за предвидиве будуће трошкове,
- в) узимање зајмова ради покрића трошкова одржавања који нису покривени резервом, а потребни су за обављање послова уредног одржавања који се понављају у размацима дужим од једне године,
- г) осигурање непокретности,
- д) именовање и опозив заједничког управника,
- е) одређивање и промјене кућног реда,

ђ) изнајмљивање и давање у закуп, као и отказивање закупа станова и других самосталних просторија непокретности на којима није успостављена својина посебног дијела.

#### Побољшање заједничких дијелова и уређаја зграде

##### Члан 99.

- (1) За доношење одлуке о предузимању побољшања заједничких дијелова и уређаја зграде потребан је пристанак свих сувласника непокретности, осим за оне послове који се сматрају пословима редовног управљања.
- (2) Изузетно од одредбе става 1. овога члана, пристанак свих сувласника није потребан ако сувласници који заједно имају већину сувласничких дијелова одлуче да се изврши побољшање, и да ће они сами сносити трошкове или се ти трошкови могу покрити из резерве, не угрожавајући тиме могућност да се из резерве подмире потребе редовног одржавања, под условом да та побољшања неће ићи на штету надгласаних сувласника.

#### Право сувласника на судску заштиту

##### Члан 100.

- (1) Сувласник непокретности има право да захтијева од суда да својом одлуком одреди:
  - а) рок у којем треба да се обави неки од послова из члана 95. овога закона о коме је већином гласова донесена одлука,
  - б) стварање одговарајуће заједничке резерве или оправдано повећање, односно смањење резерве коју је одредила већина, према правилу да при одређивању резерве и величине доприноса појединих сувласника треба, осим о предвидивим трошковима, да води рачуна и о имовинском стању свих сувласника,
  - в) да се сувласнику, који не може одмах да плати дио трошкова неког посла одржавања цијеле непокретности који се јавља у временским размацима дужим од једне године, а није покривен резервом, допушта да плати трошкове у мјесечним ратама у временском периоду не дужем од десет година, уз осигурање оснивањем хипотеке на његовом сувласничком дијелу у корист других сувласника, са уобичајеним каматама на дуг осигуран хипотеком,
  - г) закључење одговарајућег осигурања од пожара или од одговорности трећим лицима,
  - д) постављање заједничког управника или смјењивање управника који грубо занемарује своје дужности,
  - е) укидање или измјену одредаба кућног реда које је донијела већина сувласника, којима се вријеђа интерес тог сувласника који заслужују заштиту, или би њихово извршавање било неправедно захтијевати од њега,
  - ђ) отказивање уговора о закупу једног мјеста у заједничкој гаражи или паркиралишту због потреба тог сувласника, под условом да је он истовремено и власник посебног дијела непокретности.



Трошкови одржавања и побољшања  
Члан 101.

- (1) Трошкове за одржавање и за побољшање непокретности сnose сви сувласници непокретности сразмјерно својим сувласничким дијеловима, ако није другачије одређено.
- (2) Доприносе за заједничку резерву ради покрића трошкова одржавања и побољшања непокретности, те за отплаћивање зајма за покриће тих трошкова сnose сви сувласници сразмјерно својим сувласничким дијеловима, ако није другачије одређено.
- (3) Сувласници могу одредити другачији начин распоdjеле трошкова и доприноса заједничке резерве него што је то одређено ставова 1. и 2. овога члана, и то:
  - а) одлуком већине сувласничких дијелова, кад је ријеч о трошковима за одржавање оних уређаја непокретности који нису у подједнаком обиму корисни свим сувласницима, као што су трошкови за лифт, централно гријање и др., ако такву одлуку оправдавају различите могућности појединих сувласника да те уређаје употребљавају и немогућност утврђивања стварног утrophка сваког појединог сувласника,
  - б) сагласном одлуком свих сувласника, у писаном облику, у погледу свих осталих трошкова за одржавање и побољшање непокретности или доприноса заједничкој резерви.
- (4) Сувласник може захтијевати од суда да утврди одговара ли начин распоdjеле трошкова правилу из става 1., односно става 2. овога члана и да ли је ваљана одлука из става 3. овога члана. Ако одлука о распоdjели трошкова за одржавање оних уређаја непокретности, који нису у подједнаком обиму корисни свим сувласницима није ваљана, сувласник може захтијевати од суда да након спроведне оцјене утврди начин за распоdjелу трошкова, с обзиром на различиту могућност употребе тих уређаја.
- (5) На захтјев сувласника, у земљишној књизи ће се забиљежити одредбе о начину распоdjеле трошкова из става 3. овога члана, ако су писано сачињене, а потписи сувласника овјерени од надлежног органа, као и правоснажна одлука суда који је утврдио начин распоdjеле трошкова по праведној оцјени.
- (6) Ако трошкови за непокретност буду подмирени из заједничке резерве у складу с њеном намјеном, они се неће дијелити на сувласнике који су уплатили своје доприносе у резерву.

Заједничка резерва  
Члан 102.

- (1) Заједничку резерву чине новчани доприноси које су сувласници уплатили на основу одлуке донесене већином сувласничких дијелова, односно одлуке коју је на захтјев неког сувласника донио суд с обзиром на предвидиве трошкове и узимајући у обзир имовинско стање свих сувласника.

- (2) Заједничка резерва као имовина свих сувласника непокретности намијењена је за покриће трошкова одржавања и побољшања непокретности и за отплаћивање зајма за покриће тих трошкова.
- (3) Заједничком резервом управљају сувласници, односно управник непокретности, као имовином одвојеном од имовине било којег сувласника, уложеном тако да доноси плодове.
- (4) Допуштена су само она плаћања из резерве која су учињена ради плаћања трошкова одржавања и побољшања непокретности или отплату зајма узетог за покриће тих трошкова. Поступак извршења допуштено је спроводити на заједничкој резерви само ради подмирења тих потраживања.
- (5) Престанком овлашћења за управљање, управник је дужан без одлагања да положи рачун о резерви и остатак преда новом управнику. Ако суд разријеши управника, наложиће му да у року од петнаест дана преда утврђени остатак износа заједничке резерве новом управнику.
- (6) Сувласник који је отуђио свој сувласнички дио непокретности нема право да захтијева враћање свог доприноса у заједничку резерву. Тај дио доприноса остаје у заједничкој резерви као допринос сувласничког дијела који је отуђен.

#### Опасност од штете на непокретности Члан 103.

- (1) Сувласник има право и дужан је да без одгађања пријави заједничком управнику штете за које је сазнао да су настале на дијеловима или уређајима непокретности, и штете на посебним дијеловима те непокретности, на којима је успостављена етажна својина, ако од њих пријети опасност осталим дијеловима непокретности.
- (2) Кад пријети опасност од штете, сваки сувласник има право да предузме хитне мјере без пристанка осталих сувласника.

#### Дужности управника и закупаца Члан 104.

- (1) Управник управља непокретношћу и заједничком резервом као заступник свих сувласника, при чему у односу према трећима не дјелују ограничења која би му била постављена правним послом.
- (2) У управљању непокретношћу, управник је овлашћен да води поступке пред судом или другим органима у име свих сувласника непокретности, што укључује и овлашћење да опуномоћи стручне заступнике за вођење тих поступака.
- (3) На управников однос са сувласницима примјењују се општа правила о заступању и посебна правила о управнику којег постављају сувласници, ако другачије не произлази из положаја који управнику непокретности дају одредбе овог закона.
- (4) Управник је обавезан да чува интересе свих сувласника непокретности и у обављању послова редовне управе слиједи упутства већине, а ванредне послове предузима само на основу сагласности свих сувласника или одлуке суда која је замјењује. Управник је посебно дужан да:

- а) положи сваком сувласнику уредан рачун о пословању у претходној календарској години и стави му на одговарајући начин на увид исправе на којима се то оснива, и то најкасније до 30. марта сваке године,
  - б) изради преглед предвиђених послова за одржавање и побољшања, као и предвидивих трошкова и оптерећења у наредној календарској години, и то на одговарајући начин објавити најкасније до истека текуће календарске године,
  - в) прикупити више понуда за послове одржавања који се понављају у размацама дужим од једне године, као и за веће радове ради побољшања.
- (5) Сувласници, у чије име управник управља непокретношћу, дужни су да о промјени управника или о промјенама његових овлашћења обавијесте закупце на одговарајући начин. Обавезе које закупци испуне лицу које више није управник, или више није овлашћено примити испуњење, сматрају се ваљано испуњеним и ослобађају дужничке обавезе, ако нису обавијештени или нису на други начин сазнали о промјенама.

#### Пропаст предмета Члан 105.

Етажна својина престаје ако стан или друга самостална просторија која је била предмет својине трајно престане да буде одговарајућа за самостално извршавање сувласникових права.

#### Брисање Члан 106.

- (1) Осим у случају из члана 105. овога закона, етажна својина престаје брисањем у земљишној књизи уписа којим је својина одређеног посебног дијела непокретности била успостављена као право повезано с одређеним сувласничким дијелом те непокретности.
- (2) За брисање из става 1. овога члана на основу одрицања, потребан је престанак свих сувласника и књижних овлашћеника чија права оптерећују одговарајући сувласнички дио.

#### Престанак сусвојине Члан 107.

- (1) Кад дотадашњи сувласник непокретности престане да буде сувласник одговарајућег сувласничког дијела, престала је за њега и својина онога посебног дијела који је био успостављен на том одговарајућем дијелу.
- (2) Престанак етажне својине не повлачи за собом престанак сусвојине на непокретности.

## **IV ПРАВО СВОЈИНЕ НА ПОКРЕТНОСТИМА**

### **1. Стицање права својине**

Примјена одредаба о стицању  
Члан 108.

Одредбе овог закона о стицању својине на непокретностима примјењују се и на стицање својине на покретним стварима, уколико овим законом није другачије одређено или то не произлази из природе покретне ствари.

Стицање покретности правним послом  
Члан 109.

- (1) На основу правног посла, право својине на покретну ствар стиче се предајом те ствари у државину стицаоца.
- (2) Предаја покретне ствари сматра се извршеном и предајом исправе на основу које стицалац може да располаже том ствари, као и уручењем неког дијела ствари или здавањем или другим означавањем ствари које значи предају ствари.
- (3) Кад се покретна ствар налази у државини стицаоца по неком правном основу, он стиче право својине на њу у тренутку закључења правног посла са власником ствари на основу кога се стиче право својине.
- (4) Ако стицалац права својине на покретну ствар остави ту ствар и даље у државини преносиоца по неком другом основу, он стиче право својине на њу у тренутку закључења правног посла са власником ствари на основу кога се стиче право својине.
- (5) Право својине на покретној ствари коју држи треће лице прелази на стицаоца у тренутку закључења правног посла којим му је преносилац пренио право да захтијева враћање те ствари. Треће лице има право да према новом власнику истакне све приговоре које је имао према ранијем власнику.
- (6) Предаја покретне ствари сматра се извршеном и када из конкретних околности произлази да је извршена предаја ствари.

Стицање права својине у случају вишеструког отуђења  
Члан 110.

- (1) Кад је више лица закључио правне послове ради стицања својине исте покретности која је индивидуално одређена, својину стиче оно лице коме је ствар првом предана у државину, ако је савјесно и ако су испуњене и све друге претпоставке за стицање својине.
- (2) Ако постоји више савјесних стицалаца, право да захтијева предају ствари у државину има стицалац који је први стекао правни основ за пренос права својине.
- (3) Савјесни стицалац може поднијети тужбу за предају ствари у државину против дотадашњег власника и несавјесног држаоца.

#### Стицање од невластника

##### Члан 111.

- (1) Ко је у доброј вјери стекао самосталну државину покретне ствари на основу теретног правног посла закљученог ради стицања права својине, од лица које није власник, стекао је својину те ствари.
- (2) Стицалац из става 1. овога члана стекао је својину ствари у тренутку стицања самосталне државине, ако му је ствар предана у непосредну државину или се већ одраније налази код њега. Ако му је ствар предана у самосталну државину самом изјавом воље, он ће право својине стећи тек кад му ствар буде предана у непосредну државину.
- (3) Стицалац је био у доброј вјери ако у тренутку закључења правног посла, а и у тренутку примања непосредне државине није знао, нити је с обзиром на околности могао знати да ствар не припада отуђиоцу.
- (4) Одредба става 1. овога члана не примјењује се ако је ствар њезином власнику или лицу путем које је он држао била украдена, или ју је изгубио, односно загубио; осим у погледу стицања готовог новца, хартија од вриједности на доносиоца или на јавној лицитацији.
- (5) Права трећих која терете покретну ствар престају стицањем својине од лица коме ствар не припада. Не престају она права трећих за која је стцалац знао да постоје или је то могао знати у часу кад је стицао својину. Сматра се да је стцалац знао да постоји заложно право ако је уписано у регистар залога.
- (6) Не престају она права трећих лица за која је стцалац знао или могао знати да постоје у тренутку склапања уговора о преносу права својине. Сматра се да је стцалац знао да постоји заложно или неко друго право ако је о постојању тог права могао сазнати увидом у одговарајући јавни регистар. Наведена пресумпција не важи ако је продавац у оквиру свог редовног пословања ставио ствар у промет.

#### Стицање одвајањем

##### Члан 112.

- (1) Плодови и све што се одвоји од неке ствари припада и након одвајања њеном власнику, ако није другачије одређено.
- (2) Ако неко лице као самостални држалац држи туђу ствар од које су се одвојили плодови или други дијелови ствари самим одвајањем оно је постало власник одвојенога, ако је у том тренутку било савјесни држалац те ствари.

#### Стицање на основу ограниченог стварног права

##### Члан 113.

- (1) Кома на основу његовог ограниченог стварног права припада право на својину плодова или других дијелова неке туђе ствари, тај постаје њихов власник кад се одвоје од власникове ствари; али ако га његово право само овлашћује да узме

плодове или дијелове неке ствари у својину, они ће постати његови тек кад их за себе убере.

- (2) Држи ли ствар од које су се одвојили плодови, или нешто друго, неко друго лице као да је носилац ограниченог стварног права на основу којег би му припадала својина плодова или других дијелова те ствари, оно је самим одвајањем постало власник одвојеног, али не ако у том тренутку није било поштен држалац туђе ствари.
- (3) Носилац ограниченог стварног права на ствари, односно савјесни држалац не стиче својину на плодовима и другим дијеловима ствари које су се одвојиле, ако је својину стекло друго лице на основу закона.

#### Стицање права својине спајањем или мијешањем ствари

##### Члан 114.

- (1) Када су ствари које припадају разним власницима тако спојене или помијешане да се не могу раздвојити без знатне штете или без несразмјерних трошкова, на новој ствари настаје сусвојина дотадашњих власника, и то сразмјерно вриједности коју су поједине ствари имале у тренутку спајања или мијешања.
- (2) Ако је неко од власника био несавјестан, савјестан власник може захтијевати, у року од године дана од дана спајања или мијешања ствари, да му цијела ствар постане својина или да цијела ствар постане својина несавјесног власника. Стицалац је дужан другоме надокнадити тржишну вриједност његове ствари.
- (3) Ако од двије спојене или помијешане ствари једна има незнатну вриједност у односу на другу, власник вриједније ствари стиче право својине на новој ствари. Лице које је изгубило право својине може, у року од године дана од дана спајања или мијешања ствари, да захтијева надокнаду тржишне вриједности своје ствари.

#### Стицање својине нађене ствари

##### Члан 115.

Нађену ствар налазач може стећи у својину под претпоставкама за стицање ствари путем одржаја, с тим да је држалац.

#### Одржај

##### Члан 116.

- (1) Држалац стиче одржајем право својине на покретној ствари која је у својини другог лица, истеком три године савјесне, законите државине, ако није прибављен силом, пријетњом или злоупотребом повјерења.
- (2) Држалац стиче одржајем право својине на покретној ствари која је у својини другог лица протеком шест година савјесне државине.

#### Прирастање главној ствари

##### Члан 117.

Ако су у ствар уложени туђи труд или средства и тиме није настала нова ствар, него је иста прирасла постојећој ствари као главној, а успостављање пријашњег стања, односно растављање није могуће без несразмјерно великих трошкова, тада се

својина главне ствари протеже на све оно што је тој главној ствари прирасло или је у њу уложено и сматра се њеним припадком.

#### Присвојење Члан 118.

- (1) На покретној ствари коју нико нема у својини, стећи ће својину лице које узме ту ствар у самосталну државину с намјером да је присвоји, ако законом није другачије одређено.
- (2) На покретним стварима које нико нема у својини, а које се могу набављати или употребљавати само уз посебну дозволу коју даје надлежни орган, својину може стећи присвојењем лице које има такву дозволу.
- (3) Не може се стећи присвојењем својина на стварима које према посебном закону могу бити само у својини Републике, ако посебним законом није другачије одређено.

#### Израђена ствар Члан 119.

- (1) Лице које од свог материјала својим радом изради нову ствар, стиче право својине те ствари.
- (2) Право својине на новој ствари припада власнику од чијег је материјала, на основу правног посла, ту ствар израдило друго лице.
- (3) Ако је неко од туђег материјала израдио нову ствар за себе, он на тој ствари стиче својину ако је савјестан и ако је вриједност рада већа од вриједности материјала.
- (4) У случају из става 3. овога члана, ако су вриједност рада и вриједност материјала једнаке, настаје сусвојина.

## 2. Изгубљена ствар

#### Изгубљена ствар и налазач Члан 120.

- (1) Ствар коју је власник изгубио, загубио или му је украдена, није самим тим престала бити његова својина, па ју је налазач дужан без одгађања предати ономе ко ју је изгубио, односно власнику ствари, ако по знаковима на ствари или из других околности може за њега сазнати.
- (2) Налазач који није нађену ствар предао оном ко ју је изгубио, односно њеном власнику дужан ју је без одлагања предати најближој полицијској станици или другом надлежном органу лично или путем лица у чијим ју је просторијама, превозном или сличном средству нашао. Налазач једино није дужан предати надлежном органу ствар чија је вриједност према општем схватању занемарива.

Чување изгубљене ствари  
Члан 121.

- (1) Надлежни орган дужан је да нађену ствар прими у полог, те је чува за онога који ју је изгубио, односно за њезиног власника, као и да предузме све мјере ради очувања ствари и проналаска власника или онога који ју је изгубио.
- (2) Надлежни орган ће повјерити на чување поузданом чувару ствари које не може сам да чува.
- (3) Ако је нађена ствар склона кварењу или су за њезино чување или одржавање потребни трошкови несразмјерни њеној вриједности, ствар ће се продати на јавној лицитацији и за њу добијени новац положити у суд.

Враћање ствари  
Члан 122.

- (1) Ако се онај који је ствар изгубио или је њен власник јави у року од годину дана од објављивања огласа и докаже да је ствар изгубио из државине, односно да је њен власник, предаће му се ствар или износ добијен њеном продајом, чим се од њега наплате сви нужни трошкови у вези с нађеном ствари, као и накнада налазачу за нађену ствар (у даљем тексту: накнада).
- (2) Уколико се сумња коме од више лица треба да преда нађену ствар, ако околности не упућују на неко друго лице, предност има оно лице које ју је изгубило из непосредне државине.
- (3) О предаји ствари лицу које је доказало да ју је изгубило из државине, односно да је њен власник, надлежни орган дужан је да одмах писано обавијести налазача.

Накнада  
Члан 123.

- (1) Налазачу изгубљене ствари припада право на накнаду у висини од 10% од вриједности ствари, а и на накнаду за нужне трошкове које је имао у вези с нађеном ствари.
- (2) Налазач изгубљене ствари је онај који је ствар први узео. Више лица које су заједно нашли ствар имају право на накнаду на једнаке дијелове.
- (3) Лице које је дужно платити накнаду може захтијевати да се износ накнаде правично смањи кад би накнада представљала несразмјерно велику корист с обзиром на прилике налазача и лица које је дужно платити накнаду, као и околности под којима је ствар изгубљена и нађена.
- (4) Ако се вриједност нађене ствари не може процијенити или она постоји само за њезина власника односно лице које ју је изгубило, тада налазач може захтијевати да се одреди правични износ накнаде.



