



На основу члана 8 Закона о Службеном гласнику Брчко дистрикта Босне и Херцеговине („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, бројеви: 1/00 и 17/04) и Одлуке о давању овлашћења Законодавној комисији Скупштине Брчко дистрикта БиХ, број: 01-02-218/17 од 13. 9. 2017. године („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, број 35/17), Законодавна комисија Скупштине Брчко дистрикта БиХ на 75. сједници одржаној 7. фебруара 2024. године утврдила је пречишћени текст Закона о власништву и другим стварним правима („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, број 11/01) с измјенама и допунама Закона о власништву и другим стварним правима („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, бројеви: 8/03, 40/04, 19/07, 26/21 и 44/22).

Број: 01.3-02-524/24  
Брчко, 7. фебруара 2024. године

ПРЕДСЈЕДАВАЈУЋИ  
ЗАКОНОДАВНЕ КОМИСИЈЕ  
Љубиша Лукић

**ЗАКОН**  
**О ВЛАСНИШТВУ И ДРУГИМ СТВАРНИМ ПРАВИМА**  
**( ПРЕЧИШЋЕНИ ТЕКСТ )**

**I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1**

- (1) Овим законом се уређује стицање, садржај, заштита и престанак стварних права, посјед и права страних лица на територији Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине (у даљем тексту: Дистрикт).

- (2) Стварна права су: право власништва, право грађења, етажно власништво, право залогe, право стварне и личне служности и право стварног терета.

## **Члан 2**

- (1) Свако физичко и правно лице може бити носилац права власништва и других стварних права на ствари, осим ако законом није другачије одређено.
- (2) Законом се може ограничити или условити реципроцитетом могућност стицања права власништва физичким и правним лицима која имају пребивалиште односно сједиште ван територије Босне и Херцеговине.

## **Члан 3**

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

## **Члан 4**

- (1) Одредбе овог закона које се односе на право власништва и власнике, сходно се примјењују на сва друга стварна права, осим ако за њих није законом другачије прописано нити другачије произилази из њихове правне природе.
- (2) Када власник мора нешто трпјети или пропустити у погледу своје ствари, то је дужан и носилац другог стварног права на истој ствари, који своје право изводи из права власника, ако није другачије одређено законом или уговором.

## **Члан 5**

Право власништва и друга стварна права могу се против власникове воље одузети или ограничити само под условима и на начин одређен законом.

## **II. СТВАРИ**

### **Члан 6**

- (1) Ствари у смислу овог закона су дијелови природе који могу бити у човјековој власти, осим ако због својих природних својстава или ограничења на основу

посебног закона нису способне да буду објекат права власништва и других стварних права.

- (2) Ствари су у смислу овог закона и права или скуп ствари и права које су законом изједначене са стварима.

#### **Члан 7**

- (1) Предмет права власништва и других стварних права може бити свака покретна или непокретна ствар, осим оних које нису за то способне.
- (2) Непокретне ствари (некретнине) су честице земљине површине, заједно са свим оним што је на земљишту трајно спојено на површини или испод ње, ако законом није другачије одређено, те припатци некретнина док, по закону или по вољи власника, служе искориштавању главне ствари (некретнине по намјени).
- (3) Трава, дрвеће, плодови, све што је на земљишту изграђено, са њим спојено, саставни је дио тог земљишта, док се од њега не одвоји.
- (4) Нису дијелови земљишта оне зграде и друге грађевине, које су трајно повезане са тим земљиштем уколико су изграђене на туђем земљишту на основу права грађења или на основу концесије.

#### **Члан 8**

Покретне ствари (покретнине) су ствари које се могу премјестити са једног мјеста на друго без промјене њихове супстанце (суштине). Ствари које су по својој природи покретне сматрају се у правном смислу као непокретне ствари ако припадају некретнини или их закон изједначава са некретнинама.

#### **Члан 9**

- (1) Дио ствари који се не може од ње физички одвојити без уништења или без уништења саме ствари (битни дио), не може бити самостални објект права власништва или других стварних права, осим ако је законом другачије одређено.
- (2) Дио ствари који се може физички одвојити без уништења или уништења саме ствари (небитни дио) може бити и предмет посебног права неког другог лица различитог од власника.

- (3) Посебно право на небитном дијелу ствари престаје, уколико треће савјесно лице прибави право власништва на цијелој ствари, одн. титулар тог права дужан је да трпи друго стварно право које на цијелој ствари прибави савјесно треће лице.
- (4) Одвајањем дијела ствари не престају права која су на њој постојала, осим ако закон не одређује другачије.

