Prečišćeni tekst Zakona o svojinsko-pravnim odnosima obuhvata sljedeće propise:

1. Zakon o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 019/09 od 13.03.2009),
2. Zakon o izmjeni i dopunama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 029/25 od 21.03.2025), u kojima je naznačen njihov dan stupanja na snagu.

ZAKON

O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

("Službeni list Crne Gore", br. 019/09 od 13.03.2009, 029/25 od 21.03.2025)

Glava I

OSNOVNE ODREDBE

Sadržaj Zakona

Član 1

Ovim zakonom uređuje se pravo svojine i druga stvarna prava, državina na pokretnim i nepokretnim stvarima, kao i način sticanja, prenosa, zaštite i prestanka ovih prava.

Subjekti

Član 2

Subjekti prava svojine i drugih stvarnih prava su fizička i pravna lica.

Objekti

Član 3

Objekti prava svojine i drugih stvarnih prava su pojedinačno određene pokretne i nepokretne stvari.

Određenost i vršenje stvarnih prava

Član 4

Pravo svojine i druga stvarna prava vrše se u skladu sa prirodom i namjenom stvari na način i pod uslovima propisanim zakonom.

Zloupotreba stvarnih prava

Član 5

Zabranjeno je vršenje prava svojine i drugih stvarnih prava protivno cilju zbog koga su zakonom ustanovljena ili priznata.

Pravo svojine

Član 6

Svojina je najpotpunija vlast na stvari.

Vlasnik ima pravo da svoju stvar drži, da je koristi i da njome raspolaže u granicama određenim zakonom.

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

Država kao vlasnik

Član 7

Država može biti imalac prava svojine kao druga pravna i fizička lica (dominium).

Određenim predmetima svojine (prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, sredstva državnih organa, kulturna dobra) država, odnosno državni organi i organizacije upravljaju i raspolažu u skladu sa zakonom (imperium).

Svojinska ovlašćenja na stvarima u državnoj svojini vrši Vlada Crne Gore, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Svojinska ovlašćenja nad stvarima u državnoj svojini koja služe ostvarivanju interesa i funkcija opštine vrše organi opštine u skladu sa zakonom i statutom.

Prostiranje prava svojine

Član 8

Pravo vlasnika nepokretnosti obuhvata prostor iznad površine i dio zemlje ispod površine nepokretnosti, ako zakonom nije drukčije određeno.

Društvena funkcija svojine

Član 9

Svojina obavezuje i vlasnik je dužan u vršenju svog prava da postupa obzirno prema opštim i tuđim interesima.

Vlasnik stvari ne smije vršiti svoje pravo svojine preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari propisane ovim ili posebnim zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, životne sredine i zdravlja ljudi.

Ako je vlasnik stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, životne sredine ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, on ima pravo na naknadu kao za eksproprijaciju.

Ograničenja

Član 10

Pravo svojine se može ograničiti u skladu sa zakonom.

Niko ne može biti lišen prava svojine, osim kad to zahtijeva javni interes utvrđen zakonom ili na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od pravične.

Vlasnik može, u svrhu koja nije zabranjena, svoje pravo ograničiti ili opteretiti.

Ako vlasnik pravnim poslom odredi zabranu otuđenja ili opterećenja nepokretnosti, ta zabrana djeluje prema trećim licima ako je upisana u katastar nepokretnosti.

Ograničenje prava svojine na pokretnim stvarima radi obezbjeđenja potraživanja djeluje prema trećim licima ako je upisano u odgovarajući javni registar ili ako je treće lice za njega znalo ili je moglo znati.

Ostala stvarna prava

Član 11

Na stvari na kojoj postoji pravo svojine može se zasnovati pravo službenosti, pravo zaloge na pokretnoj i nepokretnoj stvari i fiducijarna svojina na pokretnoj i nepokretnoj stvari, pod uslovima određenim zakonom.

Službenost

Član 12

Službenost je pravo čiji je imalac ovlašćen da u određenoj mjeri iskorišćava tuđu stvar ili da zahtijeva od njenog vlasnika da je na neki način ne upotrebljava.

Zaloga

Član 13

Zaloga je pravo na tuđoj stvari na osnovu koga imalac može naplatiti svoje potraživanje iz vrijednosti založene stvari, ako dužnik ne ispuni obavezu o dospjelosti, prije ostalih povjerilaca.

Fiducijarna svojina

Član 14

Fiducijarna svojina je uslovno stečeno pravo svojine na pokretnoj ili nepokretnoj stvari koje ovlašćuje povjerioca da prije ostalih povjerilaca naplati njegovo dospjelo potraživanje, bez obzira kod koga se stvar nalazi.

Glava II

STVARI

Pojam

Član 15

Stvar je materijalni dio prirode koji se nalazi u vlasti fizičkog ili pravnog lica i na kome može postojati pravo svojine ili neko drugo pravo.

Sastavni djelovi stvari

Član 16

Na sastavnom dijelu stvari, koji se može odvojiti bez oštećenja stvari, može postojati pravo svojine.

U slučaju otuđenja stvari, svojina na odvojenom dijelu prelazi na pribavioca samo ako je taj dio bio u svojini prenosioca.

Odredba stava 2 ovog člana neće se primjenjivati na sticanje svojine od nevlasnika i održajem.

Plodovi

Član 17

Prirodni plod je proizvod glavne stvari koji ona daje periodično i bez iscrpljivanja svoje suštine.

Do odvajanja prirodni plodovi su sastavni djelovi glavne stvari i pripadaju njenom vlasniku.

Plodovi u novčanom obliku (građanski plodovi) su periodični novčani prihodi koje stvar daje (kamata, zakupnina).

Pripadak stvari

Član 18

Pripadak je nepotpuno inkorporisani (odvojivi) dio glavne stvari (npr. vrata, točak na automobilu, prozorsko staklo), kao i fizički odvojena (sporedna) stvar (npr. rezervni točak, ključ od stana, pumpa za automobil).

Svojstvo pripatka se ne gubi time što je privremeno (npr. usljed popravke) prestao da služi upotrebi glavne stvari.

Namjenjivanjem stvari da služi upotrebi druge kao pripadak ne dira se u prava trećih koja postoje na toj stvari.

Pribavilac glavne stvari stiče svojinu na njenom pripatku ako je prenosilac glavne stvari bio i vlasnik pripatka.

Ovim se ne dira u primjenu pravila o sticanju svojine od nevlasnika i održajem.

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

Pokretne i nepokretne stvari

Član 19

Pokretne su one stvari koje se bez povrede njihove suštine mogu premještati s mjesta na mjesto, ukoliko nijesu sastavni djelovi nepokretnosti.

Prirodne snage koje imaju ekonomsku vrijednost i nalaze se u čovjekovoj vlasti (električna struja, toplota) smatraju se za pokretne stvari, ako zakonom nije drukčije određeno.

Nepokretne stvari su zemljište, zgrade i drugi objekti koji su sa zemljištem trajno spojeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Sastavni djelovi nepokretnih stvari (neobrano voće, nepokošena trava, neposječeno drveće i sl.) smatraju se za pokretne stvari u smislu pravnog posla kojim se njima raspolaže.

Pokretne stvari, koje po volji vlasnika ili po zakonu služe iskorišćavanju nepokretne stvari kao glavne, smatraju se nepokretnim stvarima po namjeni.

Dobra od opšteg interesa

Član 20

Dobra od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu (prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, kulturna dobra, morsko dobro, nacionalni parkovi i druga dobra od opšteg interesa) u skladu sa zakonom.

Dobra od opšteg interesa - građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, zaštićeni djelovi prirode, izuzetno morsko dobro, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, istorijskog i ekološkog značaja i druga dobra sa takvom namjenom mogu biti objekat privatne svojine i drugih stvarnih prava.

Vlasnici i imaoci drugih stvarnih prava na dobrima od opšteg interesa dužni su vršiti svoja prava u skladu sa načinom korišćenja propisanim posebnim zakonom.

Javna dobra

Član 21

Javno dobro je stvar koju, u skladu sa njenom namjenom, pod jednakim uslovima, mogu svi da koriste (prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi).

Zakonom se određuje koje se stvari smatraju javnim dobrima i uslovi za njihovu upotrebu.

Na javnom dobru se mogu sticati posebna prava korišćenja (koncesija, B.O.T., zakup i drugi ugovorni modaliteti) pod uslovom određenim zakonom.

Dobra u opštoj upotrebi

Član 22

Dobra u opštoj upotrebi predstavljaju dobra koja po svojoj prirodi ili namjeni služe opštoj upotrebi.

Dobra u opštoj upotrebi mogu svi da koriste pod jednakim uslovima, bez posebnih dozvola ili odobrenja nadležnih organa u skladu sa zakonom.

Prirodna bogatstva (morska obala, voda, rude, divljač i drugo) i dobra u opštoj upotrebi (putevi, pruge, aerodromi, trgovi, vazdušni prostor, luke, kulturno-istorijski spomenici i drugo) ne mogu biti predmet privatne svojine.

Zbirna stvar i zbir stvari

Član 23

Zbirna stvar označava cjelinu koja se sastoji iz pojedinih samostalnih stvari, fizički odvojenih, od kojih svaka ima samostalnu namjenu, predstavlja predmet posebnog prava svojine i samostalni predmet u prometu (stado ovaca, biblioteka, stovarište robe i sl.).

Zbir stvari sačinjavaju dvije ili više stvari koje zajedno imaju istu namjenu, čine jednu ekonomsku cjelinu i zajedno su u pravnom prometu (par rukavica, šahovska garnitura, odijelo od istog materijala i sl.).

Djeljive i nedjeljive stvari

Član 24

Djeljive stvari su one stvari koje se fizički mogu podijeliti tako da svaki dobijeni dio ima vrijednost srazmjernu vrijednosti cjeline (džak brašna, kamion pijeska, kotur sira i sl.).

Nedjeljive stvari su stvari koje fizičkom diobom propadaju ili njeni djelovi ne zadržavaju srazmjernu vrijednost cjeline (dragi kamen, par cipela i sl.).

Potrošne i nepotrošne stvari

Član 25

Potrošne stvari su stvari koje svu svoju korisnost iscrpljuju prvom upotrebom ili se troše srazmjerno upotrebi (hrana, benzin, ugalj, novac, flaša plina i slično).

Nepotrošne stvari su stvari koje se mogu upotrebljavati više puta (knjiga, odijelo, automobil, zemljište i slično).

Individualno određene stvari i stvari određene po rodu

Član 26

Individualno određena stvar je stvar koja se konkretno ima u vidu, bez obzira da li ima neko obilježje svojstveno samo njoj ili ima još stvari koje su iste vrste, izgleda, oblika i veličine (određena kuća, konkretni automobil, određena knjiga i sl.).

Po rodu određene stvari se u pravnom prometu označavaju po vrsti i broju, odnosno po jedinici mjere (kilogram pšenice, litar vina, kubni metar pijeska i sl.).

Zamjenljive i nezamjenljive stvari

Član 27

Zamjenljiva stvar je stvar na čijem mjestu u ispunjenju obaveze može doći druga stvar istih svojstava i vrijednosti (brašno, vino, daske, novac i sl.).

Ostale stvari su nezamjenljive.

Glava III

STICANJE I PRESTANAK PRAVA SVOJINE

Sticanje svojine

Član 28

Pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla ili nasljeđivanjem.

Pravo svojine stiče se i odlukom državnog organa, na način i pod uslovima određenim zakonom.

Sticanje po zakonu

Član 29

Po samom zakonu pravo svojine se stiče stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem plodova, održajem, sticanjem svojine od nevlasnika, okupacijom i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Stvaranje nove stvari

Član 30

Lice koje od svog materijala svojim radom izradi novu stvar stiče pravo svojine na toj stvari.

Pravo svojine na novoj stvari pripada vlasniku od čijeg je materijala stvar, na osnovu pravnog posla, izradilo drugo lice.

Povraćaj u pređašnje stanje

Član 31

Ako je neko od tuđeg materijala svojim radom izradio novu stvar, vlasnik upotrijebljenog materijala ima pravo da zahtijeva povraćaj u pređašnje stanje, ako se time ne pričinjava znatnija šteta, odnosno ne prouzrokuju znatniji troškovi.

Savjesnost jedne, a nesavjesnost druge strane

Član 32

Kad je jedna strana savjesna, a druga nesavjesna, savjesna strana ima pravo da bira, da novu stvar zadrži u svojinu, a drugoj strani naknadi vrijednost njenog rada, odnosno materijala, ili da novu stvar prepusti nesavjesnoj strani, s tim da joj ova naknadi vrijednost rada, odnosno materijala.

Savjesnost obje strane

Član 33

Kad su obje strane savjesne, nova stvar pripada prerađivaču ako je vrijednost rada veća od vrijednosti materijala, a vlasniku materijala ako je veća vrijednost materijala, ako su vrijednosti približno jednake, na njoj nastaje susvojina.

Ako vlasnik prerađenog materijala nema interesa da mu stvar pripadne kao vlasniku, odnosno kao suvlasniku, on može zahtijevati da stvar u svakom slučaju pripadne u svojinu prerađivaču, s tim da mu ovaj naknadi vrijednost materijala.

Neznatna vrijednost materijala

Član 34

Kad je vrijednost materijala neznatna u odnosu na rad, nova stvar prelazi u svojinu prerađivaču, bez obzira na njegovu savjesnost, a prerađivač duguje vlasniku naknadu vrijednosti materijala.

Prava trećih lica

Član 35

Prava koja su u korist trećih lica postojala na prerađenom materijalu prelaze na novu stvar ako vlasnik materijala postaje vlasnik ili suvlasnik nove stvari.

1. Sjedinjenje (spajanje i smješa)

Povraćaj u pređašnje stanje

Član 36

Kad se pokretne stvari raznih vlasnika spoje ili pomiješaju da je bez većih oštećenja ili nesrazmjernih troškova moguć povraćaj u pređašnje stanje, svakome se vraća njegov dio ili odgovarajuća količina, o trošku nesavjesne strane.

Susvojina na novoj stvari

Član 37

Kad su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima spojene ili pomiješane da se više ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmjernih troškova, na novoj stvari nastaje pravo susvojine u korist dotadašnjih vlasnika, i to srazmjerno vrijednosti koju su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili miješanja.

Pravo izbora savjesne strane

Član 38

Ako je neko od vlasnika bio nesavjestan, savjestan vlasnik može zahtijevati, u roku od godinu dana od dana spajanja ili miješanja stvari, da mu cijela stvar pripadne u svojinu ili da cijela stvar pripadne nesavjesnom vlasniku koji je dužan da savjesnom vlasniku naknadi vrijednost stvari.

Neznatna vrijednost stvari

Član 39

Ako od dviju spojenih ili pomiješanih stvari jedna ima neznatnu vrijednost u odnosu na drugu, vlasnik stvari veće vrijednosti stiče pravo svojine na novoj stvari uz obavezu da licu, koje je izgubilo pravo svojine na stvari, naknadi njenu vrijednost.

Prava trećih lica

Član 40

Ako su na ranijoj stvari postojala neka prava trećih lica, a vlasnik te stvari je postao vlasnik ili suvlasnik nove stvari, ova prava prelaze na novu stvar.

Ako je vlasnik ranije stvari postao suvlasnik nove stvari, prava trećih lica odnose se na njegov suvlasnički dio, a ako je postao vlasnik cijele stvari, prava trećih lica odnose se na idealan dio srazmjerno vrijednosti ranije stvari.

2. Građenje na tuđem zemljištu

Graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan

Član 41

Lice koje izgradi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekat) na zemljištu na kome drugi ima pravo svojine (graditelj), stiče pravo svojine i na zemljištu na kome je izgrađen građevinski objekat, kao i na zemljištu koje je neophodno za redovnu upotrebu tog građevinskog objekta, ako nije znalo niti je moglo znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se usprotivio bez odlaganja.

Vlasnik zemljišta, u slučaju iz stava 1 ovog člana, ima pravo da za vrijeme od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, ali najkasnije za vrijeme od deset godina od završene izgradnje, traži da mu graditelj nadoknadi vrijednost zemljišta u visini njegove tržišne cijene u vrijeme donošenja sudske odluke.

Graditelj nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan

Član 42

Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili je to morao znati, a vlasnik se tome odmah usprotivio, vlasnik zemljišta može tražiti da mu pripadne pravo svojine na građevinskom objektu ili da graditelj poruši građevinski objekat i vrati zemljište u prvobitno stanje ili da graditelj isplati tržišnu cijenu zemljišta.

U slučajevima iz stava 1 ovog člana vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete.

Ako vlasnik zemljišta zahtijeva da mu pripadne pravo svojine na građevinskom objektu, dužan je naknaditi graditelju vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu u kome se nalazi u vrijeme donošenja sudske odluke.

Pravo izbora iz stava 1 ovog člana vlasnik zemljišta može ostvariti najkasnije u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta.

Po proteku roka iz stava 4 ovog člana vlasnik može zahtijevati isplatu tržišne cijene zemljišta.

Savjesne obje strane

Član 43

Ako je graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kad građevinski objekat vrijedi znatno više od zemljišta, građevinski objekat zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a graditelj za zemljište duguje vlasniku naknadu po tržišnoj cijeni zemljišta.

Ako je vrijednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtjev vlasnika zemljišta građevinski objekat dosuditi njemu i obavezati ga da graditelju naknadi građevinsku vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu u kome se nalazi. Ovaj zahtjev vlasnik može podnijeti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta.

Ako je graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kada su vrijednost građevinskog objekta i vrijednost zemljišta približno jednake, sud će građevinski objekat, odnosno građevinski objekat i zemljište dosuditi vlasniku zemljišta i graditelju, vodeći računa o njihovim potrebama, a naročito o njihovim stambenim prilikama.

Vlasniku zemljišta, odnosno graditelju, pripada naknada za zemljište, odnosno građevinski objekat, po odredbi stava 1 ovog člana.

Nesavjesnost obje strane

Član 44

Kada su obje strane nesavjesne primijeniće se pravilo propisano za slučaj u kome je graditelj nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan.

Građenje na tuđem zemljištu materijalom trećeg lica

Član 45

Pravila o građenju na tuđem zemljištu primjenjuju se i u slučaju ako je graditelj pri gradnji upotrijebio materijal trećeg lica bez dozvole vlasnika materijala.

Vlasnik materijala ima pravo na naknadu vrijednosti materijala i naknadu štete.

Ako se upotrijebljeni djelovi mogu odvojiti bez oštećenja, vlasnik može zahtijevati njihov povraćaj, u roku od dva mjeseca od saznanja, a najkasnije u roku od godinu dana.

Građenje na svom zemljištu

Član 46

Vlasnik zemljišta građenjem stiče pravo svojine na objektu koji je izgradio u skladu sa zakonom.

Građenje tuđim materijalom na svom zemljištu

Član 47

Vlasnik zemljišta koji je izgradio zgradu na svom zemljištu postaje vlasnik zgrade i kada je prilikom izgradnje upotrijebio tuđi materijal, ako je zgrada izgrađena u skladu sa zakonom.

Vlasnik materijala ima pravo na naknadu vrijednosti materijala i pravo na naknadu štete.

Ako se djelovi materijala mogu odvojiti bez oštećenja, vlasnik materijala može zahtijevati povraćaj dijela materijala i naknadu štete.

Djelimično zahvatanje susjedne parcele građenjem

Član 48

Kada je zgrada izgrađena na svom zemljištu, ali je pri tom prekoračena međa i zahvaćen dio susjedne parcele, vlasnik susjednog zemljišta ima pravo da, bez obzira na savjesnost stranaka, zahtijeva povraćaj u pređašnje stanje, ako je to moguće bez znatnije štete po ostali dio zgrade ili ako vlasniku zauzetog zemljišta zbog prekoračenja međe prijeti nesrazmjerno velika šteta.

Dosuđenje stvarne službenosti ili svojine na zauzetom zemljištu

Član 49

Ako nijesu ispunjeni uslovi za povraćaj u pređašnje stanje iz člana 48 ovog zakona, sud će gradiocu utvrditi odgovarajuću stvarnu službenost, ili će mu utvrditi pravo svojine na površini susjednog zemljišta zauzetog građenjem.

U slučaju iz stava 1 ovog člana vlasnik zauzetog zemljišta ima pravo na naknadu u visini smanjene vrijednosti parcele, odnosno tržišne vrijednosti zauzetog dijela zemljišta, kao i pravo da od gradioca zahtijeva da mu ovaj po tržišnim cijenama otkupi preostali dio zemljišta kad je ovaj bitno izgubio ekonomsku namjenu ili je njegovo iskorišćavanje postalo za vlasnika necjelishodno ili znatno otežano.

Vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete.

Nesavjesnost graditelja

Član 50

Povraćaj u pređašnje stanje može se zahtijevati i u slučaju kad je vlasnik zemljišta blagovremeno upozorio graditelja, ili je graditelj inače bio nesavjestan.

Izuzetno od odredbe stava 1 ovog člana, sud neće dozvoliti povraćaj u pređašnje stanje ako nađe da to ne bi bilo društveno opravdano s obzirom na okolnosti slučaja, a naročito s obzirom na neznatnu vrijednost zauzetog zemljišta prema veličini štete koja bi za graditelja nastala rušenjem, imovinske prilike stranaka, kao i njihovo ponašanje u toku izgradnje.

Dugogodišnji zasadi

Član 51

Na dugogodišnje zasade (vinograde i voćnjake) shodno se primjenjuju odredbe o građenju na tuđem i svom zemljištu.

Odvajanje plodova

Član 52

Pravo svojine na plodovima koje stvar daje pripada vlasniku stvari.

Savjestan držalac, plodouživalac i zakupac stvari koja daje plodove stiče pravo svojine na plodovima u trenutku njihovog odvajanja.

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

3. Održaj

Redovan održaj

Član 53

Savjestan i zakoniti držalac pokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na toj stvari održajem protekom tri godine.

Savjestan i zakoniti držalac nepokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na toj stvari održajem protekom deset godina.

Vanredan održaj

Član 54

Savjestan držalac pokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na toj stvari održajem protekom deset godina.

Savjestan držalac nepokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na toj stvari održajem protekom 20 godina.

Održaj u korist nasljednika

Član 55

Nasljednik postaje savjestan držalac od trenutka otvaranja nasljeđa i u slučaju kada je ostavilac bio nesavjestan držalac, a nasljednik to nije znao niti je mogao znati, a vrijeme za održaj počinje teći od trenutka otvaranja nasljeđa.

Rok za održaj

Član 56

Vrijeme potrebno za održaj počinje da teče od dana kada je držalac stupio u državinu stvari, a završava se istekom posljednjeg dana roka potrebnog za održaj.

Uračunavanje vremena prethodnika

Član 57

U vrijeme potrebno za održaj uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici sadašnjeg držaoca držali stvar kao savjesni i zakoniti držaoci, odnosno kao savjesni držaoci.

Ako je od dvije državine koje se slijede jedna podobna za redovni, a druga za vanredni održaj, uračunavanje isteklog vremena vrši se srazmjerno dužini zakonskih rokova za redovni, odnosno vanredni održaj.

Prekid i zastoj

Član 58

Na prekid, odnosno zastoj održaja shodno se primjenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastoju zastarjelosti potraživanja.

Prava trećih lica

Član 59

Imovinska prava (stvarna i obligaciona) koja su na stvari postojala u korist trećeg lica ostaju ako je novi vlasnik do stvari došao bez naknade.