Предаја ствари налазачу  
Члан 124.

- (1) Ако се лице које је изгубило ствар или власник ствари не јаве у року од годину дана од објављивања огласа о налазу ствари, или не докажу своје право на ствар или одбију примити ствар, тада се нађена ствар, односно новац добијен њезином продајом предаје у непосредну државину налазачу.
- (2) Уколико се накнадно јави лице које је ствар изгубило или њезин сопственик, налазач му мора вратити ствар заједно с добијеним користима, односно вратити за њу добивени новац заједно с каматама по одбитку нужних трошкова, а онај коме је ствар враћена дужан је платити накнаду налазачу.

Налаз блага  
Члан 125.

- (1) Благом се у смислу овога закона сматрају новац, драгоцености и друге ствари од вриједности које су биле скривене тако дуго да се више не може утврдити ко им је власник.
- (2) Налазач је дужан да узме нађено благо на примјерен начин у државину, а ако се установи да нема власника, постаје својина јединице локалне самоуправе на чијој територији је пронађено.
- (3) Налазач је дужан да без одгађања обавијести о нађеном благу надлежни орган, а да до предаје предузме нужне мјере заштите блага.
- (4) Налазач и власник непокретности у којој је нађено благо имају право на примјерену награду, која не може бити мања од награде каква би била за нађену туђу ствар нити већа од вриједности нађеног блага, а имају право и на накнаду нужних трошкова.
- (5) Једна половина награде из става 3. овога члана припада налазачу, а друга власнику непокретности, али онај који је покушао затајити да је благо пронашао, нема право на награду.
- (6) Јединица локалне самоуправе може се ослободити своје обавезе да да накнаду, односно награду и накнаду трошкова за благо тако да се одрекне ствари, те да налазачу и власнику непокретности преда благо у самосталну судржавину, у ком случају ће се примјењивати одредбе овога закона о предаји ствари налазачу и о стицању својине на нађеној ствари.
- (7) Одредбе о праву власника непокретности на награду примјењују се и на носиоца права грађења, ако је благо нађено у згради која је изграђена на праву грађења или њиме одвојена од земљишта.

## **V ЗАШТИТА И ПРЕСТАНАК ПРАВА СВОЈИНЕ**

### **1. Заштита права својине**

#### **Власничке тужбе**

##### **Члан 126.**

- (1) Власник има право да захтијева враћање ствари од лица у чијој се државини ствар налази, а од лица које га противправно узнемирава да престане са узнемиравањем.
- (2) Право на враћање ствари и на престанак узнемиравања не застаријевају.

#### **Власничка тужба на враћање ствари**

##### **Члан 127.**

- (1) Да би остварио право на враћање ствари власник мора доказати да је ствар коју захтијева његова својина и да се ствар налази у државини туженог.
- (2) Власник мора ствар чије враћање тражи описати по њеним особинама или знацима који је разликују од истоврсних ствари.
- (3) Лице које је ствар држало па је државину напустило након што му је достављена тужба, о своме трошку предаје власнику надокнаду пуне вриједности ствари.

#### **Приговори држаоца**

##### **Члан 128.**

- (1) Држалац има право да одбије предају ствари њеном власнику ако има право на државину.
- (2) Ако враћање ствари тражи лице које је својину и посредну државину стекло преносом захтјева за враћање ствари, тужени може према том лицу истаћи све приговоре права на државину које је имао према ранијем власнику.
- (3) Ако је тужени несамостални држалац, он се од захтјева да преда државину ствари може бранити именовањем посредног самосталног држаоца чију вишу власт признаје и из чије државине изводи своју државину.

#### **Савјестан држалац**

##### **Члан 129.**

- (1) Лице чија је државина савјесна (савјестан држалац) дужно је да врати ствар власнику заједно са плодовима који нису обрани.
- (2) Савјестан држалац не одговара за погоршање и пропаст ствари које су настале за вријеме његове савјесне државине, нити је дужан дати накнаду за употребу и корист коју је имао од ствари.
- (3) Савјестан држалац има право на накнаду нужних трошкова за одржавање ствари, као и на накнаду корисних трошкова у мјери у којој је вриједност ствари повећана.

- (4) Савјестан држалац има право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или уљепшања ствари само уколико је њена вриједност повећана (корисни трошкови). Ако се оно што је учињено ради задовољства или уљепшавања ствари може одвојити од ствари без њеног оштећења, савјестан држалац има право да то одвоји и задржи за себе.
- (5) Савјестан држалац има право задржавања ствари док му се не надокнади износ нужних и корисних трошкова које је имао у вези са њеним одржавањем.
- (6) Вриједност плодова и других користи које је држалац имао од ствари, одбиће се од трошкова које држалац основано тражи.
- (7) Трошкови и вриједност плодова обрачунавају се према цијенама у вријеме доношења пресуде.
- (8) Потраживања накнаде нужних и корисних трошкова застаријевају у року од три године од дана предаје ствари власнику.

Несавјестан држалац  
Члан 130.

- (1) Несавјестан држалац дужан је да врати ствар власнику са свим плодовима које је ствар дала за вријеме његове државине.
- (2) Несавјестан држалац дужан је да надокнади власнику вриједност убраних плодова које је потрошио, отуђио, као и вриједност плодова које је пропустио да убере.
- (3) Несавјестан држалац дужан је да надокнади штету насталу погоршањем или пропашћу ствари, осим ако би та штета настала и да се ствар налазила код власника.
- (4) Несавјестан држалац има право да захтијева накнаду нужних трошкова које би имао и власник да се ствар налазила код њега.
- (5) Несавјестан држалац има право да захтијева накнаду корисних трошкова само ако су корисни за власника.
- (6) Несавјестан држалац нема право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или уљепшавања ствари осим ако је њена вриједност повећана за власника. Ако се оно што је учињено ради задовољства или уљепшања ствари може одвојити од ствари без њеног оштећења, несавјестан држалац има право да то одвоји и задржи за себе.
- (7) Савјестан држалац постаје несавјестан од тренутка када му је тужба достављена, али власник може доказивати да је савјестан држалац постао несавјестан и прије достављања тужбе.
- (8) Потраживања власника, односно несавјесног држаоца застаријевају у року од три године од дана предаје ствари власнику.

Тужба из претпостављене својине  
Члан 131.

- (1) Савјесни држалац индивидуално одређене ствари, који је ту ствар стекао на основу погодном за стицање права својине и на законит начин (претпостављени власник) има право да захтијева враћање ствари и од савјесног држаоца код којег се та ствар налази без правног основа или по слабијем правном основу.
- (2) Када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које може доказати несумњивог претходника, а ако оба лица то могу, или не може ни један, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство права има лице код кога се ствар налази, односно лице коме је ствар првом предана.
- (3) Претпостављени власник треба да докаже чињенице на основу којих се претпоставља његова својина, као и да је ствар коју захтијева у државини туженог.
- (4) Претпоставка својине не дјелује у корист лица које није било савјесни држалац.
- (5) На односе претпостављеног власника и савјесног и несавјесног држаоца на одговарајући начин сходно се примјењују одредбе чл. 127–129. овога закона.

Тужба због сметања, односно узнемиравања  
Члан 132.

- (1) Ако треће лице противправно узнемирава власника или претпостављеног власника на други начин, а не одузимањем ствари, власник односно претпостављени власник има право да тужбом захтијева да то узнемиравање престане.
- (2) Када је узнемиравањем из става 1. овога члана проузрокована штета, власник или претпостављени власник има право да захтијева накнаду штете по општим правилима о накнади штете.
- (3) Власник мора доказати да је ствар његова својина, а претпостављени власник чињенице на основу којих се претпоставља његова својина као и да га друго лице узнемирава у извршавању његових овлашћења у погледу ствари. Уколико тужени тврди да има право предузимати радње којима се узнемирава власник, дужан је то доказати.

Заштита сувласника, односно заједничара  
Члан 133.

Сувласник, односно заједничар има право на тужбу за заштиту права својине на цијелу ствар, а сувласник има право и на тужбу за заштиту свог права својине на дијелу ствари.

## 2. Престанак права својине

### Пропаст ствари Члан 134.

- (1) Право својине престаје пропашћу ствари.
- (2) На дијелу пропале ствари власник задржава право својине.

### Прираштај туђе ствари Члан 135.

Право својине престаје и кад ствар прирасте другој ствари тако да постане њеним дијелом који није од ње правно одвојен нити се може физички одвојити без неразмјерних трошкова.

### Туђе стицање Члан 136.

Право својине на ствари престаје кад друго лице стекне право својине на ту ствар.

### Одрицање од права својине Члан 137.

- (1) Право својине над покретношћу престаје напуштањем државине те ствари. Ствар се сматра напуштеном кад њен власник на несумњив начин и слободно изрази вољу да не жели више да је има у својини.
- (2) Власник непокретности може се одрећи свог права својине изјавом о одрицању датој у форми прописаној за земљишнокњижни упис.
- (3) Одрицање права својине над непокретношћу престаје брисањем у земљишној књизи, ако законом није другачије одређено.
- (4) Одрицање није пуноважно уколико је непокретност оптерећена, осим ако је у питању оптерећење стварном службеношћу.
- (5) Брисањем права својине досадашњег власника у земљишној књизи непокретност постаје својина локалне самоуправе на чијој територији се налази, ако законом није другачије уређено.

### Престанак на основу закона Члан 138.

- (1) Право својине престаје на начин одређен законом.
- (2) Кад право својине непокретности на основу посебног закона престане без брисања у земљишној књизи, такав престанак права својине не може ићи на штету оних који за њега нису знали нити су то морали да знају, при чему се никоме не може приговорити што није истраживао ванкњижно стање.

## ТРЕЋИ ДИО

### III ЗАЛОЖНО ПРАВО

#### 1. Појам и врсте заложног права

Намирење потраживања  
Члан 139.

- (1) Заложно право је ограничено стварно право на одређеној ствари или праву (залогу) које даје овлашћење свом носиоцу (заложном повјериоцу) да одређено потраживање, уколико му не буде испуњено након доспијећа, намири из вриједности те ствари, а власник ствари (заложни дужник) дужан је то да трпи.
- (2) Заложним правом може бити оптерећена појединачно одређена покретна или непокретна ствар која се може уновчити, као и идеални дио такве ствари.
- (3) Заложним правом може бити оптерећено појединачно одређено имовинско право које је одговарајуће да повјерилац из њега намири своје потраживање, ако законом није другачије одређено.
- (4) Заложним правом може бити оптерећено више непокретности уписаних у различите земљишнокњижне улошке као да су све заједно једна ствар (заједничка, симултана хипотека).
- (5) Право на плодове које ствар даје посредовањем неког правног односа (најамнине, закупнине и сл.) може бити самосталним залогом.
- (6) Са залогом су уједно оптерећене и све његове припадности, ако није законом другачије одређено.

Неодвојивост, непреносивост, подзалог  
Члан 140.

- (1) Заложно право не може се одвојити од залога који оптерећује, па ко на било којем правном основу стекне залог, стекао га је оптерећеног заложним правом, ако законом није другачије одређено.
- (2) Отуђење и насљеђивање заложног права могуће је само заједно с потраживањем које осигурава.
- (3) Заложно право не може се пренијети с једнога залога на други, ако није законом другачије одређено.
- (4) Заложно право може се оптеретити подзалогом, с тим да за подзалог вриједи оно што и за залог, ако нешто друго законом није одређено, или не произлази из правне природе подзалога.

## Потраживање и заложно право

### Члан 141.

- (1) Потраживање осигурано заложним правом мора бити новчано или одредиво у новцу.
- (2) Потраживање мора бити одређено. Потраживање је довољно одређено уколико су одређени повјерилац и дужник, правни основ и висина, или највиши износ до кога се осигурава залогом.
- (3) Заложним правом може се осигурати постојеће потраживање и потраживање које би протеком неког времена или након испуњења неког услова настало, ако то потраживање испуњава претпоставке из става 1. овога члана.
- (4) Заложно право поред главног потраживања осигурава и намирење споредних потраживања, камата, трошкова за очување ствари и трошкова наплате потраживања.
- (5) Заложно право осигурава намирење из вриједности залога одређеног потраживања као цјелине, укључивши све њезине припадности, па се оптерећење залога не смањује са смањењем потраживања, ако није другачије одређено законом или споразумом странака.
- (6) Ако се залог подијели, заложно право наставља теретити оно на што се залог подијелио или се од њега одвојило. Ако се отуђи дио непокретности који је мањи од једне петине потраживања, повјерилац се не може противити отуђењу и ослобађању тог дијела непокретности од заложног права, уколико заложни дужник даје одговарајуће осигурање за тај дио или остатак непокретности пружа довољно осигурање.
- (7) Ако залог пропадне па умјесто њега настане право које га надомјешта (право на накнаду, на износ осигурања и др.), заложно право траје и даље на том праву.
- (8) Ако је заложно право основано тако да осигурава намирење одређеног потраживања из вриједности више непокретности као једног залога (заједничка, симултана хипотека), заложни повјерилац може слободно бирати одакле ће намиривати своје потраживање, ако није нешто друго одређено.
- (9) Ако се смањи потраживање, суд ће на приједлог заложног дужника допустити да се заложно право ограничи на један или више предмета залога који су довољни за осигурање преосталог потраживања.

## Предност при намирењу

### Члан 142.

- (1) Потраживање осигурано заложним правом има при намиривању из вриједности залога предност пред свим потраживањима које нису осигуране заложним правима на том залогу, ако није нешто друго законом одређено.
- (2) Ако је залог оптерећен с више заложних права, предност при намиривању има оно потраживање које је испред осталих у првенственом реду.

- (3) Мјесто у првенственом реду одређује се према тренутку настанка заложног права, ако законом није другачије одређено.
- (4) Првенствени ред хипотека и претпоставке под којима је могуће ваљано уступити мјесто у првенственом реду одређују се правилима земљишнокњижног права.

Заложно право као хипотека  
Члан 143.

Хипотеку као заложно право могуће је основати једино на непокретностима, уколико законом није другачије одређено.

Регистарско заложно право  
Члан 144.

- (1) На покретним стварима и правима може се основати заложно право уписом у регистар залога под претпоставкама и на начин одређен посебним законом (регистарско заложно право).
- (2) На заложно право основано на покретним стварима и правима примјењују се одредбе овога закона које уређују заложно право на непокретностима, ако посебним законима није на другачији начин одређено и ако није супротно природи тог права.

## **2. Оснивање заложног права**

Облици оснивања заложног права  
Члан 145.

- (1) Заложно право оснива се на одређеној ствари или праву као залогу на основу правног посла (добровољно заложно право), судске одлуке (судско заложно право) или закона (законско заложно право).
- (2) Заложно право је основано кад су испуњени законом прописани услови.

Добровољно заложно право  
Члан 146.

- (1) Добровољно заложно право оснива се на основу правног посла, коме је циљ успостављање заложног права на одређеној ствари или праву ради осигурања намирења одређеног потраживања.
- (2) Сувласник свој идеални дио ствари или права може дати у залог без сагласности осталих сувласника.
- (3) Кад је ствар или право које се залаже у заједничкој својини, сви заједничари морају дати сагласност за давање ствари или права у залог.



## Уговор о давању у залог

### Члан 147.

- (1) Уговором о давању у залог, односно уговором о хипотеци, дужник или треће лице (залогодавац) обавезује се да ће ради оснивања заложног права, предати повјериоцу одређену покретну ствар у залог, или ће му допустити да своје заложно право упише у јавни регистар као терет одређене ствари, или ће му пренијети неко право ради осигурања. Друга страна се при томе обавезује да ће чувати покретни залог и чим његово потраживање престане, вратити га залогодавцу, или ће учинити што је потребно да би се избрисало заложно право из јавног регистра, или ће му поново пренијети право.
- (2) Ништаве су све одредбе уговора супротне природи залога и она потраживања која би требало да буду осигурана заложним правом.
- (3) Ништаве су одредбе уговора о преласку залога у повјериочеву својину ако дуг не би био плаћен у одређено вријеме, којим се дужник и онемогућава да залог искупи или другом допусти да оснује заложно право на истом залогу, као ни да повјерилац након доспијећа потраживања не може захтијевати продају залога.
- (4) Ништаве су и одредбе уговора да повјерилац може по својој вољи или по унапријед одређеној цијени отуђити залог или га задржати за себе, осим ако залог има прописану цијену или ако је одређена на основу процјене вјештака.
- (5) Уговор о давању у залог непокретности (уговор о хипотеци) мора бити у облику који је прописан за правне послове, чији је предмет пренос или стицање својине на непокретностима.

## Начин стицања заложног права на покретним стварима

### Члан 148.

Заложно право стиче се предајом покретне ствари заложном повјериоцу на начин прописан у члану 109. овога закона, и то видљивим обиљежавањем ако је заложни дужник задржао непосредну државину.

## Начин стицања заложног права на непокретностима

### Члан 149.

- (1) Добровољно заложно право на непокретности (добровољна уговорна хипотека) и на праву које је изједначено с непокретношћу повјерилац стиче укњижбом тога права у земљишну књигу, ако посебним законом није другачије одређено.
- (2) Ако нису испуњене све претпоставке које земљишнокњижно право захтијева за укњижбу, а затражена је укњижба заложног права на непокретности, оно ће се основати предбиљежбом ако су испуњени услови под којим та правила допуштају предбиљежбу.
- (3) Одредбе овог закона о оснивању добровољног уговорног заложног права на непокретностима уписом у земљишну књигу примјењују се и на промјене и престанак заложног права на непокретностима до којих долази на основу правних послова.

Начин стицања заложног права на правима  
Члан 150.

- (1) Добровољно заложно право на хартијама од вриједности које гласе на доносиоца, повјерилац стиче једнако као и на покретним стварима, на хартијама по наредби заложним индосаментом, на хартијама које гласе на име, као и на потраживањима путем уступања ради осигурања и обавјештавањем дужника о том уступању.
- (2) Добровољно заложно право на осталим правима стиче се на начин који је предвиђен за пренос тих права, ако посебним законом није другачије одређено.

Оснивање принудног судског заложног права  
Члан 151.

- (1) Принудно судско заложно право оснива се на основу одлуке суда донесене у поступку принудног осигурања потраживања.
- (2) Ко на непокретности стекне заложно право на основу одлуке суда, стиче право уписа у земљишну књигу.

Оснивање законског заложног права  
Члан 152.

- (1) Законско заложно право оснива се према одредбама предвиђеним посебним законом.
- (2) Законско заложно право на непокретности уписаће се у земљишну књигу на захтјев заложног повјериоца.

Добровољно подзаложно право и надхипотека  
Члан 153.

- (1) Заложни повјерилац може заложену покретну ствар коју држи даље заложити у границама свог права, на правном основу и на начин одређен за оснивање добровољног заложног права (подзаложно право).
- (2) Повјерилац потраживања осигуране заложним правом на непокретности може, у границама свог права на намирeње из те непокретности, основати на постојећем заложном праву (хипотеци) ново заложно право у корист трећег лица (надхипотека), уз писано обавјештавање заложног дужника.
- (3) У случају да је заложни дужник обавијештен да је залог даље заложен подзаложном повјериоцу, односно стицаоцу надхипотеке, може подмирити дуг свом повјериоцу само ако на то пристане ималац подзаложног права, односно надхипотеке, или уз полагање дуга у суд. У противном залог остаје заложен за подзаложног, односно надхипотекарног повјериоца.
- (4) У случају постојања противљења заложног дужника или залогодавца за давање залога у подзалог, заложни ће повјерилац одговорати и за случајну пропаст, и оштећења залога до којих иначе не би дошло.