#### **Члан 10**

- (1) Припадак (пертиненција) је покретна ствар коју је власник намијенио да као споредна ствар трајно служи намјени главне ствари, чији је он власник, а која стоји у таквом просторном односу према главној ствари, који омогућава испуњење те намјене.
- (2) Пролазни престанак служења припатка намјени главне ствари, као и пролазни престанак просторног односа према њој, не одузима припатку то својство.
- (3) Сматра се да су намијењени да трајно служе намјени пословне зграде, као главној ствари, машине или слични уређаји намијењени дјелатности којој је трајно намијењена и сама зграда, под условом да зграда, машине и слични уређаји припадају истом власнику. То исто важи и за машине, стоку, постојеће гнојиво и пољопривредне производе намијењене даљој производњи у односу на некретнине трајно намијењене пољопривредној производњи.

#### **Члан 11**

- (1) Плодови су приноси које једна ствар даје периодично и без уништења њене суштине (приплодни плодови) као и приноси које ствар или право даје на основу неког правног односа (цивилни плодови).
- (2) Плодови припадају власнику ствари или титулару права плодноне ствари или права, осим ако законом или уговором није другачије одређено.
- (3) Онај ко је дужан да преда плодове ствари или права може захтијевати накнаду трошкова које је имао ради добијања плодова, ако би их имао и добар домаћин. Висина накнаде не може премашити вриједност плодова које је дужан предати.

## **Члан 12**

- (1) Ствари које су подобне да буду објект права власништва и других стварних права су у правном промету, осим ако законом није другачије одређено.
- (2) Законом се може ограничити или забранити промет одређених ствари ако то захтијевају разлози сигурности, јавног здравља или други јавни интереси.

## **Члан 13**

- (1) Добра у општој употреби су оне ствари које су због своје природе намијењене да служе свима под једнаким условима, као нпр. ваздух, вода, обале, рудна богатства, путеви, улице, тргови, водотоци, луке, јавни паркови и друго.
- (2) Начин и услови искоришћавања и управљања добрима у општој употреби уређују се посебним законом.
- (3) Зграде и друге грађевине које су изграђене на добру у општој употреби на основу концесије нису дијелови добра у општој употреби и сматрају се посебном некретнином док концесија траје.
- (4) Минералне сировине, воде, дивљач, рибе и други слободни дијелови природе могу постати предмет власништва када се одвоје од добра у општој употреби и када их на основу дозволе или концесије прибави одређено лице.

## **Члан 14**

- (1) Добра од општег интереса су прије свега добра у општој употреби, али и друга добра на којима може постојати право власништва која су због свог значаја од интереса за цијелу друштвену заједницу, као што су: пољопривредна земљишта, шуме, биљни и животињски свијет, ствари од културног, историјског и еколошког значаја и др.
- (2) Добра од општег интереса уживају посебну заштиту.
- (3) Власници и носиоци других стварних права на добрима од општег интереса дужни су вршити своја права у складу са начином употребе и искориштавања, прописаним посебним законом.

## **Члан 15**

- (1) Дистрикт као и друга правна лица јавног права која су носиоци права власништва имају једнак правни положај као и приватни власници, ако законом није другачије одређено.
- (2) Јавним добрима управља Канцеларија за управљање имовином Дистрикта.
- (3) Јавна добра могу служити задовољавању општих потреба, као и за рад и извршавање права и дужности Дистрикта, његових органа и установа. Намјена јавних добара одређује се законом или одлуком Скупштине Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине (у даљем тексту: Скупштина) донесеном на основу закона.

## **III. ПРАВО ВЛАСНИШТВА**

### **Члан 16**

- (1) Власник има право да се са ствари користи и да њоме располаже, у границама предвиђеним законом.
- (2) Овлашћења наведена у ставу 1 овог члана власник може вршити према свом слободном нахођењу и вољи, а од свих трећих лица може захтијевати да му то омогуће и да се уздрже од повреде његовог права, ако то није у супротности са правима других лица ни са законским ограничењима.

### **Члан 17**

Власништво обавезује и власник је дужан приликом вршења свог права придоносити општим интересима.

### **Члан 18**

- (1) Власник ствари не смије извршавати своје право власништва преко граница које су свим власницима таквих ствари постављене на основу овог или посебног закона ради заштите интереса и сигурности државе, природе, људске средине и здравља људи.
- (2) Власник ствари дужан је да се уздржава од радњи и отклања узроке који потичу од његове ствари а којима се отежава или онемогућава кориштење других ствари (преношење дима, непријатних мириса, топлоте, чађи, потреса, буке, отицања

отпадних вода и сл.) преко мјере која је уобичајена с обзиром на природу и намјену ствари и на мјесне прилике, или којима се проузрокује знатна штета.

- (3) Без посебног правног основа забрањено је вршење сметњи из става 1 овог члана посебним уређајима.