Ako je sticalac do stvari došao sa naknadom, prava trećih lica se gase ako novi vlasnik za njih nije znao niti je prema prilikama mogao znati.

4. Sticanje od nevlasnika

Uslovi potrebni za sticanje

Član 60

Savjesno lice stiče pravo svojine na pokretnoj stvari koju je pribavilo uz naknadu od nevlasnika koji u okviru svoje djelatnosti stavlja u promet takve stvari, od nevlasnika kome je vlasnik predao stvar u državinu na osnovu pravnog posla koji nije osnov za pribavljanje prava svojine, kao i na javnoj prodaji.

Prava ranijeg vlasnika

Član 61

Raniji vlasnik može od savjesnog sticaoca zahtijevati da mu stvar vrati uz naknadu po tržišnoj cijeni, ukoliko ta stvar za njega ima poseban značaj.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana ne može se postaviti po proteku roka od jedne godine od sticanja prava svojine na toj stvari.

Prava trećih lica

Član 62

Imovinska prava koja su na pribavljenoj stvari postojala u korist trećeg lica gase se ako sticalac (novi vlasnik) za njih nije znao niti je prema okolnostima mogao znati.

Okupacija

Član 63

Na pokretnoj stvari, koju je njen vlasnik napustio, pravo svojine stiče lice koje je uzelo tu stvar u državinu sa namjerom da je prisvoji (okupacija), ako zakonom nije drukčije određeno.

Na nepokretnosti se ne može steći pravo svojine okupacijom.

Sađenje na tuđem i svom zemljištu

Član 64

Kad neko svojim sadnicama zasadi tuđe zemljište, a na to nije imao pravo, sadnice postaju sastavni dio zemljišta i pripadaju vlasniku zemljišta.

Kad je sadilac savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan

Član 65

Ako je sadilac savjestan (nije znao niti je mogao znati da je zemljište tuđe i da nema pravo da sadi), a vlasnik zemljišta nesavjestan (primijetio je sađenje, pa sadioca nije opomenuo) vlasnik zemljišta duguje sadiocu naknadu prema vrijednosti svrsishodno uloženih sredstava, ali najviše do visine koristi koje ima usljed sađenja.

U slučaju iz stava 1 ovog člana vlasnik zemljišta nema pravo da zahtijeva uklanjanje sadnica i dovođenje zemljišta u prvobitno stanje o trošku sadioca.

Kad su obje strane savjesne ili nesavjesne

Član 66

Odredba člana 65 ovog zakona primjenjuje se u slučaju kada su obje strane savjesne, odnosno nesavjesne.

Vlasnik zemljišta ima pravo da zahtijeva uklanjanje sadnica koje mu smetaju, ili da ih sam ukloni, i za to nije dužan dati nikakvu naknadu.

Kad je sadilac nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan

Član 67

Ako je sadilac nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan, vlasnik zemljišta može zadržati sadnice i platiti naknadu po pravilu propisanom za slučaj kad je sadilac savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan ili zahtijevati uklanjanje sadnica i dovođenje zemljišta u prvobitno stanje ili zahtijevati naknadu pričinjene štete.

Sađenje tuđih sadnica na tuđem zemljištu

Član 68

Pravila o sađenju svojim sadnicama na tuđem zemljištu primjenjuju se i u slučaju kada neko zasadi tuđe zemljište sadnicama koje pripadaju trećem licu.

Sađenje tuđim sadnicama na svom zemljištu

Član 69

Tuđe sadnice zasađene na svom zemljištu postaju sastavni dio zemljišta i pripadaju vlasniku zemljišta, koji je dužan vlasniku sadnica naknaditi njihovu vrijednost i štetu.

5. Sijanje na tuđem zemljištu

Nesavjesnost sijača

Član 70

Ako se svojim sjemenom zasije tuđe zemljište bez saglasnosti vlasnika zemljišta (znao je ili je morao znati da na to nema pravo), rod pripada vlasniku zemljišta, koji nije dužan dati naknadu za uložena sredstva i vrijednost rada.

U slučaju iz stava 1 ovog člana vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete.

Savjesnost sijača i vlasnika zemljišta

Član 71

Ako je sijač bio savjestan, savjesni vlasnik zemljišta, takođe, prisvaja sav rod, ali duguje naknadu za svrsishodno uložena sredstva i rad, najviše do visine prihoda koje je imao od zemljišta.

Ako je sijač bio savjestan, a vlasnik zemljišta ga nije na vrijeme opomenuo, a mogao je, rod se dijeli kao da između njih postoji zakupni odnos.

Nesavjesnost obje strane

Član 72

Kad su sijač i vlasnik zemljišta nesavjesni, rod pripada vlasniku zemljišta koji duguje naknadu za svrsishodno uložena sredstva i rad, najviše do visine prihoda koje je imao od zemljišta.

Sijanje tuđim sjemenom na tuđem zemljištu

Član 73

Pravila koja važe za sijanje na tuđem zemljištu važe i kada je upotrijebljeno tuđe sjeme, samo je sijač dužan vlasniku sjemena naknaditi vrijednost sjemena i pričinjenu štetu.

Sijanje tuđim sjemenom na svom zemljištu

Član 74

Kad vlasnik zemljišta zasije svoje zemljište tuđim sjemenom, bez saglasnosti vlasnika sjemena, rod pripada vlasniku zemljišta, koji duguje naknadu za vrijednost sjemena i naknadu pričinjene štete po opštim pravilima.

Otrgnuti komad zemljišta

Član 75

Kad rijeka odvoji komad zemljišta i pripoji ga drugom zemljištu (nanese ga na tuđe zemljište), vlasnik otrgnutog zemljišta ima pravo da ga povrati u roku od godinu dana.

Po proteku roka od godine dana otrgnuti komad postaje sastavni dio zemljišta kome je pripojen i za njega se ne duguje nikakva naknada ranijem vlasniku.

Nanos

Član 76

Kad rijeka postepeno i neprimjetno taloži zemlju na obalu, tako uvećana površina pripada priobalnom vlasniku koji nije dužan dati nikakvu naknadu.

Pomjeranje riječnog toka

Član 77

Uvećanje površine priobalnog zemljišta, koje nastaje usljed toga što se riječni tok postepeno prirodno pomjera prema suprotnoj obali, koristi priobalnom vlasniku.

Prekovodni susjed, čije je zemljište smanjeno usljed pomjeranja riječnog toka, nema pravo na naknadu.

Napušteno riječno korito

Član 78

Ako rijeka promijeni tok, zainteresovani priobalni vlasnici imaju pravo da joj u roku od godinu dana o svom trošku vrate raniji tok, ako se to ne protivi planu regulacije rijeke.

Ako u roku iz stava 1 ovog člana ne dođe do uspostavljanja ranijeg riječnog toka, napušteno riječno korito postaje državna svojina.

Vlasnicima zemljišta zauzetog novim riječnim tokom pripada naknada po pravilima Zakona o eksproprijaciji.

Novo riječno ostrvo

Član 79

Kad se u rijeci ili jezeru uzdigne iznad vodene površine zemljišno uzvišenje, ono postaje državna svojina.

Ostrvo nastalo račvanjem rijeke ili plavljenjem zemljišta usljed izlivanja rijeke ostaje u svojini dotadašnjeg vlasnika.

6. Roj pčela

Rok za gonjenje

Član 80

Roj pčela, koji je napustio košnicu, postaje ničija stvar ako vlasnik ne preduzme gonjenje u roku od 24 časa ili odustane od gonjenja ili u toku gonjenja izgubi roj iz vida.

Ako vlasnik pronađe roj, a nema mogućnosti da ga odmah uhvati, on ga može obilježiti kao svoj (stavljanjem krsta, zareza i na drugi uobičajeni način); poslije toga niko drugi nema pravo da prisvoji roj.

Pravo prelaska na tuđu nepokretnost

Član 81

U potrazi za rojem vlasnik ima pravo da pređe na tuđu nepokretnost.

Ako se roj nastanio u tuđoj praznoj košnici, vlasnik roja ima pravo da je otvori u cilju hvatanja i povraćaja roja.

Ukoliko vlasnik roja radnju iz stava 2 ovog člana ne izvrši u roku od 48 časova, ovakav roj pripada vlasniku košnice.

U slučaju iz stava 3 ovog člana vlasnik košnice dužan je da naknadi pričinjenu štetu vlasniku roja.

Odbjegli roj u tuđoj naseljenoj košnici

Član 82

Ako se odbjegli roj nastani u tuđoj košnici već naseljenoj pčelama, pravo svojine i druga prava koja su postojala na naseljenoj košnici proširuju se i na novopridošli roj, bez obaveza plaćanja ranijem vlasniku.

Prava koja su na novopridošlom roju postojala prije ujedinjenja gase se.

Susvojina na pomiješanim rojevima

Član 83

Kad se odbjegli rojevi koji pripadaju raznim vlasnicima ujedine, njihovi vlasnici postaju suvlasnici uhvaćenog roja nastalog ujedinjenjem, srazmjerno broju rojeva.

7. Sticanje na osnovu pravnog posla sa vlasnikom

Na nepokretnim stvarima

Član 84

Na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnim stvarima stiče se upisom u katastar nepokretnosti ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Na pokretnim stvarima

Član 85

Na osnovu pravnog posla pravo svojine na pokretnoj stvari stiče se predajom te stvari u državinu sticaoca.

Predaja pokretne stvari

Član 86

Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i predajom isprave na osnovu koje sticalac može raspolagati tom stvari, kao i uručenjem nekog dijela stvari ili izdvajanjem ili drugim označavanjem stvari koje znači predaju stvari.

Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i kada iz konkretnih okolnosti proizilazi da je izvršena predaja stvari.

Prenos svojine zaključenjem pravnog posla

Član 87

Kad se pokretna stvar nalazi u državini sticaoca po nekom pravnom poslu, on stiče pravo svojine na njoj u trenutku zaključenja pravnog posla sa vlasnikom stvari.

Ako sticalac prava svojine na pokretnoj stvari ostavi tu stvar i dalje u državini prenosioca po nekom drugom osnovu, on stiče pravo svojine na njoj u trenutku zaključenja pravnog posla sa vlasnikom stvari.

Pravo svojine na pokretnoj stvari koju drži treće lice prelazi na sticaoca u trenutku zaključenja pravnog posla kojim mu je prenosilac prenio pravo da zahtijeva povraćaj te stvari.

Treće lice ima pravo da prema novom vlasniku istakne sve prigovore koje je imao prema ranijem vlasniku.

Višestruko otuđenje nepokretne stvari

Član 88

Kad je više lica zaključilo pravne poslove radi sticanja prava svojine iste nepokretne stvari, a nijedno nije steklo državinu niti je izvršilo upis u katastar nepokretnosti, pravo svojine steći će lice koje je ranije zaključilo pravni posao, ako je bilo savjesno.

Kad je više lica zaključilo pravne poslove radi sticanja prava svojine na istu nepokretnu stvar, pravo svojine steklo je ono lice koje je upisalo svoje pravo u katastar nepokretnosti, ako je bilo savjesno.

Kad je više lica zaključilo pravne poslove radi sticanja prava svojine na istu nepokretnu stvar, a nijedno nije upisalo pravo svojine u katastar nepokretnosti, pravo svojine steći će ono lice koje je steklo državinu.

Višestruko otuđenje pokretne stvari

Član 89

Kad je više lica zaključilo posebne pravne poslove radi sticanja prava svojine na istu pokretnu stvar koja je individualno određena, to pravo stiče lice kome je stvar predata, ako je savjesno.

Ako postoji više savjesnih sticalaca, pravo da zahtijeva predaju stvari ima lice koje je prvo zaključilo pravni posao za sticanje prava svojine.

Prava trećih lica na pokretnim stvarima

Član 90

Prava koja su na pokretnoj stvari postojala u korist trećeg lica ostaju ako je novi vlasnik do stvari došao bez naknade.

Ako je sticalac do stvari došao sa naknadom, prava trećih lica se gase ako novi vlasnik za njih nije znao niti je prema okolnostima mogao znati.

Nasljeđivanje

Član 91

Pravo svojine na stvari stiče se nasljeđivanjem u trenutku otvaranja nasljeđa na imovini umrlog, ako zakonom nije drukčije određeno.

8. Nalaz stvari

Predaja nađene stvari

Član 92

Lice koje nađe izgubljenu stvar dužno je predati tu stvar nadležnom organu opštine na čijoj je teritoriji nađena.

Opština je dužna da od nalazača nađenu stvar primi i o tome sačini zapisnik, a nalazaču izda potvrdu o prijemu nađene stvari.

U zapisnik se unosi mjesto i vrijeme nalaska, podrobni opis stvari, porodično i rođeno ime i tačna adresa nalazača, kao i njegov eventualni zahtjev za nagradu.

Nalazač može stvar predati u najbližoj stanici policije ili je vratiti vlasniku, odnosno onome ko ju je izgubio, ako se na osnovu znakova sa stvari ili iz drugih okolnosti za njega može saznati.

Obaveza organa kome je stvar predata

Član 93

Opština je dužna odmah preduzeti sve potrebne mjere za očuvanje stvari i pronalaženje lica koje je stvar izgubilo.

Ako je lice koje je stvar izgubilo poznato ili se odmah javi, opština će mu nađenu stvar predati po naplati, odnosno odbitku troškova čuvanja i nagrade nalazaču.

Ako se lice koje je stvar izgubilo ne javi odmah, a nalazač je stvar predao stanici policije, stanica policije će nađenu stvar sa potrebnim podacima predati opštini uz potvrdu.

Oglašavanje da je stvar nađena

Član 94

Opština će nalazak stvari manje vrijednosti objaviti na oglasnoj tabli ili na drugi način.

Nalazak stvari veće vrijednosti opština će objaviti i u dnevnom štampanom mediju.

Prodaja

Član 95

Ako su nađene stvari podložne kvaru ili su nepodesne za čuvanje, opština će ih prodati i dobijeni novac čuvati.

Nađena stoka će se prodati ako se lice koje je stoku izgubilo ne javi u roku od 15 dana od dana nalaska.

Ako se lice koje je stvar izgubilo javi u roku od godinu dana, računajući od dana objavljivanja nalaska, stvar ili novac dobijen njenom prodajom će mu se predati po naplati, odnosno odbitku troškova čuvanja i objavljivanja, kao i po naplati, odnosno odbitku nagrade nalazaču.

Zasnivanje državne svojine

Član 96

Ako se lice koje je izgubilo stvar ne javi u roku od godinu dana, računajući od dana objavljivanja nalaska ili ne dokaže svoje pravo na stvari, ili odbije da stvar primi, nađena stvar prelazi u državnu svojinu.

Pravo raspolaganja na stvari stiče opština na čijoj je teritoriji stvar nađena.

Ako stvar zbog svog naročitog značaja (umjetničkog, istorijskog, kulturnog, naučnog itd.) predstavlja kulturno dobro, opština će izvijestiti nadležni organ za zaštitu kulturnih dobara.

Troškovi i nagrada

Član 97

Nalazač izgubljene stvari ima pravo na naknadu svrsishodno učinjenim troškovima, kao i pravo na nagradu u visini 15% od vrijednosti stvari.

Sud može iznos nagrade pravično smanjiti, uzimajući u obzir prilike nalazača i vlasnika (odnosno lica koje je stvar izgubilo), kao i u slučaju kada bi nagrada predstavljala nesrazmjerno veliku korist.

U slučaju iz stava 2 ovog člana nagrada ne može biti manja od 8% od vrijednosti stvari.

Ako se vrijednost stvari može utvrditi samo uz nesrazmjerne troškove ili stvar ima vrijednost samo za vlasnika, odnosno onoga ko ju je izgubio, sud će nagradu odrediti prema pravičnoj procjeni.

Nagrada za više nalazača

Član 98

Ako je više lica našlo istu stvar, oni nalazačku nagradu dijele na jednake djelove.

Kao nalazač smatra se i ono lice koje je stvar prvo opazilo i za njom poseglo, iako ju je drugo lice prije dohvatilo.

Gubitak prava na nagradu

Član 99

Nalazač koji nije prijavio nalaz stvari na način propisan zakonom gubi pravo na nalazačku nagradu.

Posebno pravilo

Član 100

Ako je stvar nađena u sredstvu javnog saobraćaja ili prostoriji dostupnoj većem broju lica, nalazač je može predati nadležnom organu.

Ukoliko postupak sa ovim stvarima nije uređen posebnim propisima, rukovodilac službe (ustanove) dužan je nalaz stvari objaviti na odgovarajući način, pa ako se u roku od 15 dana od objavljivanja vlasnik, odnosno lice koje je stvar izgubilo ne javi, dostaviće stvar na dalji postupak opštini u kojoj javna služba ima sjedište.

Zaposleni u javnoj službi, koji stvar pronađu u toku vršenja svog redovnog posla, nemaju pravo na nalazačku nagradu.

9. Nalaz skrivenog blaga

Pojam skrivenog blaga

Član 101

Skrivenim blagom, u smislu ovog zakona, smatraju se novac, zlato, srebro, nakit, drago kamenje, stvari izrađene od plemenitih metala ili dragog kamenja i druge dragocjenosti, za koje se vlasnik ne može pouzdano utvrditi.

Zasnivanje državne svojine

Član 102

Nađeno blago postaje državna svojina, a pravo raspolaganja na njemu stiče opština na čijoj je teritoriji nađeno, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Pravo na nagradu

Član 103

Nalazač ima pravo na nagradu u visini jedne četvrtine vrijednosti blaga.

Pravo iz stava 1 ovog člana ima i vlasnik stvari u kojoj je blago bilo sakriveno.

Ako je nalazač vlasnik stvari u kojoj je blago bilo sakriveno, njemu pripada jedna trećina vrijednosti blaga.

Ukoliko je nađeno blago velike vrijednosti sud će, prema okolnostima slučaja, smanjiti nagradu.

U slučaju iz stava 4 ovog člana nagrada ne može biti manja od 8% od vrijednosti stvari.

Nalazač koji je prećutao nalaz blaga gubi pravo na nagradu.

Sanalazači dijele nagradu na jednake djelove.

Posebni nalazači

Član 104

Nalazačem se smatra i radnik koji je pri izvođenju radova blago slučajno pronašao.

Sanalazačem se smatra i lice koje je blago prvo opazilo iako ga je drugo lice prije dohvatilo.

Pravo na nalazačku nagradu nema lice koje je na osnovu ugovora ili radnog odnosa imalo obavezu da učestvuje u radovima na nalaženju blaga.

Nalaz kulturnog dobra

Član 105

Na nalaz kulturnog dobra primjenjuju se odredbe posebnog zakona.

Nalazač kulturnog dobra ima pravo na pravičnu nagradu.

Pravila o tome ko se smatra nalazačem skrivenog blaga shodno se primjenjuju i na nalaz kulturnih dobara, koja su se do nalaska nalazila u zemlji ili vodi.

10. Prestanak prava svojine

Sticanje prava svojine od strane drugih lica

Član 106

Pravo svojine koje određeno lice ima na stvari prestaje kad drugo lice stekne pravo svojine na toj stvari.

Napuštanje stvari

Član 107

Pravo svojine prestaje napuštanjem stvari i kada vlasnik stvari, na nesumljiv način, izrazi volju da ne želi da stvar bude njegova.

Vlasnik nepokretnosti može se odreći prava svojine izjavom datom pred nadležnim organom, pod uslovom da na nepokretnoj stvari nema drugih stvarnih prava, osim stvarnih službenosti.

Na osnovu izjave iz stava 2 ovog člana, u katastar nepokretnosti istovremeno se vrši brisanje prava svojine dotadašnjeg vlasnika i upisuje pravo državne svojine, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano.

Propast stvari

Član 108

Pravo svojine prestaje propašću stvari.

Na ostavku propale stvari vlasnik zadržava pravo svojine.

Bjekstvo uhvaćene divlje životinje

Član 109

Na uhvaćenoj divljoj životinji gubi se pravo svojine ako životinja pobjegne, a vlasnik ne preduzme gonjenje ili odustane od gonjenja.

Pripitomljene životinje

Član 110

Na pripitomljenoj životinji gubi se pravo svojine kad životinja izgubi naviku da se vraća na mjesto koje joj je bilo određeno.

Zasnivanje državne svojine

Član 111

Pripitomljene i uhvaćene životinje na kojima je vlasnik izgubio pravo svojine u smislu čl. 109 i 110 ovog zakona postaju državna svojina.

Glava IV

ZAŠTITA PRAVA SVOJINE

1. Tužba za povraćaj stvari

Pojam

Član 112

Vlasnik može tužbom zahtijevati od držaoca povraćaj individualno određene stvari.

Vlasnik mora dokazati da na stvari, čiji povraćaj traži, ima pravo svojine, kao i da se stvar nalazi u faktičkoj vlasti tuženog.

Obaveza vraćanja stvari i plodova

Član 113

Savjestan držalac predaje stvar vlasniku sa plodovima koji još nijesu ubrani.

Nesavjestan držalac dužan je predati vlasniku stvari sve plodove.

Nesavjestan držalac dužan je da naknadi vrijednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio ili uništio, kao i vrijednost plodova koje je propustio da ubere.

Naknada za korišćenje i odgovornost za štetu

Član 114

Savjestan držalac nije dužan da plati naknadu za korišćenje stvari niti odgovara za pogoršanje i propast stvari koji su nastali za vrijeme njegovog savjesnog držanja.

Nesavjestan držalac je dužan da plati naknadu za korišćenje stvari.

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

Naknada nužnih troškova

Član 115

Savjestan držalac ima pravo na naknadu nužnih troškova za održavanje stvari.

Nesavjestan držalac može tražiti naknadu nužnih troškova koje bi imao i vlasnik da se stvar nalazila kod njega.

Nužne troškove iz stava 1 ovog člana vlasnik stvari dužan je naknaditi savjesnom držaocu u mjeri u kojoj ti troškovi nijesu obuhvaćeni koristima koje je on dobio od stvari.

Naknada korisnih troškova

Član 116

Savjestan držalac može tražiti naknadu korisnih troškova u mjeri u kojoj je vrijednost stvari povećana.

Nesavjestan držalac ima pravo na naknadu korisnih troškova samo ako su korisni lično za vlasnika.

Korisne troškove iz stava 1 ovog člana vlasnik stvari dužan je da naknadi savjesnom držaocu u mjeri u kojoj ti troškovi nijesu obuhvaćeni koristima koje je on dobio od stvari.

Naknada luksuznih troškova

Član 117

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

Nesavjestan držalac nema pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšavanja stvari, ali može da odnese stvar koju je ugradio radi svog zadovoljstva ili uljepšavanja stvari kad se ona može odvojiti bez oštećenja glavne stvari.

Zadržavanje stvari

Član 118

Savjestan držalac ima pravo da zadrži stvar dok mu se ne naknadi iznos nužnih i korisnih troškova koje je imao u vezi sa održavanjem stvari.

Zastarjelost potraživanja

Član 119

Potraživanje naknade nužnih i korisnih troškova zastarijeva za tri godine od dana predaje stvari.

Nastupanje nesavjesnosti

Član 120

Savjestan držalac postaje nesavjestan od trenutka kad mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazati da je savjestan držalac postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe.

Nezastarivost zahtjeva

Član 121

Pravo na podnošenje tužbe za povraćaj stvari ne zastarijeva.

Zastarjelost potraživanja

Član 122

Pravo vlasnika da od nesavjesnog držaoca zahtijeva predaju ubranih plodova i naknadu vrijednosti plodova koje je potrošio, otuđio, propustio da ubere ili uništio, zastarijeva za tri godine od dana predaje stvari.

