

ZAKON

O OSNOVAMA SVOJINSKOPRAVNIH ODNOSA

("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90 i "Sl. list SRJ", br. 29/96)

Glava I

OSNOVNA NAČELA

Član 1

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

Član 2

(Brisan)

Član 3

Vlasnik ima pravo da svoju stvar drži, da je koristi i da njome raspoláže, 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.

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

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.

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 u skladu sa ustavom i zakonom.

Glava II

PRAVO SVOJINE

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.

Članovi 10 - 12

(Brisani)

Član 13

Više lica imaju 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 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.

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 posla je neophodno za redovno održavanje stvari, o tome odlučuje sud.

Za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (otuđenje cele stvari, promena namene stvari, izdavanje cele stvari u zakup, zasnivanje 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 vreme 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

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

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 stiće 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 izgraditi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekat) na zemljištu na koje drugi ima pravo svojine (graditelj), stiće 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 znalo niti 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 mu 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.

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 zakonit 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

(Brisan)

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.

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 sticaoca zahtevati da mu stvar vrati uz naknadu po prometnoj ceni, ukoliko ta stvar ima za njega 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 prenosioaca 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 stiče lice kome je stvar prvo predata.

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 stvari 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 naknaditi 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 nadoknaditi 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 drđalac ima pravo na naknadu korisnih troškova samo ako su korisni lično za vlasnika.

Nesavestan drđalac 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 drđalac postaje nesavestan od trenutka kada mu je tuđba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savestan drđalac postao nesavestan i pre dostavljanja tuđbe.

Član 40

Pravo vlasnika da od nesavesnog drđaoaca 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 drđaoaca 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 drđaoaca 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 tuđbe 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 tuđbom zahtevati da to uznemiravanje prestane.

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

Pravo na podnošenje tuđbe 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

(Brisan)

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 da ne želi više da je drži.

Napuštena nepokretnost prelazi u državnu 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.

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 preduzimanje 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 dobra 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 ili 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 pravosnažnosti 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

(Brisan)

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 zalozi 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 isto lice steklo pravo svojine i hipoteke na istoj nepokretnosti, i
- kad propadne nepokretnost opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.

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 založenu 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 otvaranja nasleđa, bez obzira na to kada je stekao faktičku vlast na stvari.

Član 74

Državina se gubi kada 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 fizičke 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 i pravna lica mogu sticati pravo svojine na pokretnim stvarima kao i domaća lica.

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.

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.

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.

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.

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 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.

Članovi 84 i 85

(Brisani)

Član 85a

Preduzeće koje obavlja turističku ili ugostiteljsku delatnost može davati u dugoročni zakup turistički i drugi prateći objekat 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.

Član 85b

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

Glava VII

MERODAVNO PRAVO U SLUČAJU SUKOBA REPUBLIČKIH ZAKONA

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.

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 se teritoriji 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 se teritoriji vodi ta javna knjiga.

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 propisano za tu republiku.

Odredba iz stava 1 ovog člana primenjuje se i na strana fizička i 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 član 443 stav 1 Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ", br. 4/77).

Član 90

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

Samostalni članovi Zakona o izmenama i dopunama Zakona o svojinskopравnim odnosima

("Sl. list SRJ", br. 36/90)

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.

Ugovori 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 ("Sl. list SFRJ", br. 24/86 i 61/88).

Samostalni članovi Zakona o izmenama i dopunama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima

("Sl. list SRJ", br. 29/96)

Član 34

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