## Судско и законско подзаложно право

### Члан 154.

- (1) На основу судске одлуке, а на начин како се оснива судско заложно право, оснива се принудно судско подзаложно право које осигурава потраживање заложног повјериоца.
- (2) Законско подзаложно право оснива се испуњавањем услова прописаним за оснивање законског заложног права у складу са посебним законом. Законско подзаложно право на непокретности уписаће се у земљишну књигу на захтјев заложног повјериоца.

## Заштита повјерења

### Члан 155.

- (1) Повјерилац који има правну основу за стицање добровољног заложног права и који је добио у залог туђу покретну ствар без пристанка власника, стекао је заложно право ако су испуњени услови за стицање права својине на тој ствари.
- (2) Правило из става 1. овог члана примјењује се и у случају добијања у залог хартије од вриједности на доносиоца.

## 3. Права и обавезе повјериоца

## Пренос потраживања

### Члан 156.

Уколико се потраживање, осигурано заложним правом, пренесе по било којем правном основу на друго лице, с тим се уједно преноси и то заложно право, осим ако законом није другачије одређено.

## Заштита права на залогу

### Члан 157.

Заложни повјерилац је овлашћен сваком да поставља све захтјеве потребне ради заштите свог права на залогу.

## Право на државину

### Члан 158.

- (1) Заложни повјерилац има на основу свог добровољног заложног права на покретној ствари право да држи ту ствар.
- (2) Заложни повјерилац има право на непосредну државину залога уколико није другачије одређено.
- (3) Ако је ствар у тренутку стицања заложног права била заложена неком другом, заложном повјериоцу припада посредна државина те ствари, све док ствар непосредно држи онај који је прије стекао заложно право на њој.

- (4) Заложни повјерилац чије је потраживање осигурано судским, законским или регистарским заложним правом на покретној ствари нема право на државину ствари.

#### Чување и враћање залога

##### Члан 159.

- (1) Заложни повјерилац обавезан је да залог који држи чува пажњом доброг домаћина, односно доброг привредника, а у супротном одговара за штету.
- (2) Заложни повјерилац овлашћен је да залог који држи употребљава и да га да другом на употребу само ако му је то допустио заложни дужник, или је то нужно да би испуњавао своју дужност чувања залога.
- (3) Кад престане потраживање које је осигурано залогом, заложни повјерилац дужан је да залог без одгађања врати ономе од кога га је примио у државину.
- (4) Ако је заложном дужнику нужно да залог има у својој непосредној државини, може и прије него што престане потраживање, захтијевати враћање залога, када у замјену да неки други залог који по вриједности одговара првобитној заложеној ствари.

#### Узимање из повјериочеве државине

##### Члан 160.

Заложни дужник може захтијевати посредством суда да се залог одузме из непосредне државине заложног повјериоца те се преда неком трећем лицу да га чува за рачун повјериоца као посредног држаоца, ако заложни повјерилац не чува залог пажњом доброг домаћина, односно доброг привредника, ако га неовлашћено употребљава или га је неовлашћено дао другом на употребу, или је за себе узео плодове и друге користи од залога иако се обавезао да то неће чинити.

#### Плодови залога

##### Члан 161.

- (1) Плодови и друге користи од заложене ствари припадају заложном дужнику.
- (2) Заложни повјерилац који непосредно држи заложену ствар овлашћен је да плодове и друге користи од те ствари убере за себе.
- (3) Плодови које је за себе убрао заложни повјерилац постају његова својина, а њихова се вриједност пребија с његовим потраживањем, и то у првом реду с трошковима на чију накнаду повјерилац има право с каматама које му дугује дужник и с главницом.

#### Нужна продаја залога

##### Члан 162.

Ако се заложна покретна ствар коју је заложни повјерилац добио у залог квари или губи на вриједности, па постоји опасност да залог постане недовољан за осигурање потраживања заложног повјериоца, заложни дужник има право да захтијева од суда да се залог одмах прода на јавној продаји, односно по тржишној

цијени те одговарајући дио цијене положи код суда ради осигурања повјериоачевог потраживања.

#### Скривени недостаци

##### Члан 163.

Уколико би залог имао неки стварни или правни недостатак за који повјерилац у тренутку стицања заложног права није знао нити требало да зна, а због којег залог није довољно осигурање за намирење потраживања, заложни повјерилац овлашћен је да захтијева отклањање недостатка од залогодавца или давање другог одговарајућег залога.

#### Заложно право без државине

##### Члан 164.

- (1) Повјерилац потраживања осигураног заложним правом на непокретности (хипотекарни повјерилац) нема право на државину заложене непокретности, нити има право да убире и присваја њене плодове и друге користи од ње, или било како употребљава ту непокретност.
- (2) Одредба уговора или другог правног посла супротна ставу 1. овога члана је ништава.
- (3) Правни положај повјериоца чије је потраживање осигурано заложним правом на непокретности, на одговарајући се начин примјењује и на повјериоца чије је потраживање осигурано судским или законским заложним правом на покретној ствари, или који има регистарско заложно право.

#### Одржавање вриједности залога

##### Члан 165.

Ако хипотекарни дужник чини нешто што би угрозило вриједност непокретности оптерећене хипотеком, хипотекарни повјерилац има право да захтијева да хипотекарни дужник пропусти то да чини. У случају да хипотекарни дужник не одустаје од таквог чињења, хипотекарни повјерилац може и прије доспијећа захтијевати принудну наплату хипотеком осигурана потраживања.

#### Цивилни плодови непокретности као залог

##### Члан 166.

- (1) Кад је заложном повјериоцу заложено само право на плодове које непокретност даје на основу неког правног посла, има право да их убере.
- (2) Вриједност убраних плодова пребија се с потраживањем заложног повјериоца. При томе се у првом реду пребијају сви трошкови на чију накнаду има право, затим камате које му дугује дужник, те коначно главница.

#### Овлашћење у погледу залога права

##### Члан 167.

- (1) Заложни повјерилац који има у залогу нечије право изједначено с покретном ствари, има у погледу тога права она овлашћења и дужности које би имао да му

је заложена покретна ствар, ако законом није другачије одређено, или не произлази из правне природе залога права.

- (2) Заложни повјерилац који има у залогу нечије право изједначено с непокретношћу, има у погледу тог она права овлашћења и дужности које би имао да му је заложена непокретност, ако није нешто другачије законом одређено, или не произлази из правне природе залога права.
- (3) Кад заложено потраживање доспије за испуњење, заложни повјерилац дужан је да омогући дужнику да га испуни и примити испуњење.

#### **4. Намирење заложног повјериоца**

Право на намирење заложног повјериоца

Члан 168.

- (1) Заложни повјерилац овлашћен је да остварује своје право на намирење потраживања из вриједности залога, уколико се залогом осигурано потраживање не испуни по доспијећу.
- (2) Право на намирење залогом осигураног потраживања из вриједности залога остварује заложни повјерилац путем суда, на законом прописан начин.
- (3) Заложни дужник има право да од власника заложене ствари, а и од трећих лица захтијева да трпе намирење залогом осигураног потраживања из вриједности заложене ствари, ако законом није другачије одређено.
- (4) Заложни повјерилац може, био његов дужник власник залога или не, по својој вољи изабрати хоће ли захтијевати намирење својих потраживања првенствено из вриједности залога или из имовине свог дужника, или истовремено и залога и дужникове имовине.
- (5) Ако заложни повјерилац захтијева намирење из вриједности залога, али не успије у цијелости продајом залога намирити своје потраживање, дужник му остаје дужан разлику коју ће намирити из остале имовине дужника. Ако се залог прода за већи износ од повјериочева потраживања, остварени вишак припада дужнику.
- (6) Ако се на заложеној ствари спроводи поступак принудног намирења другог потраживања, заложни повјерилац има овлашћење откупа потраживања због кога се спроводи тај поступак до почетка јавне продаје, у складу са законом о извршном поступку.
- (7) Ако заложена ствар или право даје плодове или друге користи из чије би се вриједности могло намирити потраживање, заложни повјерилац овлашћен је да захтијева од суда да успостави привремену управу залогом и постави управника који ће бити овлашћен да убире те плодове, односно користи и уновчава их, те да добивене износе полаже у суд ради намирења.

Намирење вансудским путем  
Члан 169.

- (1) Заложни повјерилац овлашћен је да своје право на намирење осигураног потраживања остварује вансудским путем, ако је предмет заложног права покретна ствар или право, а заложни дужник је у писаном облику дао изричито допуштење за такво намирење.
- (2) Ако је покретна ствар или право дато у залог за осигурање потраживања из трговачког посла, заложни повјерилац је овлашћен вансудским путем, након одржаја потраживања, остваривати своје право на намирење из вриједности залога, ако заложни дужник није такво намиривање изричито искључио у тренутку оснивања залога. То овлашћење ће остваривати путем јавне продаје у року од осам дана од упозорења учињеног дужнику, односно залогодавцу, ако у датим околностима није прикладнији други начин.

## **5. Заштита заложног права**

Тужба заложног повјериоца  
Члан 170.

- (1) Заложни повјерилац има право да захтијева од власника залога да призна и трпи његово заложно право, те да трпи извршавање овлашћениковог права на заложеној ствари, да пропушта чинити на залогу оно што је због овлашћениковог права дужан да пропушта и да од њега и трећих лица захтијева предају ствари, односно престанак узнемиравања.
- (2) Право из става 1. овога члана не застарјева.

Тужба претпостављеног заложног повјериоца  
Члан 171.

Право на заштиту претпостављеног заложног права има и лице које у поступку пред судом или другим надлежним органом докаже правни основ и истинит начин свога стицања државине залога (претпостављени заложни повјерилац).

Заштита од повреде уписом у земљишну књигу  
Члан 172.

Заложни повјерилац има право да се штити по правилима земљишнокњижног права, уколико би неко повриједио заложно право на непокретности неваљаним уписом у земљишну књигу.

## **6. Престанак заложног права**

Престанак осигураног потраживања  
Члан 173.

Заложно право престаје престанком осигураног потраживања и споредних потраживања камата и трошкова, ако није другачије законом одређено.

Пропаст залога  
Члан 174.

Заложно право престаје уколико је залог пропао, а није надомјештен с другом ствари или правом при чему осигурано потраживање остаје.

Губитак државине заложене ствари  
Члан 175.

- (1) Трајним губитком државине заложене покретне ствари престаје заложно право.
- (2) Привременим губитком државине заложене покретне ствари не престаје заложно право уколико се заложни повјерилац није одрекао свога заложног права и безусловно вратио државину залога дужнику.

Одрицање  
Члан 176.

- (1) Заложно право престаје ваљаним одрицањем заложног повјериоца.
- (2) Неки повјериоци недјелјивог потраживања осигураног заложним правом могу се одрећи заложног права без пристанка осталих повјерилаца.
- (3) Заложно право уписано у земљишној књизи или другом јавном регистру престаје на основу изјаве о одрицању у форми прописаној за оснивање брисањем у земљишној књизи или другом јавном регистру.

Истек рока и испуњења раскидног услова  
Члан 177.

- (1) Ако је заложно право ограничено роком или раскидним условом престало због истека рока или испуњавања услова, заложно право уписано у земљишној књизи престаће брисањем тога права.
- (2) Изузетно заложно право на непокретности неће престати истеком рока или испуњавањем раскидног услова, ако заложни повјерилац није знао нити је из земљишне књиге морао знати за то ограничење кад је стицао потраживање осигурано заложним правом.

Престанак правног својства заложног повјериоца  
Члан 178.

Заложно право престаје уколико правно лице изгуби својство заложног повјериоца, а нема правног сљедника.

Консолидација и сједињење  
Члан 179.

- (1) Када је исто лице постало носилац права својине и носилац заложног права на истој ствари престаје заложно право.



- (2) Када дође до сједињења потраживања и дуга у једном лицу престаје заложно право.

#### Престанак хипотеке

##### Члан 180.

Ако је заложно право уписано у земљишној књизи, престаће тек брисањем, ако законом није другачије одређено.

#### Располагање неизбрисаном хипотеком

##### Члан 181.

- (1) Власник хипотеком оптерећене непокретности може на основу признанице или друге исправе која доказује престанак потраживања осигураног хипотеком, пренијети хипотеку на ново потраживање које није веће од уписане хипотеке која није брисана.
- (2) Власник се не може одрећи права располагања хипотеком из става 1. овога члана при оснивању хипотеке. Иако се власник неке обавезао исходити брисање одређене хипотеке, и то је у земљишној књизи забиљежено код те хипотеке, он ипак не може њоме располагати.
- (3) Ако се након престанка хипотеке осигурано потраживање које није брисано у земљишној књизи прода непокретност у извршном поступку ради намирења новчаних потраживања других повјерилаца или се над њом успостави присилна управа, неће се узимати у обзир иако није избрисана.
- (4) Ако хипотеком осигурано потраживање још постоји према трећем лицу, или ако власнику припада накнада за испуњење тог потраживања, власнику ће само у том случају припасти право на дио продајне цијене.

#### Забиљежба задржавања првенственог реда

##### Члан 182.

- (1) Власник може у случају брисања хипотеке истовремено извршити у земљишној књизи забиљежбу с којом је за упис нове хипотеке до висине избрисане задржан првенствени ред за вријеме од три године од одобрења те забиљежбе. Уколико се својина промијени, то задржавање дјелује и у корист новог власника. У случају присилне јавне лицитације непокретности то задржавање се не узима у обзир, ако није искоришћено прије забиљежбе рјешења којим је допуштена пљенидба на тој непокретности ради наплате нечијих новчаних потраживања.
- (2) Власник непокретности може захтијевати упис хипотеке за ново потраживање у првенственом реду и до висине хипотеке којом је непокретност оптерећена, али с ограничењем да ће нова хипотека имати правно дејство само ако се брисање старе хипотеке укњижи у року од годину дана од дејства уписа нове хипотеке.
- (3) Ако не буде затражено брисање старе хипотеке или оно не буде допуштено у року из става 2. овога члана, престаће нова хипотека чим протекне рок и хипотека ће се, заједно са свим уписима који се на њу односе, брисати по

службеној дужности. Хипотекарни дужник и повјерилац у чију корист је уписана нова хипотека овлашћени су да траже брисање старе хипотеке.

- (4) Хипотека која је уписана на мјесту старије оптерећене хипотеке у првенственом реду имаће правно дејство само уз услов да се терет избрише или с пристанком учесника пренесе на нову хипотеку која је уписана умјесто ње. Ако старија хипотека терети више непокретности заједнички (симултано), нова има правно дејство само уз услов да се старија хипотека избрише на свим непокретностима које терети.
- (5) Одредбе овога члана примјењиваће се на одговарајући начин и у случају кад би нова потраживања требало да ступе на мјесто два или више хипотекарна потраживања која у првенственом реду долазе непосредно једна иза друге.

#### Амортизација Члан 183.

Заложно право на непокретностима престаје укидањем на основу одлуке земљишнокњижног суда и брисањем из земљишне књиге.

#### Поступак амортизације и брисање хипотеке Члан 184.

- (1) Власник хипотеком оптерећене непокретности и сваки заједнички власник или сувласник, могу захтијевати да земљишнокњижни суд покрене поступак ради амортизације и брисања хипотекарног потраживања:
  - а) ако је протекло најмање 30 година од укњижења хипотекарног потраживања, а у случају кад има даљих уписа који се односе на њу – од посљедњег од тих уписа,
  - б) ако није могуће пронаћи оне који су према уписима овлашћени, ни њихове правне сљеднике,
  - в) ако кроз ово вријеме нису захтијевани нити примљени главница ни камате, нити се право на који други начин остваривало.
- (2) Ако земљишнокњижни суд нађе да постоји вјероватноћа да приједлогу треба да се удовољи и да подносилац има правни интерес за то, позваће огласом да се пријаве сви који сматрају да имају права на хипотекарном потраживању или у вези с њим.
- (3) У огласу ће се тачно назначити укњижење хипотеке са свим уписима који се на њу односе и одредити рок од годину дана за пријаву, уз навођење посљедњег календарског дана за подношење пријаве.
- (4) Оглас се објављује у Службеном гласнику Републике Српске и на огласној табли суда, а по потреби и на други одговарајући начин.

- (5) Ако огласни рок протекне без успјеха, земљишнокњижни суд ће допустити амортизацију хипотекарног потраживања и одредити брисање хипотеке и других уписа који се на њу односе.
- (6) Ако у огласном року буде поднесена пријава у вези с правом чија се амортизација захтијева, суд ће обавијестити онога који захтијева амортизацију, и упутити га на парницу о постојању хипотекарног потраживања, и обуставити поступак амортизације.

Престанак судског и законског заложног права  
Члан 185.

- (1) Принудно заложно право престаје правоснажношћу рјешења које укида спроведене радње и мјере на којима је то право било засновано, а ако је у том поступку проведено намирење – правоснажношћу рјешења о намирењу, с тим да хипотека престаје брисањем из земљишних књига.
- (2) Законско и добровољно заложно право престају и престанком околности због којих је законом засновано, ако није законом другачије одређено.

## II СЛУЖБЕНОСТИ

### 1. Уопштено

Појам  
Члан 186.

- (1) Службеност је ограничено стварно право на нечијој ствари које овлашћује свога носиоца да се на одређени начин служи том ствари (послужна ствар), а њен власник је дужан да то трпи или нешто пропушта.
- (2) Службеност има садржај с којим је основана.

Оснивање службености  
Члан 187.

- (1) Службеност се оснива правним послом, одлуком суда или другог органа, односно законом.
- (2) Ако се службеност оснива правним послом, начин на који је носилац права службености овлашћен служити се послужном ствари, одређује власник својом вољом или споразумом са стицаоцем.
- (3) Ако се службеност оснива на основу одлуке суда или другог надлежног органа, начин на који је носилац права службености овлашћен служити се послужном ствари, одређује се том одлуком.
- (4) На основу правног посла службеност се стиче уписом у земљишне књиге.
- (5) Службеност која се оснива одлуком суда или другог органа, односно законом уписаће се у земљишне књиге.

Правни основ  
Члан 188.

- (1) На основу ваљаног правног посла којем је циљ стицање службености, оснивају се права службености извођењем из својине послужне ствари, односно из припадања права које је послужна ствар, а на начин одређен законом.
- (2) Садржај службености одређује власник послужне ствари, односно носилац права које је послужна ствар својом вољом, или у споразуму са стицаоцем правним послом из става 1. овога члана.
- (3) Правним послом из става 1. овога члана може се право службености ограничити и оптеретити на сваки начин који је могућ, а није недопуштен нити супротан правној природи тога права.
- (4) Правни посао којем је циљ оснивање службености, осим што мора задовољавати опште претпоставке за ваљаност, треба да буде и у писаном облику ако је послужна ствар непокретност.
- (5) Кад је непокретност у својини неколико сувласника или заједничких власника, само они сагласно могу одредити да се оптерети службеношћу.

Начин оснивања службености на непокретностима  
Члан 189.

- (1) Право службености на непокретности оснива се укњижбом тога права у земљишној књизи као терета на послужној непокретности, осим ако закон омогућава да се службеност оснује другачије.
- (2) Ако нису испуњене све претпоставке које земљишнокњижно право захтијева за укњижбу, а затражена је укњижба права службености, предбиљежбом ће се основати то право под условом накнадног оправдања тог уписа, ако су испуњене претпоставке по којима правила земљишнокњижног права допуштају предбиљежбу.
- (3) Одредбе овога закона о оснивању права службености на непокретностима уписом у земљишну књигу на одговарајући начин примјењују и на промјене и престанак службености на основу правних послова.

Заштита повјерења  
Члан 190.