Potraživanje nesavjesnog držaoca stvari u pogledu naknade troškova zastarijeva za tri godine od dana predaje stvari.

Tužba za povraćaj stvari po jačoj državini (Publicijanska tužba)

Član 123

Lice koje je pribavilo individualno određenu stvar po pravnom osnovu i na zakoniti način, a nije znalo i nije moglo znati da nije postalo vlasnik, ima pravo da zahtijeva njen povraćaj i od savjesnog držaoca kod koga se ta stvar nalazi bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom osnovu.

Lice čija je državina podobna za sticanje prava svojine vanrednim održajem, ima pravo da zahtijeva povraćaj stvari od lica koje nema istu takvu državinu na toj stvari.

Jači pravni osnov

Član 124

Kad dva lica imaju jednaku državinu za sticanje prava svojine održajem, jači pravni osnov ima lice koje je stvar steklo teretno u odnosu na lice koje je stvar steklo besteretno.

Ako su pravni osnovi ovih lica iste jačine, prvenstvo ima lice kod koga se stvar nalazi.

Primjena pravila tužbe vlasnika za povraćaj stvari

Član 125

U pogledu uslova pod kojima savjesni držalac stvari može zahtijevati njen povraćaj i vraćanje njenih plodova, kao i uslova pod kojima držalac može zahtijevati naknadu troškova koje je imao u vezi održavanja stvari, shodno se primjenjuju odredbe o tužbi vlasnika za povraćaj stvari.

Tužba zbog uznemirivanja svojine

Član 126

Ako treće lice neosnovano uznemirava vlasnika ili svojinskog držaoca na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik, odnosno svojinski držalac može tužbom zahtijevati da to uznemiravanje prestane.

Po tužbi iz stava 1 ovog člana, savjesnost držaoca i zakonitost državine se pretpostavljaju.

Dokazivanje prava na uznemiravanje

Član 127

Tuženi je dužan da dokaže postojanje nekog svog prava čijim vršenjem ometa vlasnika stvari.

Upis u javnu knjigu je dokaz o postojanju određenog prava tuženog iz stava 1 ovog člana na nepokretnosti.

Pravo na naknadu štete

Član 128

Kada je uznemiravanjem vršenja prava svojine prouzrokovana šteta, vlasnik ima pravo da zahtijeva naknadu štete po opštim pravilima o naknadi štete.

Nezastarivost zahtjeva

Član 129

Pravo na podnošenje tužbe zbog uznemiravanja svojine ne zastarijeva.

Zaštita susvojine i zajedničke svojine

Član 130

Suvlasnik, odnosno zajednički vlasnik ima pravo na tužbu za zaštitu prava svojine na cijeloj stvari, a suvlasnik ima pravo i na tužbu za zaštitu svog prava na dijelu stvari.

U sporovima između suvlasnika, u sporovima između zajedničara, kao i u sporovima između trećih lica i suvlasnika ili zajedničara, koji se odnose na prava na zajedničkoj stvari, tužbom moraju biti obuhvaćeni svi suvlasnici, odnosno zajedničari kao nužni suparničar.

Glava V

PRAVO SUSVOJINE

Pojam

Član 131

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

Ako suvlasnički djelovi nijesu određeni, pretpostavlja se da su jednaki.

Sadržina prava susvojine

Član 132

Suvlasnik ima pravo da stvar drži i da je koristi zajedno sa ostalim suvlasnicima srazmjerno svom dijelu, ne povrjeđujući prava ostalih suvlasnika.

Suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.

U slučaju prodaje suvlasničkog dijela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine.

Ako suvlasnik, u roku od 10 dana od dana kada mu je dostavljena pisana ponuda za kupovinu suvlasničkog dijela, ne prihvati ponudu, ponuđač može svoj suvlasnički dio prodati trećem licu.

Plodovi i ostali prihodi od stvari dijele se između suvlasnika srazmjerno veličini njihovih djelova (udjela).

Upravljanje suvlasničkom stvarju

Član 133

Suvlasnici imaju pravo da zajednički upravljaju stvarju.

Suvlasnici mogu povjeriti upravljanje stvarju jednom ili nekolicini suvlasnika ili trećem licu.

Aktom o postavljanju upravnika određuju se i njegova prava i obaveze.

Ukoliko se ne postigne saglasnost o postavljanju i ovlašćenjima upravnika, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Upravnik ima pravo na naknadu za obavljanje poslova upravljanja.

Suvlasnik koji ne učestvuje u upravljanju ima pravo da bude obaviješten o upravljanju.

Preduzimanje poslova redovnog upravljanja stvarju

Član 134

Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja stvarju potrebna je saglasnost suvlasnika čiji djelovi zajedno čine više od polovine vrijednosti stvari.

Ako se u slučajevima iz stava 1 ovog člana ne postigne saglasnost, a preduzimanje poslova je neophodno za redovno održavanje stvari, o tome odlučuje sud.

Svaki suvlasnik može zahtijevati da sud odluči o preduzimanju poslova redovnog upravljanja stvarju, iako o tome postoji saglasnost suvlasnika čiji djelovi zajedno čine više od polovine vrijednosti stvari, ukoliko posao koji se preduzima može prouzrokovati znatnu štetu za ostale suvlasnike.

U slučaju sumnje da li posao prelazi okvire redovnog upravljanja, smatra se da posao prelazi te okvire.

Za suvlasnika koji drži stvar ili samostalni dio stvari na osnovu odluke suvlasnika, smatra se da su mu povjereni poslovi redovnog upravljanja stvari, odnosno samostalnog dijela stvari, ako ugovorom između suvlasnika nije drukčije određeno.

Suvlasnik protiv čije je volje odlučeno da se neki posao preduzme, ili je to učinio sud, ima pravo da zahtijeva obezbjeđenje za buduću štetu.

Suvlasnik koji je obavezan dati obezbjeđenje, svoju obavezu ispunjava davanjem zaloge ili jemstva.

Odluka o postavljenju i opozivu upravnika

Član 135

Za odluku o postavljenju i opozivu upravnika potrebna je saglasnost suvlasnika čiji djelovi zajedno čine više od polovine vrijednosti stvari.

Upravnik je nalogoprimac suvlasnika pa se, ukoliko suvlasnici ne odrede drukčije, u odnosu na njegova prava, dužnosti i prestanak njegovih ovlašćenja primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu.

Način korišćenja stvari

Član 136

Za uređenje načina korišćenja stvari potrebna je saglasnost suvlasnika čiji djelovi zajedno čine više od polovine vrijednosti stvari.

Preduzimanje neophodnih hitnih poslova

Član 137

Suvlasnik može bez saglasnosti ostalih suvlasnika da preduzima poslove koji su neophodni i hitni za održavanje ili očuvanje stvari.

Preduzimanje poslova koji prelaze okvire redovnog upravljanja

Član 138

Za preduzimanje poslova koji prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđenje cijele stvari, promjena namjene stvari, izdavanje cijele stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na cijeloj stvari, davanje u zalogu, zasnivanje stvarnih službenosti, veće popravke, dogradnja, nadogradnja, preuređenje i sl.) potrebna je saglasnost svih suvlasnika.

Ako nije postignuta saglasnost svih suvlasnika za preduzimanje poslova koji prelaze okvire redovnog upravljanja, svaki suvlasnik ima pravo da zahtijeva da o tome odluči sud.

Svaki suvlasnik ima pravo da u svako doba zahtijeva da se polože računi i podijele sve koristi.

Raspodjela i naplata troškova korišćenja, upravljanja i održavanja stvari i tereta

Član 139

Troškove korišćenja, upravljanja i održavanja stvari i ostale terete koji se odnose na cijelu stvar snose suvlasnici srazmjerno veličini svojih djelova.

Ako suvlasnik ne plati svoj dio troškova, ostali suvlasnici mogu zahtijevati da se naplata izvrši iz njegovog dijela plodova ili drugih prihoda stvari, a u slučaju da to nije dovoljno za namirenje troškova ili bi naplata bila nemoguća mogu zahtijevati prodaju njegovog dijela (udjela) na javnoj prodaji.

Pravo suvlasnika na diobu

Član 140

Suvlasnik ima pravo da u svako vrijeme zahtijeva diobu stvari, osim u vrijeme u koje bi ta dioba bila na štetu drugih suvlasnika, ako zakonom nije drukčije određeno.

Pravo iz stava 1 ovog člana ne zastarijeva.

Ništav je ugovor kojim se suvlasnik trajno odriče prava na diobu stvari.

Ugovor o nevršenju diobe

Član 141

Suvlasnici mogu jednoglasno odlučiti da se za izvjesno vrijeme, ali ne duže od pet godina, ne može zahtijevati dioba.

Dejstvo ugovora o nevršenju diobe prema trećim licima

Član 142

Ugovor suvlasnika da se za izvjesno vrijeme ne može zahtijevati dioba ima pravno dejstvo i prema pravnom sljedbeniku suvlasnika, osim ako je pravni sljedbenik postao suvlasnik na osnovu teretnog pravnog posla, a nije znao niti je mogao znati za ugovor.

Lični povjerilac suvlasnika može zahtijevati diobu, ako se nije mogao naplatiti iz ostale imovine suvlasnika.

Ugovorna dioba

Član 143

Suvlasnici mogu izvršiti diobu stvari vansudskim putem (ugovorna dioba).

Ugovor o diobi nepokretne stvari sačinjava se u pisanoj formi i ovjerava se kod nadležnog organa, odnosno notara.

Sudska dioba

Član 144

Svaki suvlasnik može zahtijevati da sud izvrši diobu stvari u vanparničnom postupku.

O načinu diobe suvlasnici sporazumno odlučuju.

Ako suvlasnici ne postignu saglasnost, o načinu diobe odlučuje sud.

Isplata neznatnog suvlasničnog dijela

Član 145

Ako diobu stvari zahtijeva suvlasnik čiji je dio neznatan, a ostali suvlasnici se protive diobi, sud može odlučiti da ostali suvlasnici isplate njegov dio.

Fizička dioba

Član 146

Sud će, kad god je to moguće, ako se time ne bi znatno umanjila vrijednost stvari, odrediti da se fizička dioba stvari izvrši tako da svaki suvlasnik dobije u prirodi onaj dio koji odgovara veličini, odnosno vrijednosti njegovog suvlasničkog dijela.

Ukoliko diobom suvlasnici dobiju djelove koji po vrijednosti ne odgovaraju njihovim suvlasničkim djelovima, sud će odrediti da suvlasnik, koji je dobio veću vrijednost od pripadajuće, isplati ostalima razliku u novcu.

Dioba kad susvojina postoji na više stvari

Član 147

Kad susvojina postoji na više stvari, a zbog veličine suvlasničkih djelova ili drugih okolnosti ne bi bilo ekonomski opravdano dijeliti svaku stvar, sud može svakom suvlasniku dodijeliti dio pojedine cijele stvari, koji ukupno odgovara po vrijednosti njegovom suvlasničkom dijelu, a ukoliko nastane izvjesna manja razlika u vrijednosti, odrediće isplatu u novcu.

Ako je neki suvlasnik otuđio ili uništio neku od suvlasničkih stvari, uzeće se da mu je ta stvar pripala diobom, ukoliko se ostali suvlasnici saglase.

Odluka suda da stvar pripadne jednom suvlasniku

Član 148

Ako fizička dioba stvari nije moguća ili bi se diobom osjetno smanjila njena vrijednost, sud će na zahtjev pojedinih suvlasnika, ukoliko okolnosti slučaja to opravdavaju, vodeći računa o veličini djelova pojedinih suvlasnika i njihovim potrebama za tom stvari, odlučiti da stvar pripadne jednom suvlasniku, s tim da drugim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih djelova, u roku koji sud prema okolnostima odredi.

Ostali suvlasnici stiču nad stvari založno pravo do isplate vrijednosti njihovih djelova.

Suvlasniku, kome je diobom pripala cijela stvar ili dio stvari, ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari do visine vrijednosti svojih suvlasničkih djelova, prema pravilima obligacionog prava.

Javna prodaja

Član 149

Ako sud odluči da fizička dioba nije moguća ili bi znatno umanjila vrijednost stvari i ako ne odluči da stvar pripadne jednom od suvlasnika, odrediće da stvar izloži javnoj prodaji i prodajom dobijeni iznos podijeli između suvlasnika srazmjerno veličini njihovih djelova.

Troškovi diobe

Član 150

Troškove diobe snose suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim djelovima, ako zakonom ili njihovim sporazumom nije drukčije određeno.

Odgovornost za nedostatke stvari nakon diobe

Član 151

Suvlasniku kome je diobom pripala stvar ili dio stvari ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari u granicama vrijednosti svojih suvlasničkih djelova.

Pravo iz stava 1 ovog člana gasi se protekom tri godine od diobe stvari.

Prava trećih lica poslije diobe

Član 152

Založna prava, službenosti i druga stvarna prava koja su i prije diobe teretila nepodijeljenu stvar mogu se vršiti kao i do diobe.

Kad se vršenje stvarne službenosti odnosi na samo jedan dio stvari, to pravo prestaje u pogledu ostalih djelova.

Glava VI

PRAVO ZAJEDNIČKE SVOJINE

Pojam

Član 153

Zajednička svojina je svojina više lica na nepodijeljenoj stvari kada su njihovi udjeli odredivi, ali nijesu unaprijed određeni.

U sumnji da li je stvar u susvojini ili zajedničkoj svojini, smatra se da postoji susvojina.

Sadržina

Član 154

Svaki zajedničar ima pravo da stvar koristi i da učestvuje u njenom upravljanju.

Upis u katastar nepokretnosti

Član 155

Pravo zajedničke svojine na nepokretnostima upisuje se na ime svih zajedničara.

Troškovi i tereti

Član 156

Troškove korišćenja, upravljanja, održavanja i očuvanja stvari i tereta, koji se odnose na cijelu stvar, zajedničari snose na jednake djelove.

Raspolaganje i opterećenje

Član 157

Za raspolaganje i opterećenje stvari u zajedničkoj svojini potrebna je saglasnost svih zajedničara.

Izuzetno, treće lice može, na osnovu pravnog posla, koji nije zaključen sa svim zajedničarima, steći pravo svojine:

- na pokretnoj stvari, ako je savjestan i stvar pribavio na osnovu teretnog pravnog posla;
- na nepokretnostima, ako je savjestan i ako pravo svojine nije bilo upisano u katastar nepokretnosti na ime svih zajedničara.

Pravo na diobu

Član 158

Zajedničari mogu u svako doba sporazumno da utvrde svoje udjele u zajedničkoj stvari.

Ako se sporazum ne postigne, svaki zajedničar ima pravo da zahtijeva da sud utvrdi njegov udio u stvari srazmjerno cjelini (idealni dio), osim ako zakonom kojim se ustanovljava zajednička svojina nije drukčije određeno.

Ništav je sporazum kojim se zajedničar odriče prava da zahtijeva da se utvrdi njegov udio u stvari.

Pravo povjerilaca

Član 159

Povjerioci zajedničara imaju pravo da zahtijevaju da se utvrdi udio zajedničara u stvari.

Primjena pravila o susvojini

Član 160

Na zajedničku svojinu shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona o susvojini, ako ovim ili drugim zakonom nije drukčije određeno, niti drugo proizilazi iz prirode zajedničke svojine.

Glava VII

ETAŽNA SVOJINA

Pojam

Član 161

Etažnom svojinom, u smislu ovog zakona, smatra se pravo svojine na posebnim djelovima stambene ili poslovne zgrade s kojim su nedjeljivo povezana određena prava na zajedničkim djelovima zgrade i na zemljištu na kom je zgrada podignuta.

Stambena zgrada

Član 162

Stambena zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen za stanovanje i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu.

Stambenu zgradu čine posebni i zajednički djelovi stambene zgrade.

Pravno lice

Član 163

Stambena zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje stambene zgrade.

Korišćenje stambene zgrade

Član 164

Stambena zgrada koristi se u skladu sa svojom namjenom.

Vlasnik posebnog dijela stambene zgrade (u daljem tekstu: vlasnik) slobodno uživa, koristi se i raspolaže posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, pod uslovom da ne povrjeđuje prava drugih vlasnika i namjenu stambene zgrade.

Posebni djelovi stambene zgrade

Član 165

Posebni djelovi stambene zgrade su: stanovi, poslovne prostorije, posebni podrumi, posebna potkrovlja, posebne garaže, odnosno garažna mjesta i dr.

Posebnim djelovima stambene zgrade smatraju se i sporedni djelovi kao što su otvoreni balkoni, terase i dr.

Stan je skup prostorija namijenjenih za stanovanje, koje čine funkcionalnu i građevinsku cjelinu i koje, po pravilu, imaju zaseban ulaz.

Poslovna prostorija je jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovne djelatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Zajednički djelovi stambene zgrade

Član 166

Zajednički djelovi stambene zgrade su djelovi koji služe stambenoj zgradi kao cjelini, i to:

- temelji;
- vertikalna konstrukcija;
- horizontalna (međuspratna konstrukcija);
- krov;
- prohodne i neprohodne zajedničke terase;
- fasada zgrade, uključujući prozore i vrata;
- elementi zaštite od spoljnih uticaja na zajedničkim djelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i sl.);
- krovna i ostala limarija na zajedničkim djelovima zgrade;
- dimnjaci i ventilacioni kanali, hidranti, protivpožarni sistemi i instalacije, uključujući i protivpožarne aparate u zajedničkim djelovima zgrada;
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa;
- liftovi u zajedničkim djelovima zgrade sa instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovnu upotrebu;
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade;
- instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije, uključujući reviziona okna;
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan i drugi posebni dio zgrade, odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade;
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim djelovima zgrade;
- električne instalacije stepenišne rasvjete i drugih potrošača u zajedničkim djelovima zgrade, glavna razvodna ploča sa uklopnim satom,električne instalacije za stanove i posebne djelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade;
- nužna i panik rasvjeta;
- zajednička instalacija centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do ventila radijatora, odnosno ventila potrošača u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade;
- radijatori i druga grejna tijela u zajedničkom dijelu zgrade;
- telefoske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade;

- zajedničke televizijske i radio antenske instalacije, uključujući i satelitske instalacije sa pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućavaju zajednički prijem do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade;
- instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interfoni od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade, odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade;
- zajednička kotlarnica i toplana;
- zajednički sistemi za klimatizaciju;
- zajednička potkrovlja, perionice, sušionice, hodnici, holovi, podrumi, garaže, garažna mjesta;
- svjetlarnici;
- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, pumpne stanice za otpadnu vodu i pumpne stanice za vodu,električni agregati, aku baterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje liftova i sl.;
- gromobranske instalacije;
- kanali za smeće;
- ostali djelovi i instalacije neophodni za održavanje i zajedničku upotrebu stambene zgrade.

Zajednički djelovi stambene zgrade su i oni djelovi koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade (posebna ulazna vrata, stepenište, posebni holovi, potkrovlje, podrum, dimnjaci, terase, uređaji za ogrjev i sl.).

Zajednički djelovi stambene zgrade su i drugi djelovi koji su u posebnoj zgradi ili su dio druge zgrade (zajedničke kotlarnice, hidrofori, garaže i dr.).

Skloništa

Član 167

Skloništa su u državnoj i privatnoj svojini.

Način upravljanja i raspolaganja skloništima u državnoj svojini propisuje Vlada Crne Gore.

Porodične stambene zgrade

Član 168

Odredbe ovog zakona odnose se i na porodične stambene zgrade u etažnoj svojini, osim ako ih zakon, ugovor ili priroda stvari ne isključuju.

Svojina na posebnim djelovima stambene zgrade

Član 169

Na posebnim djelovima stambene zgrade fizičko ili pravno lice ima isključivu svojinu, susvojinu ili zajedničku svojinu.

Zajednička svojina na zajedničkim djelovima stambene zgrade

Član 170

Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi vlasnici imaju zajedničku nedjeljivu svojinu.

Na zajedničkim djelovima stambene zgrade, koji služe samo nekim, a ne svim posebnim djelovima zgrade, zajedničku nedjeljivu svojinu imaju samo vlasnici tih posebnih djelova.

Zajednička svojina na urbanističkoj parceli

Član 171

Na urbanističkoj parceli, na kojoj je stambena zgrada izgrađena, vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu.

Propast stambene zgrade

Član 172

U slučaju djelimične propasti stambene zgrade, svakom vlasniku pripada vrijednost građevinskog materijala, koja se utvrđuje srazmjerno vrijednosti svakog posebnog dijela prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade.

Ako se vlasnici ne sporazumiju o vrijednosti materijala koji svakom od njih pripada, to će utvrditi sud u vanparničnom postupku.

Ako stambena zgrada potpuno propadne, svakom vlasniku pripada udio na zemljištu na kojem je zgrada izgrađena, srazmjerno vrijednosti njegovog posebnog dijela prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade, ako vlasnici ugovorom nijesu drukčije odredili.

Zavisna prava

Član 173

Prava koja vlasnik ima na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena i na djelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim djelovima, nedjeljivo su povezana sa njegovim pravima na posebnim djelovima zgrade, pa se sve promjene u pravima na ovom dijelu zgrade odnose i na ta prava.

Korišćenje posebnih djelova

Član 174

Vlasnik vrši o svom trošku opravke u cilju održavanja svog dijela stambene zgrade u ispravnom stanju.

Vlasnik je dužan da čuva i održava svoj dio stambene zgrade na način da se drugim vlasnicima ne pričinjava nikakva šteta.

Kvarove kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim djelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje, vlasnik je obavezan da otkloni bez odlaganja.

Za svu štetu koja je pričinjena drugim vlasnicima odgovara vlasnik koji ima obavezu održavanja, a ako je to bila obaveza više vlasnika, oni odgovaraju za štetu solidarno.

Vlasnik je obavezan da o svom trošku izvrši opravke na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za dio drugog vlasnika ili za djelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

Vlasnik je dužan da dopusti pristup ovlašćenim licima u svoj dio ako je to potrebno za održavanje zajedničkih djelova stambene zgrade i zgrade kao cjeline.

Radovi na posebnom dijelu

Član 175

Vlasnik može, u skladu sa propisima o građenju, vršiti prepravke svog dijela stambene zgrade, ako se tim prepravkama ne dira u dio drugog vlasnika ili u djelove koji služe zgradi kao cjelini.

Vlasnik ne može vršiti na svom dijelu prepravke koje bi mogle narušiti arhitektonski izgled zgrade ili umanjiti sigurnost ili stabilnost zgrade, ili zajedničkog ili posebnog dijela, ili ovim djelovima na drugi način nanijeti štetu.

Vlasnik koji vrši prepravke na svom dijelu obavezan je dati primjerenu naknadu drugom vlasniku čija je prava time povrijedio i kad je ovaj bio obavezan da trpi tu povredu.

Za svu štetu koju drugi vlasnici pretrpe u vezi promjena na posebnom dijelu odgovara vlasnik tog dijela, a ako je štetu pričinilo više njih, odgovornost je solidarna.

Korišćenje zajedničkih djelova

Član 176

Vlasnik je dužan da koristi zajedničke djelove u skladu sa njihovom namjenom i u mjeri koja odgovara pravima drugih vlasnika.

Vlasnici mogu donijeti odluku o svim radovima na zajedničkim djelovima koji imaju za cilj poboljšanje ili olakšanu upotrebu ili veći prihod.