### **Члан 19**

- (1) Уколико је једна ствар у складу са важећим прописима проглашена за добро од општег интереса и ако је прописан посебан начин употребе и искориштавања такве ствари од стране њених власника, власник је дужан извршавати своја права у складу са тим ограничењима.
- (2) Ако је на основу закона власник дужан предузети одређене радње на ствари која је у његовом власништву ради заштите интереса и сигурности Дистрикта, природе, споменика културе, људске средине, или здравља људи, а власник се не може присилити на предузимање таквих радњи, Градоначелник ће успоставити привремено управљање над том ствари примјењујући на одговарајући начин правила о привременом старатељству над заоставштином када су насљедници непознати или непознатог боравишта, ако посебним законом није другачије одређено.

### **Члан 20**

- (1) Ствар на којој је успостављено привремено управљање у складу са претходним чланом Канцеларија за управљање имовином Дистрикта може дати у закуп а закупнина се може користити само за одржавање ствари или за испуњење друге обавезе због које је успостављено привремено управљање.
- (2) Уговор о закупу склапа се на одређено вријеме.
- (3) Власник има право на враћање посједа ствари и прије рока из уговора, ако у цјелини исплати уложена средства или испуни другу обавезу због које је успостављено привремено управљање на ствари и надокнади евентуалну штету закупцу коју он трпи због пријевременог прекида уговора о закупу.

### **Члан 21**

- (1) Свако физичко или правно лице има право на мирно уживање свог власништва. Никоме се не може одузети или ограничити власништво осим у јавном интересу

у складу са Уставом БиХ, Статутом Брчко Дистрикта Босне и Херцеговине и под условима одређеним законом.

- (2) У случају ограничавања или одузимања власништва, власник има право на накнаду у складу са прописима о експропријацији, али не мању од тржишне вриједности одузете ствари у моменту плаћања накнаде.

## **1. Стицање права власништва**

### **Члан 22**

Право власништва може се стећи на основу закона, правног посла, одлуке суда или другог органа Дистрикта и наслеђивањем, уз испуњење претпоставки прописаних законом.

### **Члан 23**

По самом закону право власништва стиче се стварањем нове ствари, спајањем, мијешањем, одвајањем плодова, стицањем од невластника, окупацијом, доспјелашћу и у другим случајевима одређеним законом.

### **Члан 24**

- (1) Особа која од свог материјала својим радом изради нову ствар стиче право власништва на ту ствар.
- (2) Право власништва на нову ствар припада власнику од чијег је материјала, на основу правног посла, ту ствар израдило друго лице.
- (3) Ако је неко од туђег материјала израдио нову ствар, он на тој ствари стиче власништво ако је савјестан и ако је вриједност рада већа од вриједности материјала.
- (4) У случају из става 3 овог члана, ако су вриједност рада и вриједност материјала једнаке, настаје сувласништво.

### **Члан 25**

- (1) Када су ствари које припадају разним власницима тако спојене или помијешане да се не могу раздвојити без знатне штете или без несразмјерних трошкова, на



новој ствари настаје сувласништво дотадашњих власника, и то сразмјерно вриједности коју су поједине ствари имале у тренутку спајања или мијешања.

- (2) Ако је неко од власника био несавјестан, савјестан власник може захтијевати, у року од једне године од дана спајања или мијешања ствари, да му цијела ствар припадне у власништво или да цијела ствар припадне у власништво несавјесном власнику и да му овај накнади тржишну вриједност његове ствари.
- (3) Ако од двију спојених или помијешаних ствари једна има незнатну вриједност у односу на другу, власник вриједније ствари стиче право власништва на нову ствар.
- (4) У случају из става 3 овог члана, лице које је изгубило право власништва може, у року од једне године од дана спајања или мијешања ствари, захтијевати накнаду тржишне вриједности своје ствари.

## Члан 26

- (1) Ако је грађењем зграде прекорачена међа и захваћен дио сусједног земљишта уз међу, власник сусједног земљишта има право да захтијева успостављање пређашњег стања.
- (2) До успостављања пређашњег стања сматраће се да је власнику зграде дата стварна служност да има дио своје зграде на туђем земљишту.
- (3) Власник земљишта на којем се налази дио туђе зграде има право на накнаду у облику новчане ренте, а у висини закупнине за захваћено земљиште, коју је власник зграде дужан плаћати власнику оптерећеног земљишта све док постоји дио зграде на том земљишту, тиме се не дира у право на накнаду за претрпљену штету.
- (4) Власник земљишта на којем је изграђен туђи дио зграде има право да захтијева да власник зграде откупи цијело његово земљиште по тржишној цијени; то може захтијевати и власник зграде који је био поштени градитељ, ако је власник земљишта захтијевао успостављање пређашњег стања, а успостављање пређашњег стања није могуће без знатније штете за остали дио зграде или несразмјерно великих трошкова.

