

Zakon o osnovama svojinskopравnih odnosa

■ **Vidi:**

[čl. 1. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Zakon je objavljen u "Službenom listu SFRJ", br. [6/80](#) i [36/90](#) i "Službenom listu SRJ", br. [29/96](#).

Glava I

OSNOVNA NAČELA

Član 1.

Fizička i pravna lica mogu imati pravo svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima.

■ **Vidi:**

[čl. 1. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 2. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 2.

- brisan -

■ **Vidi:**

[čl. 2. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 3. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 3.

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.

■ **Vidi:**

[čl. 4. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Član 4.

Vlasnik ostvaruje pravo svojine u skladu sa prirodom i namenom stvari.

Zabranjeno je vršenje prava svojine protivno cilju zbog koga je zakonom ustanovljeno ili priznato.

■ **Vidi:**

[čl. 3. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 5. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Član 5.

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 mere koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namenu nepokretnosti i na mesne prilike, ili kojima se prouzrokuje znatnija šteta.

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

■ **Sudska praksa**

Član 6.

Na stvari na kojoj postoji pravo svojine može se zasnovati pravo službenosti, pravo stvarnog tereta i pravo zaloge, pod uslovima određenim zakonom.

Zabranjeno je vršenje prava iz stava 1. ovog člana protivno cilju zbog koga su zakonom ustanovljena ili priznata.

■ **Vidi:**

[čl. 3. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 6. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Član 7.

Sticanje, zaštita i prestanak prava svojine, prava službenosti, prava stvarnog tereta i prava zaloge uređuju se zakonom.

■ **Vidi:**

[čl. 3. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 7. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Član 8.

Pravo svojine se može oduzeti ili ograničiti u skladu sa ustavom i zakonom.

■ **Vidi:**

[čl. 4. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 8. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Glava II

PRAVO SVOJINE

1. Predmet prava svojine

■ **Vidi:**

[čl. 9. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 9.

Fizička i pravna lica mogu imati pravo svojine na stambenim zgradama, stanovima, poslovnim zgradama, poslovnim prostorijama, poljoprivrednom zemljištu i drugim nepokretnostima, osim na prirodnim bogatstvima koja su u državnoj svojini.

Fizička i pravna lica mogu imati pravo svojine i na pojedinim dobrima u opštoj upotrebi i na gradskom građevinskom zemljištu, u skladu sa zakonom, kao i na šumama i šumskom zemljištu - u granicama utvrđenim zakonom.

■ **Vidi:**

[čl. 5. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 9. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 10.

- brisan -

■ **Vidi:**

[čl. 6. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 10. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 11.

- brisan -

■ **Vidi:**

[čl. 10. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 12.

- brisan -

■ **Vidi:**

[čl. 10. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 13.

Više lica ima pravo susvojine na nepodeljenoj stvari kada je deo svakog od njih određen srazmerno prema celini (idealni deo).

Ako suvlasnički delovi nisu određeni, pretpostavlja se da su jednaki.

■ **Sudska praksa**

Član 14.

Suvlasnik ima pravo da stvar drži i da je koristi zajedno sa ostalim suvlasnicima srazmerno svom delu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika.

Suvlasnik može raspolagati svojim delom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.

U slučaju prodaje suvlasničkog dela, ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine samo ako je to određeno zakonom.

■ **Vidi:**

[čl. 11. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Član 15.

Suvlasnici imaju pravo da zajednički upravljaju stvarju.

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

Ako se u slučajevima iz stava 2. ovog člana ne postigne saglasnost, a preduzimanje poslova je neophodno za redovno održavanje stvari, o tome odlučuje sud.

Za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (otuđenja cele stvari, promena namene stvari, izdavanja cele stvari u zakup, zasnivanja hipoteke na celoj stvari, zasnivanje stvarnih službenosti, veće popravke i sl.) potrebna je saglasnost svih suvlasnika.

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

Troškove korišćenja, upravljanja i održavanja stvari, i ostale terete koji se odnose na celu stvar, snose suvlasnici srazmerno veličini svojih delova.

■ **Sudska praksa**

Član 16.

Suvlasnik ima pravo da u svako doba zahteva deobu stvari, osim u vreme u koje bi ta deoba bila na štetu drugih suvlasnika, ako zakonom nije drukčije određeno.

Pravo iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

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

Suvlasnici sporazumno određuju način deobe stvari, a u slučaju da se ne može postići sporazum, odlučuje sud.

Sud će odlučiti da se deoba izvrši prodajom stvari ako je fizička deoba nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrednosti stvari.

Suvlasniku kome je deobom pripala stvar ili deo stvari ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari u granicama vrednosti svojih suvlasničkih delova.

Pravo iz stava 6. ovog člana gasi se protekom tri godine od deobe stvari.

■ **Sudska praksa**

Član 17.

Susvojina postoji i na nepodeljenoj stvari čiji su delovi u različitim oblicima svojine.

■ **Vidi:**

[čl. 12. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 18.

U slučajevima i pod uslovima određenim zakonom može postojati pravo zajedničke svojine.

Zajednička svojina je svojina više lica na nepodeljenoj stvari kada su njihovi udeli određivi ali nisu unapred određeni.

Član 19.

Pravo svojine na posebnom delu zgrade može postojati na stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži, odnosno garažnom mestu.

Na zajedničkim delovima zgrade i uređajima u zgradi vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine.

■ **Vidi:**

[čl. 13. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

2. Sticanje prava svojine

Član 20.

Pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasleđivanjem.

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

■ **Sudska praksa**

Član 21.

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

Član 22.

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

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

Ako je neko od tuđeg materijala svojim radom izradio novu stvar, ona pripada njemu ako je savestan i ako je vrednost rada veća od vrednosti materijala, a ako su vrednosti jednake - nastaje susvojina.

■ Sudska praksa

Član 23.

Kad su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima tako spojene ili pomešane da se više ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmernih troškova, na novoj stvari nastaje pravo susvojine u korist dotadašnjih vlasnika, i to srazmerno vrednosti koju su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili mešanja.

Ako je neko od vlasnika bio nesavestan, savestan vlasnik može zahtevati, u roku od godinu dana od dana spajanja ili mešanja stvari, da mu cela stvar pripadne u svojinu ili da cela stvar pripadne nesavesnom vlasniku i da mu ovaj naknadi vrednost njegove stvari.

Ako od dveju spojenih ili pomešanih stvari jedna ima neznatnu vrednost u odnosu na drugu, vlasnik druge stvari stiče pravo svojine na novu stvar uz obavezu da licu koje je time izgubilo pravo svojine na stvar naknadi njenu vrednost.

Član 24.

Lice koje može da izgradi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekat) na zemljištu na koje drugi ima pravo svojine (graditelj) stiče pravo svojine i na zemljištu na kome je izgrađen građevinski objekat, kao i na zemljište 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 odmah usprotivio.

U slučaju iz stava 1. ovog člana vlasnik zemljišta ima pravo da za vreme od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, ali najkasnije u vreme od deset godina od završene izgradnje, traži da mu graditelj naknadi vrednost zemljišta u visini njegove prometne cene u vreme donošenja sudske odluke.

■ Vidi:

čl. 14. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.

Član 25.

Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se tome odmah usprotivio, vlasnik zemljišta može tražiti da mu pripadne pravo svojine na građevinski objekat ili da graditelj poruši građevinski objekat i vrati zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu cenu zemljišta.

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

Ako vlasnik zemljišta zahteva da mu pripadne pravo svojine na građevinski objekat, dužan je naknaditi graditelju vrednost objekta u visini prosečne građevinske cene objekta u mestu u kome se nalazi u vreme 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 ovog roka vlasnik može zahtevati isplatu prometne cene zemljišta.

■ Vidi:

čl. 15. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.

■ Sudska praksa

Član 26.

Ako je graditelj savestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kad građevinski objekat vredi znatno više od zemljišta, građevinski objekat zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a on za zemljište dužuje vlasniku naknadu po prometnoj ceni zemljišta.

Ako je vrednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtev vlasnika zemljišta građevinski objekat dosuditi njemu i obavezati ga da graditelju naknadi građevinsku vrednost objekta u visini prosečne građevinske cene objekta u mestu u kome se nalazi. Ovaj zahtev vlasnik može podneti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta.