Zabranjeni su radovi koji mogu prouzrokovati štetu stabilnosti ili sigurnosti stambene zgrade, koji joj mijenjaju arhitektonski izgled ili koji prouzrokuju da određene zajedničke djelove zgrade ne može upotrebljavati čak ni jedan vlasnik.

Pravo nadogradnje

Član 177

Stambena zgrada može se nadograditi, odnosno zajednički djelovi pretvoriti u stan (u daljem tekstu: nadogradnja) saglasno propisima o planiranju i uređenju prostora, propisima o građenju i ovim zakonom.

Ne može se vršiti nadogradnja koja utiče na stabilnost i sigurnost stambene zgrade, ako se nadogradnjom nanosi šteta arhitektonskom izgledu zgrade ili značajno umanjuje provjetrenost i prozračnost nižih spratova.

Imalac prava nadogradnje dužan je vlasnicima naknaditi vrijednost zajedničkog dijela koji se nadograđuje, osim ako drukčije ne proizilazi iz odluke skupštine vlasnika, odnosno ugovora.

Imalac prava nadogradnje i stambena zgrada svoje međusobne odnose uređuju ugovorom.

Ako vlasnici ne vrše nadogradnju, dužni su da nadležnom državnom organu, odnosno organu opštine ponude pravo preče kupovine dijela stambene zgrade koji se nadograđuje, odnosno pretvara u stan.

Ako vlasnici ne vrše pravo nadogradnje u roku od tri godine od donošenja planskog dokumenta, može se pokrenuti postupak eksproprijacije shodno Zakonu o eksproprijaciji, uz plaćanje pravične naknade u korist zajedničkog računa etažnih vlasnika.

Nadležni organ opštine dužan je da se izjasni o ponuđenom pravu preče kupovine u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva vlasnika.

Obaveze imaoca prava na nadogradnju

Član 178

Vlasnici koji trpe štetu zbog izvođenja radova nadogradnje ili zbog konačnog umanjenja vrijednosti njihovog dijela ili zbog ozbiljnog ometanja uživanja, čak i kada je to privremeno, imaju pravo na obeštećenje.

Imalac prava nadogradnje dužan je da:

1) o svom trošku otkloni kvarove i oštećenja koja nastanu usljed izvođenja radova, najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka kvarova i oštećenja;
2) u slučaju potrebe privremenog iseljenja iz stana, vlasniku, uz njegovu saglasnost, dok traju radovi, obezbijedi na privremeno korišćenje drugi stan koji mu ne pogoršava uslove stanovanja, uključujući i odgovarajuće troškove;
3) po završetku radova, u roku od 10 dana, prostorije, uređaje i instalacije dovede u stanje kakvo je bilo prije izvođenja radova;
4) obavijesti vlasnike o početku izvođenja radova najkasnije 30 dana prije početka izvođenja radova.

Pojam upravljanja stambenom zgradom

Član 179

Upravljanje stambenom zgradom obuhvata donošenje odluke: o načinu korišćenja stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih djelova zgrade i njihovom održavanju i čuvanju; o obezbjeđenju finansijskih sredstava za održavanje zgrade, kao i odlučivanje o drugim pitanjima od značaja za korišćenje i održavanje stambene zgrade.

Upravljanje stambenom zgradom

Član 180

Stambenom zgradom upravljaju vlasnici.

Vlasnici su dužni da obrazuju organe upravljanja stambenom zgradom.

Organi upravljanja

Član 181

Organi upravljanja stambenom zgradom su skupština vlasnika (u daljem tekstu: skupština) i upravnik.

Organi upravljanja djelovima zgrada

Član 182

Kada stambena zgrada ima više posebnih ulaza ili lamela mogu se obrazovati organi upravljanja za svaki ulaz ili lamelu posebno.

U stambenoj zgradi u kojoj su obrazovani organi upravljanja, u smislu stava 1 ovog člana, međusobni odnosi vlasnika uređuju se ugovorom.

Skupština vlasnika

Član 183

Skupštinu čine vlasnici, odnosno njihovi predstavnici.

Skupština:

- donosi program održavanja stambene zgrade i obezbjeđuje njegovo izvršavanje;
- odlučuje o načinu organizovanja radova na održavanju stambene zgrade;
- usvaja godišnji izvještaj o realizaciji programa održavanja stambene zgrade;
- utvrđuje visinu i način obezbjeđivanja sredstava za održavanje stambene zgrade;
- odlučuje o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi;
- donosi finansijski plan i godišnji obračun stambene zgrade;
- odlučuje o vrijednosti boda za akontaciju troškova održavanja;
- odlučuje o visini naknade za rad upravnika;
- obezbjeđuje namjensko korišćenje zajedni-čkih djelova stambene zgrade;
- donosi odluku o raspolaganju zajedničkim djelovima stambene zgrade na kojima se vrši nadogradnja ili koji se pretvaraju u stan;
- odlučuje o pretvaranju posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije;
- donosi odluku o korišćenju poslovnih prostorija;
- stara se o zaštiti stambene zgrade i ispravnosti instalacija i uređaja;
- donosi pravila o međusobnim odnosima vlasnika kada je broj vlasnika veći od 10;
- obezbjeđuje primjenu kućnog reda u stambenoj zgradi;
- odlučuje o osiguranju stambene zgrade;
- odlučuje po prigovoru vlasnika protiv odluka upravnika;
- odlučuje o radovima koji su potrebni za vanredno održavanje, ustanovljavajući u slučaju potrebe posebni fond;
- odlučuje o drugim pitanjima u vezi upravljanja stambenom zgradom.

Predsjednik skupštine

Član 184

Skupština ima predsjednika.

Predsjednik skupštine se bira većinom glasova članova skupštine, na period od četiri godine.

Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine.

Predsjednik skupštine je obavezan da, najmanje pet dana prije održavanja skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve vlasnike o terminu održavanja skupštine.

Inicijativa za održavanje skupštine

Član 185

Inicijativu za održavanje sjednice skupštine može dati i 1/4 vlasnika.

Skupština vlasnika može obrazovati stalna ili povremena tijela za obavljanje administrativno-tehničkih poslova, odnosno obavljanje ovih poslova može povjeriti licu iz reda svojih članova ili trećem licu.

Način odlučivanja skupštine vlasnika

Član 186

Skupština odlučuje ako je prisutno više od polovine članova skupštine.

Svaki vlasnik ima jedan glas u skupštini.

Odluke koje se odnose na redovno održavanje stambene zgrade i hitne radove skupština donosi većinom glasova prisutnih članova.

Odluke koje prevazilaze okvire redovnog održavanja stambene zgrade (nadogradnja stambene zgrade, pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambene zgrade u poslovne prostorije, nužni radovi i dr.) skupština donosi saglasnošću članova skupštine kojima pripada više od polovine ukupne površine posebnih djelova zgrade.

Ako iz pravila vlasnika proističe obaveza da samo neki vlasnici snose troškove održavanja djelova zgrade, tim pravilima se može predvidjeti da samo ti vlasnici učestvuju u glasanju o odlukama koje se tiču tih troškova.

Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici daju pisanu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim članom.

Odluke skupštine

Član 187

Odluke skupštine obavezne su za sve vlasnike i upravnika.

Odluke skupštine objavljuju se na način koji utvrdi skupština.

Protiv odluke skupštine vlasnik može podnijeti tužbu nadležnom sudu radi njenog poništaja u roku od 30 dana od dana objavljivanja odluke.

Izbor i razrješenje upravnika

Član 188

Kad je broj vlasnika veći od četiri, bira se upravnik stambene zgrade.

Upravnika bira i razrješava skupština većinom glasova članova skupštine, na period od četiri godine.

Za upravnika se može izabrati vlasnik, odnosno drugo fizičko ili pravno lice registrovano za poslove upravljanja.

Skupština sa upravnikom zaključuje ugovor o međusobnim odnosima.

Izbor i razrješenje upravnika upisuje se u registar upravnika stambene zgrade, koji vodi nadležni organ opštine.

Upravniku, po pravilu, za obavljeni rad pripada naknada koju obezbjeđuju vlasnici iz sredstava održavanja.

Privremeni upravnik

Član 189

Ako vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja na način propisan ovim zakonom, nadležni organ opštine imenovaće, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, privremenog upravnika.

Privremeni upravnik ima sva ovlašćenja upravnika iz člana 188 ovog zakona, i ovlašćenje za sazivanje skupštine vlasnika radi njenog konstituisanja.

Privremeni upravnik imenuje se na određeno vrijeme, do izbora upravnika.

Nadležnosti upravnika

Član 190

Upravnik:

- izvršava odluke skupštine;
- predlaže program održavanja zgrade;
- stara se o realizaciji programa održavanja stambene zgrade i o tome podnosi izvještaj skupštini;
- po sopstvenoj inicijativi obezbjeđuje obavljanje hitnih radova;
- zaključuje ugovore o zakupu poslovnih prostorija;
- naplaćuje prihode i izvršava obaveze;
- predstavlja i zastupa stambenu zgradu;
- organizuje naplate i prijem uplata u korist računa zgrade;
- prima i otpušta domara;
- obezbjeđuje poštovanje pravila etažnih vlasnika;
- podnosi skupštini izvještaj o svom radu u prethodnoj kalendarskoj godini i dostavlja joj na uvid sve isprave, i to najkasnije do 30. juna svake godine;
- izvršava i druge poslove koje odredi skupština.

Protiv akata i radnji upravnika vlasnik može uložiti prigovor skupštini.

U slučaju prihvatanja prigovora iz stava 2 ovog člana, upravnik je dužan naknaditi pričinjenu štetu.

Pravila o međusobnim odnosima vlasnika

Član 191

Pravila o međusobnim odnosima vlasnika (u daljem tekstu: pravila vlasnika) sadrže odredbe o posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade, uslovima njihovog uživanja, upotrebi zajedničkih djelova i raspodjeli troškova, očuvanju izgleda zgrade, upravljanju i dr.

Pravila vlasnika se donose većinom glasova prisutnih članova skupštine.

Svaki vlasnik može pokrenuti inicijativu za donošenje pravila vlasnika.

Pravila vlasnika odlažu se u registar koji vodi nadležni organ lokalne uprave.

Uvid u sadržinu pravila vlasnika može izvršiti svako zainteresovano lice.

Nesaglasnost vlasnika oko vođenja spora

Član 192

Kada stambena zgrada odluči da pokrene spor, vlasnik koji s tim nije saglasan, može se, podnošenjem zahtjeva upravniku, osloboditi od odgovornosti u pogledu posljedica spora za slučaj neuspjeha.

Vlasnik je obavezan da zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavi upravniku u roku od 30 dana od dana obavještenja o odluci skupštine.

Ako je ishod spora u korist vlasnika, vlasnik koji se nije saglasio sa vođenjem spora, ali koji izvlači korist, obavezan je da učestvuje u snošenju svih troškova koji padaju i na teret drugih vlasnika.

Glava VIII

PRAVO SLUŽBENOSTI

Stvarne i lične službenosti

Član 193

Službenosti mogu biti stvarne i lične.

1. Stvarne službenosti

Opšte odredbe

Član 194

Stvarna službenost je pravo vlasnika jedne nepokretnosti (povlasno dobro) da za potrebe te nepokretnosti vrši određene radnje na nepokretnosti drugog vlasnika (poslužno dobro) ili da zahtijeva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nepokretnosti.

Službenost za izuzetne prilike

Član 195

Stvarna službenost se može ustanoviti i za neku izuzetnu priliku (službenost prolaza za vrijeme poplave, službenost prevoza posječenih šumskih stabala preko tuđeg zemljišta itd.).

Više službenosti na istoj stvari

Član 196

Na istom poslužnom dobru može postojati više stvarnih službenosti, različitih vrsta ili istovrsnih.

Istovrsne stvarne službenosti mogu po obimu biti različite ili jednake.

Ustanovljenjem nove stvarne službenosti ne smije se krnjiti već postojeća službenost.

Ako usljed promijenjenih prilika nastupi nemogućnost da se sve stvarne službenosti vrše u punom obimu, preča je ona stvarna službenost koja je ranije stečena; posljednja stečena prava se sužavaju u svom obimu ili potpuno iščezavaju i tako redom.

Stvarne službenosti stečene u isto vrijeme imaju isti rang i srazmjerno se sužavaju.

Kad ima više konkurentnih stvarnih službenosti istog ranga, pa nastupi razlog zbog koga ne mogu biti i dalje vršene u punom obimu, svaki od titulara može zahtijevati da se obim službenosti uredi pravično, vodeći računa o interesima svakog od njih.

Nedjeljivost stvarnih službenosti

Član 197

Ako se podijeli povlasno dobro, stvarna službenost ostaje u korist svih njegovih djelova.

Vlasnik poslužnog dobra može zahtijevati da stvarna službenost vlasnika pojedinog dijela podijeljenog povlasnog dobra prestane ako stvarna službenost ne služi za potrebe tog dijela.

Ako je podijeljeno poslužno dobro, stvarna službenost ostaje samo na djelovima na kojima je vršena.

Uređaj za vršenje službenosti

Član 198

Ako je za vršenje stvarne službenosti potrebno korišćenje nekog uređaja ili preduzimanja neke radnje, troškove održavanja tog uređaja i preduzimanje te radnje snosi vlasnik povlasnog dobra.

Ako uređaj ili radnja služe i interesima vlasnika poslužnog dobra, troškove održavanja tog uređaja i troškove preduzimanja te radnje snose, srazmjerno koristi koju imaju, vlasnik povlasnog i vlasnik poslužnog dobra.

Način i obim vršenja stvarne službenosti

Član 199

Stvarna službenost vrši se na način kojim se najmanje opterećuje poslužno dobro.

Nove potrebe povlasnog dobra, koje nijesu posljedice normalnog razvijanja i iskorišćavanja povlasnog dobra, nemaju uticaja na obim stvarne službenosti.

Premještanje stvarne službenosti

Član 200

Kada se stvarna službenost vrši na jednom dijelu poslužnog dobra, vlasnik poslužnog dobra ima pravo da, o svom trošku, zahtijeva premještanje službenosti na drugo mjesto istog dobra, gdje njeno vršenje neće biti otežano.

Sud može, vodeći računa o opravdanim interesima iskorišćavanja poslužnog i povlasnog dobra, dozvoliti premještanje službenosti na drugo mjesto istog dobra i u slučaju kada bi time njeno vršenje bilo otežano.

U slučaju iz stava 2 ovog člana vlasnik poslužnog dobra duguje naknadu vlasniku povlasnog dobra.

Zasnivanje stvarnih službenosti

Član 201

Stvarna službenost zasniva se pravnim poslom, odlukom suda ili drugog državnog organa i održajem.

Odluku o zasnivanju službenosti donosi sud ukoliko posebnim zakonom nije određen drugi državni organ.

Na osnovu pravnog posla

Član 202

Na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiče se upisom u katastar ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Ugovor na osnovu koga se stiče stvarna službenost mora biti zaključen u pisanom obliku i ovjeren od nadležnog organa, odnosno notara.

Održaj

Član 203

Stvarna službenost stiče se održajem kada je vlasnik povlasnog dobra faktički ostvarivao službenost za vrijeme od 20 godina, a vlasnik poslužnog dobra se tome nije protivio.

Savjestan i zakonit držalac službenosti stiče stvarnu službenost protekom roka od 10 godina.

Na osnovu savjesne državine stvarna službenost stiče se održajem protekom roka od 15 godina.

Stvarna službenost se ne može steći održajem ako je vršena zloupotrebom povjerenja vlasnika ili držaoca poslužnog dobra, silom, prevarom ili ako je službenost ustupljena do opoziva.

Vidljive službenosti

Član 204

Održajem se mogu steći samo vidljive stvarne službenosti.

Službenost je vidljiva ako je njeno postojanje praćeno nekim spoljnjim vidljivim znakom.

Dejstvo sticanja prema trećem licu

Član 205

Stvarna službenost stečena održajem može se istaći prema trećem savjesnom licu od trenutka upisa u katastar.

Sticanje na osnovu odluke državnog organa

Član 206

Odlukom suda ili drugog državnog organa stvarna službenost ustanovljava se kada vlasnik povlasnog dobra, u cjelini ili djelimično, ne može koristiti to dobro bez odgovarajućeg korišćenja poslužnog dobra, kao i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Službenost iz stava 1 ovog člana stiče se danom pravosnažnosti odluke, ako zakonom nije drukčije određeno.

Vlasnik dvije nepokretnosti

Član 207

Vlasnik dvije nepokretnosti može jednu od njih opteretiti stvarnom službenošću u korist one druge.

Pravo na naknadu

Član 208

Na zahtjev vlasnika poslužnog dobra, nadležni državni organ utvrđuje i naknadu koju je vlasnik povlasnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra.

Vlasnik poslužnog dobra ima pravo na naknadu za ustanovljenu službenost.

Ako se vlasnik poslužnog dobra i vlasnik povlasnog dobra ne sporazumiju o naknadi, visinu naknade utvrđuje sud na zahtjev vlasnika poslužnog dobra vodeći računa o svim okolnostima, a naročito o šteti koju vlasnik poslužnog dobra trpi u vidu izmakle koristi i u vidu umanjene vrijednosti poslužnog dobra zbog ustanovljene službenosti.

Prestanak stvarnih službenosti

Član 209

Stvarna službenost prestaje ako se vlasnik poslužnog dobra protivi njenom vršenju, a vlasnik povlasnog dobra tri uzastopne godine nije vršio svoje pravo.

Stvarna službenost prestaje ako se ne vrši za vrijeme potrebno za njeno sticanje održajem, kada isto lice postane vlasnik poslužnog i povlasnog dobra ili propašću povlasnog, odnosno poslužnog dobra.

Prestanak potrebe

Član 210

Vlasnik poslužnog dobra može zahtijevati da prestane pravo stvarne službenosti kada ona postane nepotrebna za korišćenje povlasnog dobra ili kad prestane drugi razlog zbog koga je ona zasnovana.

Promijenjene prilike

Član 211

Vlasnik poslužnog dobra može, uz pravičnu naknadu, zahtijevati prestanak stvarne službenosti ako je usljed promijenjenih prilika njena korist za povlasno dobro postala nesrazmjerna sa teretom koji ona predstavlja za poslužno dobro.

Vlasnik poslužnog dobra se može odreći prava iz stava 1 ovog člana, ali najviše za vrijeme od 10 godina.

Prilikom određivanja naknade iz stava 1 ovog člana sud će voditi računa o svim okolnostima, a naročito o tome koliko je dugo trajala službenost i o tome koliki dobitak za poslužno dobro, a koliki gubitak za povlasno dobro predstavlja ukidanje službenosti.

Propast stvari

Član 212

Stvarna službenost prestaje propašću povlasnog ili poslužnog dobra, ako i kad njeno vršenje bude trajno onemogućeno.

Stvarna službenost se ustanovljava u ranijem obimu ako poslužno dobro bude obnovljeno u roku od pet godina od propasti.

Istek roka

Član 213

Stvarna službenost ustanovljena na određeno vrijeme prestaje istekom toga vremena.

Zaštita stvarnih službenosti

Član 214

Odredbe ovog zakona o zaštiti prava svojine shodno se primjenjuju i na zaštitu stvarne službenosti.

2. Posebni slučajevi stvarnih službenosti

Nužni prolaz

Član 215

Vlasnik nepokretnosti koji nema izlaz na javni put ili se do njega može doći samo uz pretjerano zaobilaženje (opkoljeno zemljište, enklava) ima pravo da zahtijeva da mu se, uz plaćanje naknade, dozvoli prolaz preko tuđeg zemljišta (nužni prolaz).

Nužni prolaz može biti ustanovljen kao pravo prolaza pješaka, kola, motornih vozila, poljoprivrednih mašina i sl.

Ako je do stvaranja enklave došlo diobom, nužni prolaz može se dozvoliti samo preko onog zemljišta koje je do diobe činilo cjelinu sa enklavom.

Imaocu prava nužnog prolaza može se naložiti preduzimanje mjera koje obezbjeđuju da se prelaženje vrši u uslovima najmanje štetnim za nepokretnost preko koje se prolazi.

Vlasnik opterećene nepokretnosti ima pravo da zahtijeva ukidanje prava nužnog prolaza ako usljed izgradnje novog javnog puta ili inače prestanu razlozi zbog kojih je bilo ustanovljeno. U tom slučaju on je dužan da vrati dio primljene naknade, po procjeni suda.

Vlasnik nepokretnosti opterećene pravom nužnog prolaza, ima pravo da zahtijeva od imaoca prava nužnog prolaza da otkupi dio nepokretnosti koji služi za prolaz.

U slučaju promijenjenih prilika vlasnik nepokretnosti ima pravo da zahtijeva da se pravo nužnog prolaza vrši na drugom mjestu na istoj nepokretnosti.

Pravo nužnog prolaza ne može se ustanoviti preko kuće i dvorišta, osim kad nema drugog izlaza na javni put.

Postavljanje vodova

Član 216

Vlasnik zemljišta je obavezan da, uz naknadu, dozvoli na svom zemljištu postavljanje vodova (vodovodnih i kanalizacionih cijevi, gasovoda, električnih i telefonskih kablova, stubova, žica i sl.), ako postavljanje vodova na drugom mjestu iziskuje nesrazmjerne troškove.

Vlasnik zemljišta ima pravo da zahtijeva od vlasnika vodova, gasovoda i drugih uređaja da mu taj dio otkupi ako mu je bitno smanjena upotrebna vrijednost zemljišta.

Vlasnik zemljišta ima pravo da o svom trošku premjesti vodove na drugo mjesto na istoj nepokretnosti, ako se na tom drugom mjestu ne pogoršavaju uslovi upotrebe vodova.

Ako se premještanje traži zbog promijenjenih prilika usljed kojih je korišćenje zemljišta postalo nesrazmjerno teško, može se zahtijevati da troškove prenošenja u cjelini ili djelimično snosi vlasnik vodova.

Prilikom određivanja učešća u troškovima iz stava 4 ovog člana sud će voditi računa o svim okolnostima, a naročito o tome koliko je vremena proteklo od postavljanja vodova, koliko je usljed izmijenjenih prilika i u uslovima postavljanja vodova otežano iskorišćavanje zemljišta, i kakve su koristi od vodova za njihovog vlasnika.

Zakonske službenosti u javnom interesu

Član 217

Postavljanje vodova i drugih uređaja (električnih, kanalizacionih, plinovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacionih i dr.) na tuđoj nepokretnosti, bez pristanka njenog vlasnika, moguće je u javnom interesu u skladu sa zakonom.

Postavljanje antena

Član 218

Korisnik radio-difuznih prijemnika ima pravo da na susjednoj zgradi postavi antenu, ako je to korisniku neophodno za prijem radio-difuznog programa i ako to ne ometa stanare te zgrade u prijemu radio-difuznog programa.

Pravo prozora

Član 219

Pravo prozora u zidu poslužnog dobra daje vlasniku povlasnog dobra samo pravo na svjetlost i vazduh, a na vidik, samo ako mu je to ovlašćenje posebno dato.

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

Lice koje ima pravo prozora dužno je čuvati otvor, inače odgovara za štetu zbog zanemarivanja.

Pravo imati dio zgrade i naprave na poslužnom dobru

Član 220

Vlasnik povlasnog dobra kome njegovo pravo službenosti daje ovlašćenje da na susjednoj nepokretnosti, na njenoj površini, ispod nje ili u njenom vazdušnom prostoru ima dio svoje zgrade, neku drugu napravu ili uređaj koji služi njegovoj zgradi dužan ih je održavati o svom trošku, a vlasniku poslužnog dobra plaćati naknadu za iskorišćavanje njegove nepokretnosti u visini zakupnine, ako drukčije nije određeno ugovorom ili zakonom.