## Члан 27

- (1) Доградњом, надоградњом или преуређењем (адаптацијом) зграда, односно просторија у сувласничким, заједничким или туђим зградама, као ни њиховом преградњом, уградњом или улагањем у њих не може се стећи власништво, ако власник дограђене, надограђене односно преграђене некретнине није другачије одредио.

- (2) Питања права на накнаду лица које је доградило, надоградило или преуредило зграду, односно просторију из става 1 овог члана, или је улагало у такву зграду или просторију уређују се по правилима облигационог права.

### **Члан 28**

- (1) Право власништва на плодове које ствар даје припада власнику ствари.
- (2) Савјестан посједник, плодуживалац и закупац ствари која даје плодове стиче право на плодове у тренутку њиховог одвајања.
- (3) Плодови из става 2 овог члана, до њиховог одвајања саставни су дио ствари и припадају власнику ствари.

### **Члан 29**

- (1) Самостални посједник покретне ствари чији је посјед савјестан, законит и истинит, стиче досјелошћу власништво на тој ствари протеком рока од 3 (три) године.
- (2) Самостални посједник покретне ствари, чији је посјед савјестан, стиче досјелошћу власништво на тој ствари протеком рока од 10 (десет) година.

### **Члан 29а**

- (1) Самостални посједник некретнине чији је посјед савјестан, законит и истинит, стиче одржајем власништво на тој ствари, протеком рока од десет година.
- (2) Самостални посједник некретнине чији је посјед савјестан, стиче одржајем власништво на тој ствари протеком рока од двадесет година.

### **Члан 30**

- (1) Насљедник стиче савјестан посјед од тренутка отварања наслијеђа и у случају када је оставиочев посјед био несавјестан, а насљедник то није знао нити је могао знати.
- (2) У случају из става 1 овог члана вријеме за досјелост почиње тећи од тренутка отварања наслијеђа.

### **Члан 31**

- (1) Вријеме потребно за досјелост почиње тећи од дана када је посједник ступио у посјед ствари, а завршава се истеком посљедњег дана времена потребног за досјелост.
- (2) У вријеме посједа урачунава се и вријеме за које су претходници посједника посједовали ствар као савјесни и законити, односно савјесни посједници.
- (3) На мировање, односно прекид досјелости сходно се примјењују законске одредбе о мировању, односно прекиду застарјелости потраживања.

### **Члан 32**

- (1) Савјесно лице стиче право власништва на покретну ствар коју је прибавило уз наканду од невластника:
  - који у оквиру своје дјелатности ставља у промет такве ствари;
  - коме је власник предао ствар у посјед на основу правног посла који није основ за стицање права власништва; и
  - на јавној продаји.
- (2) Ранији власник, у року од једне године од дана престанка његовог права власништва, има право на поврат ствари у власништво, ако она за њега има посебан значај и ако стицаоцу плати накнаду у висини тржишне вриједности ствари.

### **Члан 33**

На покретну ствар коју је њен власник напустио право власништва стиче лице које је узме у посјед с намјером да је присвоји, ако законом није другачије одређено.

### **Члан 34**

- (1) Право власништва на некретнинама стиче се уписом у земљишну књигу ако је стицалац савјестан, ако законом није другачије одређено. Савјесност стицаоца се подразумијева.

- (2) Савјесним се сматра онај стицалац који се поуздао у садржину јавног регистра некретнина, који није знао нити је могао знати да лице са којим је закључило уговор није власник некретнине, нити је знало ни могло знати да је закључено више уговора о отуђењу исте некретнине, нити да је некретнина предата у посјед неком од више уговарача.
- (3) Нико се неће сматрати несавјесним само зато што није истраживао ванкњижно стање.

### **Члан 35**

- (1) Лице које право власништва на некретнини стекне на основу закона, наслеђивања, правоснажне одлуке суда или другог надлежног органа овлаштено је да тражи упис свог права власништва у земљишне књиге.
- (2) Право власништва стечено у складу са ставом 1 овог члана не може се супротставити праву савјесног лица, које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге уписало своје право прије него што је затражен упис права власништва стеченог на основу закона, наслеђивања, судске одлуке или одлуке другог надлежног органа.

### **Члан 36**

- (1) Савјесност мора постојати како у моменту закључења уговора, тако и у моменту подношења захтјева за упис.
- (2) У случају да је више лица закључило са власником правне послове управљене на пренос власништва исте некретнине и да су сва лица савјесна, право власништва ће стећи оно лице које је прво поднијело захтјев за упис у земљишну књигу.
- (3) Против лица које је супротно претходним одредбама издејствовало упис у земљишну књигу, заинтересовано лице може поднијети захтјев за брисање извршеног уписа у року од 3 године од дана провођења уписа, као и забиљежбу спора.