Ako je graditelj savestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kada su vrednost građevinskog objekta i vrednost zemljišta približno jednake, sud će građevinski objekat, odnosno građevinski objekat i zemljište, dosuditi vlasniku zemljišta ili 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.

Član 27.

Pravo svojine na plodove koje stvar daje pripada vlasniku stvari.

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

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

Član 28.

Savestan i zakoniti držalac pokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom tri godine.

Savestan i zakoniti držalac nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom deset godina.

Savestan držalac pokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom deset godina.

Savestan držalac nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom 20 godina.

Naslednik postaje savestan držalac od trenutka otvaranja nasleđa i u slučaju kada je ostavilac bio nesavestan držalac, a naslednik to nije znao niti je mogao znati, a vreme za održaj počinje teći od trenutka otvaranja nasleđa.

■ Sudska praksa

Član 29.

- brisan -

■ Vidi:

čl. 16. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.

Član 30.

Vreme potrebno za održaj počinje teći onog dana kada je držalac stupio u državinu stvari, a završava se istekom poslednjeg dana vremena potrebnog za održaj.

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

Na prekid, odnosno zastoj održaja shodno se primenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastaju zastarelosti potraživanja.

■ Sudska praksa

Član 31.

Savesno lice stiče pravo svojine na pokretnu stvar koju je pribavilo uz naknadu od nevlasnika koji u okviru svoje delatnosti 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.

Raniji vlasnik može od savesnog sticanja zahtevati da mu stvar vrati uz naknadu po prometnoj ceni, ukoliko ta stvar za njega ima poseban značaj.

Zahtev iz stava 2. ovog člana ne može se postaviti po proteku roka od jedne godine od sticanja prava svojine na tu stvar.

■ Sudska praksa

Član 32.

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

Na nepokretnost se ne može steći pravo svojine okupacijom.

Član 33.

Na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnost stiče se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

■ Sudska praksa

Član 34.

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

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

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

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

Pravo svojine na pokretnu stvar koju drži treće lice prelazi na sticaoca u trenutku zaključenja pravnog posla kojim mu je prenosilac preneo pravo da zahteva povraćaj te stvari. Treće lice ima pravo da prema novom vlasniku istakne sve prigovore koje je imao prema ranijem vlasniku.

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

■ Sudska praksa

Član 35.

Kada 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 prvo predana.

Član 36.

Pravo svojine na stvar stiče se nasleđivanjem u trenutku otvaranja nasleđa na imovini umrlog, ako zakonom nije drukčije određeno.

3. Zaštita prava svojine

Član 37.

Vlasnik može tužbom zahtevati od držaoca povraćaj individualno određene stvari.

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

Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

■ Sudska praksa

Član 38.

Savestan držalac predaje stvar vlasniku sa plodovima koji još nisu ubrani.

Savestan držalac nije dužan da plati naknadu za korišćenje stvari niti odgovara za pogoršanje i propast stvari koji su nastali za vreme njegovog savesnog držanja.

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

Savestan držalac može tražiti naknadu korisnih troškova u meri u kojoj je vrednost stvari povećana.

Nužne i korisne troškove iz st. 3. i 4. ovog člana vlasnik stvari dužan je da naknadi savesnom držaocu u meri u kojoj ti troškovi nisu obuhvaćeni koristima koje je on dobio od stvari.

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

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

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

■ Sudska praksa

Član 39.

Nesavestan držalac dužan je predati vlasniku stvari sve plodove.

Nesavestan držalac dužan je naknaditi vrednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio ili uništio, kao i vrednost plodova koje je propustio da ubere.

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

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

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

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

Savestan držalac postaje nesavestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savestan držalac postao nesavestan i pre dostavljanja tužbe.

■ **Sudska praksa**

Član 40.

Pravo vlasnika da od nesavesnog držaoca zahteva predaju ubranih plodova i naknadu vrednosti plodova koje je potrošio, otuđio, propustio da ubere ili uništio, zastareva za tri godine od dana predaje stvari.

Potraživanje nesavesnog držaoca stvari u pogledu naknade troškova zastareva za tri godine od dana predaje stvari.

Član 41.

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

Kada se dva lica smatraju pretpostavljenim vlasnicima iste stvari, 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.

Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

Član 42.

Ako treće lice neosnovano uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik, odnosno pretpostavljeni vlasnik, može tužbom zahtevati da to uznemiravanje prestane.

Kada je uznemirivanjem iz stava 1. ovog člana prouzrokovana šteta, vlasnik ima pravo da zahteva naknadu štete po opštim pravilima o naknadi štete.

Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

■ **Sudska praksa**

Član 43.

Suvlasnik, odnosno zajednički vlasnik ima pravo na tužbu za zaštitu prava svojine na celu stvar, a suvlasnik ima pravo i na tužbu za zaštitu svog prava na delu stvari.

■ **Sudska praksa**

4. Prestanak prava svojine

Član 44.

- brisan -

■ **Vidi:**

čl. 17. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.

■ **Sudska praksa**

Član 45.

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

Član 46.

Pravo svojine prestaje napuštanjem stvari.

Stvar se smatra napuštenom kada njen vlasnik na nesumnjiv način izrazi volju da ne želi više da je drži.

Napuštena nepokretnost prelazi u državnu svojину u trenutku njenog napuštanja.

■ **Vidi:**

[čl. 18. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Član 47.

Pravo svojine prestaje propašću stvari.

Na ostatke propale stvari vlasnik zadržava pravo svojine.

■ **Sudska praksa**

Član 48.

Pravo svojine prestaje i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Glava III

PRAVO SLUŽBENOSTI

Član 49.

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 zahteva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nepokretnosti.

Stvarna službenost se može ustanoviti na određeno vreme ili za određeno doba godine.

■ **Vidi:**

[čl. 19. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

■ **Sudska praksa**

Član 50.

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

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

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

■ **Sudska praksa**

Član 51.

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

■ **Sudska praksa**

Član 52.

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

■ **Sudska praksa**

Član 53.

Odlukom suda ili drugog državnog organa stvarne službenosti ustanovljava se kada vlasnik povlasnog dobra u celini ili delimično 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 pravnosnažnosti odluke, ako zakonom nije drukčije određeno.

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

- **Vidi:**
[čl. 7. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

Član 54.

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

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

Član 55.

- brisan -

- **Vidi:**
[čl. 20. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 56.

Vlasnik povlasnog dobra može zahtevati da se prema vlasniku poslužnog dobra utvrdi postojanje stvarne službenosti.

Na tužbu iz stava 1. ovog člana shodno se primenjuju odredbe člana 37. stav 2. ovog zakona.

Član 57.

Ako se vlasnik povlasnog dobra neosnovano sprečava ili ometa u vršenju stvarne službenosti, on može tužbom zahtevati da to sprečavanje ili ometanje prestane.

Član 58.

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

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

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

Sudska praksa

Član 59.

Ako se podeli povlasno dobro, stvarna službenost ostaje u korist svih njegovih delova.

Vlasnik poslužnog dobra može zahtevati da stvarna službenost vlasnika pojedinog dela podeljenog povlasnog dobra prestane ako stvarna službenost ne služi za potrebe tog dela.

Ako je podeljeno poslužno dobro, stvarna službenost ostaje samo na delovima na kojima je vršena.

Član 60.

Pravo plodouživanja, pravo upotrebe, pravo stanovanja, kao i pravo stvarnog tereta uređuju se zakonom.

Sudska praksa

Glava IV

PRAVO ZALOGE

Član 61.

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

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

Član 62.

Na pravo zaloge na pokretnim stvarima i pravo zaloge na pravima primenjuju se odredbe o zalozima sadržane u propisima kojima su uređeni obligacioni odnosi.

Član 63.

Radi obezbeđenja određenog potraživanja nepokretna stvar može biti opterećena pravom zaloge u korist poverioca (hipoteka) koji je ovlašćen, na način predviđen zakonom, da traži namirenje svog potraživanja iz vrednosti te nepokretnosti pre poverilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i pre poverilaca koji su hipoteku na njoj stekli posle njega, bez obzira na promenu vlasnika opterećene nepokretnosti.