На заштиту повјерења у земљишне књиге у погледу права службености, примјењују се одредбе члана 55. до 57. овог закона, ако нису супротне правној природи тих права.

Начин оснивања службености на покретностима  
Члан 191.

- (1) Право личне службености на покретној ствари оснива се предајом те ствари стицаоцу у несамосталну државину на основу ваљано изјављене воље власника

усмјерене на то да се стицаоцу изведе право службености, ако законом није другачије одређено.

- (2) Кад је власник склопио више правних послова ради оснивања права личне службености на истој ствари као послужној, а те службености не би могле истовремено постојати на истој ствари, основана је она службеност за коју је ствар прије предана, ако су испуњене и све друге претпоставке за стицање службености.
- (3) У случају из става 2. овога члана односе отуђиваоца с лицима с којима је склопио правне послове, али она нису стекла личну службеност, примјењују се прописи о облигационим односима.

Оснивање одлуком  
Члан 192.

- (1) Службеност може својом одлуком, под претпоставкама одређеним законом, основати суд у поступку оснивања нужног пролаза, односно нужног оснивања службености водова или других уређаја у поступку диобе и у оставинском поступку, а и у другим случајевима одређеним законом.
- (2) Стварну службеност може, под претпоставкама одређеним законом, основати надлежни орган управне власти у поступку извлаштења, комасације, као и у осталим случајевима одређеним законом.
- (3) Право службености оснива се у тренутку правоснажности судске одлуке из става 1., односно коначности одлуке другог органа из става 2. овога члана, ако није другачије одређено законом, нити произлази из циља ради којег се одлука доноси.
- (4) Онај у чију је корист на непокретности основано право службености одлуком суда или другог органа овлашћен је да изврши упис стеченог права у земљишној књизи.

Одлука о нужном пролазу  
Члан 193.

- (1) Нужни пролаз преко неке непокретности као послужне основаће својом одлуком суд на захтјев власника друге непокретности, ако до ње нема никакве или нема одговарајуће путне везе с јавним путем и ако је корист од отварања нужног пролаза за управљање том непокретношћу већа од штете на послужној непокретности, а уз обавезу власника непокретности у чију се корист нужни пролаз оснива да плати пуну накнаду власнику послужне непокретности.
- (2) Нужни пролаз не може суд основати преко непокретности у погледу којих се томе противе јавни интереси, кроз зграде, кроз ограда кућна дворишта, кроз ограда узгајалишта дивљачи; а кроз оградене баште и винограде може основати нужни пролаз само ако за то постоји нарочито оправдан разлог.
- (3) Суд ће одлуком којом оснива нужни пролаз одредити да се он оснива у корист одређене непокретности као службеност права стазе, прогона стоке или свега заједно, водећи рачуна о потребама повласне непокретности и о томе да

послужно земљиште буде што мање оптерећено; али никад не може основати нужни пролаз у корист одређеног лица, нити општег добра.

- (4) Суд ће одлуком којом оснива нужни пролаз одредити обавезу власника непокретности у чију се корист оснива тај пролаз да власнику послужне непокретности плати пуну новчану накнаду за све што ће он трпити и бити оштећен, која не може бити мања од оне на коју би он имао право да се у општем интересу спроводи извлаштење, те ће оснивање нужног пролаза условити потпуном исплатом те накнаде, ако се странке у погледу накнаде нису другачије споразумиле.

#### Одлука о нужним водовима и уређајима

##### Члан 194.

- (1) Службеност водова или других уређаја (електричних, канализационих, гасоводних, водоводних, топловодних, телекомуникационих и других) на туђој непокретности као послужној основаће одлуком суд на захтјев власника друге непокретности. Захтјев ће се сматрати оправданим ако до послужне непокретности нема никакве или нема одговарајуће везе с добављачем твари, енергија или услуга које се достављају тим водовима и другим уређајима и ако је корист од постављања тих водова, односно уређаја за управљање том непокретношћу већа од штете на послужној непокретности, а уз обавезу власника непокретности у чију се корист оснива службеност водова или других уређаја да плати пуну накнаду власнику послужне непокретности.
- (2) На нужно оснивање службености водова или других уређаја из става 1. овога члана, примјењују се правила о нужним пролазима.

#### Одлука у диобном и оставинском поступку

##### Члан 195.

- (1) Суд који спроводи диобу сусвојине или заједничке својине може одлучити да се оснује право стварне службености, ако су странке с тим сагласне, а приликом геометријске диобе непокретности и без њихове сагласности.
- (2) Суд који спроводи оставински поступак својом ће одлуком одлучити да се оснује право службености ако је оставилац својим ваљаним записом или налогом одредио да се оснује то право.
- (3) Право службености чије је оснивање суд одредио на основу одредаба овога закона, оснива се на начин који је овим законом предвиђен за стицање права службености на основу правног посла.

#### Заштита повјерења

##### Члан 196.

Право службености које је на терет неке непокретности основано одлуком суда или другог органа, али није уписано у земљишну књигу, не може се супротставити праву онога који је поступајући с повјерењем у земљишне књиге, у доброј вјери уписао своје право на непокретности док још није било уписано право службености које је основано одлуком суда или другог органа.

Уопштено  
Члан 197.

- (1) Непосредно на основу закона право службености основаће се кад се испуне све законом предвиђене претпоставке за одржај службености; иначе само кад тако одреди посебни закон.
- (2) Ко стекне право службености непокретности на основу закона, овлашћен је да изврши упис стеченога права својине у земљишној књизи.

Одржај службености  
Члан 198.

- (1) Стварна службеност оснива се на основу закона одржајем, ако ју је држалац повласне непокретности поштено држао извршавајући њезин садржај током двадесет година, а власник послужне непокретности није се томе противио.
- (2) Не може се одржајем основати стварна службеност ако се њен садржај извршавао злоупотребом повјерења власника или држаоца послужне непокретности, силом, потајно или на замолбу до опозива.
- (3) Ако се службеност по својој природи може само ријетко извршавати, онај ко тврди да је она у корист његове непокретности као повласне основана одржајем, мора доказати да је у периоду од најмање 20 година макар три пута наступио случај извршавања такве службености и да је он или његов претходник сваки тај пут извршио њезин садржај.

Заштита повјерења  
Члан 199.

Право стварних службености које је на терет неке непокретности основано на основу закона, али није уписано у земљишну књигу, не може се, нити кад је утврђено одлуком суда, супротставити праву онога који је поступајући с повјерењем у земљишне књиге у доброј вјери уписао своје право на непокретности док још није било уписано то право службености које је основано на основу закона.

Стицање с повласном ствари  
Члан 200.

Ко стекне својину повласне ствари на било којем правном основу, стекао је уједно и свако право стварне службености која је њена припадност, осим ако законом није другачије одређено.

Стицање с послужном ствари  
Члан 201.

Ко стекне својину послужне ствари на било којем правном основу, стекао ју је оптерећену сваким правом службености које је њен терет, осим ако законом није другачије одређено.

Сврха  
Члан 202.

- (1) Свака службеност мора имати разумну сврху.
- (2) Ако је сврха службености боље и корисније управљање непокретношћу, службеност је стварна; иначе је лична.

### Неодвојивост

#### Члан 203.

- (1) Службеност се не може раздвојити од послужне ствари, нити пренијети на другога овлашћеника.
- (2) Службеност се преноси само заједно с послужном ствари, а стварна службеност и с повласном ствари.

### Утицај диобе

#### Члан 204.

- (1) Службеност је недјељива и не може се подијелити повећањем, смањењем или комадањем послужне ствари, укључујући и промјене облика, површине или изграђености катастарске честице која је послужна ствар, осим ако није н другачије одређено законом.
- (2) Ако се службеност извршавала само на поједином дијелу послужне ствари, а она буде подијељена, може се захтијевати укидање службености на осталим дијеловима.
- (3) Ако се подијели непокретност која је повласна ствар у чију корист постоји стварна службеност, та службеност остаје и даље у корист свих дијелова, али се може извршавати само тако да се тиме не повећа укупно оптерећење власника послужне непокретности, али ако је сврха службености била да служи само потребама појединог дијела који се одвојио, може се захтијевати да она буде укинута у погледу осталих.

### Овлашћеник службености

#### Члан 205.

Непокретност може бити оптерећена правом службености, у корист власника повласне непокретности или носиоца права грађења на њој, или у корист одређеног лица.

### Извршавање овлашћења

#### Члан 206.

- (1) Овлашћеник права службености мора при извршавању својих овлашћења поступати у складу са природом и сврхом службености и пажљиво да што мање оптерећује послужну ствар.
- (2) Власник послужне ствари не смије чинити ништа што би онемогућило или битно отежало извршавање службености; али није дужан ништа сам чинити, ако није другачије одређено.

### Преиначење начина извршавања

#### Члан 207.

- (1) Носилац права службености може по својој вољи преиначити начин извршавања својих овлашћења и мјеста на којем их извршава на послужној ствари, ако битно не мијења начин на који их је извршавао.



- (2) Ако би се битно промијенио дотадашњи начин извршавања овлашћења, преиначење је допуштено само у споразуму с власником послужне ствари; ако би се тиме ометао дотадашњи начин извршавања осталих стварних права на истој ствари, промјена је допуштена само у споразуму с овлашћеницима тих права.
- (3) На преиначење из става 2.овог члана примјењују се правила о оснивању службености на основу правног посла.

Накнада  
Члан 208.

На захтјев власника послужне непокретности, надлежни орган утврђује накнаду коју власник повласне непокретности дугује власнику послужне непокретности.

Премјештање  
Члан 209.

- (1) Ако се службеност стално извршава само на једном дијелу послужне ствари, а извршавање службености на том дијелу је власнику нарочито тешко, власник послужне ствари може захтијевати да се службеност премјести на неко друго, овлашћенику подједнако одговарајуће мјесто. То власничко право не може се правним послом искључити нити ограничити.
- (2) Трошкове премјештања службености сноси власник послужне ствари.

Извршавање више службености на истој послужној ствари  
Члан 210.

- (1) Једна непокретност може бити оптерећена с више службености, али новија службеност не може ограничити извршавање оних које су прије ње у првенственом реду.
- (2) Ако службености, односно други стварни терети, који дају право на користи имају исти првенствени ред, а извршавање једног омета извршавање другог, сваки овлашћеник може захтијевати да суд праведно уреди извршавање службености.
- (3) Нико не може имати службеност на нечијем праву службености.

Трошкови одржавања  
Члан 211.

- (1) Трошкове одржавања и поправке послужне ствари сноси овлашћеник, ако није другачије одређено.
- (2) Ако се послужном ствари служи и њен власник, дужан је сразмјерно сносити трошкове одржавања и поправке, али се те дужности може ослободити уступањем послужне ствари овлашћенику, чак и против његове воље.

- (3) Овлашћеник који има на послужној ствари неку направу којом извршава службеност, дужан је да направу одржава о свом трошку, ако није другачије одређено.

#### Привидне службености

##### Члан 212.

- (1) Привидне службености су права и дужности које даје нека службеност до опозива.
- (2) Привидне службености тумаче се уз одговарајућу примјену правила о службеностима.

#### Законске службености

##### Члан 213.

Ако је посебним законом прописано да под одређеним претпоставкама неке службености терете ствари (законске службености), на њих се не примјењују правила о службеностима, ако законом није другачије одређено.

## 2. Стварне службености

#### Опште одредбе

##### Члан 214.

- (1) Стварна службеност је ограничено стварно право власника одређене непокретности (повласна непокретност) да се за потребе те непокретности на одређени начин служи нечијом непокретношћу (послужна непокретност), чији власник то мора трпити или мора пропуштати одређене радње у погледу своје непокретности које би иначе имао право чинити.
- (2) Стварна службеност врши се на начин којим се најмање оптерећује послужна непокретност.
- (3) Једна непокретност може бити оптерећена са више службености. Уколико је непокретност оптерећена са више службености њихов првенствени ред се утврђује по времену подношења захтјева за упис у земљишне књиге.

#### Повласна и послужна непокретност

##### Члан 215.

- (1) Стварна службеност може постојати и у корист непокретности које су јавна добра у општој или у јавној употреби, ако се томе не противи њихова намјена.
- (2) Стварна службеност основана у корист неке непокретности као повласне не може се раздвојити од те непокретности, те је њезин припадак, преносив само заједно с том непокретношћу.
- (3) Кад је повласна непокретност у својини више сувласника или заједничких власника, сваки од њих има једнако право извршавања стварних службености у корист повласне непокретности.

- (4) Кад је послужна непокретност у својини више сувласника или заједничких власника, сваки од њих мора трпити да се овлашћеник службености која терети њихову непокретност њоме служи на начин на који га овлаштава та службеност, односно сваки мора пропуштати радње у погледу послужне непокретности које би биле супротне туђем праву стварне службености.
- (5) Одредбе овог закона које се односе на власника повласне непокретности, примјењују се и на носиоца права грађења, ако законом није другачије одређено, нити произлази из природе тога права.

#### Садржај овлашћења Члан 216.

Власник повласне и власник послужне непокретности могу оснивати стварне службености било којег садржаја који је могућ а није забрањен, било да тиме настане стање које траје и није потребно овлашћениково чињење за извршење овлашћења које та службеност даје, било да се службеност извршава понављањем људских радњи, узастопно или на одређено вријеме или у одређено доба године, осим ако је другачије законом одређено.

#### Неправилна службеност Члан 217.

- (1) Службеност која је по својој природи стварна може се основати на послужној непокретности и у корист одређеног лица (неправилна службеност).
- (2) На неправилну службеност примјењују се правила о личним службеностима.
- (3) Ко тврди да је стварна службеност основана у корист одређеног лица, треба то и да докаже.

#### Оснивање стварне службености Члан 218.

- (1) Стварна службеност заснива се правним послом, одлуком суда или другог надлежног органа и одржајем.
- (2) Стварна службеност основана правним послом стиче се уписом у земљишне књиге.
- (3) Лице које стварну службеност на непокретности стекне на основу правоснажне одлуке суда или другог надлежног органа овлашћено је да тражи упис свог права службености у земљишне књиге.
- (4) Право службености стечено у складу са ставом 3.овог члана не може се супротставити праву савјесног лица које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге, уписало своје право прије него што је био затражен упис права службености стеченог на основу судске одлуке или одлуке другог надлежног органа.

Земљишна и кућна службеност  
Члан 219.

- (1) Службеност може бити основана да служи пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту или другом земљишту (земљишна службеност).
- (2) На пољопривредном земљишту, шумама и шумском земљишту или другом земљишту, могу се основати земљишне службености, као што су :
  - а) службености пута, или као право стазе, право прегонити стоку, или као право пута на послужној непокретности,
  - б) службености воде, или као право црпити воду, или појити стоку, одвраћати воду на туђу непокретност или наводити с туђе непокретности,
  - в) службености паше,
  - г) шумске службености, или сјечи дрва, или купити сухо грање, жир; или сличне службености.
- (3) На непокретностима са зградом, могу се основати кућне службености које власнику те непокретности дају овлашћење да нешто предузима на сусједовој непокретности као послужној, што је тај дужан трпити, као што су :
  - а) имати дијелове своје зграде било у сусједовом ваздушном простору, или на сусједовом земљишту или испод његове површине или имати своје направе на туђој непокретности,
  - б) право наслонити терет своје зграде на туђу,
  - в) греду или димњак уметнути у туђи зид,
  - г) имати прозор у туђем зиду ради свјетла, или и ради видика,
  - д) проводити дим кроз сусједов димњак,
  - ђ) наводити капницу са свог крова на туђу непокретност,
  - е) одводити или пролијевати текућине на сусједово земљиште; или сличне службености.
- (4) На непокретностима са зградом, могу се основати службености које власнику непокретности дају овлашћење да власник послужне непокретности нешто пропушта, што би иначе слободно чинио, као што су:
  - а) своју кућу не повисивати или је не снижавати,
  - б) не одузимати повлашћеној згради свјетло и ваздух, или видик,
  - в) не одвраћати кишницу с крова своје куће од сусједовог земљишта којем би могла користити за полијевање врта или пуњење цистерне или на неки други начин; или нешто другачије.

Службености пута  
Члан 220.

- (1) Власник повласне непокретности који има право стазе преко туђе непокретности овлашћен је ходати том стазом; ако има право прогонити стоку, овлашћен је и служити се колицима и бициклом; ако има право пута, овлашћен је возити се по послужној непокретности једном или више запрега, моторним возилом. На исти начин ималац службености је овлашћен пуштати друга лица.
- (2) Право ходати стазом не обухвата:
  - а) овлашћење јахати нити возити се бициклом;
  - б) гурати бицикл по послужној непокретности;

- (3) Право прогонити стоку не обухвата овлашћење вући тешке терете преко послужног земљишта; право возити се по послужној непокретности не обухвата право туда гонити невезану стоку.
- (4) Простор за извршавање на послужној непокретности права ићи стазом, прогонити стоку и права пута треба да буде толики колико је нужно да би се извршавала, према мјесним приликама. Ако би путеви и стазе постали неупотребљиви због поплаве, одрона, клизишта или неког другог случаја, до успостављања пријашњег стања одредиће се нови простор, уколико надлежни орган не предузме потребне мјере.

#### Нужни пролаз

##### Члан 221.

- (1) Нужни пролаз је службеност пута коју је основао суд на захтјев власника непокретности до које нема никакве или нема одговарајуће путне везе с јавним путем уз услов да је корист од отварања нужног пролаза за власника повласне непокретности већа од штете коју отварањем нужног пролаза трпи власник послужне непокретности.
- (2) На нужни пролаз примјењују се правила која вриједе за службености пута, ако у погледу нужног пролаза није посебним законом другачије прописано.

#### Службеност пумпања, довођења и одвођења воде

##### Члан 222.

- (1) Власник повласне непокретности који је овлашћен да црпи воду на послужној непокретности, има и право на слободан приступ њој.
- (2) Власник повласне непокретности који је овлашћен да навраћа воду с туђе непокретности на своје земљиште или је са свога одвраћа на туђе земљиште, овлашћен је такође да постави за то потребне цијеви, олуке, бране, резервоаре за воду и друге направе о свом трошку, а у мјери која се утврђује према потребама повласног земљишта.

#### Службеност паше

##### Члан 223.

- (1) Ако у часу стицања права службености паше нису одређени врста и број стоке нити вријеме и мјера извршавања права паше, мјеродавно је како се мирно извршавала државина тога права службености кроз двадесет година.
- (2) Начин вршења паше, као и вријеме паше одређују се уопштено по устаљеном мјесном обичају, али ради паше не смије никад бити ометано или отежано обрађивање земљишта уређено посебним прописима.
- (3) Право паше не протеже се ни на какву другу корист, па овлашћеник не смије косити траву, угрозити испаше, нити искључити стоку сопственика послужне непокретности од паше на његовој непокретности, а кад пријети опасност да би стока могла нанијети штету, она треба да буде чувана на одговарајући начин.

#### Остале земљишне службености

##### Члан 224.

Одредбе о праву паше примјењују се и на службеност сјече дрва и остале земљишне службености.

#### Право прозора

##### Члан 225.

- (1) Право прозора у зиду послужне непокретности даје власнику повласне непокретности само право на свјетло и ваздух; а на видик само ако му је то овлашћење посебно дато.
- (2) Лице које нема право на видик дужно је да на захтјев власника зида стави решетку на свој прозор.
- (3) Лице које има право прозора, дужно је да чува отвор, а уколико то занемари, одговара за штету која настане.