### **Члан 37**

- (1) Власништво на покретну ствар, на основу правног посла, стиче се њеном предајом у посјед стицаоцу, ако законом није другачије одређено.
- (2) Предаја покретне ствари сматра се извршеном и предајом исправе на основу које стицалац може њоме располагати, уручењем неког дијела ствари, издвајањем или

другим означавањем ствари које значи њену предају и када по схватању у промету то произилази из конкретних околности.

### **Члан 38**

Изузетно од одредбе члана 37 овог закона, право власништва на покретну ствар, на основу правног посла стиче се у тренутку када се са власником закључи правни посао:

- ако се ствар већ налази у посједу стицаоца по неком другом правном основу;
- ако стицалац остави ствар и даље у посједу преносиоца по неком другом основу; и
- ако се ствар налази у посједу треће особе.

### **Члан 39**

- (1) Када је више лица закључило правне послове ради стицања права власништва на покретну ствар која је индивидуално одређена, то право стиче лице коме је ствар прво предата, ако је то лице савјесно.
- (2) Ако постоји више савјесних стицалаца, право да захтијева предају ствари у посјед има стицалац који је први стекао правни основ за пренос права власништва.

### **Члан 40**

Насљедник стиче право власништва на ствар у тренутку отварања наслеђа на имовини оставиоца, ако законом није другачије одређено.

## **2. Заштита права власништва**

### **Члан 41**

- (1) Власник може тужбом захтијевати од посједника повраћај индивидуално одређене ствари.
- (2) Власник мора доказати да на ствар чији повраћај тражи има право власништва, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог.
- (3) Власник мора ствар чији повраћај тражи описати по њеним особинама које је разликују од истоврсних ствари. Није индивидуално одређена ствар готов новац помијешан са другим готовим новцем, вриједносни папири на доносиоца

помијешани са истим таквим папирима, ако не постоје околности на основу којих тужилац може доказати своје право власништва.

(4) Право на подношење тужбе из става 1 овог члана не застаријева.

## Члан 42

- (1) Лице чији је посјед савјестан у смислу члана 115 став 1 овог закона (савјестан посједник) дужно је вратити ствар власнику заједно са плодовима који нису обрани.
- (2) Савјестан посједник не одговара за погоршање и пропаст ствари који су настали за вријеме његовог савјесног посједа, нити је дужан дати накнаду за употребу и користи од ствари које је имао.
- (3) Савјестан посједник има право на накнаду нужних трошкова за одржавање ствари, као и на накнаду корисних трошкова у мјери у којој је вриједност ствари повећана.
- (4) Савјестан посједник има право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или уљепшања ствари само уколико је њена вриједност повећана. Ако се оно што је учињено ради задовољства или уљепшавања ствари може одвојити од ствари без њеног оштећења, савјестан посједник има право да то одвоји и задржи за себе.
- (5) Савјестан посједник има право задржавања ствари док му се не накнади износ нужних трошкова које је имао у вези са њеним одржавањем.
- (6) Вриједност плодова и других користи које је посједник имао од ствари од тренутка када је постао несавјестан, одбиће се од трошкова које посједник основано тражи.
- (7) Трошкови и вриједност плодова обрачунавају се у вријеме у којем се врши надокнада.

### **Члан 43**

- (1) Лице чији посјед није савјестан (несавјестан посједник) дужно је да ствар врати власнику са свим плодовима које је ствар дала за вријеме његовог посједа.
- (2) Несавјестан посједник дужан је накнадити власнику вриједност убраних плодова које је потрошио, оутуђио или уништио, као и вриједност плодова које је пропустио да убере.
- (3) Несавјестан посједник дужан је накнадити штету насталу погоршањем или пропашћу ствари, осим ако би та штета настала и да се ствар налазила код власника.
- (4) Несавјестан посједник има право захтијевати накнаду нужних трошкова које би имао и власник да се ствар налазила код њега.
- (5) Несавјестан посједник има право захтијевати накнаду корисних трошкова само ако су корисни лично за власника.
- (6) Несавјестан посједник нема право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или уљепшавања ствари. Ако се оно што је учињено ради задовољства или уљепшавања ствари може одвојити од ствари без њеног оштећења, несавјестан посједник има право да то одвоји и задржи за себе.

### **Члан 44**

Савјестан посједник постаје несавјестан од тренутка када му је тужба достављена, али власник може доказивати да је савјестан посједник постао несавјестан и прије достављања тужбе.

### **Члан 45**

Потраживње савјесног посједника из члана 42 став 3 овог закона, потраживање власника из члана 43 став 2 овог закона и потраживање несавјесног посједника из члана 43 став 4 и 5 овог закона застаријевају у року од 3 (три) године од дана предаје ствари власнику.