Pravilo iz stava 1 ovog člana se na odgovarujući način primjenjuje i kad vlasniku povlasnog dobra njegovo pravo službenosti daje ovlašćenje da na susjednoj nepokretnosti, na njenoj površini, ispod nje ili u njenom vazdušnom prostoru ima vodove ili druge uređaje (električne, plinovodne, toplovodne, telekomunikacijske, kanalizacijske, vodovodne i dr.).

Vlasnik poslužnog dobra koji je dužan trpjeti teret susjedne zgrade, umetak tuđe grede u svoj zid, prolaz tuđega dima kroz dimnjak, tuđu reklamu na svom krovu, tuđu reklamu ili natpis na pročelju svoje zgrade ili sl., dužan je srazmjerno doprinositi održavanju svoga za to određenog zida, stuba, stijene, dimnjaka, krova, pročelja i sl., ali nije dužan podupirati niti popravljati tuđu stvar.

Pravo kapnice

Član 221

Vlasnik povlasnog dobra, koji ima pravo odvođenja kišnice sa svoga krova na poslužno dobro (pravo kapnice), može pustiti da kišnica otiče na tuđu nepokretnost slobodno ili kroz žlijeb.

Imalac prava kapnice smije uzdići svoj krov, ali mora preduzeti mjere da time službenost ne postane teža za vlasnika poslužnog dobra.

Imalac prava kapnice dužan je održavati žljebove namijenjene oticanju vode kao i svoj krov u takvom stanju da mlaz kišnice ne šteti opterećenoj nepokretnosti, a snijeg i led na vrijeme ukloni.

3. Lične službenosti

Opšta odredba

Član 222

Lične službenosti su: pravo plodouživanja, pravo upotrebe i pravo stanovanja.

1) Pravo plodouživanja

Sadržina

Član 223

Pravo plodouživanja je najšire pravo upotrebe tuđe stvari (poslužnog dobra) i pribiranje plodova sa nje, uz obavezu da se sačuva njena suština.

Plodouživalac je dužan da svoja prava vrši s pažnjom dobrog domaćina.

Ograničenja

Član 224

Obim prava plodouživanja može se ograničiti isključenjem određenih koristi koje daje stvar.

Pravo plodouživanja može biti ustanovljeno pod uslovom, sa rokom ili sa nalogom.

Objekat

Član 225

Predmet prava plodouživanja mogu biti tuđe pokretne i nepokretne stvari.

Sticanje

Član 226

Pravo plodouživanja stiče se na osnovu ugovora, testamenta i održajem.

Za sticanje prava plodouživanja na nepokretnostima na osnovu ugovora i testamenta potreban je upis u katastar, a na održaj prava plodouživanja shodno se primjenjuju odredbe o sticanju prava svojine održajem.

Prava plodouživaoca

Član 227

Plodouživalac ima pravo da poslužno dobro drži, da ga upotrebljava i da pribira plodove sa njega.

Plodovi u novčanom obliku

Član 228

Plodovi u novčanom obliku pripadaju plodouživaocu srazmjerno vremenskom trajanju plodouživanja (dan po dan) nezavisno od toga da li su u vrijeme nastanka, odnosno prestanka plodouživanja dospjeli ili ne i da li su u to vrijeme naplaćeni.

Prirodni plodovi

Član 229

Plodouživalac stiče pravo svojine na prirodnim plodovima odvajanjem.

Plodouživalac je dužan da naknadi troškove proizvodnje plodova koje je stekao prilikom zasnivanja plodouživanja ukoliko ugovorom nije drugačije predviđeno.

Prilikom prestanka plodouživanja plodouživalac ima pravo na naknadu troškova proizvodnje plodova od lica kome su ti neubrani plodovi pripali.

Prenos koristi

Član 230

Plodouživalac može pravnim poslom (ugovorom o zakupu, posluzi i dr.) prenijeti na drugog koristi koje daje poslužno dobro, ukoliko mu to pravo nije oduzeto.

2) Obaveze plodouživaoca

Očuvanje suštine i namjene stvari

Član 231

Plodouživalac je dužan da očuva suštinu poslužnog dobra i njegovu raniju namjenu.

Plodouživalac ne odgovara za smanjenje vrijednosti poslužnog dobra koje je posljedica redovne upotrebe.

Osiguranje

Član 232

Plodouživalac je dužan da u korist vlasnika o svom trošku osigura poslužno dobro protiv požara i drugih rizika, kada je propisano obavezno osiguranje ili kada prema mjesnim shvatanjima osiguranje nalažu pravila ponašanja dobrog domaćina.

Kad je poslužno dobro već bilo osigurano, plodouživalac je dužan da plaća premije srazmjerno trajanju plodouživanja, ako je u smislu odredbe prethodnog stava obavezan da poslužno dobro osigura.

Porezi i druge dažbine

Član 233

Na plodouživaoca padaju, srazmjerno vremenskom trajanju plodouživanja, javne dažbine i druge javne obaveze koje terete plodove i tekuću upotrebu poslužnog dobra.

Ostali tereti padaju na vlasnika poslužnog dobra.

Ako je terete koji padaju na vlasnika poslužnog dobra platio plodouživalac, po prestanku plodouživanja vlasnik je dužan da mu naknadi isplaćeno.

Održavanje stvari

Član 234

Plodouživalac je dužan da stvar koristi kao dobar domaćin i da je o svom trošku održava u stanju u kome je primio prilikom nastanka plodouživanja.

Obavještavanje o vanrednim radovima

Član 235

Plodouživalac je dužan da obavijesti vlasnika o vanrednim radovima koje je potrebno preduzeti da bi se stvar sačuvala, kao i da trpi ove radove.

Troškovi održavanja

Član 236

Plodouživalac snosi troškove redovnog održavanja.

U pogledu troškova na koje nije bio obavezan, primjenjuju se pravila o nezvanom vršenju tuđih poslova.

Inventar

Član 237

Vlasnik, odnosno plodouživalac ima pravo da u svako vrijeme zahtijeva da se o zajedničkom trošku sačini popis i procjena poslužnog dobra.

Onaj ko je zahtijevao popis dužan je da predujmi iznos potreban za pokriće troškova.

Ako popis i procjena nijesu izvršeni, pretpostavlja se da je plodouživalac primio predmet prava plodouživanja u upotrebljivom stanju srednje kakvoće.

Povraćaj stvari

Član 238

Po prestanku prava plodouživanja plodouživalac je dužan da poslužno dobro vrati vlasniku u stanju u kome je stvar primio, s tim što nije dužan da naknadi umanjenu vrijednost stvari ukoliko je ona rezultat redovne i namjenske upotrebe.

Ako su predmet plodouživanja potrošne stvari, po prestanku plodouživanja plodouživalac je dužan da naknadi ranijem vlasniku vrijednost tih stvari.

Obezbjeđenje

Član 239

Vlasnik poslužnog dobra čija su prava u opasnosti može zahtijevati obezbjeđenje od plodouživaoca.

Ukoliko plodouživalac ne pruži obezbjeđenje na zahtjev vlasnika, može mu se oduzeti poslužno dobro i povjeriti na upravljanje licu koje odredi sud.

U smislu stava 2 ovog člana poslužno dobro može biti povjereno i vlasniku.

3) Prestanak prava

Opšta odredba

Član 240

Pravo plodouživanja prestaje:

- protekom vremena, ako je bilo ustanovljeno na određeno vrijeme, a najkasnije smrću plodouživaoca, odnosno prestankom pravnog lica;
- kad se u istoj ličnosti sjedini svojstvo vlasnika i plodouživaoca;
- kad na istom poslužnom dobru treće lice održajem stekne plodouživanje ili pravo svojine;
- nevršenjem plodouživanja u roku od pet godina, ukoliko u vršenju plodouživanja plodouživalac nije bio spriječen;
- odricanjem od strane plodouživaoca;
- protekom vremena od 30 godina kada je službenost ustanovljena u korist pravnog lica.

Djelimična propast stvari

Član 241

U slučaju djelimične propasti poslužnog dobra pravo plodouživanja produžava se na preostali dio poslužnog dobra.

Potpuna propast stvari

Član 242

U slučaju potpune propasti poslužnog dobra prestanak prava plodouživanja je konačan, čak i ako bi vlasnik o svom trošku obnovio poslužno dobro.

Suma osiguranja

Član 243

Ako je poslužno dobro koje je propalo ili djelimično propalo bilo osigurano, pravo plodouživanja se produžava na isplaćenu sumu osiguranja.

Vlasnik može sumu osiguranja upotrijebiti za obnovu poslužnog dobra i u tom slučaju pravo plodouživanja će se odnositi na novo poslužno dobro.

Pravo upotrebe

Član 244

Imalac prava upotrebe ovlašćen je da tuđu stvar (poslužno dobro) upotrebljava i pribira plodove sa nje, u granicama svojih ličnih potreba i potreba članova svoje porodice, bez narušavanja suštine stvari.

Sve koristi koje poslužno dobro daje preko toga pripadaju vlasniku.

Neprenosivost

Član 245

Pravo upotrebe je neprenosivo.

Javni tereti i troškovi održavanja

Član 246

Javne terete i troškove redovnog održavanja poslužne stvari snose i imalac prava upotrebe i vlasnik stvari srazmjerno koristima koje svako od njih ima od poslužnog dobra i srazmjerno vremenskom trajanju prava upotrebe.

Nastanak i prestanak

Član 247

Pravo upotrebe nastaje i prestaje na način i pod uslovima koji važe za pravo plodouživanja.

Pravo stanovanja

Član 248

Imalac prava stanovanja je ovlašćen da, uz isključenje ostalih lica, koristi tuđu stambenu zgradu ili stan kao posebni dio zgrade u svrhu stanovanja.

Sa imaocem prava stanovanja mogu stanovati članovi njegovog domaćinstva i lica koja ga izdržavaju ili su mu potrebna za vođenje domaćinstva, i to samo za vrijeme njegovog života.

Pravo stanovanja je neprenosivo.

Nastanak i prestanak

Član 249

Pravo stanovanja nastaje i prestaje po odredbama ovog zakona koje važe za pravo plodouživanja.

Glava IX

SUSJEDSKA PRAVA

Pojam

Član 250

Susjedsko pravo je zakonsko ovlašćenje vlasnika jedne nepokretnosti da se koristi susjednom nepokretnošću ili da zahtijeva od svakog vlasnika činjenje ili uzdržavanje od nečega što bi ovaj kao vlasnik po zakonu smio činiti.

Imalac susjedskog prava je dužan da, pri vršenju tog prava, postupa u duhu dobrosusjedskih odnosa.

Imalac susjedskog prava je naročito dužan da, zadovoljavajući potrebu na koju se njegovo pravo odnosi, vrši to pravo pošteno, u skladu sa mjesnim običajima i na način kojim se što manje ograničava, opterećuje ili na drugi način uznemirava vlasnik susjedne nepokretnosti.

Odredbe ovog poglavlja, koje se odnose na vlasnike, shodno se primjenjuju i na neposredne držaoce nepokretnih stvari.

Zajednička ograda

Član 251

Za ogradu koja se nalazi na međi (zid, plot, žica, stubovi itd.) važi pretpostavka da pripada susjedima kao zajednička svojina ako se po urezima, natpisima, znacima ili drugim dokazima suprotno ne dokaže.

Zajedničku ogradu susjedi koriste svaki sa svoje strane, vodeći računa da se ne umanji upotrebna vrijednost za drugog susjeda.

Troškove održavanja zajedničke ograde snose na jednake djelove.

Za postavljanje zajedničke nove ograde umjesto postojeće ograde potrebna je saglasnost vlasnika susjednih zemljišta.

U slučaju kada se ne postigne saglasnost susjeda, odluku donosi nadležni sud, vodeći računa o svim okolnostima.

Sud može na zahtjev susjeda dozvoliti da, iz opravdanih razloga, podigne ogradu na međi i protiv volje drugog susjeda.

Susjed koji je postavio ogradu ima pravo svojine, dok drugi susjed ima pravo da je koristi.

Ograda vlasnika zemljišta

Član 252

Ograda koja se nalazi isključivo na nepokretnosti jednog vlasnika, u svojini je onoga čije je zemljište.

Svaki je vlasnik dužan sa desne strane svoga ulaza, gledano sa puta, ograditi svoj prostor i razdvojiti ga od prostora susjeda, ako drukčije nije propisano ili uobičajeno.

Vlasnik ograde je dužan održavati u dobrom stanju svoju ogradu ako postoji opasnost od nanošenja štete susjedu.

Zid koji razdvaja zgrade

Član 253

Zid koji dijeli dvije susjedne zgrade koriste oba susjeda, svaki sa svoje strane.

Svaki od njih može do pola debljine zida praviti udubljenja (radi postavljanja grede i sl.) ako se time ne ugrožava stabilnost zida ili se ne smeta da i drugi susjed za sebe slično učini.

Ako zid pripada jednom susjedu, drugi može tražiti da se njime služi uz naknadu.

Uređivanje međa

Član 254

Ako su međni znaci uništeni, oštećeni ili pomjereni, svaki od vlasnika susjednih zemljišta može zahtijevati sporazumno utvrđivanje granica i postavljanje međnih znakova.

U slučaju kada to susjedi ne mogu sporazumno da učine, utvrđivanje granica između susjednih nepokretnosti vrši sud u vanparničnom postupku.

Sudska odluka o ponovnom utvrđivanju granica ne utiče na rješavanje pitanja državine i prava svojine na nepokretnostima koje se graniče.

Drvo na međi

Član 255

Drvo na međi je zajednička svojina susjeda.

Svaki od susjeda ima pravo na plodove sa grana koje se nalaze nad njegovim zemljištem.

Grane i žile drveta

Član 256

Vlasnik zemljišta ima pravo da posiječe grane koje se nalaze u njegovom vazdušnom prostoru i ukloni žile koje su prodrle u njegovo zemljište, ako mu smetaju.

Susjedi mogu posjeći drvo na osnovu zajedničkog dogovora, ili na zahtjev jednog od susjeda ako sud nađe da je takav zahtjev opravdan.

Voćka i drugo drvo pripada onome na čijoj je zemlji stablo, čak i ako bi žile prešle u susjedovo zemljište ili se grane nadnijele nad susjedovo zemljište.

Vlasnik voćke ima pravo da pređe na susjedno zemljište i pokupi plodove koji su tamo pali, a potiču od grana koje se nijesu nadnijele nad susjedno zemljište.

Vlasnik zemljišta ima pravo da posiječe i zadrži za sebe grane i žile koje dolaze sa drveta na susjednom zemljištu, ako mu smetaju, a susjed ih na njegov poziv ne ukloni u primjerenom roku.

Vlasnik zemljišta koji ostavi grane neposječene ima pravo na plodove sa ovih grana.

Odredbe o pravu vlasnika zemljišta da posiječe i zadrži za sebe grane i žile koje dolaze sa drveta na susjednom zemljištu ne primjenjuju se na šume koje se međusobno graniče.

Pošumljavanje i sađenje drveća i šteta od hladovine

Član 257

U slučaju kada se samo jedno od dva susjedna zemljišta nalazi pod šumom, odnosno voćnjakom, vlasnik drugog

zemljišta nema pravo na naknadu štete koju, u granicama mjesnih prilika, trpi od hladovine koju mu stvara drveće sa pošumljenog, odnosno zasađenog zemljišta.

Kada naknadnim pošumljavanjem ili sađenjem drveća vlasnik susjednog zemljišta trpi znatniju štetu od hladovine koju stvara to drveće, sud može dosuditi jednokratnu pravičnu naknadu vlasniku susjedne nepokretnosti, vodeći računa o svim okolnostima, a naročito o koristi nastaloj pošumljavanjem, odnosno sađenjem drveća i o šteti koja je iz toga nastala.

Zabrana potkopavanja susjednog zemljišta

Član 258

Vlasnik zemljišta ne smije vršiti potkopavanje susjednog zemljišta ni preduzimati druge radnje koje ugrožavaju stabilnost susjednog zemljišta ili zgrade.

Vlasnik susjednog zemljišta koji je ugrožen ima pravo da zahtijeva obustavljanje radova dok se ne preduzmu potrebne mjere obezbjeđenja, a ako je nemoguće preduzeti uspješne mjere ima pravo da zahtijeva obustavljanje radova.

Opasnost od rušenja zgrade

Član 259

Kada postoji opasnost od potpunog ili djelimičnog rušenja zgrade ili drugog objekta, susjed koji je ugrožen ima pravo da od onog ko bi bio odgovoran za štetu prouzrokovanu rušenjem zgrade zahtijeva preduzimanje potrebnih mjera da se šteta izbjegne.

Zabrana mijenjanja prirodnog toka vode

Član 260

Vlasnik zemljišta ne može na štetu susjednog zemljišta mijenjati pravac ili jačinu vode koja prirodno otiče preko njegovog zemljišta ili kroz njegovo zemljište (podzemne vode).

Vlasnik zemljišta duž obala, vodotoka i jezera dužan je da isto iskorišćava tako da ne ometa prirodan tok vode, ne ugrožava stanje ili iskorišćavanje korita, obala i vodoprivrednih objekata na obali i pored obale i da ne sprječava njihovo održavanje.

Vlasnik zemljišta koje se nalazi niže dužan je da dozvoli da preko tog zemljišta teče voda koja prirodno otiče sa susjednog višeg zemljišta.

Vlasnik susjednog nižeg zemljišta nema pravo da svojevoljno odvraća taj prirodni tok vode na štetu gornjeg zemljišta, niti vlasnik susjednog gornjeg zemljišta može sam svojevoljno uraditi nešto što bi u većoj mjeri opteretilo niže zemljište.

Odvođenje kišnice sa krova

Član 261

Vlasnik zgrade je dužan da preduzme potrebne mjere da kišnica koja se sliva sa njegove zgrade ne pada na susjedno zemljište.

Natapanje zemljišta

Član 262

Vlasnik čije je zemljište u blizini rijeke ili druge površinske vode, bez obzira da li između vode i zemljišta ima i drugih zemljišta, ima pravo da zemljište natapa, ako zakonom ili drugim propisom nije drukčije određeno.

Red natapanja

Član 263

Prvenstvo natapanja ima vlasnik zemljišta koje je bliže vodi, zatim drugo do nje i tako redom sve dok ne zasuši zemljište koje je prvo natapano kada počinje natapanje istim redom iako se dalja zemljišta zbog nedostatka vode nijesu mogla natapati.

Bliže vodi je ono zemljište koje je bliže njenom izvoru, a ne koritu vode.

Upotreba tuđeg zemljišta

Član 264

Vlasnik zemljišta može, radi natapanja, postavljanja cijevi i vršenja drugih radnji, prelaziti na susjedna zemljišta, uz obavezu da susjede blagovremeno obavijesti i postupa kao dobar domaćin.

Ako pri tome vlasnik zemljišta susjedima pričini štetu dužan je da je naknadi.

Snabdijevanje vodom sa susjednog zemljišta

Član 265

Vlasnik zemljišta na kome se nalazi bunar ili izvor dozvoliće vlasnicima okolnih susjednih zemljišta da se snabdijevaju vodom u slučaju kada ne mogu na drugi način da dođu do vode, odnosno kada to mogu uz nesrazmjerne troškove.

Postojanje mogućnosti snabdijevanja vodom susjednih zemljišta na neki drugi način cijeni se po objektivnim mjerilima, s obzirom na postojeće okolnosti.

Zaštita od štetnih uticaja (imisija)

Član 266

Vlasnik nepokretnosti dužan je da se pri korišćenju nepokretnosti uzdržava od radnji i da otklanja uzroke koji potiču od njegove nepokretnosti, kojima se otežava korišćenje drugih nepokretnosti (prenošenje dima, neprijatnih mirisa, toplote, čađi, potresa, buke, oticanja otpadnih voda i sl.) preko mjere koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namjenu nepokretnosti i na mjesne prilike ili kojima se prouzrokuje znatnija šteta ili koje su nedopuštene na osnovu posebnog propisa.

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

Vlasnici nepokretnosti koje su izložene prekomjernim imisijama ovlašćeni su da od vlasnika nepokretnosti sa koje one potiču zahtijevaju da otkloni uzroke tih imisija i naknadi štetu koju su nanijele, kao i da se uzdržava ubuduće činiti na svojoj nepokretnosti ono što je uzrok prekomjernih imisija, dok ne preduzme sve mjere da se one onemoguće.

Izuzetno, kad prekomjerne imisije potiču od djelatnosti za koju postoji dozvola nadležnog organa, vlasnici nepokretnosti koje su im izložene nemaju pravo, dok ta dozvola traje, da zahtijevaju zabranu obavljanja te djelatnosti, ali mogu tražiti naknadu štete, kao i preduzimanje odgovarajućih mjera da se ubuduće spriječe ili smanje prekomjerne imisije, odnosno nastupanje štete.

Vlasnik čijoj nepokretnosti prijeti predvidiva opasnost sa tuđe nepokretnosti od nedopuštenih imisija koje ne bi bio dužan trpjeti, ovlašćen je da zahtijeva da se odrede i sprovedu odgovarajuće mjere radi njihovog sprječavanja.

Pravo prelaza na susjedno zemljište i upotreba susjednog zemljišta

Član 267

Vlasnik može da koristi djelove susjednog zemljišta ako je to neophodno zbog popravke ili rušenja zgrade koja se nalazi na njegovom zemljištu.

Vlasnik zemljišta je dužan da dozvoli pristup na svoje zemljište radi hvatanja odbjegle ili zalutale životinje, roja pčela, kupljenja plodova sa drveta na susjednoj nepokretnosti, ili povraćaja stvari koje su dejstvom prirodnih sila ili slučajno tu dospjele.

Susjed kome je upotrebom zemljišta pričinjena šteta ima pravo na naknadu.

Ako je štetu prouzrokovala odbjegla ili zalutala životinja, vlasnik ima pravo da je zadrži dok se ne pojavi njen vlasnik, ali ne duže od tri dana.

Upotreba tuđe nepokretnosti radi izvođenja radova

Član 268

Vlasnik nepokretnosti, na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njeno korišćenje, može privremeno upotrijebiti tuđe zemljište radi izvođenja radova (postavljanje skele i sl.) ako se to na drugi način ne može izvesti.

Za korišćenje tuđeg zemljišta plaća se, na zahtjev vlasnika, primjerena naknada.

Lice koje je koristilo tuđe zemljište dužno je to zemljište, čim prestane potreba za upotrebu, dovesti u stanje u kome se nalazilo prije toga i naknaditi pričinjenu štetu.

Glava X

ZALOŽNO PRAVO

Pojam

Član 269

Pravo zaloge može postojati na pokretnim stvarima, nepokretnostima i na pravima.

Pravo zaloge nastaje na osnovu pravnog posla, sudske odluke i zakona.

Pravo zaloge na pokretnim stvarima može se ustanoviti predajom založene stvari u državinu zalogoprimca ili registrovanjem bez predaje stvari (registrovana zaloga) u skladu sa zakonom.

1. Zaloga na pokretnim stvarima

Pojam

Član 270

Ugovorom o zalozi obavezuje se dužnik ili neko treći (zalogodavac) prema povjeriocu (zalogoprimcu) da mu preda neku pokretnu stvar na kojoj postoji pravo svojine da bi se prije ostalih povjerilaca mogao naplatiti iz njene vrijednosti, ako mu potraživanje ne bude isplaćeno o dospjelosti, a povjerilac se obavezuje da primljenu stvar čuva i po prestanku svog potraživanja vrati neoštećenu zalogodavcu.