#### Право имати дио зграде и направе на послужној непокретности

##### Члан 226.

- (1) Власник повласне непокретности коме његово право службености даје овлашћење да на сусједној непокретности, на њезиној површини, испод ње или у њеном ваздушном простору има дио своје зграде, неку другу направу или уређај који служи његовој згради, дужан је то уздржавати о своме трошку, а власнику послужне непокретности плаћати накнаду за искориштавање његове непокретности у висини закупнине, ако није другачије одређено уговором или законом.
- (2) Одредба става 1. овога члан примјењује се кад власнику повласне непокретности његово право службености даје овлашћење да на сусједној непокретности, на њезиној површини, испод ње или у њеном ваздушном простору има водове и друге уређаје (електричне, гасоводне, топловодне, телекомуникационе, канализационе, водоводне и др.).
- (3) Власник послужне непокретности који је дужан да трпи терет сусједне зграде, уметак туђе греде у свој зид, пролаз туђег дима кроз димњак, туђу антену на свом крову, туђу рекламу или натпис на прочељу своје зграде или нешто слично, дужан је сразмјерно придоносити за одржавање свог, за то одређеног зида, стуба, стијене, димњака, крова, прочеља и сл., али није дужан подупирати нити поправљати туђу ствар.

#### Право провођења текућина

##### Члан 227.

Власник повласне непокретности за спровођење текућина кроз послужну непокретност дужан је да изгради потребне јарке и канале и да их држи добро покривене и чисте и тиме олакша оптерећење послужног земљишта.

Право капнице  
Члан 228.

- (1) Власник повласне непокретности који има право одвођења кишнице са свог крова на послужну непокретност (право капнице) може пустити да кишница отиче на туђу непокретност слободно или кроз олук.
- (2) Овлашћеник права капнице смије уздићи свој кров, али мора предузети мјере да тиме службеност не постане тежа за власника послужне непокретности.
- (3) Овлашћеник права кишнице дужан је да одржава олукe намијењене отицању воде као и свој кров у таквом стању да млаз кишнице не штети оптерећеној непокретности, а снијег и лед на вријеме да уклони.

**3. Личне службености**

Службености личне природе  
Члан 229.

- (1) Лична службеност је ограничено стварно право које даје овлашћење одређеном лицу да се на одређени начин служи туђом ствари (послужна ствар), а сваки власник те ствари то мора трпити.
- (2) Личне службености су: право плодоуживања, право употребе и право становања.

Послужна ствар  
Члан 230.

- (1) Личне службености могу постојати на цијелој послужној ствари, или на идеалном дијелу ако је то могуће с обзиром на садржај службености и природу предмета.
- (2) Лична службеност на сувласничком дијелу непокретности протеже се на посебни дио (стан, пословну просторију), као што се службеност на посебном дијелу непокретности протеже на с њом повезан сувласнички дио.

Ограничено трајање  
Члан 231.

Личне службености оснивају се на одређено вријеме и престају истеком времена за које су основане, а најкасније смрћу овлашћеног лица, ако законом није другачије одређено.

Неотуђивост и ненаслједивост  
Члан 232.

- (1) Личне службености не могу се преносити на друго лице.
- (2) Личне службености не могу се наслиједити, осим службености изричито основаних и за наслједнике овлашћеног лица.

- (3) Лична службеност изричито основана и за насљеднике овлашћеног лица гаси се смрћу посљедњег насљедника.

Појам  
Члан 233.

- (1) Право плодоуживања је лична службеност која плодоуживаоцу даје овлашћење да се служи послужном ствари у складу са њеном намјеном, не мијењајући њен садржај
- (2) Право плодоуживања може постојати на послужној покретној непотрошној или непокретној ствари, или на више покретних ствари заједно. На потрошним стварима могуће је само неправо плодоуживање.
- (3) На право плодоуживања основано на праву које даје плодове или друге користи сходно се примјењује одредба претходног става.
- (4) Предмет права плодоуживања су и припаци оптерећене ствари или права.
- (5) Ако више лица има право плодоуживања исте послужне непокретности, свако лице је самостални носилац свог дијела права плодоуживања, осим кад су у таквом односу да им право плодоуживања или неки дио тог права припада заједнички. У сумњи се сматра да сваком лицу припада једнак дио права плодоуживања.
- (6) Кад је послужна непокретност у својини више сувласника или заједничких власника, сваки од њих мора да трпи да се носилац права плодоуживања служи непокретношћу на начин произашао из његовог права.

Овлашћење  
Члан 234.

- (1) Плодоуживалац је овлашћен да се служи послужном ствари у складу с њеном намјеном, да је држи као несамостални држалац и да је употребљава. Плодоуживаоцу припада чисти приход од чисте вриједности те ствари, у границама очувања садржаја, што укључује и чување основне намјене послужне ствари.
- (2) Плодоуживалац може правним послом пренијети другом лицу извршавање својих овлашћења.
- (3) Власник послужне ствари смије извршавати своје право својине ако тиме не вријеђа овлашћења плодоуживаоца.

Чисти приход од чисте вриједности  
Члан 235.

- (1) Плодоуживаоцу припада сав приход који даје послужна ствар.
- (2) Приход послужне ствари чине плодови и друге користи које ствар даје без умањења садржаја. Благо нађено у послужној ствари није приход плодоуживаоца.



(3) Плодоуживалац стиче плодове послужне ствари њиховим одвајањем. Плодоуживалац стиче и све остало што се одвојило од ствари не умањујући њезин садржај у тренутку одвајања, осим ако законом није другачије одређено.

(4) Одредба из става 3.овог члана односи се и на најамнине, закупнине, камате, дивиденде и друге приходе које ствар даје на основу неког правног односа (цивилне плодове), остварене у времену док је плодоуживање постојало, без обзира на то кад је приход доспио.

(5) Плодоуживалац сноси све трошкове употребе и искориштавања послужне ствари, без обзира на износ оствареног прихода.

(6) Плодоуживалац је дужан да као добар домаћин одржава послужну ствар у стању у којем је ствар примио, сноси трошкове редовног одржавања и обнављања ствари, јавне обавезе (порез и др.), реалне терете који оптерећују ствар, и камате на потраживања осигурана хипотеком на послужној ствари, у границама вриједности која остаје кад се од прихода послужне ствари одбију трошкови употребе и искориштавања.

#### Ванредни поправци и обнова ствари Члан 236.

(1) Ако је због дотрајалости или више силе неопходно обавити ванредне поправке или ванредна обнављања послужне ствари, плодоуживалац је дужан да без одлагања обавијести власника, односно лице које за власника управља том ствари, осим ако је те поправке или обнављања дужан да учини о свом трошку.

(2) Ако је ствар уништена услед више силе, ризик пропасти ствари сноси власник, а плодова плодоуживалац.

(3) Ако власник послужне ствари обави ванредне поправке или ванредна обнављања послужне ствари, плодоуживалац је дужан да надокнади камате на вриједност онога што је власник утрошио, у обиму у којем се тиме побољшало његово плодоуживање.

(4) Ако власник не може или неће да обави нужне поправке или обнављања, плодоуживалац је овлашћен да их сам изврши, а по престанку плодоуживања може тражити да му власник исплати накнаду као поштену држаоцу, или примјерену накнаду за плодоуживање које је изгубио због пропуштених радова.

(5) Плодоуживалац је дужан да о свом трошку изврши оне ванредне поправке и ванредне обнове ствари које је сам скривио или их је проузроковало лице за које он одговара.

#### Побољшања Члан 237.

(1) Плодоуживалац није дужан да дозволи власнику да обавља побољшања на послужној ствари која нису нужна, осим ако се власник обавезе на давање пуне одштете због смањене употребе или прихода које плодоуживалац губи због обављања радова.

- (2) Власник ствари који је извршио побољшања на послужној ствари има право да тражи од плодуюживаоца који је тражио одштету по одредби из претходног става да се од те одштете одбије корист коју плодуюживалац има од побољшања.
- (3) Ако је плодуюживалац без споразума са власником учинио побољшања на послужној ствари, овлашћен је да одвоји и присвоји оно што је додао, ако је то могуће без оштећења ствари. Накнаду за побољшања може захтијевати само ако би на то био овлашћен као пословођа без налога.

#### Попис и процјена Члан 238.

- (1) Власник и плодуюживалац могу сачинити попис свих послужних ствари с назнаком њихове вриједности у вријеме састављања пописа и процјене.
- (2) Уколико власник и плодуюживалац не саставе попис из става 1. овога члана, претпоставља се да је плодуюживалац примио у употребљивом стању послужну ствар средњег квалитета, са свим припадностима потребним за уредно плодуюживање.

#### Дужност давања осигурања Члан 239.

- (1) Уколико је при извршавању овлашћења плодуюживаоца угрожена супстанца послужне ствари, власник има право да од плодуюживаоца захтијева давање примјереног осигурања.
- (2) Ако плодуюживалац одбије дати договорено осигурање или осигурање које је одредио суд, власник може захтијевати да суд укине плодуюживање.
- (3) Суд неће укинути плодуюживање него ће поставити управника послужне ствари кад је то боље, а обзиром на околности случаја, ако то захтијева плодуюживалац који се обавезао да ће све трошкове те управе сносити као трошкове за употребу и искориштавање послужне ствари.
- (4) Након постављања управника, суд ће без одгађања сачинити попис и процјену послужне ствари.

#### Враћање ствари Члан 240.

- (1) Након престанка права плодуюживања, плодуюживалац је дужан да преда у државину послужне ствари њеном власнику, у стању у којем је ствар примио.
- (2) Плодуюживалац одговара власнику ствари за смањење њене вриједности, без обзира чиме је оно проузроковано, осим за смањење вриједности због старења или редовне употребе ствари које се није могло избјећи ни отклонити потпуним испуњењем дужности из члана 235. става 6. овог закона.
- (3) Плодуюживалац не одговара за смањење вриједности послужне ствари које се могло избјећи или отклонити једино ванредним поправкама или ванредним

обнављањем те ствари, осим ако је био дужан о свом трошку извршити те ванредне поправке или ванредно обнављање ствари.

- (4) Након престанка плодуживања неодвојени плодови припадају власнику. Власник је дужан да надокнади плодуживаоцу или његовом насљеднику трошкове које је плодуживалац имао да би добио те плодове, према правилима која одређују правни положај поштеног држаоца приликом враћања ствари власнику.
- (5) Правило из става 4. овог члана сходно се примјењује и за цивилне плодове (најамнине, закупнине, камате, дивиденде и сл.) доспјеле након престанка плодуживања.
- (6) Дужности и одговорности плодуживаоца терете његовог насљедника, односно другог сљедбеника.

#### Неправо плодуживање

##### Члан 241.

- (1) Неправо плодуживање оснива се на ствари која је потрошна или на праву које не даје плодове.
- (2) У случају из претходног става послужна ствар је новчана вриједност ствари која ће се власнику вратити након истека плодуживања.
- (3) За вријеме трајања неправог плодуживања основаног на готовом новцу плодуживалац може располагати готовим новцем по својој вољи. Ако је то плодуживање основано на већ уложеној главници, плодуживалац може захтијевати само камате.
- (4) На неправо плодуживање сходно се примјењују правила о праву плодуживања, ако законом није другачије одређено нити то захтијева природа таквог плодуживања.

#### Право употребе

##### Члан 242.

- (1) Право употребе је лична службеност која овлашћује одређено лице да се у границама својих личних потреба и потреба чланова свог породичног домаћинства служи нечијом ствари (послужна ствар) према њеној намјени, чувајући њен садржај.
- (2) Право употребе може постојати на послужној непотрошној покретној или непокретној ствари, или на више покретних ствари. На потрошним стварима није могућа ни неправа употреба.
- (3) На право употребе основано на праву које даје плодове или друге користи, сходно се примјењује одредба из става 2. овог члана.
- (4) Предмет права употребе су и припаци ствари или права која су њиме оптерећена.

- (5) Право употребе не може имати више лица, осим ако су у таквом односу да им оно припада заједнички.
- (6) На право употребе примјењују се правила о праву плодуживања, ако другачије није одређено законом нити то захтијева природа права употребе.

#### Овлашћења Члан 243.

- (1) Носилац права употребе има право да ствар држи као несамостални држалац, да је употребљава и узима њен приход, не мијењајући њену супстанцу.
- (2) Носилац права употребе не може правним послом препустити другом лицу извршавање својих овлашћења из става 1. овога члана.

#### Употребе Члан 244.

- (1) Носилац права употребе је овлашћен да се служи послужном ствари у оквиру својих потреба које одговарају његовом узрасту, звању, занимању и величини породичног домаћинства.
- (2) Потребе носиоца права употребе одређују се према стању кад је основана службеност употребе.
- (3) Под потребом носиоца права употребе подразумевају се и потребе његовог породичног домаћинства, као и промјене у његовом породичном домаћинству које су биле природно очекиване и предвидиве (брачни друг и малољетна дјеца, као и лица која је по закону дужан да издржава) и промјене које су нужно потребне за вођење породичног домаћинства.
- (4) Власник послужне ствари може извршавати своје право својине укључујући присвајање користи ако тиме не вријеђа туђе право употребе.

#### Стицање плодова и других користи Члан 245.

Носилац права употребе стиче плодове послужне ствари и све остале користи од ствари кад их на основу овлашћења које му даје његово право употребе убере за своје потребе.

#### Трошкови и терети Члан 246.

- (1) Власник је дужан да сноси све редовне и ванредне трошкове и терете послужне ствари, и дужан је да одржава ствар у добром стању о свом трошку.
- (2) Ако трошкови и терети прелазе корист која преостаје власнику, носилац права употребе дужан је да власнику надокнади разлику.

## Право становања

### Члан 247.

- (1) Право становања је лична службеност која свога носиоца овлашћује да се служи нечијом стамбеном зградом или њезиним дијелом намијењеним за становање (послужна ствар) у складу с том намјеном, чувајући садржај послужне ствари.
- (2) Право становања просуђује се по правилима о праву употребе, ако није другачије одређено.
- (3) Ако право становања свога носиоца овлашћује да се служи свим дијеловима зграде који су за становање тако да их, чувајући њихов садржај, у цијелости ужива, тада је то плодуживање стамбене зграде, па се просуђује по правилима о праву плодуживања.
- (4) Власник задржава право располагања оним дијеловима непокретности који нису намијењени за становање, а и стамбеним дијеловима који нису предмет права становања, али не на начин да тиме спречава остваривање права становања.
- (5) Остваривањем права становања не смије се власнику онемогућити или отежати потребно надгледање цијеле његове непокретности.

## 4. Заштита и престанак права службености

### Захтјев за поштовање права службености

#### Члан 248.

- (1) Овлашћеник права службености има право да захтијева од власника послужне ствари да призна и трпи његово право службености као терет на послужној ствари, да трпи извршавање овлашћениковог права на њој, односно да пропушта чинити на њој оно што је због овлашћениковог права дужан пропуштати, овлашћеник има право захтијевати и од сваког другог лица која својим радњама поричу његово право службености или га самовласно онемогућује или узнемирава у извршавању тог права.
- (2) Право из става 1. овог члана престаје истеком рока од 10 година од кад је овлашћеник престао вршити то право.

### Тужба овлашћеника службености

#### Члан 249.

Да би овлашћеник права службености могао у поступку пред судом, односно другим надлежним органом, остварити своје право на заштиту, мора доказати своје право службености и чин туженог код онемогућавања или узнемиравања извршавања тога права.

### Тужба претпостављеног овлашћеника службености

#### Члан 250.

- (1) Право на заштиту свог претпостављеног права службености има и онај који је доказао своје право службености, и онај који у поступку пред судом или другим надлежним органом докаже правни основ и истинити начин свог стицања државине те службености (претпостављени овлашћеник службености).
- (2) На право претпостављеног овлашћеника на заштиту, на одговарајући начин примјењују се правила о тужби претпостављеног власника

### Заштита од повреде уписом у земљишној књизи

#### Члан 251.

Ако је неко лице право корисника стварне службености стекло неваљаним уписом у земљишну књигу, овлашћеник се има право штитити од тога средствима која за заштиту књижних права дају правила земљишнокњижног права.

### Преиначење садржаја

#### Члан 252.

На преиначење садржаја службености примјењују се одредбе овог закона које уређују оснивање службености на основу правног посла.

### Пропаст ствари

#### Члан 253.

- (1) Пропашћу повласне или послужне ствари престаје и право службености, али чим се ствар врати у пријашње стање, службеност се успоставља.
- (2) Одредбе овог закона које се примјењују на пропаст ствари, односе се и у случају да ствар буде стављена изван промета.
- (3) Ако је умјесто пропале послужне ствари настало право које је надомјешта (право на накнаду, на осигурању и слично), тада пропашћу ствари није престало право плодоуживања него оно и даље постоји на том надомјестку као послужној ствари.

### Сједињење

#### Члан 254.

- (1) Ако се својина повласне и послужне непокретности нађу у имовини истог лица, тада тим сједињењем самим по себи престаје стварна службеност.
- (2) Ако се својина повласне и послужне непокретности раздвоји прије брисања службености у земљишној књизи, службеност се успоставља.

### Одрицање овлашћеника

#### Члан 255.

- (1) Право службености престаје ваљаним одрицањем овлашћеника, без обзира на то на којем је правном основу заснована.

- (2) Поједини сувласник или заједнички власник повласне непокретности не може се одрећи права стварне службености без пристанка осталих.
- (3) Власник повласне непокретности која је оптерећена правом плодоуживања или заложним правом не може се одрећи без пристанка овлашћеника тих права.
- (4) На основу одрицања престаје службеност без пристанка власника послужне ствари, па и онда кад је и он имао корист од те службености.
- (5) Ако је службеност уписана у земљишној књизи, престаће кад буде избрисана.

#### Истек рока и испуњавање раскидног услова Члан 256.

- (1) Службеност престаје истеком времена на које је била основана или на које је било основано право својине из којег је изведена, као и кад се испуни раскидни услов под којим је била основана она или право својине из којег је изведена.
- (2) Ако је службеност основана под условом док треће лице наврши одређене године, престаће у то вријеме, премда је трећи умро прије тих година, ако из сврхе орочавања не произлази нешто друго.
- (3) Ако је службеност уписана у земљишној књизи, престаће брисањем.

#### Неизвршавање Члан 257.

- (1) Право службености престаје застаром ако се није извршавало кроз 20 година.
- (2) Право службености које се по својој природи може само ријетко извршавати не престаје застаром док три пута не наступи прилика у којој треба да изврши њен садржај, а овлашћеник то не учини.
- (3) Право службености престаје ако се власник послужне ствари противио његовом извршавању, а овлашћеник га због тога није извршавао непрекидно три године.
- (4) Застара не наступа, нити право службености престаје неизвршавањем, док на послужној ствари постоји направа намијењена управо извршавању тога права.
- (5) Службеност уписана у земљишној књизи, престаће брисањем из земљишне књиге.

#### Укидање Члан 258.

- (1) Ако право службености изгуби разумну сврху, власник послужне ствари може захтијевати да се оно укине. Ако није посебним законом другачије одређено, одлуку о укидању донијеће суд на захтјев власника послужне ствари, без обзира на правни основ на којем је та службеност била основана.
- (2) Суд ће на захтјев власника послужне непокретности одлуком укинути нужни пролаз, а и другу службеност пута, без обзира на то на којем је основу заснована, ако утврди да постоји други прикладнији, или једнако одговарајући пролаз, који

власнику послужног земљишта чини мање штете, или пак једнако одговарајући јавни пролаз.

- (3) Суд ће на захтјев власника послужне ствари, којем плодоуживалац није дао осигурање које се обавезао дати или које је суд одредио, одлуком укинути плодоуживање и обавезати власника на плаћање праведне накнаде.
- (4) Суд који води поступак ради укидања плодоуживања јер плодоуживалац није дао нужно осигурање, може, умјесто да укине плодоуживање, одлуком поставити управника послужној ствари, ако утврди да је то боље с обзиром на околности случаја, те ако то захтијева плодоуживатељ који се обавезао да ће све трошкове те управе сносити као трошкове за употребу и искориштавање послужне ствари.
- (5) Службеност уписана у земљишној књизи, престаје брисањем.