## Члан 46

- (1) Лице које је савјесни посједник индивидуално одређене ствари, које није знало, нити је могло знати да није постало власник ствари, које је ту ствар стекло на пуноважном правном основу подобном за стицање права власништва и на истинит начин (претпостављени власник) има право да захтијева повраћај ствари и од савјесног посједника код којег се та ствар налази без правног основа или по слабијем правом основу.
- (2) Када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које може доказати несумњивог претходника, а ако оба лица то могу или не може ни један јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице коме је ствар прво предата, а ако су претходници различита лица, првенство има лице код којег се ствар налази.
- (3) Право на подношење тужбе из става 1 овог члана не застаријева.
- (4) Претпостављани власник треба да докаже чињенице из става 1 и 2 овог члана на основу којих се претпоставља његово власништво, као и да је ствар коју захтијева у посједу туженог.
- (5) На односе између претпостављеног власника и савјесног и несавјесног посједника примјењују се одредбе члана 42 до 45 овог закона.

## Члан 47

- (1) Ако треће лице противправно узнемирава власника или претпостављеног власника на други начин, а не одузимањем ствари, он има право да тужбом захтијева да то узнемиравање престане.
- (2) Када је узнемиравањем из става 1 овог члана проузрокована штета, власник или претпостављени власник има право да захтијева накнаду штете по општим правилима о накнади штете.
- (3) Право на подношење тужбе из става 1 овог члана не застаријева.



- (4) Власник или претпостављени власник мора доказати да је ствар његово власништво и да га друго лице узнемирава у извршавању његових овлаштења у погледу ствари. Уколико тужени тврди да има право предузимати радње којима се узнемирава власник, дужан је то доказати.

#### **Члан 48**

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

### **3. Престанак права власништва**

#### **Члан 49**

Право власништва које одређено лице има на ствар престаје кад друго лице стекне право власништва на ту ствар.

#### **Члан 50**

- (1) Право власништва на покретној ствари престаје напуштањем ствари.
- (2) Покретна ствар се сматра напуштеном кад њен власник на несумњив начин и слободно изрази вољу да не жели више да је има у власништву.
- (3) Право власништва на некретнини може престати одрицањем. Изјава којом се власник одриче власништва на некретнини мора бити састављена и овјерена од стране суда.

#### **Члан 51**

- (1) Право власништва престаје пропашћу ствари.
- (2) На остатке пропале ствари власник задржава право власништва.

#### **Члан 52**

Право власништва престаје и у другим случајевима одређеним законом.

#### **IV. СУВЛАСНИШТВО**

##### **Члан 53**

- (1) Више лица има право су својине на неподјељеној ствари када је дио сваког од њих одређен сразмјерно цјелини (идеални дио).
- (2) Ако сувласнички дијелови нису одређени претпоставља се да су једнаки.

##### **Члан 54**

- (1) Идеални дио ствари се у правном промету сматра самосталном ствари. Све што је одређено за ствари односи се и на идеалне дијелове, ако законом није другачије одређено.
- (2) Сваки сувласник је власник оног идеалног дијела ствари који одговара његовом сувласничком дијелу, па у односу на тај дио има сва овлаштења која припадају власнику, ако их, с обзиром на природу идеалног дијела, може извршавати.

##### **Члан 55**

- (1) Сваки сувласник има право да ствар посједује и да се њоме користи сразмјерно свом дијелу, не повређујући права осталих сувласника. Сувласник може располагати својим дијелом без сагласности осталих сувласника.
- (2) Када један сувласник продаје свој удио у непокретној имовине, остали сувласници имају по самом закону право прече куповине.

##### **Члан 56**

- (1) Плодови и друге користи од цијеле ствари, као и трошкови и терети, дијеле се међу сувласницима сразмјерно величини њихових сувласничких дијелова, ако се другачије не споразумију.
- (2) Сувласник има право у свако доба захтијевати да се положи рачуни и да се подијеле све користи од цијеле ствари.

### **Члан 57**

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

### **Члан 58**

- (1) За предузимање послова редовног управљања потребна је сагласност сувласника чији дијелови чине више од једне половине.
- (2) Ако се не постигне потребна сагласност, а предузимање посла је неопходно за редовно одржавање ствари, сваки сувласник има право да захтијева да о томе одлучи суд.
- (3) О захтјеву из става 2 овог члана суд одлучује у ванпарничном поступку само ако нема спора о томе ко су сувласници ни колика је величина сувласничких дијелова.
- (4) Сувласник против чије је воље већина одлучила да се неки посао предузме, или је то учинио суд, има право да захтијева осигурање за будућу штету. Лице (сувласник) које је обавезно дати осигурање своју обавезу испуњава давањем залога или јемством.