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

Za obezbeđenje jednog potraživanja može se zasnovati hipoteka na više nepokretnosti (zajednička hipoteka).

Založena nepokretnost u celini obezbeđuje potraživanje poverioca do potpunog namirenja tog potraživanja bez obzira na kasniju podelu nepokretnosti (nedeljivost hipoteke).

■ Sudska praksa

Član 64.

Na osnovu pravnog posla ili sudske odluke hipoteka se stiče upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Na osnovu zakona hipoteka se stiče u trenutku kada su ispunjeni uslovi određeni zakonom.

Član 65.

Kada na istoj nepokretnosti postoji više hipoteka, redosled hipoteka određuje se prema trenutku njihovog nastanka, ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 66.

Hipoteka se može preneti na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je tom hipotekom obezbeđeno.

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

Član 67.

Ako hipotekarni dužnik smanjuje vrednost nepokretnosti opterećene hipotekom ili na drugi način pogoršava njeno stanje, hipotekarni poverilac može tražiti da sud naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može zahtevati prinudnu naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom i pre njegove dospelosti.

Član 68.

Prestanak hipoteke može se tražiti:

- kad hipotekarni dužnik plati potraživanje obezbeđeno hipotekom;
- kad se hipotekarni poverilac odrekne hipoteke pismenom izjavom datom kod nadležnog organa koji vodi javnu knjigu u koju je upisana hipoteka;
- kad je isto lice steklo pravo svojine i hipoteke na istoj nepokretnosti, i
- kad propadne nepokretnost opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.

■ **Vidi:**

[čl. 8. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 21. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 69.

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

■ Sudska praksa

Glava V DRŽAVINA

Član 70.

Državinu stvari ima svako lice koje neposredno vrši faktičku vlast na stvari (neposredna državina).

Državinu stvari ima i 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 (posredna državina).

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

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

■ Sudska praksa

Član 71.

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.

Član 72.

Državina je zakonita ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu koji je potreban za sticanje prava svojine i ako nije pribavljena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja.

Državina je savesna ako držalac ne zna ili ne može znati da stvar koju drži nije njegova. Savesnost državine se pretpostavlja.

Član 73.

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

■ **Vidi:**

[čl. 22. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 74.

Državina se gubi kad držalac prestane da vrši faktičku vlast na stvari.

Državina se ne gubi ako je držalac privremeno sprečen da vrši faktičku vlast nezavisno od svoje volje.

Član 75.

Svaki držalac stvari i prava (član 70) ima pravo na zaštitu od uznemiravanja ili oduzimanja državine (smetanje državine).

■ **Sudska praksa**

Član 76.

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.

Član 77.

Sudska zaštita od uznemiravanja, odnosno oduzimanja državine 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).

■ **Sudska praksa**

Član 78.

Sud pruža zaštitu prema poslednjem stanju državine i nastalom smetanju, pri čemu nije od uticaja pravo na državinu, pravni osnov državine i savesnost držaoca.

I držalac koji je državinu stekao silom, potajno ili zloupotrebom poverenja ima pravo na zaštitu, osim prema licu od koga je na takav način došao do državine, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz člana 77. ovog zakona.

■ **Sudska praksa**

Član 79.

Odlukom o zahtevu za zaštitu od smetanja državine određuju se zabrana daljeg uznemiravanja državine pod pretnjom novčane kazne, odnosno vraćanja oduzete državine, kao i druge mere potrebne za zaštitu od daljeg smetanja.

■ **Sudska praksa**

Član 80.

Sudržalac uživa zaštitu po odredbi člana 75. 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.

■ **Sudska praksa**

Član 81.

Nezavisno od spora zbog smetanja državine (član 77) može se tražiti sudska zaštita državine po osnovu prava na državinu.

Glava VI

PRAVA STRANIH LICA

Član 82.

Strana fizička i pravna lica mogu sticati pravo svojine na pokretnim stvarima kao i domaća lica.

- **Vidi:**
[čl. 23. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 82a.

Strana fizička i pravna lica koja obavljaju delatnost u Saveznoj Republici Jugoslaviji mogu, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na nepokretnostima na teritoriji Savezne Republike Jugoslavije koje su im neophodne za obavljanje te delatnosti.

Strano fizičko lice koje ne obavlja delatnost u Saveznoj Republici Jugoslaviji može, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na stanu i stambenoj zgradi kao i državljanin Savezne Republike Jugoslavije.

Izuzetno od odredaba st. 1. i 2. ovog člana, saveznim zakonom može se predvideti da strano fizičko i pravno lice ne mogu sticati pravo svojine na nepokretnostima koje se nalaze na određenim područjima u Saveznoj Republici Jugoslaviji.

- **Vidi:**
[čl. 9. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)
[čl. 24. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 82b.

Strano fizičko lice može na teritoriji Savezne Republike Jugoslavije, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na nepokretnostima nasleđivanjem kao i državljanin Savezne Republike Jugoslavije.

- **Vidi:**
[čl. 9. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)
[čl. 25. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 82v.

Ugovor o sticanju prava svojine na nepokretnosti u smislu člana 82a. ovog zakona može se overiti ako su ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine iz tog člana.

Sud ili drugi nadležni organ pred kojim se postavi pitanje postojanja uzajamnosti u smislu čl. 82a. i 82b. ovog zakona objašnjenje o tome može zatražiti od saveznog organa nadležnog za poslove pravde.

Objašnjenje iz stava 2. ovog člana savezni organ nadležan za poslove pravde daje i na zahteve zainteresovanih lica.

Savezni organ nadležan za poslove trgovine daje mišljenje o tome da li je ona vrsta nepokretnosti koja se stiće ugovorom iz stava 1. ovog člana neophodna za obavljanje delatnosti stranog fizičkog ili pravnog lica.

- **Vidi:**
[čl. 9. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)
[čl. 26. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 82g.

Organ nadležan za upis prava na nepokretnostima dužan je da podatke o izvršenom upisu prava svojine stranog lica iz čl. 82a, i 82b. ovog zakona, u roku od 15 dana od izvršenog upisa, dostavi saveznom organu nadležnom za poslove pravde, koji o tome vodi evidenciju.

- **Vidi:**
[čl. 27. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 82d.

Strana fizička i pravna lica mogu pravnim poslom prenositi prava svojine na domaće lica, kao i na strano lice koje može sticati pravo svojine.

- **Vidi:**
[čl. 27. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 83.

Stranim državama za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, kao i organizacijama i specijalizovanim agencijama Organizacije ujedinjenih nacija mogu se, uz prethodnu saglasnost saveznog organa nadležnog za poslove pravde, prodavati zgrade i stanovi za službene potrebe, kao i građevinska zemljišta u svrhu izgradnje takvih zgrada.

■ **Vidi:**

[čl. 28. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 84.

- brisan -

■ **Vidi:**

[čl. 10. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 29. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 85.

- brisan -

■ **Vidi:**

[čl. 29. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 85a.

Preduzeće koje obavlja turističku ili ugostiteljsku delatnost može davati u dugoročni zakup turistički i drugi prateći objekt stranom fizičkom ili pravnom licu pod uslovima utvrđenim pismenim ugovorom.

Dugoročni zakup može se zaključiti najkraće na pet, a najduže na 30 godina.

Po isteku ugovorenog roka zakup se može produžiti.

Na zahtev zakupca izvršiće se upis dugoročnog zakupa u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Dugoročni zakup u pogledu koga je izvršen upis ima pravno dejstvo i prema docnijem sticaocu.

■ **Vidi:**

[čl. 11. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

[čl. 30. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 85b.

Odredbe ovog zakona primenjuju se na strana fizička i pravna lica, ako saveznim zakonom nije drukčije određeno.

■ **Vidi:**

[čl. 11. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)

Glava VII

MERODAVNO PRAVO U SLUČAJU SUKOBA REPUBLIČKIH ZAKONA

■ **Vidi:**

[čl. 31. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 86.

Za formu pravnog posla koji se odnosi na svojinsko-pravne odnose na nepokretnosti merodavno je pravo republike na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost.

■ **Vidi:**

[čl. 32. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 87.