#### Заштита туђег повјерења

##### Члан 259.

Службеност која није уписана у земљишној књизи престаје кад послужну ствар стекне лице које није знало нити је морало да зна за ту службеност.

#### Престанак личне службености

##### Члан 260.

- (1) Право личне службености престаје смрћу овлашћеника или престанком правног лица које је било овлашћеник тога права, ако није другачије одређено.
- (2) Ако је право личне службености изричито основано и за овлашћеникове наслједнике, наслјеђивањем ће оно прећи на оне који наслјеђују због смрти првог овлашћеника; смрћу наслједника који је наслиједио право личне службености она се гаси, ако није другачије одређено.
- (3) Ако је лична службеност заснована у корист једне породице, престаје кад та породица изумре. У случају сумње сматра се да је основана за наслједника, а ко тврди да је основана за породицу, треба то и да докаже.

#### Растерећење законом или одлуком управне власти

##### Члан 261.

- (1) Службености престају испуњавањем претпоставки, које је за то одредио посебни закон.
- (2) Надлежни орган ће укинути службеност у случајевима и под претпоставкама одређеним посебним законом.
- (3) Ако укидање или престанак службености има значење извлашћења, лице чија је службеност престала има право на пуну накнаду.
- (4) Службеност уписана у земљишној књизи, престаће брисањем, ако законом није другачије одређено.



Престанак стварне службености  
Члан 262.

- (1) Стварна службеност престаје:
  - а) ако се власник послужне непокретности противи њеном вршењу, а власник повласне непокретности три узастопне године није вршио своје право,
  - б) ако исто лице постане власник послужне и повласне непокретности,
  - г) ако пропадне повласна или послужна непокретност,
  - д) невршењем у периоду од 10 година.
- (2) Власник послужне непокретности има право захтијевати да престане право стварне службености када престане потреба за коришћење повласне непокретности, као и када престане разлог због којег је била заснована.

Подјељене повласне непокретности  
Члан 263.

- (1) Ако се подијели повласна непокретност, стварна службеност остаје у корист свих њених дијелова. Власник послужне непокретности има право захтијевати да стварна службеност власника дијела подјељене повласне непокретности престане, ако не служи за потребе тог дијела.
- (2) Ако је подјељена послужна непокретност, стварна службеност остаје само на дијеловима на којима је вршена.

### III РЕАЛНИ ТЕРЕТИ

#### 1. Уопштено

Појам  
Члан 264.

Реални терет даје свом кориснику ограничено стварно право на непокретности коју оптерећује овлашћујући га да му се на терет њене вриједности периодично дају ствари или чине радње које су садржај тог реалног терета.

Оснивање реалног терета  
Члан 265.

- (1) Реални терет оснива се на одређеној непокретности на основу правног посла и одлуком суда или надлежног органа.
- (2) Реални терет је основан када су испуњени сви законом прописани услови.

Оснивање правним послом  
Члан 266.

- (1) На основу правног посла, реални терет оснива се његовим извођењем из својине непокретности која се њиме оптерећује, а на начин одређен законом.

- (2) Правни посао о оснивању стварног терета мора бити у облику нотарски обрађене исправе и мора садржавати одредбе о оснивању терета на одређеној непокретности, његовом садржају и кориснику терета.
- (3) Сувласници или заједнички власници на непокретности могу само сагласно одредити да се оптерети реалним теретом.

#### Упис терета у земљишне књиге

##### Члан 267.

- (1) Реални терет основан правним послом стиче се уписом у земљишну књигу као терет на њиме оптерећеној непокретности.
- (2) Ако нису испуњене све претпоставке одређене законом за упис у земљишну књигу, реални терет стиче се предбиљежбом, под условом да се предбиљежба накнадно оправда.
- (3) Лице које реални терет стекне на основу правоснажне одлуке суда овлашћено је да тражи упис тог права у земљишне књиге.
- (4) Реални терет не може се супротставити праву савјесног лица, које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге, уписало своје право прије него што је затражен упис реалног терета.

#### Оснивање одлуком суда

##### Члан 268.

- (1) Реални терет може се оснивати одлуком суда у поступку диобе, оставинском поступку, и у другим случајевима одређеним законом.
- (2) На оснивање реалног терета сходно се примјењују одредбе овог закона о оснивању службености.

#### Оптерећена непокретност

##### Члан 269.

- (1) Реалним теретом може бити оптерећена једна или више непокретност које могу бити предмет заложног права.
- (2) С оптерећеном непокретношћу оптерећени су и сви њени припаци.
- (3) Одредбе овог закона које се односе на непокретност, примјењују се и на сувласнички дио непокретности.

#### Садржај реалног терета

##### Члан 270.

- (1) Садржај реалног терета може бити могућа, допуштена и одређена, или одредива радња периодичног давања ствари или новца, или других радњи које имају новчану вриједност. Радња која чини садржај реалног терета не мора бити у вези са економском намјеном оптерећене непокретности, нити служити остваривању економске намјене корисникове непокретности.

- (2) Радња једнократног давања или чињења које има новчану вриједност може бити споредни садржај реалног терета. У том случају сходно се примјењује одредба става (1) овога члана, ако законом није другачије одређено.

#### Промјена садржаја

##### Члан 271.

- (1) Промјена садржаја реалног терета допуштена је само у споразуму са власником оптерећене непокретности, а ако би се тиме ометао дотадашњи начин извршавања осталих стварних права на оптерећеној непокретности, тада и у споразуму са носиоцима тих права.
- (2) На промјену садржаја реалног терета примјењују се одредбе овога закона о оснивању реалних терета на основу правног посла.

#### Основна обавеза

##### Члан 272.

- (1) Реални терет обавезује власника оптерећене непокретности да кориснику терета испуњава садржај терета, за што одговара вриједношћу те непокретности.
- (2) Обавеза из реалног терета преносива је само заједно са оптерећеном непокретношћу.
- (3) С преласком својине оптерећене непокретности на друго лице уједно прелази и обавеза из реалног терета.
- (4) Основна обавеза из реалног терета не застаријева.

#### Појединачне обавезе давања или чињења

##### Члан 273.

- (1) Када на основу власникове обавезе из члана 272. овога закона доспије за испуњење неко давање или чињење, тада настаје појединачна обавеза власника оптерећене непокретности да то давање, односно чињење испуни кориснику терета као повјериоцу.
- (2) Корисник реалног терета овлашћен је да тражи испуњење појединачне обавезе из претходног става, или њену новчану противвриједност.
- (3) Појединачне обавезе давања и чињења застаријевају за три године од доспијећа сваке поједине обавезе.

#### Лична одговорност за појединачне обавезе

##### Члан 274.

- (1) За испуњење појединачне обавезе давања или чињења одговара свом својом имовином лице које је власник оптерећене непокретности у вријеме доспијећа обавезе. Одговорност тог лица за доспјеле обавезе не престаје са престанком његовог права својине на оптерећеној непокретности.
- (2) Ако је оптерећена непокретност у државини трећег лица, оно одговара цјелокупном својом имовином за појединачна давања или чињења доспјела до престанка државине непокретности.

- (3) Плодоуживалац непокретности оптерећене стварним теретом одговара властитом имовином умјесто власника те непокретности за појединачна давања и чињења на која обавезује реални терет.

#### Стварноправна одговорност за појединачне обавезе

##### Члан 275.

- (1) За све доспјеле појединачне обавезе, давања и чињења која произлазе из реалног терета одговара власник вриједношћу оптерећене непокретности, а након диобе те непокретности вриједношћу својих дијелова солидарно одговарају сви власници дијелова на које је раздјељена.
- (2) Стварноправна одговорност за појединачну обавезу давања и чињења солидарна је с личном одговорношћу за исту обавезу.

#### Неодвојивост

##### Члан 276.

- (1) Реални терет не може се одвојити од непокретности коју оптерећује. Стицањем својине на оптерећеној непокретности стиче се непокретност оптерећена реалним теретом, ако законом није другачије одређено.
- (2) Право из реалног терета основаног у корист неког лица не може се преносити са овлашћеника на друго лице, ако није другачије одређено, а право из реалног терета основаног у корист власника неке непокретности преноси се само заједно са својином те непокретности.

## 2. Терет у корист власника непокретности

#### Терет и повласна непокретност

##### Члан 277.

- (1) Реални терет у корист неке непокретности (повласна непокретност) даје власнику те непокретности ограничено стварно право на оптерећеној непокретности које га овлашћује да му се периодично дају ствари или извршавају радње које су садржај тог стварног терета.
- (2) Реални терет који је основан у корист неке непокретности као повласне не може се раздвојити од својине те непокретности те је преносив само заједно с том непокретношћу.

#### Утицај диобе

##### Члан 278.

- (1) У случају подјеле повласне непокретности, реални терет постоји и даље у корист појединих дијелова сразмјерно величини сваког дијела ако су давања и радње дјеливи. Ако давања и радње нису дјеливи сходно се примјењују правила о недјеливим обавезама.
- (2) Диобом се не смије отежати оптерећење власника оптерећене непокретности.
- (3) Уколико се диобом отежа оптерећење власника оптерећене непокретности, власник те оптерећене непокретности има право да захтијева сразмјерно смањење давања и радњи, које су због диобе постале за њега теже.

Пренос доспјеле обавезе  
Члан 279.

Доспјеле појединачне обавезе давања или радњи на које је власник непокретности обавезан стварним теретом у корист неке непокретности, могу се пренијети на друго лице, ако законом није другачије одређено.

**3. Терети у корист лица**

Терети личне природи  
Члан 280.

- (1) Реални терет у корист лица даје овлашћенику ограничено стварно право на оптерећеној непокретности које овлашћује да му се периодично дају ствари или извршавају радње које су садржај тог реалног терета.
- (2) Право из реалног терета основаног у корист неког лица не може се преносити са овлашћеника на друго лице, ако законом није другачије одређено.

Преносивост појединих потраживања  
Члан 281.

Доспјела појединачна давања или радње на које је власник непокретности обавезан реалним теретом могу се пренијети на друго лице, ако законом није другачије одређено ни супротно природи радње која се тражи.

Врсте реалних терета  
Члан 282.

Непокретност може бити оптерећена реалним теретом, у корист сваког власника одређене непокретности (повласна непокретност) или носиоца права грађења.

Заштита корисника терета  
Члан 283.

- (1) Корисник реалног терета има право тужбом да захтијева да се према власнику оптерећене непокретности утврди постојање реалног терета.
- (2) Ако треће лице омета или спречава корисника у извршавању реалног терета он има право тужбом да захтијева да то ометање или спречавање престане.

Престанак реалног терета  
Члан 284.

- (1) Реални терет престаје његовим брисањем у земљишној књизи.
- (2) Брисање реалног терета може се захтијевати због:
  - а) пропасти оптерећене или повласне непокретности,
  - б) стављање изван промета оптерећене и повласне непокретности,
  - в) одрицања корисника терета,
  - г) истека времена на које је био основан или испуњавањем раскидног услова под

којим је био основан,  
д) доношења одлуке суда о амортизацији терета,  
ђ) смрти лица у чију је корист био основан, ако стварни терет није изричито основан и за његове наслѣднике.

Укидање реалног терета  
Члан 285.

Власник оптерећене непокретности може да захтијева да се реални терет укине ако он изгуби своју сврху. Одлуку о укидању реалног терета доноси суд на захтјев власника оптерећене непокретности, без обзира на правни основ о његовом оснивању.

#### **IV ПРАВО ГРАЂЕЊА**

Појам  
Члан 286.

- (1) Право грађења је ограничено стварно право на нечијем земљишту које даје овлашћење свом носиоцу да на површини земљишта или испод ње има властиту зграду, а власник земљишта дужан је то да трпи.
- (2) Право грађења је у правном погледу изједначено с непокретношћу.
- (3) Зграда која је изграђена или која буде изграђена на земљишту које је оптерећено правом грађења припадност је тога права, као да је оно земљиште.

Садржај права грађења  
Члан 287.

- (1) Лице које је носилац права грађења је и власник зграде која је припадност тог његовог права, а у погледу земљишта које је оптерећено правом грађења има овлашћења и дужности плодоуживоца. Свака одредба уговора и другог акта супротна овој одредби је ништава.
- (2) Носилац права грађења дужан је да власнику земљишта плаћа мјесечну накнаду за земљиште у износу просјечне закупнине за такво земљиште, ако законом није другачије одређено.

Промјена садржаја  
Члан 288.

- (1) Промјена садржаја права грађења допуштена је само у споразуму с власником оптерећене непокретности, а ако би се тиме ометао дотадашњи начин извршавања осталих стварних права на оптерећеној непокретности, тада и у споразуму с овлашћеницима тих права.
- (2) На преиначење садржаја примјењују се одредбе овога закона које се односе на оснивање права грађења на основу правнога посла.

## Неодвојивост

### Члан 289.

Право грађења не може се одвојити од земљишта које оптерећује, па ко на било којем правном основу стекне својину оптерећеног земљишта, стекао је земљиште оптерећено правом грађења, ако законом није другачије одређено.

## Носилац права грађења

### Члан 290.

- (1) Носилац права грађења је лице у чију је корист то право основано или је на њега пренесено.
- (2) Власник земљишта може бити носилац права грађења на своме земљишту.

## Прометност

### Члан 291.

- (1) Право грађења је отуђиво и наслеђиво као и право на непокретности, ако законом није другачије одређено.
- (2) Право грађења може се оптеретити службеностима, реалним теретима и заложним правом и на сваки други начин који је у складу са законом и који није супротан правној природи тог права.
- (3) Зграда и право грађења чине нераскидиво правно јединство, па се заједно преносе, наслеђују и оптерећују.

## Ограничење права грађења

### Члан 292.

Право грађења може се ограничити правним послом на сваки начин који није супротан закону, или његовој природи, или правима трећих лица.

## **2. Стицање права грађења**

## Оснивање права грађења

### Члан 293.

- (1) Право грађења оснива се на основу правног посла или одлуке суда.
- (2) Правни посао из става 1. овога члана закључује се у облику који је прописан у посебном закону.

## Упис права грађења

### Члан 294.

- (1) Право грађења стиче се двоструким уписом у земљишну књигу, и то његовим уписом као терета на земљишту које оптерећује, и његовим уписом као посебног земљишнокњижног тијела у за то новооснованом земљишнокњижном улошку.
- (2) Упис права грађења у земљишну књигу могућ је само на основу изјаве воље власника да тиме оптерети своје земљиште.

- (3) Ако би право грађења штетило већ уписаним ограниченим стварним правима на земљишту које би се оптеретило правом грађења, оно се може уписати само с пристанком овлашћеника тих права.
- (4) Када се на основу права грађења изгради зграда или постојећа зграда одвоји од земљишта правом грађења, уписаће се право грађења.
- (5) Кад законом није другачије одређено у погледу начина оснивања права грађења, његове промјене и престанка, те у погледу заштите повјерења у земљишне књиге, на одговарајући ће се начин примјењивати одредбе овога закона које се односе на право својине.

#### Оснивање одлуком суда Члан 295.

- (1) Право грађења може одлуком основати суд у поступку диобе и оставинском поступку и у другим случајевима одређеним законом.
- (2) На оснивање права грађења одлуком суда примјењују се правила о оснивању службености одлуком суда.

#### Пренос права грађења Члан 296.

На пренос права грађења примјењују се одредбе овога закона о стицању права својине на непокретностима на основу правног посла, одлуке надлежног органа и наслеђивања, ако законом није другачије одређено нити произлази из правне природе права грађења.

### **3. Заштита права грађења**

#### Правила заштите права грађења Члан 297.

Право грађења као право на нечијем земљишту ужива заштиту одговарајућом примјеном правила о стварним службеностима, а као непокретност у правном погледу одговарајућом примјеном правила о заштити права својине.

### **4. Престанак права грађења**

#### Начин престанка права грађења Члан 298.

- (1) Право грађења престаје: пропашћу оптерећеног земљишта, споразумом, овлашћениковим одрицањем, истеком уговореног рока и испуњавањем уговореног раскиднога услова, растерећењем, те укидањем.
- (2) Право грађења уписано у земљишној књизи престаје кад, због разлога из става (1) овога члана, буде избрисано као терет на земљишту оптерећеном тим правом и као посебно земљишнокњижно тијело.



Укидање  
Члан 299.

- (1) Ако се на праву грађења не изгради зграда у року од 10 година од оснивања тога права, власник оптерећене непокретности може захтијевати да се оно укине. Ако није законом другачије одређено, одлуку о укидању донијеће суд на захтјев власника оптерећене непокретности, без обзира на правни основ на којем је право грађења било засновано.
- (2) Право грађења на којем је била изграђена зграда, али је срушена до те мјере да се не може употребљавати за сврху којој је била намијењена, престаће укидањем као да зграда и није била изграђена, ако није у року од шест година поновно саграђена у мјери колико је најнужније да служи својој пријашњој главној намјени.
- (3) Рок из става 2. овог члана почиње тећи првог дана у години која наступа након године кад је зграда срушена, али рок не тече док постоје околности под којима застаје рок одржаја.
- (4) Право грађења престаће на основу одлуке о укидању и брисањем у земљишној књизи.

Посљедице престанка  
Члан 300.

- (1) С престанком права грађења постаје припадност земљишта оно што је правом грађења било од земљишта правно одвојено.
- (2) На однос власника земљишта и лица коме је престало право грађења, примјењују се правила по којима се просуђују односи након престанка права плодуживања, ако није законом другачије одређено.
- (3) Власник је дужан лицу коме је престало право грађења дати онолику накнаду за зграду колико је његова непокретност у промету врједнија с том зградом, а не без ње.

Туђа права  
Члан 301.

- (1) Туђа стварна права која су била терет права грађења престају с престанком тога права, ако законом није другачије одређено.
- (2) Заложно право које је теретило право грађења након престанка тога права терети накнаду коју је власник дужан лицу чије је право грађења престало.
- (3) Службености, стварни терети и заложна права у корист и на терет права грађења са зградом, остају као службености и стварни терети у корист, односно на терет земљишта са зградом, а с дотадашњим првенственим редом.

Право надоградње  
Члан 302.

- (1) Право надоградње је право изградње једног или више посебних дијелова непокретности на постојећој згради.
- (2) На право надоградње примјењују се прописи о праву грађења, ако овим законом није другачије одређено и ако се не противи његовој природи.
- (3) Право надоградње се не може отуђити ни оптеретити без сагласности власника зграде и носиоца других стварних права на непокретности.
- (4) Надоградњом се стиче право својине на надограђеном дијелу и право сусвојине на цијелој непокретности, а право надоградње престаје.
- (5) Заложно право на праву надоградње прелази на надограђени дио непокретности и на право сусвојине на непокретности.

**ЧЕТВРТИ ДИО**

**ДРЖАВИНА**

**1. Опште одредбе**

Појам државине  
Члан 303.

- (1) Државина је фактичка власт на ствари.
- (2) Лице које своју фактичку власт врши лично или путем помоћника у држању непосредни је држалац.
- (3) Посредну државину ствари има лице које фактичку власт на ствари врши преко другог лица, које по неком правном основу има ствар у непосредној државини.
- (4) Ако је држалац, прије него је ствар препустио непосредном држаоцу, по неком правном основу добио ту ствар у непосредну државину од трећег лица, и то се лице сматра посредним држаоцем.
- (5) Државину ствари има и лице које фактичку власт врши у погледу дијела неке ствари, која иначе не би могла бити самостални објект стварних права као што је соба или друга просторија у стану и слично.
- (6) С државином ствари изједначено је фактичко извршавање садржаја права стварних службености у погледу неке непокретности (државина права); на државину тога права се примјењују одредбе овога закона о државини ствари, ако то није супротно природи права.
- (7) Више лица могу имати државину исте ствари или права стварне службености (судржавина).

Самостална и несамостална државина  
Члан 304.