### **Члан 59**

- (1) Сваки сувласник има право на супосјед ствари. Сувласници могу одлучити да ће међусобно подијелити посјед ствари и извршавање свих или неких сувласничких овлаштења.
- (2) Доношење одлуке из става 1 овог члана, као и доношење одлуке о опозиву или измјени пријашње одлуке, спада у послове редовног управљања са ствари.

### **Члан 60**

- (1) За предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања (промјена намјене ствари, издавање цијеле ствари у закуп, заснивање хипотеке на цијелој ствари, заснивање служности, веће поправке или преправке ствари које нису нужне за одржавање, и сл.) потребна је сагласност свих сувласника.

- (2) Ако постоји сумња да ли посао прелази оквире редовног управљања или не, сматра се да посао прелази оквире редовног управљања.
- (3) Ако се не постигне сагласност свих сувласника, а за предузимање посла постоје нарочито оправдани разлози, сваки сувласник има право да захтијева да о томе одлучи суд.

## **1. Управник**

### **Члан 61**

- (1) Сувласници могу сагласно повјерити управљање са ствари одређеној особи као управнику, који ће дјеловати као њихов пуномоћник. За управника може бити изабран један или неколико сувласника, а управљање може бити повјерено и било којем другом пословно способном физичком или правном лицу.
- (2) За сувласника који посједује ствар у сувласнишву или неки њен самостални дио на основу одлуке сувласника којом су међусобно подијелили посјед ствари и извршавање сувласничких овлаштења, сматра се да му је повјерено редовно управљање са ствари односно самосталним дијелом ствари, ако споразумом између сувласника није другачије одређено.
- (3) Кад постоји више управника, они одлучују већином гласова, ако сувласници нису одредили другачије.
- (4) Ако се сувласници не могу договорити о постављању и овлаштењима управника, сваки сувласник има право да захтијева да о томе одлучи суд у ванпарничном поступку.

### **Члан 62**

- (1) Управник је налогопримац сувласника, па се, у колико сувласници не одреде другачије, у односу на његова права, дужности и престанак његових овлаштења примјењују одговарајућа правила о налогу, с тим што:
  - сувласници који заједно имају већину сувласничких дијелова могу дати отказ управнику постављеном на неодређено вријеме, уз отказни рок од три мјесеца;

- сувласници који заједно имају већину сувласничких дијелова могу отказати управнику постављеном на вријеме не дуже од пет година, прије протјека тог рока, не наводећи разлог за отказ;
- сувласници који заједно имају већину сувласничких дијелова, могу управника смијенити у свако доба ако за то постоји важан разлог;
- ако управник грубо занемарује своје дужности, суд ће га смијенити на захтјев било којег сувласника и одредити другог управника; смијењено лице не може више бити постављено за управника исте ствари;
- управник који је постављен на неодређено вријеме овлаштен је дати отказ уз отказни рок од три мјесеца.

(2) Кад управнику престане овлаштење одлуком сувласника који за такву одлуку нису имали сагласност свих сувласника, ти сувласници су дужни да предузму неопходне мјере да се, до доношења одлуке о даљем управљању, са ствари управља у складу са претпостављеном вољом свих сувласника, за шта одговарају осталим сувласницима.

## **2. Диоба**

### **Члан 63**

- (1) Сваки сувласник има право захтијевати диобу ствари и то право не застаријева.
- (2) Правни посао којим се сувласник трајно одриче права на диобу је ништав. Сувласници могу једногласно одлучити да се у року, који не може бити дужи од 3 године, не може тражити диоба.
- (3) Сувласници споразумно одређују начин диобе (добровољно развргнуће).

### **Члан 64**

- (1) У случају када сувласници не могу постићи споразум о начину диобе ствари о томе ће одлучити суд у ванпарничном поступку, на захтјев било којег сувласника.
- (2) Ако је физичка диоба ствари немогућа или је могућа само уз зантно смањење вриједности ствари, суд ће одлучити да се диоба изврши продајом ствари.
- (3) Ако не успије ни диоба продајом ствари, суд може ствар досудити у власништво једном или више сувласника уз обавезу исплате накнаде тржишне вриједности осталим сувласницима, сразмјерно њиховим дијеловима.

- (4) Сувласнику коме је диобом припала цијела ствар или дио ствари остали сувласници јамче за правне и физичке недостатке ствари до висине вриједности својих сувласничких дијелова.
- (5) Право из става 4 овог члана гаси се протеком 3 (три) године од извршене диобе.