Za prava i obaveze iz svojinsko-pravnih odnosa na nepokretnosti merodavno je pravo republike na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost.

Za prava i obaveze iz svojinsko-pravnih odnosa na pokretnoj stvari merodavno je pravo republike na čijoj teritoriji se nalazi stvar u vreme pokretanja spora.

Za prava i obaveze iz svojinsko-pravnih odnosa na pokretnoj stvari koja se upisuje u javnu knjigu, od trenutka upisa merodavno je pravo republike na čijoj teritoriji se vodi ta javna knjiga.

- **Vidi:**
[čl. 32. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Član 88.

Ako fizičko ili pravno lice ima nepokretnosti na teritoriji više republika za određivanje maksimuma nepokretnosti na kojima postoji pravo svojine merodavno je pravo republike koje je za njega povoljnije, s tim da na teritoriji pojedine republike ne može imati više od maksimuma nepokretnosti na kome postoji pravo svojine propisanog za tu republiku.

Odredba stava 1. ovog člana primenjuje se i na strana fizička i pravna lica.

- **Vidi:**
[čl. 12. Zakona - SL SFRJ, 36/90-1197.](#)
[čl. 33. Zakona - SL SRJ, 29/96-41.](#)

Glava VIII

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 89.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 40b, 40v, 40g i člana 41. Zakona o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65, 57/65, 17/67 i 11/74) i odredbe člana 439, člana 441. st. 2. i 3. i člana 443. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ", br. 4/77).

Član 90.

Ovaj zakon stupa na snagu 1. septembra 1980. godine.

OSNOVNI TEKST

Na osnovu člana 337. tačka 1. Ustava Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije, izdajem

Ukaz o proglašenju Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima

Proglašava se Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, koji je usvojila Skupština SFRJ, na sednici Saveznog veća od 30. januara 1980. godine.

PR br. 827

30. januara 1980. godine

Beograd

Po ovlašćenju
Predsednika Republike
potpredsednik
Predsedništva SFRJ,
Lazar Koliševski, s.r.

Predsednik
Skupštine SFRJ,
Dragoslav Marković, s.r.

Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima

Zakon je objavljen u "Službenom listu SFRJ", br. 6/80 od 8.2.1980. godine.

Glava I

OSNOVNA NAČELA

Član 1.

Građani, udruženja građana i druga građanska pravna lica mogu biti nosioci prava svojine u granicama i pod uslovima propisanim zakonom.

Član 2.

Pravo svojine može postojati na pokretnim i nepokretnim stvarima.
Pravo svojine ne može postojati na stvarima koje mogu biti samo u društvenoj svojini.

Član 3.

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

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

Član 4.

Vlasnik ostvaruje pravo svojine u skladu sa prirodom i namenom stvari, kao i u skladu sa društvenim interesom određenim zakonom.

Zabranjeno je vršenje prava svojine protivno cilju zbog koga je zakonom ustanovljeno ili priznato, ili protivno moralu socijalističkog samoupravnog društva.

Član 5.

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 mere koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namenu nepokretnosti i na mesne prilike, ili kojima se prouzrokuje znatnija šteta.

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

Član 6.

Na stvari na kojoj postoji pravo svojine može se zasnovati pravo službenosti, pravo stvarnog tereta i pravo zaloge, pod uslovima određenim zakonom.

Zabranjeno je vršenje prava iz stava 1. ovog člana protivno cilju zbog koga su zakonom ustanovljena ili priznata, ili protivno moralu socijalističkog samoupravnog društva.

Član 7.

Sticanje, zaštita i prestanak prava svojine, prava službenosti, prava stvarnog tereta i prava zaloge uređuju se zakonom.

Član 8.

Pravo svojine se može oduzeti ili ograničiti samo pod uslovima propisanim zakonom u skladu sa ustavom.

Glava II

PRAVO SVOJINE

Nosioci i predmet prava svojine

Član 9.

Građanin može imati pravo svojine na stvari koje služe za zadovoljavanje njegovih ličnih potreba i interesa, kao i ličnih potreba i interesa članova njegove porodice.

Građanin može, u granicama određenim zakonom, imati pravo svojine na porodičnu stambenu zgradu, zgradu za odmor ili oporavak i stan kao poseban deo zgrade, za zadovoljavanje ličnih i porodičnih potreba.

Građanin može koristiti stvari iz st. 1. i 2. ovog člana za sticanje dohotka samo na način i pod uslovima određenim zakonom.

Član 10.

Građanin može, u granicama određenim zakonom, imati pravo svojine na poljoprivredno i drugo zemljište, šume i šumsko zemljište, poslovne zgrade i poslovne prostorije, kao i na sredstva rada koja služe samostalnom obavljanju delatnosti ličnim radom radi sticanja dohotka.

Član 11.

Udruženje građana i drugo građansko pravno lice mogu imati pravo svojine na pokretne stvari koje služe ostvarivanju zajedničkih interesa njihovih članova i ciljeva radi kojih su osnovani.

Nosioci prava svojine iz stava 1. ovog člana mogu imati pravo svojine na poslovne zgrade i poslovne prostorije koje služe ostvarivanju zajedničkih interesa njihovih članova i ciljeva radi kojih su osnovani, kao i na stambene zgrade i stanove kao posebne delove zgrada, koji služe za zadovoljavanje stambenih potreba radnika koji u njima rade.

Nosioci prava svojine iz stava 1. ovog člana mogu imati, u granicama određenim zakonom, pravo svojine i na zemljište koje služi za zadovoljavanje zajedničkih interesa njihovih članova i ciljeva radi kojih su osnovani.

Član 12.

Kad je zgrada na kojoj postoji pravo svojine izgrađena, u skladu sa zakonom, na zemljištu u društvenoj svojini, vlasnik zgrade ima pravo korišćenja zemljišta na kome je zgrada izgrađena i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu te zgrade dok ona postoji.

Pravo korišćenja iz stava 1. ovog člana može se prenositi samo sa prenosom prava svojine na zgradu.

Član 13.

Više lica ima pravo susvojine na nepodeljenoj stvari kada je deo svakog od njih određen srazmerno prema celini (idealni deo).

Ako suvlasnički delovi nisu određeni, pretpostavlja se da su jednaki.

Član 14.

Suvlasnik ima pravo da stvar drži i da se njome koristi zajedno sa ostalim suvlasnicima srazmerno svom delu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika.

Suvlasnik može raspolagati svojim delom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.

U slučaju prodaje suvlasničkog dela, ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine samo ako je to određeno zakonom.

Član 15.

Suvlasnici imaju pravo da zajednički upravljaju stvarju.

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

Ako se u slučajevima iz stava 2. ovog člana ne postigne saglasnost, a preduzimanje poslova je neophodno za redovno održavanje stvari, o tome odlučuje sud.

Za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (otuđenja cele stvari, promena namene stvari, izdavanja cele stvari u zakup, zasnivanja hipoteke na celoj stvari, zasnivanje stvarnih službenosti, veće popravke i sl.) potrebna je saglasnost svih suvlasnika.

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

Troškove korišćenja, upravljanja i održavanja stvari, i ostale terete koji se odnose na celu stvar, snose suvlasnici srazmerno veličini svojih delova.

Član 16.

Suvlasnik ima pravo da u svako doba zahteva deobu stvari, osim u vreme u koje bi ta deoba bila na štetu drugih suvlasnika, ako zakonom nije drukčije određeno.

Pravo iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

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

Suvlasnici sporazumno određuju način deobe stvari, a u slučaju da se ne može postići sporazum, odlučuje sud.

Sud će odlučiti da se deoba izvrši prodajom stvari ako je fizička deoba nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrednosti stvari.

Suvlasniku kome je deobom pripala stvar ili deo stvari ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari u granicama vrednosti svojih suvlasničkih delova.

Pravo iz stava 6. ovog člana gasi se protekom tri godine od deobe stvari.

Član 17.

U slučajevima i pod uslovima određenim zakonom susvojina postoji i na nepodeljenoj stvari čiji je deo u društvenoj svojini a na delu postoji pravo svojine.

Član 18.

U slučajevima i pod uslovima određenim zakonom može postojati pravo zajedničke svojine.