- (1) Самостални држалац је лице које држи ствар као да је њен власник, односно право стварне службености као да је његов носилац.
- (2) Несамостални држалац је лице које држи ствар или право стварне службености признајући власт непосредног држаоца.

Претпостављена својина на покретној ствари  
Члан 305.

Свако лице може у правном промету ваљано поступати поуздавајући се у то да је држалац покретне ствари њен власник, осим ако је знао или је морао знати да није.

Помоћник у државини  
Члан 306.

Лице које на основу радног или сличног односа или у нечијем домаћинству врши фактичку власт или право стварне службености на ствари за друго лице и дужно је да поступа по упутствима тог лица, није држалац него је помоћник у државини.

**2. Стицање државине**

Члан 307.

Државина је стечена кад стицалац успостави своју фактичку власт у погледу ствари, било да ју је основао једностраним чином (изворно стицање државине), или да му је пренесена (изведено стицање државине).

Пренос државине  
Члан 308.

- (1) Државина се преноси предајом саме ствари или средства којим стицалац има власт на ствари, а предаја је извршена чим се стицалац с вољом преносиоца нађе у положају извршавати власт у погледу ствари.
- (2) Кад се државина преноси лицу које није присутно, предаја је извршена кад он прими ствар или кад је прими лице која га заступа, а предајом превознику само ако превозник ради за рачун стицаоца.
- (3) Кад су за робу предану превознику или складиштару издате хартије од вриједности које је замјењују у правном промету, предаја таквог папира значи предају те робе. При томе у случају кад је једно лице у доброј вјери примило такав папир, а друго у доброј вјери примило робу, државину робе је стекло ово друго лице.

Предаја државине изјавом воље  
Члан 309.

- (1) Самом изјавом воље да се државина предаје стицаоцу тај стиче непосредну државину само ако је у положају да извршава своју власт у погледу ствари.

- (2) Самом изјавом воље да се државина предаје стицаоцу може државина прећи на њега тако да дотадашњи држалац задржи ствар, а стицаоцу се пренесе или се за њега оснује право да му дотадашњи држалац преда ту ствар; исто тако и да се ствар преда неком трећем лицу, а стицалац добије право да му оно преда ту ствар.
- (3) Предаја државине учињена самом изјавом воље да се државина предаје стицаоцу дјеловаће према трећима само ако су о томе обавијештени, или им је то иначе познато.

#### Стицање државине стварне службености Члан 310.

- (1) Државина права стварне службености стиче се изворно уколико држалац једне непокретности као повласне почне извршавати радње које представљају садржину одређене стварне службености на другој непокретности.
- (2) Уколико држалац неке непокретности у споразуму са држаоцем друге непокретности почне извршавати радње које представљају садржину одређене стварне службености сматра се да је државина права стварне службености предата стицаоцу.
- (3) Државина права стварних службености успостављена у корист одређене непокретности као повласне прелази заједно с државином те непокретности на стицаоца.
- (4) Онај ко изворно стекне државину непокретности, не стиче самим тим и државину права стварне службености која постоји у њезину корист.

#### Насљеђивање државине Члан 311.

- (1) Насљедник постаје држалац у тренутку смрти оставиоца без обзира кад је стекао фактичку власт на ствари.
- (2) Када је оставиочева државина на једној или више ствари односно права стварних службености његовом смрћу прешла на два или више сунаследника, они су тиме постали судржаоци тих ствари односно права стварне службености, па ће тако и извршавати државину, осим ако је на основу оставиочеве воље изражене у тестаменту или одлуке оставинског суда другачије одређено.
- (3) Преласком оставиочеве државине на његовог наследника не дира се у остале државине исте ствари, односно права.

### 3. Својства државине

#### Облици државине Члан 312.

- (1) Државина је законита ако се заснива на ваљаном правном основу (право на државину).
- (2) Државина је истинита, односно мирна ако није прибављена силом, потајно или злоупотребом повјерења.

- (3) Државина који је стечена силом, потајно или злоупотребом повјерења постаје мирна када лицу од којег је тако прибављена престане право на заштиту државине.
- (4) Државина је савјесна ако држалац не зна или не може знати да нема право на државину. Савјесност престаје сазнањем држаоца да му не припада право на државину.
- (5) Савјесност државине се претпоставља.
- (6) Савјесност и истинитост државине правног лица просуђује се према савјесности и поступању оног физичког лица које је за то правно лице овлашћено да предузима радње стицања или извршавања државине.
- (7) Савјесност и истинитост државине лица које има законског заступника просуђује се према савјесности и поступању њиховог законског заступника.
- (8) Ако је у спору о праву на државину правноснажно одлучено да право на државину не припада држаоцу, његова државина је несавјесна од часа кад му је тужба достављена. Државина је несавјесна и кад је коначну одлуку о томе донио други надлежни орган или суд у неком другом поступку.

#### **4. Заштита државине**

##### **Право на заштиту државине**

##### **Члан 313.**

- (1) Држалац има право на заштиту од самовласног сметања државине.
- (2) Право на заштиту државине остварује се у судском поступку или путем самопомоћи.
- (3) Држалац има право да захтијева судску заштиту због сметања државине у року од 30 дана од сазнања за сметање и починиоца, а најкасније од године дана од дана насталог сметања (парница због сметања државине).
- (4) Посједовном тужбом држалац тражи да се утврди чин сметања државине, нареди успостављање стања државине какво је било у часу сметања државине, те забрани такво или слично сметање убудуће.
- (5) Суд пружа заштиту према последњем стању државине и насталом сметању, при чему немају утицаја права на државину, правни основ државине и савјесност држаоца.
- (6) Држалац који је државину стекао силом, потајно или злоупотребом повјерења, има такође право на заштиту од сметања државине, осим према лицу од којег је на такав начин дошао до државине, ако од насталог сметања нису протекли рокови из става 3. овога члана.

##### **Трајност државине**

##### **Члан 314.**

- (1) Државина траје док траје држаочева фактичка власт у погледу ствари. Државина не престаје, нити се прекида, ако је сметња или пропуштање извршавања

држаочеве власти било по својој природи само привремено и независно од воље држаоца.

- (2) Сматра се да државина након што је стечена траје непрекидно даље, а ко тврди да је престао или да је био прекинут, треба да докаже да су наступиле околности због којих је државина престала.

#### Самовласт Члан 315.

- (1) Самовласт је забрањена. Без обзира на то каква је државина, нико је нема право самовласно сметати, ако и сматра да има јаче право на државину.
- (2) Лице које држаоцу без његове воље одузме државину или га у држању узнемирава, самовласно је сметало његову државину.
- (3) Лице од којег је државина прибављена силом, потајно или злоупотребом повјерења не смије самовласно одузети ту државину након што му престане право на заштиту државине.
- (4) Није самовласно сметање државине ако је чин одузимања или сметања државине допуштен законом, одлуком суда или другог органа.

#### Самопомоћ Члан 316.

- (1) Држалац има право на самопомоћ против онога ко га самовласно омета у државини, под условом да је опасност непосредна, да је самопомоћ нужна јер би судска заштита стигла прекасно и да је начин њеног вршења примјерен конкретној опасности (допуштена самопомоћ).
- (2) Допуштена самопомоћ смије се вршити у роковима у којима се према овом закону може подићи тужба за заштиту државине.
- (3) Допуштеном самопомоћи смије се умјесто држаоца послужити помоћник у државини.
- (4) Држалац који оствари своје право на заштиту државине путем самопомоћи, а нису биле испуњене претпоставке из става 1. овога члана, одговара за штету коју је при томе проузроковао.

#### Судска заштита државине Члан 317.

- (1) Држалац којем је државина самовласно сметана овлашћен је своју државину штитити путем суда, захтијевајући да се утврди чин сметања државине, нареди успостава стања државине какво је било у часу сметања, те забрани такво или слично сметање убудуће.
- (2) Суд пружа заштиту државине у посебном, хитном поступку (поступку за сметање државине), према посљедњем стању државине и насталом сметању, без обзира на право на државину, правни основ државине, поштење држаоца, као и

без обзира на то колико би сметање државине било у јавном или општем интересу.

- (3) Право на предузимање посједовне радње смије се истицати и о њему се смије расправљати једино у вези с приговором да одузимање, односно сметање државине није било самовласно.

#### Заштита посредне државине

##### Члан 318.

- (1) Посредни држалац је овлашћен да тражи заштиту државине према трећим лицима и захтијева предају државине непосредном држаоцу.
- (2) Уколико непосредни држалац не може или не жели поново преузети непосредну државину која му је била одузета, посредни држалац може за себе захтијевати предају ствари.
- (3) Посредни држалац може поставити захтјев за заштиту посредне државине од сметања непосредног држаоца, само ако за одлучивање о том захтјеву није нужно расправљање о њиховом правном односу.

#### Заштита судржавине

##### Члан 319.

- (1) Сваки суддржалац је овлашћен штитити суддржавину путем суда од самовласног сметања трећег лица, а од других суддржаоца једино ако су га потпуно искључили од дотадашње суддржавине или су му битно ограничили дотадашњи начин извршавања фактичке власти.
- (2) Суддржалац није овлашћен ставити захтјев за заштиту своје суддржавине од сметања које је починио његов суддржалац, ако би за одлучивање о том захтјеву било нужно расправљати о њихову правном односу.

#### Заштита насљедничке државине

##### Члан 320.

- (1) Сваки заједнички држалац овлашћен је да штити насљедничку државину која је са оставиоца прешла на насљеднике од самовласног сметања трећег лица, а од сметања других сунасљедника према правилима која важе за заштиту суддржавине.
- (2) Кад објектом државине управља извршилац тестаментa или старалац заоставштине на основу овлашћења, овлашћен је тражити заштиту државине која је са оставиоца прешла на насљедника.
- (3) Одредбом става 2. овога члана не дира се у право сваког појединог насљедника или сунасљедника на заштиту, али с тим да може захтијевати враћање одузетог једино према извршиоцу опорукe, односно староцу заоставштине.

Заштита права на државину  
Члан 321.

Право на државину може да се утврди и заштити пред судом, независно од трајања и исхода поступка за заштиту државине.

**5. Престанак државине ствари и права**

Престанак државине ствари  
Члан 322.

- (1) Државина престаје када престане држаочева фактичка власт на ствари.
- (2) Државина ствари престаје пропашћу ствари, кад држалац изгуби ствар, а нема изгледа да ће се опет наћи, као и кад је држалац својом вољом напустио ствар.
- (3) Државина престаје ако је државину на ствари стекло лице којем држалац није предао ствар у непосредну државину, а које није његов помоћник у државини као и у случају када му је државина одузета, а он у законским роковима није остварио заштиту своје државине.
- (4) Државина не престаје уколико је државина била одузета а држалац је поново успоставио или исходио њено успостављање служећи се правом на заштиту државине.
- (5) Државина не престаје, нити се прекида, ако је држалац привремено спријечен да врши фактичку власт на ствари независно од своје воље.
- (6) Непрекидност државине се претпоставља.

Престанак државине права  
Члан 323.

- (1) Државина права престаје у случају пропасти непокретности која садржи то право или се држалац одрекао државине права.
- (2) Државина права не престаје самим неизвршавањем садржаја права стварне службености док његов држалац може извршавати ако то жели.
- (3) Државина права престаје кад држалац послужне непокретности престане трпити да се и даље извршава садржај права службености на његовој непокретности, односно престане пропуштати што је до тада пропуштао, ако држалац права не оствари заштиту своје државине.
- (4) Државина права стварне службености престаје дотадашњем држаоцу и заједно с престанком његове државине непокретности у чију ју је корист извршавао.



## ПЕТИ ДИО

### I ПРЕЛАЗНЕ ОДРЕДБЕ

#### 1. Претварање друштвене својине

Претварање права коришћења, управљања или располагања  
Члан 324.

- (1) Ако посебни законом није одређено другачије право управљања, коришћења или располагања као основно право на стварима у друштвеној, односно државној својини, које до ступања на снагу овога закона није постало својина другог лица, ступањем на снагу овога закона претвара се у право својине његовог досадашњег носиоца, односно његовог правног слѣдника, ако ствари могу бити предмет права својине.
- (2) За уписе права управљања, коришћења или располагања на стварима у друштвеној односно државној својини, који су проведени у земљишним књигама до ступања на снагу овога закона, сматра се да су уписи права својине, ако друштвена својина није претворена у својину другог лица, које има право уписа свога права у земљишне књиге.
- (3) Право управљања, коришћења или располагања на ствари у друштвеној, односно државној својини постало је претварањем својина правног слѣдника дотадашњег носиоца права управљања, коришћења или располагања на тој ствари, ако ствар може бити предмет права својине, осим ако је по неком правном основу постала својина другог лица, а посебним законом није одређено другачије.
- (4) Одредбе овога закона о претварању права управљања, коришћења или располагања стварима у друштвеној, односно државној својини примјењују се и на правне слѣдбенике носиоца тих права.

Претварање права коришћења неизграђеног грађевинског  
земљишта  
Члан 325.

Права коришћења неизграђеног грађевинског земљишта у друштвеној, односно државној својини, које није престало до ступања на снагу овога закона претвара се ступањем на снагу у право својине дотадашњег носиоца тог права или његовог правног слѣдника, а упис тога права сматра се као упис права својине, ако посебним законом није другачије уређено.

Пресумпције  
Члан 326.

- (1) Лице које је у земљишним књигама уписано као носилац права управљања, коришћења или располагања непокретношћу, односно права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту, сматра се власником непокретности, уколико се не докаже супротно и да друштвена својина није претворена у својину другог лица.

- (2) Лице које се не може ослонити на пресумпцију из става 1. овога члана, или које доказује супротно од ње, доказаће право својине ако докаже да је његов правни претходник стекао право управљања, коришћења или располагања, односно право коришћења грађевинског земљишта у друштвеној својини, на ваљаном правном основу и уз испуњење свих осталих услова који су се за стицање тога права захтијевали у тренутку стицања.
- (3) У смислу овога закона, под државном својином сматрају се све покретне и непокретне ствари из друштвене својине у погледу којих није утврђено у чијој су својини, односно чији је титулар непознат, нити на њих дјелује пресумпција својине из става 1. овога члана.

#### Упис неукњижених права на непокретностима

##### Члан 327.

- (1) Упис права својине на непокретностима које је настало претварањем друштвене својине или потиче од пријашњег права управљања, коришћења или располагања ствари у друштвеној својини, провешће се по правилима земљишнокњижног права, ако овим законом није другачије прописано.
- (2) Лица која у земљишним књигама нису уписана као носиоци права својине стеченог претварањем друштвене својине или права управљања, коришћења или располагања, а не располажу ваљаном исправом за земљишнокњижни упис права својине, односно других стварних права на непокретностима, уписаће право својине на непокретност, односно других стварних права у земљишну књигу на основу одлуке суда, након што докажу да су били ванкњижни носиоци таквог права на непокретности у друштвеној својини.
- (3) Над непокретностима на којима су право управљања, коришћења или располагања имала друштвеноправна лица, укњижиће се на основу одлуке надлежног органа као својина Републике Српске.
- (4) Одредбе овога закона о стицању права укњижбом сходно се примјењују и на стицање права својине и других стварних права уписом у књигу положених уговора.

#### Упис својине пријашњих власника

##### на грађевинском земљишту

##### Члан 328.

- (1) Упис права својине на непокретностима које потиче од пријашњих права коришћења неизграђеног грађевинског земљишта у друштвеној, односно државној својини провешће се по правилима земљишнокњижног права, ако овим законом није другачије прописано.
- (2) Земљишнокњижни суд ће на захтјев лица које има правни интерес допустити брисање друштвене, односно државне својине и права коришћења, и уписати право својине у корист лица, које је као носилац права коришћења било уписано у земљишној књизи.
- (3) Земљишнокњижни суд ће брисати право друштвене својине на неизграђеном грађевинском земљишту и уписати право својине у корист пријашњег власника, које у земљишним књигама није уписан као носилац права коришћења тог

грађевинског земљишта. Брисање и упис ће се извршити на основу рјешења о одузимању земљишта из државине пријашњег власника или корисника и давању земљишта на коришћење ради грађења или уговора о међусобним правима и обавезама, склопљеним у складу с условима утврђеним у рјешењу о давању на коришћење грађевинског земљишта.

- (4) Земљишнокњижни суд ће дозволити упис права својине у корист лица, које у земљишним књигама није уписано као носилац права коришћења неизграђеног грађевинског земљишта, а не посједује исправе наведене у ставу 3. овога члана, ако је правоснажном пресудом стекло то право.
- (5) Ако је право коришћења пренесено на више лица узастопно, упис ће се провести у корист задњег носиоца тог права на неизграђеном грађевинском земљишту, ако докаже непрекинути низ ванкњижних стицања од књижнога предника до себе.
- (6) Лице које тврди да је право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у међувремену ванкњижно престало, то доказује пред судом како би се на основу судске одлуке избрисало то право, односно право својине у које се оно претворило.

#### Брисање старих хипотека

##### Члан 329.

Судови по службеној дужности бришу хипотеке уписане у земљишне књиге прије преноса оптерећене непокретности у државну својину.

## 2. Успостављање правног јединства непокретности

#### Јединственост непокретности

##### Члан 330.

- (1) Овим законом успоставља се правно јединство земљишта и зграде ако на основу посебног закона није успостављено.
- (2) Власник зграде стиче право својине на грађевинском земљишту у друштвеној односно државној својини, које припада згради.

#### Правно сједињење земљишта и уписане зграде

##### Члан 331.

- (1) Ако до ступања на снагу овога закона није успостављено правно јединство земљишта и зграде по одредбама посебног закона, власник зграде стиче право својине на земљишту испод зграде и на ону површину, која је, по регулационом плану или плану парцелације, намијењена да служи за редовну употребу зграде.
- (2) Ако регулационим планом или планом парцелације није утврђена површина земљишта, које је потребно за редовну употребу зграде, ту површину утврђује надлежни орган управе за имовинскоправне послове, уз претходно мишљење општинског органа управе надлежног за послове урбанизма.

- (3) На земљишту из става 1. овога члана неће се успоставити правно јединство земљишта и зграде прије окончања поступка ревизије у складу са Законом о грађевинском земљишту Републике Српске.

Правно сједињење земљишта и неуписане зграде  
Члан 332.

- (1) Ако на земљишту у државној својини постоји зграда која није уписана у земљишној књизи, иако је уписано земљиште на коме је изграђена, власник зграде стиче право својине на земљишту по одредбама из члана 331. овога закона.
- (2) Ако је до ступања на снагу овога закона, на земљишту у државној својини уписано привремено право коришћења, право коришћења ради грађења, првенствено право коришћења ради грађења или трајно право коришћења у корист власника на њему изграђене зграде, на његов захтјев, надлежни суд ће одредити упис права својине у земљишној књизи у његову корист на цијелој непокретности.
- (3) Ако на земљишту у друштвеној својини постоји зграда, али на њему није уписано право коришћења власника зграде, надлежни суд ће на захтјев власника зграде одредити упис права својине на непокретности из члана 331. овог закона, ако испуњава услове прописане посебним законом.
- (4) Ако је до ступања на снагу овога закона на земљишту у друштвеном својини изграђена зграда, али земљиште, на коме је изграђена није уписано у земљишну књигу, власник те зграде стиче право својине непокретности из члана 331. по одредбама о стицању права на непокретностима које нису уписане у земљишне књиге.

Правно сједињење непокретности и претварање права  
управљања, коришћења или располагања  
Члан 333.

Ако ступањем на снагу овог закона право управљања, право коришћења или право располагања зградом у друштвеној својини припада лицу различитом од оног којем је припадало право управљања, право коришћења или право располагања земљиштем, право својине непокретности из члана 332. овог закона стиче власник зграде легализацијом зграде.