Sticanje založnog prava

Član 271

Zalogoprimac stiče založno pravo kad mu stvar koja je predmet ugovora bude predata.

Sposobnost

Član 272

Za zaključenje punovažnog ugovora o zalozi potrebno je da zalogodavac ima sposobnost za raspolaganje stvarima koje daje u zalogu.

Zaloga na stvari već založene drugome

Član 273

Ugovor o zalozi može biti zaključen o stvari koja je već založena nekome.

U slučaju iz stava 1 ovog člana založno pravo nastaje kad zalogodavac obavijesti povjerioca kod koga se stvar nalazi o zaključenju ugovora o zalozi sa drugim povjeriocem i naloži mu da po naplati svog potraživanja preda stvar ovome.

Zaloga za buduću ili uslovnu obavezu

Član 274

Zaloga se može dati za buduću, kao i za uslovnu obavezu.

Protezanje zaloge na druge obaveze zalogodavca

Član 275

Zaloga kojom je obezbijeđeno ispunjenje neke obaveze proteže se i na ugovorne obaveze koje bi nastale između zalogoprimca i zalogodavca poslije zaključenja ugovora o zalozi, a koje bi dospjele za isplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje zaloga data.

Zabranjene odredbe

Član 276

Ništava je odredba ugovora o zalozi da će založena stvar preći u svojinu povjerioca ako njegovo potraživanje ne bude namireno o dospjelosti, kao i odredba da će u tom slučaju povjerilac moći po naprijed određenoj cijeni prodati založenu stvar ili je zadržati za sebe.

Ako je u zalogu data stvar čija je cijena propisana, ugovarači se mogu sporazumjeti da će povjerilac moći prodati založenu stvar po propisanoj cijeni ili je po toj zadržati za sebe.

2. Obaveze zalogodavca

Član 277

Zalogodavac je dužan predati zalogoprimcu ili trećem licu koje su sporazumno odredili stvar koja je predmet ugovora ili ispravu koja daje imaocu isključivo pravo raspolaganja njome.

Ugovarači se mogu sporazumjeti da zajednički čuvaju stvar ili ispravu.

3. Obaveze zalogoprimca

Čuvanje založene stvari

Član 278

Zalogoprimac je dužan čuvati stvar sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina.

Zalogoprimac je dužan vratiti stvar čim mu dug bude namiren.

Upotrebljavanje založene stvari

Član 279

Zalogoprimac nema pravo da upotrebljava založenu stvar, ili da je preda drugome na upotrebu ili u zalogu (podzaloga), osim ako mu to dozvoli zalogodavac.

Zalogoprimac koji upotrebljava stvar bez dozvole zalogodavca ili je preda drugome na upotrebu ili u zalogu, odgovara i za slučajnu propast ili oštećenje stvari.

Plodovi založene stvari

Član 280

Ako založena stvar daje plodove, a nije ugovoreno kome će oni pripasti poslije odvajanja od stvari, povjerilac, ako hoće, može ih zadržati za sebe.

U slučaju iz stava 1 ovog člana iznos čistog prihoda od plodova odbija se od troškova na čiju naknadu povjerilac ima pravo, zatim od dužne kamate i najzad od glavnice.

Isto važi za koristi postignute upotrebom založene stvari.

Oduzimanje založene stvari od zalogoprimca

Član 281

Na zahtjev zalogodavca sud će narediti da se založena stvar oduzme od zalogoprimca i preda nekom trećem licu da je drži za njega, ako zalogoprimac ne čuva založenu stvar kako treba, ako je upotrebljava bez dozvole zalogodavca ili je daje drugom na upotrebu, ili ako je ne upotrebljava saglasno datoj mu dozvoli, i uopšte ako postupa sa njom protivno ugovoru i zakonu.

4. Prava zalogoprimca

Kad založena stvar ima neki nedostatak

Član 282

Kad se pokaže da založena stvar ima neki materijalni ili pravni nedostatak, te ne predstavlja dovoljno obezbjeđenje naplate potraživanja, založni povjerilac ima pravo zahtijevati od zalogodavca drugu odgovarajuću zalogu.

Sudska prodaja založene stvari

Član 283

Ako povjeriočevo potraživanje ne bude namireno o dospjelosti, povjerilac može zahtijevati od suda odluku da se stvar proda na javnoj prodaji, ili po tekućoj cijeni, kad stvar ima berzansku ili tržišnu cijenu.

Ako bi troškovi javne prodaje bili nesrazmjerno veliki prema vrijednosti založene stvari, sud može odlučiti da povjerilac proda stvar po cijeni utvrđenoj procjenom stručnjaka ili da je, ako hoće, zadrži za sebe po toj cijeni.

Vansudska prodaja

Član 284

Ako zalogodavac ima svojstvo privrednog subjekta, ugovorom o zalozi može se predvidjeti da založni povjerilac ima pravo da predmet založnog prava proda na vansudskoj javnoj prodaji ako njegovo potraživanje ne bude namireno o dospjelosti.

Početak namirenja kod vansudske prodaje

Član 285

Zalogoprimac je dužan da obavijesti preporučenim pismom dužnika i zalogodavca, kad to nije isto lice, i treće lice kod koga se stvar nalazi o namjeri da svoje dospjelo potraživanje namiri iz vrijednosti založene stvari.

Postupak namirenja počinje kad zalogoprimac dostavi obavještenje preporučenim pismom dužniku i zalogodavcu, kad to nije isto lice.

Zabrana pravnog raspolaganja i pristupanje vansudskoj prodaji

Član 286

Poslije dostavljanja obavještenja zalogoprimca, zalogodavac ne može raspolagati založenom stvari bez dozvole zalogoprimca.

Zalogoprimac može pristupiti vansudskoj prodaji založene stvari po isteku roka od 30 dana od dostavljanja obavještenja o početku namirenja.

Dužnik može punovažno ispuniti dug u bilo koje vrijeme prije prodaje založene stvari.

U roku iz stava 2 ovog člana zalogodavac može, iako nije dužan, ispuniti obavezu dužnika.

Naknadni sporazum

Član 287

Poslije dostavljanja obavještenja zalogodavcu o početku postupka namirenja, zalogoprimac i zalogodavac mogu se sporazumjeti da se rok od 30 dana skrati.

Vansudska prodaja nadmetanjem

Član 288

Zalogoprimac može pristupiti vansudskoj javnoj prodaji putem nadmetanja ako je takav način predviđen ugovorom o zalozi.

Izuzetno, kad je zalogodavac fizičko lice, koje ugovor o zalozi zaključuje izvan okvira privredne djelatnosti, zalogoprimac može pristupiti vansudskoj javnoj prodaji putem nadmetanja ako su se založni povjerilac i zalogodavac o tome sporazumjeli u trenutku dospjelosti povjeriočevog potraživanja.

Zalogoprimac može povjeriti sprovođenje javne prodaje stručnom licu koje se redovno bavi takvom djelatnošću.

Prodaja po tržišnoj ili berzanskoj cijeni

Član 289

Zalogoprimac može prodati predmet založnog prava po tržišnoj ili berzanskoj cijeni ako je takav način prodaje predviđen u ugovoru o zalozi.

Izuzetno, kad je zalogodavac fizičko lice koje ugovor o zalozi zaključuje izvan okvira privredne djelatnosti, to je moguće ako su se zalogoprimac i zalogodavac o tome sporazumjeli u trenutku dospjelosti povjeriočevog potraživanja.

Tržišna cijena je cijena po kojoj se iste ili slične stvari redovno prodaju pod uobičajenim okolnostima na mjestu i u vrijeme prodaje predmeta založnog prava.

Ako u mjestu i u vrijeme prodaje predmeta založnog prava stvar nema tržišnu cijenu, uzima se u obzir cijena na najbližem tržištu.

Berzanska cijena je cijena po kojoj se iste ili slične stvari prodaju na najbližoj berzi.

Ako predmet založnog prava nema tržišnu ili berzansku cijenu, založni povjerilac ga može prodati na način na koji bi to učinio razuman i pažljiv čovek, čuvajući interese dužnika i zalogodavca.

Zalogoprimac može povjeriti licu koje se bavi davanjem zajmova uz zalogu kao zanimanjem ili licu koje se bavi prodajom takvih stvari kao zanimanjem, da u njegovo ime i za njegov račun proda predmet založnog prava.

Zalogoprimac i lice kome je povjerena prodaja predmeta založnog prava solidarno su odgovorni zalogodavcu ako mu prouzrokuju štetu prilikom prodaje.

Dužnost obavještavanja

Član 290

Založni povjerilac je dužan da obavijesti dužnika i zalogodavca, kad to nije isto lice, i treće lice kod koga se stvar nalazi o mjestu i vremenu održavanja prodaje.

Ako je prodaja predmeta založnog prava održana bez prisustva dužnika i zalogodavca, kad to nije isto lice, založni povjerilac je dužan da, bez odlaganja, obavijesti svakog od njih o okolnostima koje mogu biti od značaja, a naročito o izvršenoj prodaji, načinu na koji je prodaja izvršena, postignutoj cijeni i troškovima.

Zalogodavčeva tužba sudu

Član 291

Zalogodavac može osporavati pravo založnog povjerioca da se namiri vansudskim putem, ako u roku od 30 dana od dostavljanja obavještenja o početku namirenja podnese tužbu sudu i dokaže da povjeriočevo potraživanje ili založno pravo ne postoji, da potraživanje nije dospjelo za naplatu ili da je dug isplaćen.

Podnošenje tužbe ne sprječava postupak namirenja, izuzev ako zalogodavac podnese javnu ispravu ili privatnu ispravu ovjerenu na zakonom propisan način, koja sadrži dokaz da povjeriočevo potraživanje ili založno pravo ne postoji, da potraživanje nije dospjelo za naplatu ili da je dug isplaćen.

Pri određivanju rokova i ročišta po tužbi zalogodavca, sud će uvijek obraćati naročitu pažnju na potrebu hitnog rješavanja ovih sporova.

Sticanje prava svojine na javnoj prodaji i drugim vrstama prodaje

Član 292

Savjesno lice koje kupi predmet založnog prava na sudskoj ili vansudskoj javnoj prodaji stiče pravo svojine bez tereta.

Pravo svojine koje je savjesni kupac stekao ne može se osporavati zbog eventualnih propusta u postupku prodaje.

Pravila iz st. 1 i 2 ovog člana primjenjuju se i na prodaje u postupku namirenja, ako je lice kupilo predmet založnog prava po tržišnoj ili berzanskoj cijeni ili po cijeni po kojoj bi ga prodao razuman i pažljiv čovjek, čuvajući interese dužnika i zalogodavca.

Prodaja založene stvari prije vremena zbog kvarenja ili gubljenja vrijednosti i njena zamjena

Član 293

Kad se založena stvar kvari ili kad inače gubi vrijednost, te postoji opasnost da postane nedovoljna za obezbjeđenje povjeriočevog potraživanja, sud može, na zahtjev zalogoprimca ili zalogodavca, a po saslušanju druge strane, odlučiti da se stvar proda na javnoj prodaji, ili po berzanskoj ili tržišnoj cijeni, ako je ima, i da se cijena ili dovoljan dio cijene položi kod suda radi obezbjeđenja zalogoprimčevog potraživanja.

Sud će odbiti zahtjev zalogoprimca ako zalogodavac ponudi da zalogoprimcu preda, umjesto založene stvari, neku drugu stvar iste vrijednosti čije čuvanje ne zahtijeva veći trud i brigu od čuvanja prvobitno založene stvari.

Sud će, pod istim uslovima, dozvoliti zamjenu založene stvari na zahtjev zalogodavca i u slučaju kad zalogoprimac ne traži njenu prodaju.

Prodaja založene stvari prije vremena na zahtjev zalogodavca

Član 294

Na zahtjev zalogodavca sud može dozvoliti da se založena stvar proda određenom licu za određenu cijenu ako nađe da je cijena povoljna i ako su time očuvani opravdani interesi zalogoprimca.

Dobijena cijena ili dovoljan dio cijene, koju će sud odrediti dozvoljavajući prodaju, stupa na mjesto založene stvari i polaže se u sud za obezbjeđenje naplate povjeriočevog potraživanja.

Pravo prvenstvene naplate

Član 295

Zalogoprimac ima pravo da iz cijene postignute prodajom založene stvari naplati, prije ostalih povjerilaca zalogodavca, svoje potraživanje, dužnu kamatu, troškove učinjene za očuvanje založene stvari, kao i troškove oko ostvarenja naplate potraživanja.

Redosljed založnih prava

Član 296

Kad je jedna stvar založena nekolicini povjerilaca, red po kome se isplaćuju njihova potraživanja iz vrijednosti založene stvari određuje se prema datumu nastanka njihovih založnih prava.

5. Prestanak založnog prava

Prestanak založnog prava gubitkom državine

Član 297

Povjeriočevo pravo da se prvenstveno naplati iz vrijednosti založene stvari prestaje prestankom njegove državine. Ono ponovo nastaje kad povjerilac povrati državinu stvari.

Prestanak založnog prava prestankom potraživanja

Član 298

Kad prestane potraživanje čije je ispunjenje bilo obezbijeđeno zalogom, povjerilac je dužan vratiti založenu stvar zalogodavcu.

Zastarjelost međusobnih potraživanja

Član 299

Potraživanja zalogodavca prema zalogoprimcu za naknadu štete zbog pogoršanja stvari, kao i potraživanja zalogoprimca prema zalogodavcu za naknadu troškova učinjenih radi poboljšanja stvari, zastarijevaju u roku od jedne godine od dana kada je stvar vraćena.

6. Zalaganje potraživanja i drugih prava

1) Zalaganje potraživanja

Obavještavanje dužnika i predaja isprave

Član 300

Za sticanje založnog prava na nekom potraživanju potrebno je da dužnik bude pisano obaviješten o zaključenom ugovoru o zalozi.

Zalogodavac je dužan predati zalogoprimcu ispravu o založenom potraživanju.

Davanje u zalogu potraživanja iz hartije od vrijednosti

Član 301

Povjerilac stiče založno pravo na potraživanju upisanom na hartiji od vrijednosti na donosioca kad mu ona bude predata.

Davanje u zalogu potraživanja iz hartije od vrijednosti po naredbi vrši se indosamentom u kome je naznačeno da je predata u zalogu.

Dužnost očuvanja potraživanja

Član 302

Zalogoprimac je dužan preduzimati mjere potrebne za očuvanje založenog potraživanja.

Naplaćivanje i uračunavanje kamata

Član 303

Ako založeno potraživanje daje pravo na kamate ili kakva druga povremena potraživanja, zalogoprimac je dužan da ih naplati. Tako postignuti iznosi prebijaju se sa troškovima na čiju naknadu zalogoprimac ima pravo, zatim sa kamatom koja mu se duguje i najzad sa glavnicom.

Naplaćivanje založenog potraživanja

Član 304

Kad založeno potraživanje dospije za naplatu, zalogoprimac je dužan naplatiti ga.

Ispunjenjem založenog potraživanja založno pravo prelazi na stvar kojom je potraživanje ispunjeno.

Kad je predmet založenog potraživanja novac, zalogoprimac je dužan, na zahtjev zalogodavca, položiti naplaćeni iznos kod suda, ali ako je predmet njegovog potraživanja takođe novac i ako je ono dospjelo za naplatu, zalogoprimac može zadržati za sebe koliko mu se duguje, a ostalo je dužan predati zalogodavcu.

Prigovori dužnika založenog potraživanja

Član 305

Dužnik založenog potraživanja može istaći zalogoprimcu prigovore koje u slučaju ustupanja potraživanja može dužnik ustupljenog potraživanja istaći prijemniku.

2) Davanje u zalogu drugih prava

Način zalaganja

Član 306

Osim potraživanja u zalogu se mogu dati i druga prava.

Davanje u zalogu drugih prava vrši se na način predviđen za njihovo prenošenje na drugoga, ako zakonom nije drukčije određeno.

Primjena odredbi o davanju u zalogu stvari

Član 307

Odredbe o davanju u zalogu stvari primjenjuju se i na zaloge potraživanja i drugih prava, ako zakonom nije drukčije propisano.

3. Zaloga na nepokretnim stvarima (hipoteka)

Pojam

Član 308

Radi obezbjeđenja određenog potraživanja nepokretna stvar može biti opterećena pravom zaloge u korist povjerioca (hipoteka) koji je ovlašćen, na način propisan zakonom, da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nepokretnosti prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nepokretnosti.

Objekat hipoteke

Član 309

Hipotekom može biti opterećena pojedinačno određena nepokretnost podobna za unovčenje, kao i idealni dio nepokretnosti.

Ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke).

Ugovor o hipoteci može imati za predmet i buduću nepokretnost, ali se hipoteka može upisati u katastar nepokretnosti tek nastankom te nepokretnosti.

Na založno pravo na brodovima i vazduhoplovima primjenjuju se odredbe ovog zakona, ako zakonom nije drukčije propisano.

Hipoteka na objektu u izgradnji

Član 310

Predmet hipoteke može da bude i objekat u izgradnji, kao i poseban dio objekta u izgradnji (stan, poslovne prostorije, garaže i dr.), bez obzira da li je već izgrađen, pod uslovom da je izdato pravosnažno odobrenje za gradnju u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

Objektom u izgradnji, u smislu ovog zakona, smatra se i fizički završen objekat, odnosno njegov zasebni dio, koji nije upisan u katastar nepokretnosti, ako zadovoljava uslove za upis hipoteke na objektu u izgradnji.

Rizik eventualnog rušenja nepropisno sagrađenog objekta, na kome je upisana hipoteka, snose vlasnik nepokretnosti, dužnik i povjerilac, u skladu sa njihovim unutrašnjim odnosima.

Državina nepokretnosti

Član 311

Hipotekarni povjerilac nema pravo na državinu nepokretnosti opterećene hipotekom, ni pravo na ubiranje i prisvajanje plodova i drugih koristi od te nepokretnosti, ili je na bilo koji način upotrebljavati, osim ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Neodvojivost

Član 312

Hipoteka se ne može odvojiti od opterećene nepokretnosti i kad neko treće lice stekne pravo svojine na njoj.

Pravo hipoteke se ne može prenijeti sa jedne nepokretnosti na drugu, osim ako hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik drugačije ne ugovore.

Kada je nepokretnost u svojini više lica

Član 313

Suvlasnik može sam založiti svoj idealni dio.

Za ugovornu hipoteku na cijeloj nepokretnosti koja je objekat susvojine potrebna je saglasnost svih suvlasnika.

Ako je nepokretnost u zajedničkoj svojini, hipotekom može biti opterećena cijela nepokretnost samo uz saglasnost svih zajedničara.

Obim hipoteke

Član 314

Hipoteka se odnosi na cijelu nepokretnost, na njene plodove dok su neodvojeni, kao i na druge njene sastavne djelove i pripatke.

Ako se nepokretnost opterećena hipotekom podijeli, hipoteka nastavlja da opterećuje sve djelove.

Hipotekarni povjerilac ima pravo ubrati plodove koje nepokretnost daje u slučaju kada je ugovorom o hipoteci založeno samo pravo na te plodove.

Vrijednost plodova koje je hipotekarni povjerilac ubrao prebija se sa njegovim potraživanjem sljedećim redosljedom: troškovima na čiju naknadu ima pravo, dužnim kamatama i sa glavnicom.

Potraživanje obezbijeđeno hipotekom

Član 315

Hipotekom se obezbjeđuje potraživanje u cjelini, kamate i druga sporedna potraživanja i troškovi prinudne naplate.

Hipoteka se može uspostaviti radi obezbjeđenja uslovnog ili budućeg potraživanja.

Ako se u trenutku zasnivanja hipoteke ne zna tačan iznos potraživanja, u ugovoru o hipoteci mora se odrediti najveći iznos do koga nepokretnost opterećena hipotekom služi kao obezbjeđenje.

Hipotekom se obezbjeđuje namirenje iz vrijednosti opterećene nepokretnosti, određenog novčanog potraživanja ili potraživanja čija je vrijednost izražena u novcu.

Potraživanje se smatra dovoljno određenim ako su određeni povjerilac i dužnik, pravni osnov i visina potraživanja, odnosno najviši iznos do kojeg se obezbjeđuje hipotekom.

Kauciona i kreditna hipoteka

Član 316

U katastar nepokretnosti može se upisati hipoteka za potraživanje koje ne mora nastati (kauciona hipoteka).

Ako se hipotekom obezbjeđuju potraživanja koja bi mogla nastati iz odobrenog kredita, preuzetog poslovodstva, jemstva ili naknade štete ili drugih potraživanja nakon isteka određenog vremena ili ostvarenja određenog uslova, u ispravi na osnovu koje se dozvoljava upis treba navesti najviši iznos koji kredit ili odgovornost može dostići (kreditna hipoteka).

Kontinuirana hipoteka

Član 317

Hipotekom može biti obezbijeđeno i potraživanje hipotekarnog povjerioca prema hipotekarnom dužniku iz ugovornog odnosa nastalog nakon nastanka hipoteke, a koji dospijeva za isplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje hipoteka nastala.

Nastala hipoteka može obezbjeđivati potraživanje iz novog ugovornog odnosa nastalog nakon izmirenja obaveze za čije obezbjeđenje je hipoteka nastala do iznosa utvrđenog ugovorom o hipoteci (kontinuirana hipoteka).

Nastanak hipoteke

Član 318

Hipoteka nastaje upisom u katastar nepokretnosti, na osnovu:

- ugovora (ugovorna hipoteka);
- založne izjave (jednostrana hipoteka);
- zakona (zakonska hipoteka);
- sudske odluke (sudska hipoteka).

Pravila o ugovornoj hipoteci shodno se primjenjuju na jednostranu, zakonsku i sudsku hipoteku, osim ako je zakonom drukčije propisano.

Ako nijesu ispunjene sve pretpostavke za uknjižbu, hipoteka može nastati predbilježbom, pod uslovom naknadnog opravdanja tog upisa i ako su ispunjene sve pretpostavke za predbilježbu.

Predbilježba hipoteke se dozvoljava ako je dokazano postojanje potraživanja i pravni osnov za nastanak hipoteke.

Odredbe ovog zakona o nastanku hipoteke upisom u katastar nepokretnosti shodno se primjenjuju i na promjene i prestanak hipoteke.

Hipoteka ne može nastati na osnovu testamenta.

Evidencija o hipotekama upisanim u katastar nepokretnosti objavljuje se na internet stranici organa nadležnog za upis hipoteka.

Ugovor o hipoteci

Član 319

Ugovorom o hipoteci obavezuje se dužnik ili neko treći (hipotekarni dužnik) da će, radi obezbjeđenja određenog povjeriočevog potraživanja, dozvoliti da svoje založno pravo upiše u katastar nepokretnosti, a povjerilac se obavezuje da po prestanku njegovog potraživanja dužniku izda potvrdu radi brisanja hipoteke iz javne knjige.

Ugovor o hipoteci mora biti zaključen u pisanoj formi i ovjeren od strane nadležnog organa.

Ugovor o hipoteci sadrži:

- ime ili naziv i adresu ili sjedište hipotekarnog dužnika;
- ime ili naziv i adresu ili sjedište hipotekarnog povjerioca;
- potraživanje koje se obezbjeđuje hipotekom, a ukoliko je potraživanje nastalo na osnovu posebnog ugovora, tačnu oznaku ugovora;

- predmet hipoteke, broj lista nepokretnosti, katastarske parcele i oznaku katastarske opštine u kojoj se nalazi ta nepokretnost;
- prava i obaveze ugovornih strana;
- rok dospijeća potraživanja i način namirenja;
- datum zaključenja ugovora;
- naziv ili ime i adresu ili sjedište lica kome će biti povjerena vansudska prodaja;
- potpise ugovornih strana.