Zajednička svojina je svojina više lica na nepodeljenoj stvari kada su njihovi udeli određivi ali nisu unapred određeni.

Član 19.

U slučajevima i pod uslovima određenim zakonom može postojati pravo svojine na stan i poslovnu prostoriju kao posebnom delu zgrade.

2. Sticanje prava svojine

Član 20.

Pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasleđivanjem.

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

Član 21.

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

Član 22.

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

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

Ako je neko od tuđeg materijala svojim radom izradio novu stvar, ona pripada njemu ako je savestan i ako je vrednost rada veća od vrednosti materijala, a ako su vrednosti jednake - nastaje susvojina.

Član 23.

Kad su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima tako spojene ili pomešane da se više ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmernih troškova, na novoj stvari nastaje pravo susvojine u korist dotadašnjih vlasnika, i to srazmerno vrednosti koju su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili mešanja.

Ako je neko od vlasnika bio nesavestan, savestan vlasnik može zahtevati, u roku od godinu dana od dana spajanja ili mešanja stvari, da mu cela stvar pripadne u svojinu ili da cela stvar pripadne nesavesnom vlasniku i da mu ovaj naknadi vrednost njegove stvari.

Ako od dveju spojenih ili pomešanih stvari jedna ima neznatnu vrednost u odnosu na drugu, vlasnik druge stvari stiče pravo svojine na novu stvar uz obavezu da licu koje je time izgubilo pravo svojine na stvar naknadi njenu vrednost.

Član 24.

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

U slučaju iz stava 1. ovog člana vlasnik zemljišta ima pravo da za vreme od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, ali najkasnije u vreme od deset godina od završene izgradnje, traži da mu graditelj naknadi vrednost zemljišta u visini njegove prometne cene u vreme donošenja sudske odluke.

Član 25.

Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se tome odmah usprotivio, vlasnik zemljišta može tražiti da mu pripadne pravo svojine na građevinski objekat ili da graditelj poruši građevinski objekat i vrati zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu cenu zemljišta.

Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekat ne poruši ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja a posebno na vrednost objekta, imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja, kao i njihovo ponašanje u toku izgradnje, ne bi bilo društveno opravdano.

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

Ako vlasnik zemljišta zahteva da mu pripadne pravo svojine na građevinski objekat, dužan je naknaditi graditelju vrednost objekta u visini prosečne građevinske cene objekta u mestu u kome se nalazi u vreme 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 ovog roka vlasnik može zahtevati isplatu prometne cene zemljišta.

Član 26.

Ako je graditelj savestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kad građevinski objekat vredi znatno više od zemljišta, građevinski objekat zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a on za zemljište duguje vlasniku naknadu po prometnoj ceni zemljišta.

Ako je vrednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtev vlasnika zemljišta građevinski objekat dosuditi njemu i obavezati ga da graditelju naknadi građevinsku vrednost objekta u visini prosečne građevinske cene objekta u mestu u kome se nalazi. Ovaj zahtev vlasnik može podneti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta.

Ako je graditelj savestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kada su vrednost građevinskog objekta i vrednost zemljišta približno jednake, sud će građevinski objekat, odnosno građevinski objekat i zemljište, dosuditi vlasniku zemljišta ili 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.

Član 27.

Pravo svojine na plodove koje stvar daje pripada vlasniku stvari.

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

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

Član 28.

Savestan i zakoniti držalac pokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom tri godine.

Savestan i zakoniti držalac nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom deset godina.

Savestan držalac pokretne stvari, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom deset godina.

Savestan držalac nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom 20 godina.

Naslednik postaje savestan držalac od trenutka otvaranja nasleđa i u slučaju kada je ostavilac bio nesavestan držalac, a naslednik to nije znao niti je mogao znati, a vreme za održaj počinje teći od trenutka otvaranja nasleđa.

Član 29.

Na stvari u društvenoj svojini pravo svojine ne može se steći održajem.

Član 30.

Vreme potrebno za održaj počinje teći onog dana kada je držalac stupio u državinu stvari, a završava se istekom poslednjeg dana vremena potrebnog za održaj.

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

Na prekid, odnosno zastoje održaja shodno se primenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastoju zastarelosti potraživanja.

Član 31.

Savesno lice stiče pravo svojine na pokretnu stvar koju je pribavilo uz naknadu od nevlasnika koji u okviru svoje delatnosti 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.

Raniji vlasnik može od savesnog sticanja zahtevati da mu stvar vrati uz naknadu po prometnoj ceni, ukoliko ta stvar za njega ima poseban značaj.

Zahtev iz stava 2. ovog člana ne može se postaviti po proteku roka od jedne godine od sticanja prava svojine na tu stvar.

Član 32.

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

Na nepokretnost se ne može steći pravo svojine okupacijom.

Član 33.

Na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnost stiče se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Član 34.

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

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

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

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

Pravo svojine na pokretnu stvar koju drži treće lice prelazi na sticaoca u trenutku zaključenja pravnog posla kojim mu je prenosilac preneo pravo da zahteva povraćaj te stvari. Treće lice ima pravo da prema novom vlasniku istakne sve prigovore koje je imao prema ranijem vlasniku.

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

Član 35.

Kada je više lica zaključilo posebne pravne poslove radi sticanja prava svojine na istu pokretnu stvar koja je individualno određena, to pravo stiže lice kome je stvar prvo predana.

Član 36.

Pravo svojine na stvar stiže se nasleđivanjem u trenutku otvaranja nasleđa na imovini umrlog, ako zakonom nije drukčije određeno.

3. Zaštita prava svojine

Član 37.

Vlasnik može tužbom zahtevati od držaoca povraćaj individualno određene stvari.

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

Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

Član 38.

Savestan držalac predaje stvar vlasniku sa plodovima koji još nisu ubrani.

Savestan držalac nije dužan da plati naknadu za korišćenje stvari niti odgovara za pogoršanje i propast stvari koji su nastali za vreme njegovog savesnog držanja.

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

Savestan držalac može tražiti naknadu korisnih troškova u meri u kojoj je vrednost stvari povećana.

Nužne i korisne troškove iz st. 3. i 4. ovog člana vlasnik stvari dužan je da naknadi savesnom držaocu u meri u kojoj ti troškovi nisu obuhvaćeni koristima koje je on dobio od stvari.

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

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

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

Član 39.

Nesavestan držalac dužan je predati vlasniku stvari sve plodove.

Nesavestan držalac dužan je naknaditi vrednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio ili uništio, kao i vrednost plodova koje je propustio da ubere.

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

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

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

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

Savestan držalac postaje nesavestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savestan držalac postao nesavestan i pre dostavljanja tužbe.

Član 40.

Pravo vlasnika da od nesavesnog držaoca zahteva predaju ubranih plodova i naknadu vrednosti plodova koje je potrošio, otuđio, propustio da ubere ili uništio, zastareva za tri godine od dana predaje stvari.

Potraživanje nesavesnog držaoca stvari u pogledu naknade troškova zastareva za tri godine od dana predaje stvari.

Član 41.

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

Kada se dva lica smatraju pretpostavljenim vlasnicima iste stvari, 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.

Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

Član 42.

Ako treće lice neosnovano uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik, odnosno pretpostavljeni vlasnik, može tužbom zahtevati da to uznemiravanje prestane.

Kada je uznemirivanjem iz stava 1. ovog člana prouzrokovana šteta, vlasnik ima pravo da zahteva naknadu štete po opštim pravilima o naknadi štete.

Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana ne zastareva.

Član 43.

Suvlasnik, odnosno zajednički vlasnik ima pravo na tužbu za zaštitu prava svojine na celu stvar, a suvlasnik ima pravo i na tužbu za zaštitu svog prava na delu stvari.

4. Prestanak prava svojine

Član 44.

Pravo svojine prestaje prelaskom stvari u društvenu svojinu.

Član 45.

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

Član 46.

Pravo svojine prestaje napuštanjem stvari.

Stvar se smatra napuštenom kada njen vlasnik na nesumnjiv način izrazi volju da ne želi više da je drži.

Napuštena nepokretnost prelazi u društvenu svojinu u trenutku njenog napuštanja.

Član 47.

Pravo svojine prestaje propašću stvari.