Успостављање јединства непокретности и посебних дијелова зграде  
Члан 334.

- (1) Својина на посебном дијелу зграде (етажна својина), као и право располагања на посебном дијелу зграде у друштвеној односно државној својини, који до ступања на снагу овога закона није претворено у право својине, ступањем на снагу овога закона постаје својина посебног дијела непокретности по одредбама овога закона.
- (2) Својина посебног дијела непокретности се неодвојиво повезује с одређеним сувласничким дијелом цијеле непокретности, коју чине зграда и земљиште из члана 343. овога закона, односно зграда и земљиште, на које су, до ступања на

снагу овога закона, имали заједничку својину власници посебних дијелова зграде.

- (3) Својина одређеног посебног дијела непокретности уписује се у земљишној књизи уз одговарајућу примјену одредаба овога закона за успостављање својине на посебном дијелу непокретности, с тим да се већ проведени уписи права својине на посебном дијелу зграде, односно уписи права располагања на посебном дијелу зграде у државној својини сматрају уписима права својине посебног дијела непокретности.
- (4) Уколико се књига положених уговора не води код земљишнокњижне канцеларије, надлежни орган који води ту књигу је дужан у року од шест мјесеци након ступања на снагу овога закона доставити изворнике положених уговора земљишнокњижној канцеларији надлежног суда.
- (5) На положене исправе за стицање права својине на посебном дијелу непокретности примјењују се одредбе из члана 85. овога закона.
- (6) Трошкове уписа права својине на посебним дијеловима зграде сnose етажни власници сразмјерно вриједности (корисна површина) стана или друге самосталне просторије у односу на цијелу зграду.
- (7) Влада Републике Српске ће донијети подзаконски акт којим ће утврдити услове под којима Република Српска сноси трошкове уписа етажне својине у земљишне књиге.

Посебни дијелови настали пренамјеном,  
надзиђивањем, преградњом или доградњом  
Члан 335.

- (1) Лице које је до ступања на снагу овога закона на основу одобрења надлежног органа, о своме трошку провело пренамјену заједничких просторија у згради у државној својини у стан или другу самосталну просторију, стекло је тиме право својине пренамијењених просторија као посебнога дијела непокретности, заједно с одговарајућим сувласничким дијелом цијеле непокретности.
- (2) Одредба става 1. овога члана примјењује се на надзиђивање, доградњу и преградњу непокретности извршених о своме трошку до ступања на снагу овог закона, на основу одобрења надлежног органа.
- (3) Ако је до ступања на снагу овога закона проведена пренамјена, надзиђивање, преградња или доградња према ст. 1. и 2. овога члана, надлежни ће суд на захтјев заинтересованог лица одредити упис у земљишној књизи права својине на посебном дијелу непокретности из члана 331. овога закона на основу судске одлуке, односно на основу споразума свих сувласника непокретности, којом се признаје стицање својине посебног дијела непокретности и споразумно одређује величина одговарајућег сувласничкога дијела.

Припаци посебног дијела настали пренамјеном,  
надзиђивањем, преградњом или доградњом  
Члан 336.

- (1) Лицу које је до ступања на снагу овога закона прибавило одобрење надлежног органа и о своме трошку провело у складу с одобрењем пренамјену заједничких просторија у државној својини у дио који би служио само његовом посебном дијелу непокретности, право својине посебнога дијела обухвата и тај дио, осим ако по одредбама овога закона не може бити припадак тог посебног дијела.
- (2) Одредба става 1. овога закона се примјењује на надзиђивање, доградње и приградње непокретности урађене о своме трошку до ступања на снагу овог закона, на основу одобрења надлежног органа.

**3. Извршавање овлашћења у погледу цијеле непокретности у прелазном периоду**

Уопштено  
Члан 337.

- (1) На међусобне односе сувласника примјењују се одредбе овог закона о етажној својини, уколико ови односи нису уређени другим прописима.
- (2) У случају да овај закон садржи другачија рјешења у односу на друге прописе, примјењују се одредбе овога закона.

Међусувласнички уговор  
Члан 338.

- (1) Међусобни односи етажних власника као сувласника у погледу управљања и коришћења непокретности утврђују се уговором, који мора бити закључен у писаном облику (међусувласнички уговор).
- (2) Уговор из става 1. овога члана садржи податке о:
  - а) величини сувласничких дијелова непокретности,
  - б) условима и начину управљања непокретношћу,
  - в) детаљним подацима о лицу која ће управљати непокретношћу,
  - г) обиму послова које ће обављати то лице и одговорности за обављање послова,
  - д) условима и начину прикупљања и располагања средствима заједничке резерве,
  - ђ) имену сувласника овлашћеног за представљање и заступање сувласника према управнику, односно трећим лицима и границе његових овлашћења,
  - е) условима и начину коришћења заједничких просторија, укључујући и стан намијењен за кућепазитеља зграде, те уређаја и земљишта, које припадају одређеној непокретности.
- (3) Одлуке које произлазе из међусувласничког уговора обавезују све сувласнике ако су уговор склопили сувласници чији сувласнички дијелови чине више од половине вриједности свих посебних дијелова непокретности.

- (4) Одредбе међусувласничког уговора имају дејство и према сувласнику који је то право стекао након склапања међусувласничког уговора.
- (5) Сувласници су дужни закључити међусувласнички уговор у року од године дана од дана ступања на снагу овог закона.

#### Уговор о заједничким дијеловима Члан 339.

Ако се у једној непокретности налазе заједнички дијелови и уређаји, који користе и другим непокретностима (кров, олуци, фасада, конструктивни зидови, котловница и друго), односно кућепазитељев стан који припада и другим непокретностима, сувласници тих непокретности ће склопити уговор о управљању и коришћењу тих заједничких дијелова и уређаја, односно кућепазитељевог стана у року од године дана од дана ступања на снагу овога закона.

#### Управник Члан 340.

- (1) Сувласници непокретности дужни су послове управљања непокретношћу повјерити управнику у складу с уговором који с њим закључују у року од годину дана од дана ступања на снагу овога закона.
- (2) Права и дужности управника у погледу управљања непокретношћу одређене су одредбама овога закона које се односе на својину посебног дијела непокретности.

#### Хитне и нужне поправке Члан 341.

- (1) Ако сувласници не закључе уговор с управником из члана 340.овог закона, надлежни орган јединице локалне самоуправе ће одредити физичко или правно лице за обављање хитних поправки на тој непокретности.
- (2) Хитним поправкама сматрају се радови који се јављају изненада и којим се спречавају штетне посљедице за живот и здравље људи, као и већа оштећења непокретности.
- (3) Кад због оштећења заједничких дијелова и уређаја непокретности постоји опасност за живот и здравље људи, надлежни орган наредиће управнику непокретности, односно сувласницима ако немају управника, извршење нужних поправки.
- (4) Ради осигуравања наплате трошкова поправки из става 3. овога члана, наручилац извршења поправки има право уписа хипотеке на стан, односно други посебни дио непокретности оних сувласника, који нису подмирили трошкове поправки.

## Принудна управа

### Члан 342.

- (1) Ако сувласници нису осигурали управљање непокретношћу у року од годину дана од дана ступања на снагу овога закона, надлежни орган јединице локалне самоуправе ће одредити физичко или правно лице, које ће обављати послове управе том непокретношћу (принудни управник).
- (2) Принудни управник има сва овлашћења управника непокретношћу прописана овим законом.

## 4. Стварне службености на грађевинском земљишту

### Члан 343.

- (1) Стварне службености на грађевинском земљишту и на грађевинама које су подигнуте на том земљишту установљавају се одлуком суда у ванпарничном поступку у складу са регулационим планом или планом парцелације.
- (2) До доношења планова из претходног става, стварне службености установљава суд у ванпарничном поступку по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове урбанизма и просторног уређења.

## II ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Дејство закона

#### Члан 344.

- (1) На стицање, промјену, правно дејство и престанак стварних права ступањем на снагу овога закона примјењују се одредбе овога закона, ако посебним законом није друкчије одређено.
- (2) На стицање, промјену, правно дејство и престанак стварних права до ступања на снагу овога закона примјењују се прописи који су важили у тренутку стицања, промјене и престанка права и њихових правних дејстава.
- (3) На рокове за стицање и престанак стварних права који су почели тећи прије ступања на снагу овога закона, примјењују се одредбе до тада важећих прописа.
- (4) У рок за стицање одржаја непокретности, које су на дан ступања на снагу овога закона биле у друштвеној, односно државној својини, као и за стицање стварних права на тим непокретностима одржајем, не рачуна се вријеме држања док су на снази били прописи, који су изричито искључивали одржај.

### Ток рокова за брисовне тужбе

#### Члан 345.

Рокови за подизање брисовне тужбе према овом закону теку од дана ступања на снагу овога закона.



## Обавеза укњижбе стварних права

### Члан 346.

- (1) Ванкњижни носиоци стварних права могу у року од три године покренути поступак за упис стварних права у погледу непокретности и свих промјена на њима у земљишну књигу.
- (2) Надлежно правобранилаштво дужно је у року од три године од дана ступања на снагу овога закона покренути поступке за упис стварних права на непокретностима, којих је носилац Република, односно јединица локалне самоуправе, као и упис јавних и општих добара.
- (3) Заштита повјерења у истинитост и потпуност земљишних књига одређена овим законом неће се примјењивати у корист стицања до којих дође унутар рока од три године од дана ступања на снагу овога закона, ако се њиме стиче непокретност на којој је била уписана друштвена својина, а није брисана прије ступања на снагу овога закона.

## Стечена права

### Члан 347.

- (1) Ступање на снагу овога закона нема утицаја на постојеће односе власника, односно сувласника ствари, те лица која су на ваљаном правном основу и на ваљани начин стекла права у погледу тих ствари.
- (2) Права на непокретностима, уписана у земљишне књиге, задржавају свој првенствени ред и након претварања друштвене својине и успостављања јединства непокретности.

## Располагање непокретностима у својини Републике и јединица локалне самоуправе

### Члан 348.

- (1) Непокретностима у својини Републике и јединица локалне самоуправе као и са правом грађења може се располагати само на основу јавног конкурса и уз накнаду утврђену по тржишној цијени, ако посебним законом није другачије одређено.
- (2) Правилник о поступку јавног конкурса из става 1. овога члана донијеће министар надлежан за послове грађења у року од три мјесеца од ступања на снагу овога закона.
- (3) Продаја, односно оптерећење правом грађења непокретности у својини Републике и јединица локалне самоуправе се изузетно може извршити непосредном погодбом за потребе изградње:
  - а) војних објеката и објеката за потребе републичких органа и ради обављања њихових надлежности,
  - б) објеката за потребе страних дипломатских и конзуларних представништава, њихових организација и специјализованих агенција, као и организација и специјализованих агенција Уједињених нација,

- в) објеката комуналне инфраструктуре,
  - г) објеката вјерских заједница,
  - д) ради обликовања грађевинске честице.
- (4) Допуштена је и непосредна замјена непокретности у својини Републике и јединица локалне самоуправе за непокретности приближно исте вриједности у својини другог лица.
- (5) Правни послови закључени супротно одредбама овога члана ништави су.
- (6) Одредбе става 1. овога члана не односе се на правне послове које међусобно закључују Република и јединице локалне самоуправе, ако је то у интересу и циљу општег и социјалног напретка њених грађана.

Промет и располагање непокретностима у својини Републике  
Члан 349.

- (1) На промет и располагање непокретностима у својини Републике до доношења посебних прописа, примјењиваће се одредбе овога закона, Закона о привременој забрани располагања државном имовином Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 32/05, 32/06, 100/06, 44/07, 86/07), Законом о земљишним књигама Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 74/02), Споразума о питањима сукцесије („Службени гласник Босне и Херцеговине“ /додатак – Међународни уговори/ бр. 10/01 и 41/01), Одлука о спровођењу Анекса „Г“ Споразума о питањима сукцесије на територији БиХ („Сл. гласник БиХ“, број 2/04), Одлука о обавези заштите државне имовине, финансијских потраживања и дуговања правних лица из БиХ у другим државама бивше СФРЈ („Службени гласник Босне и Херцеговине“, број 2/04), међудржавни уговори о рјешавању имовинско-правних односа између држава насталих распадом бивше СФРЈ, те други прописима.
- (2) Поступак за продају непокретности у државној својини путем јавног конкурса се води у складу са прописима из става 1. овога члана, те посебним прописима који уређују поступање надлежних органа за промет и располагање непокретностима у државном својини.
- (3) Одредбе ставова 1. и 2. овога члана примјењују се и на непокретности које се налазе у имовини правних лица у мјешовитој својини.

Пољопривредно и друго земљиште, зграде, станови и пословни простори  
Члан 350.

Пољопривредна и друга земљишта, зграде, станови и пословне просторије као посебни дијелови зграда у друштвеној, односно државној својини не могу бити предмет преноса, отуђивања, замјењивања као и другог облика располагања ако су прибављена у друштвену својину на основу:

- а) Закона о аграрној реформи и колонизацији („Службени лист ДФЈ“, бр. 64/45, „Службени лист ФНРЈ“, бр. 16/46, 24/46, 99/46, 101/47, 105/48, 4/51, 19/51 и („Службени лист СРБиХ“, број 41/67),

- б) Закона о аграрној реформи и колонизацији у НР БиХ („Службени лист НРБиХ“, бр. 2/46, 18/46, 20/47, 29/47, 14/51 и („Службени лист СРБиХ“, број 41/67),
- в) Закона о пољопривредном земљишном фонду друштвене својине и додјеливању земље пољопривредним организацијама „Службени лист ФНРЈ“, број 23/53 и „Службени лист СФРЈ“, број 10/65),
- г) Закона о поступању са имовином коју су сопственици морали напустити у току окупације и имовином која им је одузета од стране окупатора и његових помагача („Службени лист ДФЈ“, бр. 36/45 и 52/45 и „Службени лист ФНРЈ“, бр. 64/46, 104/46, 88/47, 99/48 и 77/49),
- д) Закона о национализацији приватних привредних предузећа („Службени лист ФНРЈ“, бр. 98/46, 99/46, 35/48, 68/48 и 27/53),
- ђ) Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ“, бр. 52/58, 3/59, 24/61 и 1/63),
- е) Основног закона о експропријацији („Службени лист ФНРЈ“, број 28/47), ако ранији сопственици нису на име накнаде добили друге непокретности,
- ж) Основног закона о поступању са експроприсаним и конфискованим шумским посједима („Службени лист ФНРЈ“, бр. 61/46, 88/47, 106/49 и 4/51),
- з) Закона о прелазу у државну својину непријатељске имовине и секвестрацији над имовином одсутних лица („Службени лист ФНРЈ“, бр. 63/46 и 105/46),
- и) Закона о промету земљишта и зграда („Службени лист СФРЈ“, бр. 43/65, 67/65 и 17/69),
- ј) Закона о праву својине на пословним зградама и пословним просторијама („Службени лист СФРЈ“, бр. 23/79, и 26/86),
- к) Закона о конфискации имовине и о извршењу конфискации („Службени лист ФНРЈ“, број 40/45),
- л) Закона о потврди и измјенама и допунама Закона о конфискации имовине и о извршењу конфискации („Службени лист ФНРЈ“, број 61/46) и
- љ) Закона о искоришћавању пољопривредног земљишта („Службени лист ФНРЈ“, број 43/59).

Забрана терета и дугорочног закупа  
Члан 351.

- (1) Забрањује се установљивање терета и давање у дугорочни закуп на непокретностима на које се односе закони из члана 350. овога закона.
- (2) Забрана давања у дугорочни закуп, као и закуп на одређено вријеме неће се примјењивати када се зграде, станови или пословне просторије као посебни дијелови зграда у друштвеној, односно државној својини дају у закуп страним државама за потребе њихових дипломатских и конзуларних представништава,

њихових организација и специјализованих агенција, као и организација и специјализованих агенција Организација Уједињених нација, као и органа Европске уније.

Непокретности прибављене у државну, односно друштвену својину  
Члан 352.

- (1) Одредбе из чланова 350. и 351. овога закона примјењују се и на непокретности које су на основу одлуке државног органа, а без правног основа и накнаде прибављене у друштвену, односно државну својину, као и на непокретности које су на основу уговора о поклону прибављене у друштвену, односно државну својину, а тај уговор је закључен под принудом.
- (2) Одредбе из чл. 350. и 351. овога закона примјењују се и на непокретности које су прибављене или изграђене средствима буџета друштвено-политичких заједница, средствима за финансирање заједничких потреба, или средствима самодоприноса.
- (3) Непокретности чије прибављање или изградња су финансирани средствима из става 2. овога члана, а дијелом из других средстава друштвеноправних лица, могу бити у промету тек када се утврде сусвојински дијелови.

Вријеме примјене  
Члан 353.

Одредбе чланова 350, 351. и 352. овога закона ће се примјењивати до истека рока за подношење захтјева за повраћај или накнаду у складу са посебним прописима који ће уредити питања реприватизације, денационализације и реституције.

Изузимање од примјене  
Члан 354.

Од забране из чланова 350, 351. и 352. овога закона изузима се непокретност у друштвеној, односно државној својини коју су друштвеноправна лица стекла куповином или другим теретним правним послом, грађењем, односно која је стечена експропријацијом за коју је дата друга непокретност или је плаћена правична накнада према тада важећим законима, без обзира што је претходник овог друштвеноправног лица стекао непокретност на основу закона у смислу одредаба чл. 350, 351. и 352. овога закона.

Престанак важења закона  
Члан 355.

- (1) Почетком примјене овог Закона престаје примјена следећих закона у Републици Српској:
  - а) Закон о основним својинско-правним односима „Сл. лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90 и „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03,
  - б) Закон о својини на дијеловима зграда, „Сл. лист СР БиХ“, бр. 35/77, 38/78, 22/84,
  - в) Закон о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове у зградама у друштвеној својини, „Сл. лист СР БиХ“, број 32/87,

- г) Закон о промету непокретности, „Сл. лист СР БиХ”, бр. 38/78, 29/80, 4/89, 22/91, 21/92, 13/94,
- д) Закон о праву својине на пословним зградама и пословним просторијама, „Сл. лист СР БиХ”, бр. 23/79, 26/86,
- ђ) Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини, „Сл. лист СР БиХ”, број 28/77,
- е) Закон о аграрној реформи и колонизацији, „Сл. лист НР БиХ”, бр. 2/46, 18/46, 20/47, 37/49, 14/51, 41/67,
- ж) Закон о поступку укидања заједничког права својине на бившим кметским селиштима, „Сл. лист СР БиХ”, број 22/73,
- з) Закон о правима и дужностима републичких органа у коришћењу средстава у друштвеној својини, „Сл. лист СР БиХ”, бр. 33/81, 29/90,
- и) Закон о комасацији, „Сл. лист СР БиХ”, број 24/85,
- ј) Закон о арондацији, „Сл. лист СР БиХ”, број 6/78,
- к) Члан 172. и 173. Закона о Ванпарничном поступку („Службени гласник СР БиХ број 10/89, „Службени гласник Републике Српске“, број 74/05),
- (2) Ступањем на снагу овога закона престаје да важи Закон о узурпацији („Сл. гласник Републике Српске“, број 70/06).
- (3) Прописи о грађевинском земљишту ће се усагласити с одредбама овог закона у року од три мјесеца од дана почетка примјене овог закона.

#### Започети поступци

##### Члан 356.

Поступци о стицању, заштити и престанку права својине и других стварних права започети на основу прописа који су били на снази до дана ступања на снагу овога закона окончаће се по одредбама тих прописа.

#### Ступање на снагу

##### Члан 357.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику Републике Српске, а почеће се примјењивати дана 01.07.2009. године.

Број: 01-1877/08

Датум: 25. новембар 2008. године

ПРЕДСЈЕДНИК  
НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

*Мр Игор Радојичић*