Upis hipoteke na objektu u izgradnji

Član 320

Upis ugovorne hipoteke na objektu u izgradnji vrši se na sljedeći način:

1) na zemljištu na kojem se objakat gradi, upisuje se hipoteka na objektu u izgradnji, a po upisu objekta u katastar nepokretnosti, hipoteka se upisuje na izgrađenom objektu, odnosno posebnom dijelu zgrade, po službenoj dužnosti;
2) ako je investitor prodao kupcu objekat u izgradnji, odnosno posebni dio objekta u izgradnji i na zahtjev hipotekarnog povjerioca kupca upisaće se hipoteka na objektu u izgradnji, odnosno posebnom dijelu objekta, a po upisu objekta u katastar nepokretnosti, hipoteka se upisuje na izgrađenom objektu, odnosno posebnom dijelu zgrade, po službenoj dužnosti.

Ako objekat u toku izgradnje promijeni vlasnika, novi vlasnik stupa u prava i obaveze prethodnog vlasnika prema licima u čiju korist je upisana hipoteka.

Jednostrana hipoteka

Član 321

Jednostrana hipoteka nastaje na osnovu založne izjave.

Založna izjava je isprava sačinjena od strane vlasnika kojom se on jednostrano obavezuje da, ukoliko dug ne bude isplaćen o dospjelosti, trpi da povjerilac naplati svoje obezbijeđeno potraživanje iz vrijednosti hipotekovane nepokretnosti, na način propisan zakonom.

Založna izjava po formi i sadržini odgovara ugovoru o hipoteci.

Upis hipoteke na osnovu založne izjave vrši se na zahtjev vlasnika ili povjerilaca.

Hipoteka za tuđi dug

Član 322

Na osnovu ugovora nepokretnost se može opteretiti hipotekom i za obezbjeđenje tuđeg duga.

Zajednička hipoteka

Član 323

Za obezbjeđenje jednog potraživanja može se zasnovati hipoteka na više nepokretnosti.

Ako se hipotekom obezbjeđuje namirenje potraživanja iz vrijednosti više nepokretnosti, hipotekarni povjerilac može izabrati nepokretnost iz koje će namiriti svoje potraživanje, osim ako nije drukčije ugovoreno, odnosno utvrđeno odlukom nadležnog organa.

Više hipoteka na istoj nepokretnosti

Član 324

Kada na istoj nepokretnosti postoji više hipoteka prvenstvo se utvrđuje prema trenutku podnošenja zahtjeva za upis.

Povjerioci se namiruju prema redosljedu prvenstva.

Promjena prvenstva reda

Član 325

Prvenstvo hipoteke ne može se izmijeniti bez saglasnosti svih strana na koje ta izmjena može uticati.

Prenos hipoteke

Član 326

Hipoteka se može prenijeti na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je tom hipotekom obezbijeđeno.

Za prenos iz stava 1 ovog člana nije potrebna saglasnost dužnika, ali dužnik mora biti obaviješten o tome.

Obavještenje o prenosu potraživanja sadrži:

- ime ili naziv i adresu ili sjedište lica na koje se prenosi potraživanje;
- datum kada je prenos izvršen ili će biti izvršen;
- broj računa i naziv banke kod koje se vrše sve buduće uplate.

Prenos hipoteke na treće lice vrši se upisom u katastar nepokretnosti.

Raspolaganje založenom nepokretnošću

Član 327

Hipotekarni dužnik ima pravo da drži i upotrebljava nepokretnost opterećenu hipotekom, da je izdaje u zakup ili otuđi bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca, čime se pravo hipotekarnog povjerioca ni u čemu ne umanjuje.

Hipotekarni dužnik je ovlašćen da upotrebljava nepokretnost prema njenoj uobičajenoj namjeni.

Ugovorom o hipoteci može se isključiti pravo hipotekarnog dužnika da otuđi nepokretnost opterećenu hipotekom ili ograničiti njena upotreba.

Otuđenjem nepokretnosti opterećene hipotekom na novog vlasnika ne prelazi i obaveza čije je ispunjenje bilo obezbijeđeno hipotekom na tu nepokretnost, osim ako je na to pristao hipotekarni povjerilac.

Obaveze hipotekarnog dužnika

Član 328

Hipotekarni dužnik je dužan čuvati nepokretnost opterećenu hipotekom sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina.

Ugovorom o hipoteci se može predvidjeti obaveza hipotekarnog dužnika da osigura nepokretnost opterećenu hipotekom.

Hipotekarni dužnik je dužan da obavijesti hipotekarnog povjerioca o svim promjenama koje nastanu na nepokretnosti, a naročito o pogoršavanju njenog stanja ili gubljenju vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu.

Zaštita hipoteke

Član 329

Hipotekarni povjerilac je ovlašćen da suprotstavi svoje pravo svim trećim licima, kao i hipotekarnom dužniku, a posebno da zahtijeva:

- zaštitu povrijeđenog založnog prava sredstvima koja se koriste za zaštitu knjižnih prava;
- da se hipotekarni dužnik ili treće lice uzdrži od radnji na nepokretnosti opterećenoj hipotekom koje je dovode u opasnost ili joj smanjuju vrijednost ili na drugi način pogoršavaju njeno stanje;
- predaju plodova ukoliko je ugovorom o hipoteci založeno pravo na te plodove.

Na zahtjeve koje hipotekarni povjerilac postavlja radi zaštite hipoteke shodno se primjenjuju pravila o zaštiti prava svojine.

Prodaja založene stvari prije dospjelosti potraživanja

Član 330

Ako hipotekarni dužnik dovodi u opasnost nepokretnost opterećenu hipotekom, smanjuje vrijednost ili na drugi način pogoršava njeno stanje, hipotekarni povjerilac može zahtijevati da sud naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može i prije dospjelosti tog potraživanja prodati nepokretnost opterećenu hipotekom, u skladu sa ovim zakonom.

Hipotekarni povjerilac može zahtijevati od suda da trećem licu preda u državinu nepokretnost opterećenu hipotekom, ako hipotekarni dužnik ne čuva nepokretnost u skladu sa ugovorom i zakonom.

Ništava odredba ugovora

Član 331

Ništava je odredba o hipoteci kojom hipotekarni povjerilac ugovara za sebe pravo da u slučaju neisplate duga namiri svoje potraživanje sticanjem prava svojine na založenu nepokretnost, ubiranjem plodova koje ta nepokretnost daje i iskorišćavanjem nepokretnosti na drugi način.

Pravo namirenja

Član 332

Hipotekarni povjerilac ima pravo da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti nepokretnosti opterećene hipotekom, bez obzira da li se ona i dalje nalazi u svojini hipotekarnog dužnika ili je prešla u svojinu trećeg lica.

Početak namirenja

Član 333

Hipotekarni povjerilac je dužan da obavijesti, u pisanoj formi, dužnika i hipotekarnog dužnika, kada to nije isto lice, i treće lice kod koga se nepokretnost nalazi da je istekao rok za izvršenje obaveze i da, ukoliko se obaveza ne izvrši u roku od 15 dana od dana upisa obavještenja, hipotekarni povjerilac ima namjeru da pokrene postupak namirenja u skladu sa ugovorom i zakonom.

Obavještenje o početku namirenja mora se upisati kod organa kod koga je hipoteka upisana.

Primjerak obavještenja se dostavlja i drugim licima u čiju korist je upisan teret na nepokretnosti opterećenoj hipotekom nakon upisa te hipoteke.

Obavještenje o dospjelosti duga za naplatu obavezno sadrži:

- označenje ugovora o hipoteci, kao i osnovnog ugovora iz kojeg je nastalo potraživanje obezbijeđeno tom hipotekom, ukoliko su to dva posebna ugovora, prema kojem je dug dospio za naplatu;
- ime ili naziv i adresu ili sjedište hipotekarnog povjerioca;
- ime ili naziv i adresu ili sjedište hipotekarnog dužnika kao i dužnika, ako to nije isto lice;
- adresu, katastarski broj i katastarsku opštinu u kojoj se nalazi nepokretnost opterećena hipotekom;
- izjavu da je dug dospio za namirenje, sa podacima o dospjelosti;
- način namirenja dospjelog duga i rok za namirenje, koji ne može biti kraći od 15 dana od dana upisa obavještenja o dospjelosti duga.

Zabrana raspolaganja

Član 334

Poslije dostavljanja obavještenja hipotekarnog povjerioca, hipotekarni dužnik ne može raspolagati nepokretnošću opterećenom hipotekom bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca.

Načini namirenja potraživanja

Član 335

Ako obaveza iz ugovora koji je obezbijeđen hipotekom nije izvršena u roku od 15 dana od dana dostave obavještenja o početku namirenja hipotekarnom dužniku, hipotekarni povjerilac se može namiriti na jedan od sljedećih načina utvrđenih ugovorom:

- vansudskom prodajom, u skladu sa ovim zakonom;
- sudskom prodajom nepokretnosti opterećene hipotekom, u skladu sa zakonom koji uređuje izvršni postupak.

Namirenje vansudskom prodajom

Član 336

Hipotekarni povjerilac može pristupiti vansudskoj prodaji nepokretnosti opterećene hipotekom po isteku roka od 15 dana od dana dostave obavještenja o početku namirenja hipotekarnom dužniku.

Hipotekarni povjerilac pokreće postupak vansudske prodaje upisom obavještenja o prodaji kod organa kod

kojeg je upisana hipoteka i dostavljanjem primjerka obavještenja hipotekarnom dužniku, odnosno dužniku iz ugovora koji je obezbijeđen hipotekom, ukoliko se ne radi o istom licu.

Obavještenje se dostavlja i drugim licima u čiju korist je upisan teret na nepokretnosti opterećenoj hipotekom nakon upisa te hipoteke.

Sadržaj obavještenja o prodaji

Član 337

Obavještenje o prodaji sadrži:

- datum i vrijeme prodaje;
- mjesto gdje će se prodaja održati, koje mora biti u opštini u kojoj se nalazi nepokretnost opterećena hipotekom;
- broj lista nepokretnosti, broj katastarske parcele i katastarsku opštinu hipotekovane nepokretnosti, kao i vrstu nepokretnosti;
- ukupan iznos preostalog duga po ugovoru;
- procjenu realnih troškova i drugih izdataka nastalih od početka postupka namirenja;
- uslove prodaje;
- naziv ili ime, adresu ili sjedište i telefonski broj ovlašćenog lica koje sprovodi prodaju.

Objavljivanje obavještenja o prodaji

Član 338

Obavještenje o prodaji se objavljuje najmanje jedanput sedmično u toku dvije uzastopne sedmice, uz uslov da se prvi put objavi najkasnije 15 dana prije datuma prodaje, u dva dnevna štampana medija koja se izdaju i distribuiraju na teritoriji Crne Gore.

Obavještenje o prodaji se postavlja na vidnom mjestu na nepokretnosti koja je predmet prodaje, najkasnije 15 dana prije datuma prodaje.

Izvršenje ugovorne obaveze prije prodaje

Član 339

Dužnik ili hipotekarni dužnik, ako to nije isto lice, ili lice koje ima upisani drugi teret na nepokretnosti opterećenoj hipotekom, koji je nižeg reda prvenstva u odnosu na hipoteku koja je predmet namirenja, može izvršiti obavezu iz ugovora koji je obezbijeđen hipotekom u bilo koje vrijeme prije prodaje nepokretnosti opterećene hipotekom, namirenjem iznosa navedenih u obavještenju o prodaji.

Ukoliko je obaveza iz ugovora obezbijeđena hipotekom izvršena, hipotekarni povjerilac je dužan da dostavi hipotekarnom dužniku obavještenje o otkazivanju prodaje i da upiše to obavještenje kod organa kod kojeg je upisana hipoteka.

Obavještavanje o promjeni adrese

Član 340

Lica iz člana 333 st. 1 i 3 ovog zakona dužna su da podatke o promjeni adrese upišu kod organa kod kojeg je upisana hipoteka i, u pisanoj formi, obavijeste dužnika i druga lica u čiju korist je upisan teret na nepokretnosti opterećenoj hipotekom.

Rok za vansudsku prodaju

Član 341

Vansudska prodaja ne može se održati prije proteka 30 dana od dana upisa obavještenja o prodaji.

Hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik mogu ugovoriti da se period od 30 dana između upisa obavještenja o prodaji i početka prodaje skrati, ukoliko se ispune svi uslovi u vezi sa oglašavanjem obavještenja o prodaji.

Vansudska prodaja javnim nadmetanjem

Član 342

Vansudska prodaja vrši se javnim nadmetanjem koje sprovodi lice određeno ugovorom o hipoteci.

Kupac nepokretnosti koja je predmet vansudske prodaje ne može biti lice ovlašćeno za vođenje tog postupka.

Nepokretnost koja je predmet vansudske prodaje prodaće se licu koje ponudi najvišu cijenu.

Hipotekarni povjerilac koji učestvuje u javnoj prodaji kao ponuđač ima pravo da, kao kupoprodajnu cijenu, ponudi obezbijeđeno potraživanje, uključujući neisplaćene kamate, zaostale rate, troškove prodaje, takse i druge troškove nastale u vezi sa hipotekom.

Tužba hipotekarnog dužnika

Član 343

Hipotekarni dužnik može osporavati pravo namirenja hipotekarnom povjeriocu u vansudskom postupku, podnošenjem tužbe nadležnom sudu u roku od 15 dana od dana prijema obavještenja o prodaji od strane hipotekarnog dužnika.

Podnošenje tužbe ne odlaže postupak prodaje, izuzev ukoliko hipotekarni dužnik podnese dokaz da je potraživanje koje je obezbijeđeno hipotekom namireno ili da dug nije dospio ili da je došlo do povrede postupka utvrđenog ovim zakonom ili da hipoteka nije upisana u skladu sa ovim zakonom.

Pri određivanju rokova i ročišta po tužbi hipotekarnog dužnika, sud će postupati po hitnom postupku.

Savjesni kupci na vansudskoj javnoj prodaji

Član 344

Svojina na nepokretnosti opterećenoj hipotekom koju je savjesno lice pribavilo na vansudskoj javnoj prodaji stiče se sa teretima upisanim prije te hipoteke i bez tereta upisanih nakon te hipoteke, ukoliko drukčije nije propisano zakonom.

Pravo svojine koje je savjesni kupac stekao ne može se osporavati zbog eventualnih propusta u postupku prodaje.

Prenos prava svojine nakon javne prodaje

Član 345

Nakon cjelokupne uplate kupoprodajne cijene postignute na javnoj prodaji, lice koje sprovodi postupak prodaje ovlašćeno je da, u ime hipotekarnog dužnika, potpiše ugovor kojim se svojina na nepokretnosti opterećenoj hipotekom prenosi na kupca i da ovjeri svoj potpis na tom ugovoru.

Obavještavanje poreskog organa

Član 346

Organ kod koga je hipoteka upisana dužan je da, u roku od osam dana od momenta sticanja prava svojine na nepokretnosti opterećenoj hipotekom, o tome obavijesti nadležni poreski organ.

Namirenje glavnog i sporednih potraživanja i povraćaj viška

Član 347

Prihodi od prodaje dijele se po sljedećem redosljedu:

1) porezi na nepokretnost opterećenu hipotekom;
2) troškovi prodaje, uključujući naknadu licu ovlašćenom za sprovođenje postupka prodaje u skladu sa ovim zakonom;
3) iznos glavnog i ostalih potraživanja hipotekarnog povjerioca obezbijeđenih tom hipotekom;
4) iznosi u vezi sa drugim teretima na toj nepokretnosti koji su upisani nakon upisa hipoteke;
5) preostali iznos hipotekarnom dužniku, u roku od osam dana od dana prodaje.

Ako hipotekarni povjerilac, u roku od osam dana od dana prodaje ne isplati hipotekarnom dužniku preostali iznos, plaća dužniku propisanu zateznu kamatu.

Namirenje u slučaju stečajnog postupka

Član 348

U slučaju stečajnog postupka nad imovinom hipotekarnog dužnika, na namirenje iz vrijednosti nepokretnosti opterećene hipotekom primjenjuju se propisi kojim se uređuje stečaj.

Prodaja predmeta hipoteke radi namirenja

Član 349

Ako je predmet hipoteke objekat u izgradnji, njegova prodaja radi namirenja vrši se ustupanjem prava gradnje utvrđenog pravosnažnim odobrenjem za gradnju, uz naknadu, i prodajom stvari koje su ugrađene u objekat u izgradnji.

Organ koji je izdao odobrenje za gradnju, na zahtjev kupca objekta u izgradnji, izdaće bez odlaganja kupcu istovjetno odobrenje za gradnju na njegovo ime i poništiti staro odobrenje za gradnju.

U tom slučaju kupac po samom zakonu stupa u sva prava i obaveze prodavca po osnovu odobrenja i prije izdavanja odobrenja kupcu.

Prestanak hipoteke

Član 350

Hipoteka prestaje, ako:

- se hipotekarni povjerilac odrekne hipoteke u pisanoj formi, brisanjem iz katastra nepokretnosti;
- je potraživanje obezbijeđeno hipotekom prestalo da postoji ili je namireno zajedno sa kamatama i drugim sporednim potraživanjima, brisanjem hipoteke iz katastra nepokretnosti;
- je nepokretnost opterećena hipotekom prodata u sudskom ili vansudskom postupku radi namirenja potraživanja obezbijeđenog tom hipotekom;
- nepokretnost opterećena hipotekom propadne;
- je odluka suda o prestanku hipoteke postala pravosnažna;
- se svojstvo hipotekarnog povjerioca stekne u istom licu sa svojstvom hipotekarnog dužnika ili kada hipotekarni povjerilac stekne pravo svojine na nepokretnosti opterećenoj hipotekom i kada bude izbrisana iz katastra nepokretnosti.

U roku od osam dana nakon prestanka hipoteke, hipotekarni povjerilac, odnosno sud u slučaju sudske hipoteke, sačinjava i dostavlja hipotekarnom dužniku potvrdu o prestanku hipoteke.

Hipotekarni dužnik ima pravo da organu nadležnom za upis hipoteke podnese zahtjev za brisanje hipoteke na osnovu dobijene potvrde.

Ukoliko hipotekarni povjerilac ne dostavi hipotekarnom dužniku potvrdu o prestanku hipoteke u roku od osam dana od dana prestanka hipoteke, hipotekarni dužnik može zahtijevati od suda da utvrdi da je potraživanje namireno i da se naloži brisanje hipoteke iz katastra nepokretnosti.

Hipotekarni povjerilac koji ne sačini i dostavi potvrdu o prestanku hipoteke odgovoran je za štetu koja zbog toga nastane.

Propast stvari

Član 351

Ako nepokretnost opterećena hipotekom propadne, a na njeno mjesto nije stupila druga stvar ili pravo, hipoteka prestaje.

Ako je nepokretnost opterećena hipotekom bila osigurana, založno pravo se uspostavlja na potraživanju iznosa naknade osiguranja, koja se uplaćuju u depozit suda u visini povjerioćevog potraživanja radi obezbjeđenja tog potraživanja.

Evidencija o hipotekama na internetu

Član 352

Nadležni organ za nekretnine dužan je da ustanovljene hipoteke na pregledan način objavi na internetu.

4. Fiducijarna svojina

Pojam ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine

Član 353

Ugovorom o fiducijarnom prenosu prava svojine na pokretnoj stvari dužnik ili neko treći prenosi pravo svojine na povjerioca radi obezbjeđenja naplate potraživanja, a povjerilac se obavezuje da po namirenju svog potraživanja omogući dužniku nesmetano vršenje prava svojine.

Ugovorom o fiducijarnom prenosu prava svojine na nepokretnoj stvari obavezuje se dužnik ili neko treći da prenese pravo svojine na povjerioca radi obezbjeđenja naplate potraživanja, a povjerilac se obavezuje da po namirenju svog potraživanja omogući dužniku nesmetano vršenje prava svojine.

Način sticanja prava svojine

Član 354

Pravo svojine na nepokretnoj stvari stiče se upisom u katastar nepokretnosti uz zabilježbu fiducijarnog prenosa prava svojine.

Forma ugovora

Član 355

Ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine mora biti zaključen u pisanoj formi, a kod nepokretnosti i ovjeren od strane suda ili notara .

Obezbjeđenje za buduću ili uslovnu obavezu

Član 356

Fiducijarni prenos prava svojine može se izvršiti radi obezbjeđenja buduće, kao i uslovne obaveze.

Protezanje obezbjeđenja na druge obaveze dužnika

Član 357

Fuducijarnim prenosom prava svojine, kojim je obezbijeđeno ispunjenje neke obaveze, garantuju se i druge obaveze koje bi nastale između povjerioca i dužnika poslije zaključenja ugovora o prenosu prava svojine, a koje bi dospjele za isplatu prije namirenja obaveze za čije je obezbjeđenje izvršen prenos svojine, ako drukčije nije ugovoreno.

Zabranjene odredbe

Član 358

Ništava je odredba ugovora o fiducijarnom prenosu prava svojine da će stvari, koje su objekti ovog prava, preći u svojinu povjerioca ako njegovo potraživanje ne bude namireno o dospjelosti bez prethodno sprovedenog postupka predviđenog ovim zakonom, kao i odredba po kojoj povjerilac ugovara za sebe upotrebu opterećene stvari, ubiranje plodova koje ta stvar daje ili iskorišćavanje stvari na drugi način.

Ugovaranje iz stava 1 ovog člana je dozvoljeno nakon isteka roka od osam dana od nastanka potraživanja.

Određenost objekta

Član 359

Stvari koje služe za obezbjeđenje potraživanja moraju biti tačno određene (načelo specijalnosti).

Fiducijarni prenos prava svojine se odnosi na cijelu stvar, na njene plodove dok su neodvojeni i na druge sastavne djelove i pripatke.

Robni lager

Član 360

Ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine može se odnositi i na robni lager gotovih proizvoda (mašine, automobili i druge robne zalihe).

Ugovorom se određuje obavezno postojanje minimuma količine robe u robnom lageru čija vrijednost obezbjeđuje potraživanje.

Obavještavanje povjerioca

Član 361

Dužnik je dužan da o svakom svom poslu koji se tiče robnog lagera, preko odgovarajućih trgovačkih papira, obavijesti povjerioca.

Oduzimanje robnog lagera ili prijevremena prodaja

Član 362

Kad dužnik ne čuva robni lager, odnosno robu iz robnog lagera kako treba i uopšte postupa sa njom protivno ugovoru i zakonu, sud će, na zahtjev povjerioca, narediti da se robni lager, odnosno roba oduzme od dužnika i preda nekom trećem licu ili će narediti prijevremenu prodaju stvari kada je ona opravdana.

Određenost robe u robnom lageru

Član 363

Roba koja služi za obezbjeđenje mora imati utvrđenu vrijednost, biti markirana i smještena u posebni prostor.

Dužnik može, uz saglasnost povjerioca, vršiti zamjenu robe u robnom lageru sa robom iste vrijednosti.

Pravo na državinu

Član 364

Kod fiducijarnog prenosa državina na stvari ostaje kod dužnika ili nekog trećeg prenosioca prava svojine.