Na ostatke propale stvari vlasnik zadržava pravo svojine.

Član 48.

Pravo svojine prestaje i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Glava III

PRAVO SLUŽBENOSTI

Član 49.

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 zahteva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nepokretnosti.

Stvarna službenost se može ustanoviti na određeno vreme ili za određeno doba godine.

Ako je povlasno ili poslužno dobro društveno sredstvo u društvenom pravnom licu, radnici i drugi radni ljudi u tom društvenom pravnom licu imaju prava, odnosno obaveze koje proističu iz stvarnih službenosti, ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno.

Član 50.

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

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

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

Član 51.

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

Član 52.

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

Član 53.

Odlukom suda o deobi stvari ili odlukom drugog državnog organa stvarna službenost ustanovljava se kada vlasnik povlasnog dobra u celini ili delimično 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 pravnosnažnosti odluke, ako zakonom nije drukčije određeno.

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

Član 54.

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

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

Član 55.

Stvarna službenost na nepokretnosti koja je društveno sredstvo u društvenom pravnom licu ne može se steći održajem.

Član 56.

Vlasnik povlasnog dobra može zahtevati da se prema vlasniku poslužnog dobra utvrdi postojanje stvarne službenosti.

Na tužbu iz stava 1. ovog člana shodno se primenjuju odredbe člana 37. stav 2. ovog zakona.

Član 57.

Ako se vlasnik povlasnog dobra neosnovano sprečava ili ometa u vršenju stvarne službenosti, on može tužbom zahtevati da to sprečavanje ili ometanje prestane.

Član 58.

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

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

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

Član 59.

Ako se podeli povlasno dobro, stvarna službenost ostaje u korist svih njegovih delova.

Vlasnik poslužnog dobra može zahtevati da stvarna službenost vlasnika pojedinog dela podeljenog povlasnog dobra prestane ako stvarna službenost ne služi za potrebe tog dela.

Ako je podeljeno poslužno dobro, stvarna službenost ostaje samo na delovima na kojima je vršena.

Član 60.

Pravo plodouživanja, pravo upotrebe, pravo stanovanja, kao i pravo stvarnog tereta uređuju se zakonom.

Glava IV

PRAVO ZALOGE

Član 61.

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

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

Član 62.

Na pravo zaloge na pokretnim stvarima i pravo zaloge na pravima primenjuju se odredbe o zalozima sadržane u propisima kojima su uređeni obligacioni odnosi.

Član 63.

Radi obezbeđenja određenog potraživanja nepokretna stvar može biti opterećena pravom zaloge u korist poverioca (hipoteka) koji je ovlašćen, na način predviđen zakonom, da traži namirenje svog potraživanja iz vrednosti te nepokretnosti pre poverilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i pre poverilaca koji su hipoteku na njoj stekli posle njega, bez obzira na promenu vlasnika opterećene nepokretnosti.

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

Za obezbeđenje jednog potraživanja može se zasnovati hipoteka na više nepokretnosti (zajednička hipoteka).

Založena nepokretnost u celini obezbeđuje potraživanje poverioca do potpunog namirenja tog potraživanja bez obzira na kasniju podelu nepokretnosti (nedeljivost hipoteke).

Član 64.

Na osnovu pravnog posla ili sudske odluke hipoteka se stiče upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Na osnovu zakona hipoteka se stiče u trenutku kada su ispunjeni uslovi određeni zakonom.

Član 65.

Kada na istoj nepokretnosti postoji više hipoteka, redosled hipoteka određuje se prema trenutku njihovog nastanka, ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 66.

Hipoteka se može preneti na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je tom hipotekom obezbeđeno.

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

Član 67.

Ako hipotekarni dužnik smanjuje vrednost nepokretnosti opterećene hipotekom ili na drugi način pogoršava njeno stanje, hipotekarni poverilac može tražiti da sud naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako on to ne učini, može zahtevati prinudnu naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom i pre njegove dospelosti.

Član 68.

Prestanak hipoteke može se tražiti:

- kad hipotekarni dužnik plati potraživanje obezbeđeno hipotekom;
- kad se hipotekarni poverilac odrekne hipoteke pismenom izjavom datom kod nadležnog državnog organa koji vodi javnu knjigu u koju je upisana hipoteka;
- kad je nepokretnost opterećena hipotekom prešla u društvenu svojinu;
- kad je isto lice postalo nosilac prava svojine i nosilac hipoteke na istoj nepokretnosti, i
- kad propadne nepokretnost opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.

Kad je nepokretnost opterećena hipotekom prešla u društvenu svojinu, sticalac je dužan da podmiri potraživanje obezbeđeno hipotekom na toj nepokretnosti do visine njene prometne cene u trenutku prelaska u društvenu svojinu, ako za pojedine slučajeve zakonom nije drukčije određeno.

Kad je vlasniku nepokretnosti opterećene hipotekom koja je prešla u društvenu svojinu kao naknada data druga nepokretnost, hipoteka prelazi na tu nepokretnost.

Član 69.

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

Glava V DRŽAVINA

Član 70.

Državinu stvari ima svako lice koje neposredno vrši faktičku vlast na stvari (neposredna državina).

Državinu stvari ima i 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 (posredna državina).

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

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

Član 71.

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.

Član 72.

Državina je zakonita ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu koji je potreban za sticanje prava svojine i ako nije pribavljena silom, prevarom ili zloupotrebom poverenja.

Državina je savesna ako držalac ne zna ili ne može znati da stvar koju drži nije njegova. Savesnost državine se pretpostavlja.

Član 73.

Naslednik postaje držalac u trenutku smrti ostavioca, bez obzira na to kada je stekao faktičku vlast na stvari.

Član 74.

Državina se gubi kad držalac prestane da vrši faktičku vlast na stvari.

Državina se ne gubi ako je držalac privremeno sprečen da vrši faktičku vlast nezavisno od svoje volje.

Član 75.

Svaki držalac stvari i prava (član 70) ima pravo na zaštitu od uznemiravanja ili oduzimanja državine (smetanje državine).

Član 76.

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.

Član 77.

Sudska zaštita od uznemiravanja, odnosno oduzimanja državine 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).

Član 78.

Sud pruža zaštitu prema poslednjem stanju državine i nastalom smetanju, pri čemu nije od uticaja pravo na državinu, pravni osnov državine i savesnost držaoca.

I držalac koji je državinu stekao silom, potajno ili zloupotrebom poverenja ima pravo na zaštitu, osim prema licu od koga je na takav način došao do državine, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz člana 77. ovog zakona.

Član 79.

Odlukom o zahtevu za zaštitu od smetanja državine određuju se zabrana daljeg uznemiravanja državine pod pretnjom novčane kazne, odnosno vraćanja oduzete državine, kao i druge mere potrebne za zaštitu od daljeg smetanja.

Član 80.

Sudržalac uživa zaštitu po odredbi člana 75. 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.

Član 81.

Nezavisno od spora zbog smetanja državine (član 77) može se tražiti sudska zaštita državine po osnovu prava na državinu.

Glava VI

PRAVA STRANIH LICA

Član 82.

Strana fizička lica mogu biti nosioci prava svojine na pokretne stvari kao i državljani Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije, ako saveznim zakonom nije drukčije određeno.

Na teritoriji Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije strana fizička lica mogu, pod uslovima reciprociteta, biti nosioci prava svojine na zemljište i zgrade koje su stekli nasleđivanjem kao i državljani Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije, ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

Član 83.

Stranim državama za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, kao i organizacijama i specijalizovanim agencijama Organizacije ujedinjenih nacija mogu se, uz prethodnu saglasnost saveznog organa uprave nadležnog za poslove pravosuđa, prodavati zgrade za službene

potrebe na kojima postoji pravo svojine ili su u društvenoj svojini, kao i građevinska zemljišta na kojima postoji pravo svojine u svrhu izgradnje takvih zgrada.

Član 84.

Stranim fizičkim licima mogu se, u skladu sa urbanističkim planovima, odnosno odlukama, davati u dugoročni zakup, radi povremenog ili trajnog odmora i oporavka i zadovoljavanja drugih ličnih potreba i članova njihovih porodica, samo stambene zgrade sa jednim stanom.

Stambene zgrade mogu davati u dugoročan zakup na osnovu stava 1. ovog člana samo organizacije udruženog rada i društveno-političke zajednice.

Dugoročni zakup može se zaključiti najkraće na pet godina, a najduže na 30 godina.

Po isteku ugovorenog roka zakup se može produžiti, ali ukupno trajanje zakupa po ranijim i novim ugovorima ne može biti duže od 30 godina.

Na zahtev zakupca izvršiće se upis dugoročnog zakupa u javnoj knjizi ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Dugoročni zakup u pogledu koga je izvršen upis ima pravno dejstvo i prema docnijem sticaocu stambene zgrade.

Član 85.

Stambena zgrada daje se stranom fizičkom licu u dugoročni zakup pismenim ugovorom, po prethodno pribavljenoj saglasnosti organa određenog republičkim, odnosno pokrajinskim zakonom.

Rešenje o davanju ili uskraćivanju saglasnosti za zakup nadležni organ donosi po slobodnoj oceni, bez navođenja razloga, i ono je konačno u upravnom postupku.

Strano fizičko lice može zgradu koja mu je data u dugoročni zakup davati u podzakup domaćim ugostiteljskim i turističkim organizacijama za vreme koje je on ne koristi, u slučajevima i pod uslovima određenim zakonom.

Glava VII

MERODAVNO PRAVO U SLUČAJU SUKOBA REPUBLIČKIH, ODNOSNO POKRAJINSKIH ZAKONA

Član 86.

Za formu pravnog posla koji se odnosi na svojinsko-pravne odnose na nepokretnosti merodavno je pravo republike, odnosno autonomne pokrajine na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost.

Član 87.

Za prava i obaveze iz svojinsko-pravnih odnosa na nepokretnosti merodavno je pravo republike, odnosno autonomne pokrajine na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost.

Za prava i obaveze iz svojinsko-pravnih odnosa na pokretnoj stvari merodavno je pravo republike, odnosno autonomne pokrajine na čijoj teritoriji se nalazi stvar u vreme pokretanja spora.

Za prava i obaveze iz svojinsko-pravnih odnosa na pokretnoj stvari koja se upisuje u javnu knjigu, od trenutka upisa merodavno je pravo republike, odnosno autonomne pokrajine na čijoj teritoriji se vodi ta javna knjiga.

Član 88.

Ako građanin ima nepokretnosti na teritoriji više republika, odnosno autonomnih pokrajina, za određivanje maksimuma nepokretnosti na kojima postoji pravo svojine merodavno je pravo republike, odnosno autonomne pokrajine koje je za njega povoljnije, s tim da na teritoriji pojedine republike, odnosno autonomne pokrajine ne može imati više od maksimuma nepokretnosti na kome postoji pravo svojine propisanog za tu republiku, odnosno autonomnu pokrajinu.

Odredba stava 1. ovog člana primenjuje se i na udruženja građana i druga građanska pravna lica.

Glava VIII

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 89.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe čl. 40b, 40v, 40g i člana 41. Zakona o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65, 57/65, 17/67 i 11/74) i odredbe člana 439, člana 441. st. 2. i 3. i člana 443. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ", br. 4/77).

Član 90.

Ovaj zakon stupa na snagu 1. septembra 1980. godine.

IZMENE

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima

Zakon je objavljen u "Službenom listu SFRJ", br. 36/90.

Član 1.

U Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80) u članu 1. reči: "u granicama i pod uslovima propisanim zakonom" zamenjuju se rečima: "u skladu sa ustavom i zakonom".

Dodaje se stav 2, koji glasi:

"Strana fizička i pravna lica mogu biti nosioci prava svojine pod uslovima propisanim Ustavom SFRJ i saveznim zakonom."

Član 2.

U članu 2. stav 2. briše se.

Član 3.

U članu 4. stav 1, članu 6. stav 1. i u članu 7. posle reči: "zakonom" dodaju se zarez i reči: "a za strana fizička i pravna lica - saveznim zakonom".

Član 4.

U članu 8. posle reči: "ograničiti" dodaje se zarez, a reči: "samo pod uslovima propisanim zakonom u skladu sa ustavom" zamenjuju se rečima: "u skladu sa ustavom, samo pod uslovima propisanim zakonom, a za strana fizička i pravna lica - saveznim zakonom."

Član 5.

U članu 9. stav 2. menja se i glasi:

"Građanin može imati pravo svojine na stambenim zgradama i stanovima, poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama i sredstvima rada."

U stavu 3. reči: "st. 1. i" zamenjuju se rečju: "stava", a reč: "samo" briše se.

Član 6.

U članu 10. reči: "u granicama" zamenjuju se rečima: "pod uslovima", a posle reči: "šumsko zemljište" zarez se zamenjuje tačkom i reči do kraja brišu se.

Član 7.

U članu 53. stav 1. reči: "o deobi stvari ili odlukom" zamenjuju se rečju: "ili".

Član 8.

U članu 68. stav 1. treća alineja i st. 2. i 3. brišu se.

Član 9.

Posle člana 82. dodaju se novi čl. 82a, 82b i 82v, koji glase:

"Član 82a.

Strano fizičko i pravno lice koje obavlja delatnost u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji može, pod uslovom reciprociteta, biti nosilac prava svojine na poslovne zgrade, poslovne prostorije, sredstva rada, stanove i stambene zgrade, kao i na građevinsko zemljište na kome može postojati pravo svojine za izgradnju takvih zgrada.

Licu iz stava 1. ovog člana može se dati na korišćenje i građevinsko zemljište u društvenoj svojini za izgradnju poslovnih i stambenih zgrada, pod uslovima iz člana 12. ovog zakona.

Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, saveznim zakonom može se predvideti da strano fizičko i pravno lice ne može imati pravo svojine na nepokretnosti koje se nalaze na određenim područjima u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji.

O sticanju prava stranih fizičkih i pravnih lica na nepokretnosti iz st. 1. i 2. ovog člana, evidenciju vodi savezni organ uprave nadležan za poslove pravosuđa, na osnovu podataka koje mu po službenoj dužnosti dostavljaju organi nadležni za upis prava na nepokretnosti.

Član 82b

Strano fizičko lice koje je stalno nastanjeno u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji može, pod uslovom reciprociteta, biti nosilac prava svojine na stanu i stambenoj zgradi.

Član 82v

Strano fizičko i pravno lice može pravo svojine pravnim poslom prenositi na domaće fizičko i pravno lice, kao i na strano fizičko i pravno lice koje može biti nosilac prava svojine."

Član 10.

U članu 84. stav 4. posle reči: "produžiti" zarez se zamenjuje tačkom, a reči do kraja brišu se.

Član 11.

Posle člana 85. dodaju se novi čl. 85a. i 86b, koji glase:

"Član 85a.

Preduzeće koje obavlja turističku ili ugostiteljsku delatnost može davati u dugoročni zakup turistički i drugi prateći objekt stranom fizičkom ili pravnom licu pod uslovima utvrđenim pismenim ugovorom u skladu sa odredbama člana 84. st. 3. do 6. ovog zakona.

Preduzeće iz stava 1. ovog člana dužno je da primerak zaključenog ugovora o dugoročnom zakupu dostavi saveznom organu uprave nadležnom za poslove turizma, radi evidentiranja.

Član 85b.

Odredbe ovog zakona primenjuju se na strana fizička i pravna lica, ako saveznim zakonom nije drukčije određeno."

Član 12.

U članu 88. stav 2. posle reči: "lica" dodaju se zarez i reči: "kao i na strana fizička i pravna lica."

Član 13.

Ugovori o pravu vremenskog korišćenja turističkog objekta koji su zaključeni i evidentirani u saveznom organu uprave nadležnom za poslove turizma do dana stupanja na snagu ovog zakona, izvršavaće se na propisima koji su važili u vreme evidentiranja ugovora.

Ugovarači mogu ranije zaključene i evidentirane ugovore o pravu vremenskog korišćenja turističkog objekta usaglasiti sa odredbama ovog zakona ako je to za njih povoljnije.

Član 14.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o pravu vremenskog korišćenja turističkog objekta ("Službeni list SFRJ", br. 24/86 i 61/88).