Povjerilac i dužnik mogu ugovoriti da se stvar koja je predmet ugovora ili isprava koja daje imaocu isključivo pravo raspolaganja njome preda trećem licu na čuvanje.

Ugovornici se mogu sporazumjeti da zajednički čuvaju stvari ili ispravu.

Obaveza čuvanja stvari

Član 365

Dužnik je dužan čuvati stvar sa pažnjom dobrog privrednika, odnosno dobrog domaćina.

Predaja stvari

Član 366

Dužnik je dužan predati stvar povjeriocu ako svoj dug ne izmiri u roku.

Obavještavanje o promjenama na stvari

Član 367

Dužnik je dužan da obavijesti povjerioca o svim promjenama koje se dogode na opterećenim stvarima, a naročito o njihovom kvarenju ili gubljenju vrijednosti, inače odgovara za prouzrokovanu štetu.

Upotreba stvari i pribiranje plodova

Član 368

Dužnik ima pravo da upotrebljava opterećenu stvar i da pribira plodove sa nje, ali nema pravo da je preda drugome na upotrebu, osim ako mu to dozvoli povjerilac.

Dužnik koji preda stvar drugome na upotrebu, bez dozvole povjerioca, odgovara i za slučajnu propast ili oštećenje koje bi se dogodilo tom prilikom.

Pravo povjerioca na plodove

Član 369

Povjerilac ima pravo na plodove koje daje opterećena stvar od momenta konačnog sticanja prava svojine na njoj.

Sekvestar

Član 370

Na zahtjev povjerioca sud će narediti da se opterećena stvar oduzme od dužnika i preda nekom trećem, ako dužnik ne čuva stvar kako treba, ili je preda drugom na upotrebu bez njegove dozvole i uopšte ako postupa sa njom protivno ugovoru i zakonu.

Pravo na dopunu obezbjeđenja

Član 371

Povjerilac ima pravo da od dužnika ili nekog trećeg zahtijeva drugu stvar, ako opterećena stvar ima materijalni ili pravni nedostatak zbog kojeg ne predstavlja dovoljno obezbjeđenje za naplatu potraživanja.

Prodaja stvari prije vremena zbog kvarenja ili gubljenja vrijednosti

Član 372

Kad se opterećena stvar kvari ili kad inače gubi vrijednost, te postoji opasnost da postane nedovoljna za obezbjeđenje povjeriočevog potraživanja, sud može na zahtjev povjerioca ili dužnika, a po saslušanju druge strane, odlučiti da se stvar proda na javnoj prodaji, ili po berzanskoj ili tržišnoj cijeni, ako je ima, i da se cijena ili dovoljan dio cijene položi kod suda ili notara radi obezbjeđenja povjeriočevog potraživanja.

Sud će odbiti zahtjev povjerioca ako dužnik ponudi da prenese pravo svojine na povjerioca na nekoj drugoj stvari najmanje iste vrijednosti, koja stupa na mjesto ranije opterećene stvari.

Sud će, pod uslovima iz stava 1 ovog člana, dozvoliti zamjenu opterećene stvari na zahtjev dužnika i u slučaju kad povjerilac ne traži njenu prodaju.

Pravo povjerioca na prodaju stvari

Član 373

Povjerilac stiče pravo da proda dužnikove stvari kad on ne ispuni svoju obavezu o dospjelosti.

Povjerilac može, uz saglasnost dužnika, nakon nastanka potraživanja, prodati opterećenu stvar određenom licu, ako nađe da je cijena povoljna.

Dobijena cijena ili dovoljan dio cijene stupa na mjesto opterećene stvari i polaže se u sud ili kod notara za obezbjeđenje naplate povjeriočevog potraživanja.

Zahtjev povjerioca za predaju stvari

Član 374

Povjerilac može zahtijevati od dužnika predaju stvari čim potraživanje dospije za naplatu.

Ako dužnik isplati dugovanu činidbu, svojina na stvarima automatski prelazi na dužnika.

Prodaja ili zadržavanje opterećene stvari

Član 375

Ako povjerioćevo potraživanje ne bude namireno o dospjelosti, povjerilac može prodati stvar po cijeni utvrđenoj procjenom stručnjaka ili da je, ako hoće, zadrži za sebe po toj cijeni.

Ako dužnik ne izmiri o dospjelosti potraživanje nastalo iz ugovora u privredi, povjerilac može pristupiti prodaji opterećene stvari na javnoj prodaji, po isteku osam dana od upozorenja učinjenog dužniku, kao i trećem prenosiocu da će tako postupiti.

Povjerilac je obavezan obavijestiti blagovremeno oba lica o datumu i mjestu prodaje.

Ako opterećene stvari imaju tržišnu ili berzansku cijenu, povjerilac ih može prodati po toj cijeni, po isteku osam dana od upozorenja učinjenog dužniku i trećem prenosiocu da će tako postupiti.

Trgovački običaji i trgovački standardi

Član 376

Sve mjere koje preduzima povjerilac u cilju namirenja potraživanja moraju da odgovaraju postojećim trgovačkim običajima i da budu trgovački razumne.

Pravo namirenja

Član 377

Povjerilac ima pravo da iz cijene postignute prodajom opterećene stvari namiri svoje potraživanje, dospjelu kamatu, kao i troškove oko ostvarenja naplate potraživanja.

Ako je vrijednost stvari (dobijena cijena) veća od vrijednosti potraživanja, povjerilac je obavezan da razliku vrati dužniku ili trećem prenosiocu u roku od osam dana od dana namirenja.

Ako je vrijednost stvari (dobijena cijena) manja od vrijednosti potraživanja, povjerilac se namiruje kao i svaki drugi obični povjerilac.

Registracija ugovora

Član 378

Ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine upisuje se u javni registar koji vodi organ nadležan za nekretnine. Ako se upis ne izvrši ugovor je ništavan.

Ugovor mora da se upiše u registar u roku od osam dana od dana zaključenja.

Podnošenje prijave

Član 379

Prijavu za upis ugovora potpisuju obje ugovorne strane.

Prijava sadrži ime i adresu ugovornih strana, kao i podatke o stvarima koje moraju biti opisane.

Dužnik mora da potpiše izjavu u kojoj je naveden cjelokupni iznos njegovog duga sa stanjem na određeni dan.

Povjerilac je obavezan da ovu izjavu potvrdi.

Organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti je obavezan da na predlog svakog trećeg lica izda potvrdu sa podacima sadržanim u prijavi.

Javnost registra

Član 380

Registar je javan.

Upis mora sadržavati opis osobenih znakova opterećene stvari.

Ukoliko takvih znakova nema, onda se u upis moraju označiti vrsta i broj opterećene stvari.

Markiranje stvari

Član 381

Organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti vrši markiranje opterećenih pokretnih stvari.

Organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti vrši i procjenu opterećenih pokretnih i nepokretnih stvari robnog lagera i podatke o tome upisuje u registar (procjena stručnjaka).

Obavještavanje poreskog organa

Član 382

Organ nadležan za vođenje katastra nepokretnosti je obavezan da, u roku od osam dana od momenta definitivnog sticanja prava svojine na nepokretnim stvarima, o tome obavijesti nadležni poreski organ.

Prestanak prava svojine

Član 383

Pravo svojine povjerioca na opterećenim stvarima prestaje:

1) kad prestane potraživanje čije je ispunjenje bilo obezbijeđeno;
2) kad se povjerilac odrekne prava svojine na nepokretnim stvarima pisanom izjavom datom kod nadležnog državnog organa koji vodi katastar nepokretnosti, dok je kod pokretnih stvari dovoljna samo pisana izjava o tome;

3) kad propadne opterećena stvar, ukoliko ne bude obnovljena.

Brisanje ugovora iz registra

Član 384

Kad potraživanje prestane dužnik može tražiti da se ugovor briše iz registra.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, dužnik će zahtijevati od povjerioca izjavu da je potraživanje prestalo i da njegovo obezbjeđenje više ne postoji.

Ako povjerilac uskrati izjavu, odgovara za štetu koja iz toga proiziđe.

Izjavu povjerioca može da zamijeni isprava iz koje se jasno vidi da je potraživanje prestalo da postoji.

Glava XI

DRŽAVINA

Pojam

Član 385

Državina je faktička vlast na stvari.

Neposredna i posredna državina

Član 386

Neposrednu državinu ima lice koje neposredno vrši faktičku vlast na stvari.

Neposrednu državinu ima i lice koje faktičku vlast vrši na dijelu neke stvari, koji inače ne bi mogao biti samostalni objekat stvarnih prava (sobe ili druge prostorije u stanu i sl.).

Posrednu državinu ima lice koje faktičku vlast na stvari vrši preko drugog lica, kome je po osnovu plodouživanja, ugovora o korišćenju stana, zakupa, čuvanja, posluge ili drugog pravnog posla dalo stvar u neposrednu državinu.

Ako u slučaju postojanja neposredne i posredne državine na istoj stvari neposredni držalac preda stvar u državinu trećem licu, onda i dotadašnji neposredni držalac ima u pogledu te stvari položaj posrednog držaoca.

Državina stvari (svojinska državina) i državina prava

Član 387

Državinu stvari (svojinsku državinu) ima lice koje se prema stvari ponaša kao vlasnik.

Državinu prava ima lice koje se prema stvari ponaša kao da ima neko pravo uže od prava svojine.

Državina se smatra svojinskom ako se ne dokaže suprotno.

Državina prava stvarne službenosti

Član 388

Državinu prava stvarne službenosti ima lice koje faktički koristi nepokretnost drugog lica u obimu koji odgovara sadržini te službenosti.

Zakonita državina

Član 389

Državina je zakonita ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu koji je potreban za sticanje onog stvarnog ili obligacionog prava čiju sadržinu držalac vrši.

Državina nasljednika je zakonita ako je i ostaviočeva državina bila zakonita.

Savjesna državina

Član 390

Savjesna je državina kad držalac ne zna ili ne može znati da nije imalac stvarnog ili obligacionog prava čiju sadržinu vrši.

Savjesnost držaoca se pretpostavlja.

Savjesnost državine pravnog lica cijeni se prema savjesnosti njegovog zastupnika.

Državina poslovno nesposobnog lica, koje nije sposobno za rasuđivanje, savjesna je ako je savjestan njegov zakonski zastupnik.

Ako je poslovno nesposobno lice sposobno za rasuđivanje, njegova državina je savjesna kad su savjesni i to lice i njegov zakonski zastupnik.

Kad se stiče preko ugovornog zastupnika, državina je savjesna ako su savjesni i vlastodavac i punomoćnik.

Manljiva državina

Član 391

Državina je manljiva ako je pribavljena silom, prevarom, zloupotrebom povjerenja ili drugim sličnim postupcima.

Sudržavina

Član 392

Više lica mogu imati državinu stvari ili prava (sudržavina).

Pritežanje

Član 393

Lice koje po osnovu radnog ili sličnog odnosa ili u domaćinstvu vrši faktičku vlast na stvari za drugo lice, a dužno je da postupa po uputstvima ovog drugog lica, nema državinu.

U slučaju iz stava 1 ovog člana državinu ima lice po čijim je uputstvima pritežalac dužan da postupa.

Kad je neko počeo da drži stvar kao pritežalac

Član 394

Kad je neko počeo da drži stvar kao pritežalac, pretpostavka je da je i dalje drži u tom svojstvu.

Suprotan dokaz je moguć, ali se ne može zasnovati na prostoj promjeni namjere pritežaoca da više ne drži stvar za drugoga.

Objekat državine

Član 395

Objekat državine mogu biti stvari na kojima može postojati pravo svojine ili neko drugo stvarno ili obligaciono pravo.

Sticanje državine

Član 396

Državina se stiče prenosom od dosadašnjeg držaoca ili samovlasno.

Prenos državine vrši se predajom stvari.

Predaja sredstava (ključ, konosman, skladišnica, tovarni list i sl.), koja omogućuje faktičku vlast na stvari, znači isto što i predaja same stvari.

Sticanje nasljeđivanjem

Član 397

Nasljednik postaje držalac u trenutku otvaranja nasljeđa, bez obzira na to kada je stekao faktičku vlast na stvari.

Kada je ostaviočeva državina na jednoj ili više stvari, odnosno prava stvarnih službenosti njegovom smrću prešla na dva ili više sanasljednika, svi su oni time postali sudržaoci tih stvari, odnosno prava stvarne službenosti, osim ako je testamentom ili odlukom ostavinskog suda drukčije određeno.

Prelaskom ostaviočeve državine na njegove nasljednike ne dira se u ostale državine iste stvari, odnosno prava.

Prenos ugovorom

Član 398

Prenos svojinske državine može se izvršiti ugovorom sa novim svojinskim držaocem, s tim da dosadašnji svojinski držalac zadrži stvar kao neposredni držalac prava.

Prenos svojinske državine sa posrednog svojinskog držaoca na neposrednog držaoca prava, odnosno pritežaoca vrši se ugovorom zaključenim između ovih lica.

Ako se stvar nalazi kod trećeg lica u državini prava ili u pritežanju, prenos svojinske državine vrši se ugovorom između ranijeg i novog svojinskog držaoca i obavještavanjem držaoca prava, odnosno pritežaoca o tome.

Sticanje preko zastupnika

Član 399

Državina se može steći i preko zastupnika, ako zastupnik stiče faktičku vlast na stvari sa ciljem da zastupanog učini držaocem.

Neprekidnost državine

Član 400

Za sadašnjeg držaoca, koji dokaže da je imao državinu u prošlosti, pretpostavlja se da je bio držalac i u međuvremenu.

Državina, koja je ponovo uspostavljena u državinskom sporu ili povraćena dozvoljenom samopomoći, smatra se da nije ni prekidana.

Prestanak državine

Član 401

Državina se gubi kad držalac prestane da vrši faktičku vlast na stvari.

Državina se ne gubi ako je držalac privremeno spriječen da vrši faktičku vlast nezavisno od svoje volje.

Smatra se da državina, nakon što je stečena, traje neprekidno, a ko tvrdi da je prestala, treba da dokaže da su nastupile okolnosti zbog kojih je državina prestala.

Zaštita državine

Član 402

Svaki držalac stvari i prava ima pravo na zaštitu od uznemiravanja ili oduzimanja državine (smetanje državine).

Samopomoć

Član 403

Držalac ima pravo na samopomoć protiv onoga ko ga neovlašćeno uznemirava u državini ili mu ju je oduzeo, pod uslovom da je opasnost neposredna, da je samopomoć nužna i da način njenog vršenja odgovara prilikama u kojima postoji opasnost.

Prava iz stava 1 ovog člana pripadaju i pritežaocu, pod istim uslovima.

Rokovi za podizanje državinske tužbe

Član 404

Sudska zaštita od uznemiravanja, odnosno oduzimanja može se tražiti u roku od 30 dana od dana saznanja za smetanje i učinioca, a najkasnije u roku od godinu dana od nastalog smetanja (spor zbog smetanja državine).

Rokovi iz stava 1 ovog člana za podizanje tužbe za zaštitu od smetanja državine odnose se i na nasljednike i sljedbenika koji su znali za samovlasno sticanje državine prethodnika.

Sudska zaštita

Član 405

Sud pruža zaštitu prema posljednjem stanju državine i nastalom smetanju, pri čemu nije od uticaja pravo na državinu, pravni osnov državine i savjesnost držaoca.

Držalac koji je državinu stekao silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja ima pravo na zaštitu, osim prema licu od koga je na takav način došao do državine, ako od nastalog smetanja nijesu protekli rokovi iz člana 404 ovog zakona.

Zabrana daljeg uznemiravanja i povraćaj oduzete stvari

Član 406

Odlukom o zahtjevu za zaštitu od smetanja državine određuje se zabrana daljeg uznemiravanja državine pod prijetnjom novčane kazne, odnosno vraćanja oduzete državine, kao i druge mjere potrebne za zaštitu od daljeg smetanja.

Kad je smetanje državine izvršeno građenjem, sud u državinskom sporu ne može izreći povraćaj u pređašnje stanje ako bi rušenje podignutog objekta predstavljalo znatnu štetu.

Prava neposrednog držaoca prema posrednom držaocu

Član 407

Neposredni držalac može tražiti zaštitu i prema posrednom držaocu.

Prava posrednog držaoca

Član 408

Zaštitu državine u korist neposrednog držaoca može tražiti i posredni držalac.

Ako u slučaju oduzimanja stvari neposredni držalac neće da mu se stvar vrati, posredni držalac može zahtijevati da stvar bude vraćena njemu.

Posredni držalac ima pravo na državinsku zaštitu u odnosu na neposrednog držaoca ako neposredni držalac prekorači granicu neposredne državine.

Zaštita prema licu upisanom u katastar nepokretnosti

Član 409

Stvarni držalac (posredni i neposredni) uživa državinsku zaštitu prema licu upisanom u katastar nepokretnosti koje nije u posjedu stvari.

Kad se drži samo dio nepokretnosti

Član 410

Pravo na državinsku zaštitu ima i lice koje drži dio nepokretnosti (stan, druge prostorije i sl.).

Zaštita sudržavine

Član 411

Sudržalac uživa zaštitu po odredbi člana 405 ovog zakona u odnosu na treća lica, kao i u međusobnim odnosima sa drugim sudržaocima, ako jedan od njih onemogućava drugoga u dotadašnjem načinu vršenja faktičke vlasti na stvari koja je u njihovoj državini.

Glava XII

PRAVA STRANIH LICA

Primjena odredbi Zakona na strana lica

Član 412

Odredbe ovog zakona primjenjuju se i na strana lica, ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

Sticanje prava svojine stranog lica na pokretnim stvarima

Član 413

Strano lice može sticati pravo svojine na pokretnim stvarima kao i domaće lice.

Sticanje prava svojine na nepokretnostima stranog fizičkog lica nasljeđivanjem

Član 414

Strano fizičko lice može na teritoriji Crne Gore sticati pravo svojine na nepokretnostima nasljeđivanjem kao i državljanin Crne Gore.

Ograničenja za strana lica

Član 415

Strano lice ne može imati pravo svojine na:

1) prirodnom bogatstvu;

2) dobru u opštoj upotrebi;

3) poljoprivrednom zemljištu;

4) šumi i šumskom zemljištu;

5) spomeniku kulture od izuzetnog i posebnog značaja;

6) nepokretnoj stvari u kopneno-pograničnom području u dubini od jednog kilometra i ostrvima;

7) nepokretnoj stvari koja se nalazi na području koje je, radi zaštite interesa i bezbjednosti zemlje, zakonom proglašeno područjem na kome strano lice ne može imati pravo svojine.

Posebni zakon, u smislu stava 1 tačka 7 ovog člana, donosi se na način i po postupku propisanom za donošenje ovog zakona.

Izuzetno, strano fizičko lice može steći i pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu površine do 5.000 m2 samo ako je predmet ugovora o otuđenju (kupoprodaja, poklon, razmjena i dr.) stambena zgrada koja se nalazi na tom zemljištu.

Izuzetno od st. 1 i 3 ovog člana fizička i pravna lica iz država članica Evropske unije, stiču pravo svojine pod istim uslovima kao i domaća lica.

Strano lice može imati pravo dugoročnog zakupa, koncesije, BOT i drugih aranžmana privatno - javnog partnerstva, na nepokretnim stvarima iz stava 1 tač. 1 do 6 ovog člana kao i domaće lice.

Dostavljanje podataka

Član 416

Organ uprave nadležan za vođenje katastra nepokretnosti dužan je da podatke o izvršenom upisu prava svojine ili drugog prava stranog lica iz čl. 412, 414 i 415 ovog zakona, u roku od 15 dana od izvršenog upisa, dostavi organu državne uprave nadležnom za poslove državne imovine, koji o tome vodi evidenciju.

Prenos prava svojine

Član 417

Strana lica mogu pravnim poslom prenositi pravo svojine na domaće lice, kao i na strano lice koje može sticati pravo svojine.

Svojina stranih država i organizacija

Član 418

Stranim državama za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, kao i organizacijama i specijalizovanim agencijama Organizacije UN mogu se, uz prethodnu saglasnost Ministarstva inostranih poslova, prodavati zgrade i stanovi za službene potrebe, kao i građevinska zemljišta u svrhu izgradnje takvih zgrada.

Glava XIII

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Pretvaranje prava iz društvene svojine

Član 419

Pravo upravljanja, korišćenja, odnosno trajnog korišćenja i raspolaganja na zemljištu u društvenoj, sada državnoj svojini postaje, stupanjem na snagu ovog zakona, pravo svojine dotadašnjeg imaoca prava upravljanja, korišćenja, odnosno trajnog korišćenja, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno ili zainteresovano lice dokaže da je prije stupanja na snagu ovog zakona steklo pravo svojine na određenom zemljištu.

Izuzetno, zemljište za koje u postupku privatizacije ili stečaja nije plaćena tržišna naknada ostaje u svojini države na kome vlasnici objekta imaju pravo preče kupovine ili pravo prečeg zakupa.

Odredbom stava 1 ovog člana ne dira se u prava koja bivšim vlasnicima pripadaju po osnovu Zakona o povraćaju oduzetih imovinskih prava i obeštećenju.

Mišljenje da je plaćena tržišna naknada iz stava 2 ovog člana u postupku privatizacije daje organ nadležan za poslove privatizacije, a u postupku stečaja nadležni Privredni sud.

Upis prava svojine

Član 420

Organ uprave nadležan za vođenje katastra nepokretnosti će, na zahtjev lica čija su prava iz člana 419 stav 1 ovog zakona upisana u katastar nepokretnosti, dozvoliti brisanje društvene, sada državne svojine i prava upravljanja, korišćenja, odnosno trajnog korišćenja i raspolaganja zemljištem u smislu člana 419 ovog zakona i upisati pravo svojine u korist imaoca tih prava.

Vlasnik koji je pravo svojine na objektu stekao u postupku privatizacije ili stečaja dužan je, uz zahtjev za upis prava svojine u katastar nepokretnosti, da priloži mišljenje iz člana 419 stav 4 ovog zakona.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana opštine mogu podnijeti nakon stupanja na snagu zakona o državnoj imovini.

Ko tvrdi da je društvena, sada državna svojina, odnosno pravo upravljanja, korišćenja, trajnog korišćenja i raspolaganja vanknjižno prestalo mora pred sudom to dokazati da bi se na osnovu sudske odluke to pravo izbrisalo i upisalo pravo svojine.

Prestanak važenja ranijih zakona

Član 421

Danom stupanja na snagu ovog zakona neće se primjenjivati: Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa ("Službeni list SFRJ", br. 6/1980 i 36/1990 i "Službeni list SRJ", broj 29/1996) i čl. 966 do 996 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, 31/93, 22/99 i 44/99).

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe: Zakon o fiducijarnom prenosu prava svojine ("Službeni list RCG", broj 23/96); Zakon o hipoteci ("Službeni list RCG", broj 71/04); čl. 1-13, član 20 i čl. 22-33 Zakona o etažnoj svojini ("Službeni list RCG", broj 71/04).

Kaznene odredbe koje se odnose na odredbe Zakona o etažnoj svojini preuzete ovim zakonom, ostaju na snazi i primjenjuju se i nakon stupanja na snagu ovog zakona.

Primjena ovog zakona

Član 422

Postupci koji su otpočeli prije stupanja na snagu ovog zakona završiće se po odredbama propisa po kojima je postupak započet, osim ukoliko je ovim zakonom drukčije propisano.

Primjena odredbe

Član 422a

Odredba člana 415 stav 4 ovog zakona primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.

Stupanje na snagu

Član 423

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".