Član 15.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu SFRJ".

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima

Zakon je objavljen u "Službenom listu SRJ", br. 29/96.

Član 1.

U Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90) naziv Zakona menja se i glasi: "Zakon o osnovama svojinsko-pravnih odnosa".

Član 2.

Član 1. menja se i glasi:

"Fizička i pravna lica mogu imati pravo svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima."

Član 3.

Član 2. briše se.

Član 4.

U članu 3. stav 1. reči: "se njome" zamenjuju se rečju: "je".

Član 5.

U članu 4. stav 1. posle reči: "stvari" zarez i reči do kraja stava brišu se.

U stavu 2. posle reči: "priznato" zarez i reči do kraja stava brišu se.

Član 6.

U članu 6. stav 1. posle reči: "određenim zakonom" zarez i reči do kraja stava brišu se.

U stavu 2. posle reči: "priznata" zarez i reči do kraja stava brišu se.

Član 7.

U članu 7. posle reči: "uređuje se zakonom" zarez i reči do kraja stava brišu se.

Član 8.

Član 8. menja se i glasi:

"Pravo svojine se može oduzeti ili ograničiti u skladu sa ustavom i zakonom."

Član 9.

Naslov iznad člana 9. i član 9. menjaju se i glase:

"1. Predmet prava svojine

Član 9.

Fizička i pravna lica mogu imati pravo svojine na stambenim zgradama, stanovima, poslovnim zgradama, poslovnim prostorijama, poljoprivrednom zemljištu i drugim nepokretnostima, osim na prirodnim bogatstvima koja su u državnoj svojini.

Fizička i pravna lica mogu imati pravo svojine i na pojedinim dobrima u opštoj upotrebi i na gradskom građevinskom zemljištu, u skladu sa zakonom, kao i na šumama i šumskom zemljištu - u granicama utvrđenim zakonom."

Član 10.

Čl. 10, 11. i 12. brišu se.

Član 11.

U članu 14. stav 1. reči: "se njome" zamenjuju se rečju "je".

Član 12.

Član 17. menja se i glasi:

"Susvojina postoji i na nepodeljenoj stvari čiji su delovi u različitim oblicima svojine."

Član 13.

Član 19. menja se i glasi:

"Pravo svojine na posebnom delu zgrade može postojati na stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži, odnosno garažnom mestu.

Na zajedničkim delovima zgrade i uređajima u zgradi vlasnici posebnih delova zgrade imaju pravo zajedničke nedeljive svojine."

Član 14.

U članu 24. stav 1. reči: "biti nosilac prava svojine, a koje" brišu se.

Član 15.

U članu 25. stav 2. briše se.

Dosadašnji st. 3, 4. i 5. postaju st. 2, 3. i 4.

Član 16.

Član 29. briše se.

Član 17.

Član 44. briše se.

Član 18.

U članu 46. stav 3. reč: "društvenu" zamenjuje se rečju: "državnu".

Član 19.

U članu 49. stav 3. briše se.

Član 20.

Član 55. briše se.

Član 21.

U članu 68. u trećoj alineji reči: "postalo nosilac prava svojine i prava hipoteke" zamenjuju se rečima: "steklo pravo svojine i hipoteke".

Član 22.

U članu 73. reči: "smrti ostavioca" zamenjuju se rečima: "otvaranja nasleđa".

Član 23.

Član 82. menja se i glasi:

"Strana fizička i pravna lica mogu sticati pravo svojine na pokretnim stvarima kao i domaća lica."

Član 24.

Član 82a. menja se i glasi:

"Strana fizička i pravna lica koja obavljaju delatnost u Saveznoj Republici Jugoslaviji mogu, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na nepokretnostima na teritoriji Savezne Republike Jugoslavije koje su im neophodne za obavljanje te delatnosti.

Strano fizičko lice koje ne obavlja delatnost u Saveznoj Republici Jugoslaviji može, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na stanu i stambenoj zgradi kao i državljanin Savezne Republike Jugoslavije.

Izuzetno od odredaba st. 1. i 2. ovog člana, saveznim zakonom može se predvideti da strano fizičko i pravno lice ne mogu sticati pravo svojine na nepokretnostima koje se nalaze na određenim područjima u Saveznoj Republici Jugoslaviji."

Član 25.

Član 82b. menja se i glasi:

"Strano fizičko lice može na teritoriji Savezne Republike Jugoslavije, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na nepokretnostima nasleđivanjem kao i državljanin Savezne Republike Jugoslavije."

Član 26.

Član 82v. menja se i glasi:

"Ugovor o sticanju prava svojine na nepokretnosti u smislu člana 82a. ovog zakona može se overiti ako su ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine iz tog člana.

Sud ili drugi nadležni organ pred kojim se postavi pitanje postojanja uzajamnosti u smislu čl. 82a. i 82b. ovog zakona objašnjenje o tome može zatražiti od saveznog organa nadležnog za poslove pravde.

Objašnjenje iz stava 2. ovog člana savezni organ nadležan za poslove pravde daje i na zahteve zainteresovanih lica.

Savezni organ nadležan za poslove trgovine daje mišljenje o tome da li je ona vrsta nepokretnosti koja se stiče ugovorom iz stava 1. ovog člana neophodna za obavljanje delatnosti stranog fizičkog ili pravnog lica."

Član 27.

Posle člana 82v. dodaju se čl. 82.g. i 82d. koji glase:

"Član 82g.

Organ nadležan za upis prava na nepokretnostima dužan je da podatke o izvršenom upisu prava svojine stranog lica iz čl. 82a. i 82b. ovog zakona, u roku od 15 dana od izvršenog upisa, dostavi saveznom organu nadležnom za poslove pravde, koji o tom vodi evidenciju.

Član 82d.

Strana fizička i pravna lica mogu pravnim poslom prenositi prava svojine na domaće lica, kao i na strano lice koje može sticati pravo svojine."

Član 28.

U članu 83. reči: "saveznog organa uprave nadležnog za poslove pravosuđa, prodavati zgrade za službene potrebe na kojima postoji pravo svojine ili su u društvenoj svojini, kao i građevinska zemljišta na kojima postoji pravo svojine" zamenjuju se rečima: "saveznog organa nadležnog za poslove pravde, prodavati zgrade i stanove za službene potrebe, kao i građevinska zemljišta".

Član 29.

Čl. 84. i 85. brišu se.

Član 30.

U članu 85a. stav 1. reči: "u skladu sa odredbama člana 84. st. 3. do 6. ovog zakona" brišu se.

Stav 2. menja se i glasi:

"Dugoročni zakup može se zaključiti najkraće na pet, a najduže na 30 godina."

Posle stava 2. dodaju se st. 3, 4. i 5. koji glase:

"Po isteku ugovorenog roka zakup se može produžiti.

Na zahtev zakupca izvršiće se upis dugoročnog zakupa u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Dugoročni zakup u pogledu koga je izvršen upis ima pravno dejstvo i prema docnijem sticaocu."

Član 31.

Naziv Glave VII menja se i glasi: "MERODAVNO PRAVO U SLUČAJU SUKOBA REPUBLIČKIH ZAKONA".

Član 32.

U čl. 86. i 87. posle reči: "republike" zarez i reči: "odnosno autonomne pokrajine" brišu se.

Član 33.

U članu 88. stav 1. reč: "građanin" zamenjuje se rečima: "fizičko ili pravno lice", a zarez i reči: "odnosno autonomne pokrajine", u odgovarajućem peđežu, brišu se.

U stavu 2. reči: "na udruženja građana i druga građanska pravna lica, kao i" brišu se.

Član 34.

Vlasnici zgrada koje su izgrađene u skladu sa zakonom, na zemljištu u društvenoj svojini zadržavaju pravo korišćenja zemljišta na kom je zgrada izgrađena i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu te zgrade, ako zakonom nije drukčije uređeno.

Član 35.

Ovim zakonom ne dira se u punovažnost već zaključenih ugovora o dugoročnom zakupu stambenih zgrada i poslovnog prostora, a sporna pitanja, ako ugovorne strane ne odrede drukčije, rešavaće se po propisima koji su važili u vreme zaključenja ugovora.

Član 36.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu SRJ".