## **V. ЗАЈЕДНИЧКО ВЛАСНИШТВО**

### **Члан 65**

- (1) Ствар је у заједничком власништву када на неподијеленој ствари постоји власништво два или више лица (заједничари) која у њој имају дијелове који нису унапријед одређени, али су одредиви.
- (2) Ствар може бити у заједничком власништву само на основу закона.
- (3) Када је ствар на основу закона у заједничком власништву два или више заједничара, нема утицаја на то чињеница да је у земљишним књигама или било гдје друго та ствар приказана као власништво само неког од тих лица, осим према трећим лицима чије се повјерење у промету штити.
- (4) Ако постоји сумња да ли су лица у сувласништву или заједничком власништву неке ствари, сматра се да постоји сувласништво.

### **Члан 66**

- (1) Заједничар може свој дио у заједничком власништву пренијети у цјелини или дјелимично само на другог заједничара исте ствари.
- (2) Дио који заједничар има у заједничком власништву прелази на његове наследнике.
- (3) Одговорност лица за дугове обухвата и одговорност дијелом у заједничком власништву.

### **Члан 67**

- (1) Заједничар је овлаштен да извршава сва власничка права на заједничкој ствари само заједно са свим осталим заједничарима, ако другачије није одређено овим или другим законом или споразумом заједничара.
- (2) Плодови и друге користи од заједничке ствари припадају свим заједничарима те ствари.
- (3) Трошкове и терете који се односе на заједничку ствар заједничари сnose солидарно.
- (4) Сваки заједничар је овлаштен да тражи да се заједничко право власништва на некретности упише у земљишне књиге у корист свих заједничара као њихово заједничко власништво, а исто тако и да се заједничко власништво на покретним стварима упише у јавне регистре ако се воде за покретне ствари.

### **Члан 68**

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

### **Члан 69**

- (1) Заједничком ствари заједничари располажу заједнички; поједини од њих може са ствари располагати само на основу овлаштења које су му за то дали сви остали заједничари.
- (2) Изузетно од става 1 овог члана, ради заштите повјерења у правном промету, треће лице може, на основу правног посла који није склопљен са свим заједничарима, стећи право власништва:
  - на покретној ствари, ако је ствар прибавило на основу теретног правног посла и ако је поступало у доброј вјери,

- на некретнинама, ако власништво није било уписано у земљишним књигама као заједничко.
- (3) Одредбе става 2 овог члана на одговарајући начин се примјењују и на стицање других стварних права на заједничкој ствари.

#### **Члан 70**

- (1) Заједничар има право да поставља осталим заједничарима оне захтјеве у вези са заједничком ствари који произилазе из његовог заједничког власништва.
- (2) Заједничар има право да поставља против свакога оне захтјеве у вези са заједничком ствари које може поставити власник ствари, с тим да предају цијеле ствари у посјед може захтијевати од трећег лица само према облигационоправним правилима о недјељивим обавезама.

#### **Члан 71**

- (1) Заједничар има право на диобу ствари која је могућа и допуштена. Право на диобу не застаријева.
- (2) Заједничар је овлаштен да, у свако доба, захтијева да се заједничко власништво подијели тако да се одреди колики сувласнички дио му припада на име његовог дијела у заједничком власништву. Одређивањем његовог сувласничког дијела он постаје сувласник са осталим заједничарима, који у преосталом дијелу остају заједнички власници, све док се и они не подијеле.
- (3) Величина сувласничког дијела који ће диобом припасти дотадашњем заједничару одређује се споразумом свих заједничара. Уколико се споразум не постигне, о томе одлучује суд на захтјев било којег заједничара.
- (4) Суд одлучује о величини сувласничког дијела према мјерилима која за одређивање величине дијела закон одређује за одређени случај заједничког власништва, а у сумњи ће се сматрати да заједничари имају иста права.
- (5) При одређивању дијелова узео се у обзир и они дијелови у заједничком власништву које је један заједничар правно ваљано уступио другом.
- (6) Кад законске одредбе забрањују диобу заједничке ствари, та се забрана односи искључиво на физичку диобу ствари, ако изричито није постављена за диобу одређивањем сувласничких дијелова, или на одређене друге начине диобе.



## **Члан 72**

Лица која имају право да захтијевају да се заједничко власништво подијели одређивањем сувласничког дијела одређеног заједничара на име његовог дијела у заједничком власништву су:

- повјерилац у односу на дио његовог дужника;
- насљедници у односу на оставиочев дио;
- свако ко има било какав правни интерес у односу на дио било којег заједничара.

## **Члан 73**

На заједничко власништво сходно се примјењују одредбе о сувласништву ако овим или другим законом није другачије одређено, нити другачије произилази из природе заједничког власништва.

## **VI. ПРАВО ГРАЂЕЊА**

### **Члан 74**

(1) Право грађења је ограничено стварно право на туђем земљишту које овлашћује носиоца права грађења да на површини тог земљишта или испод ње има властиту зграду. Промјена права власништва на земљишту нема утицаја на право грађења.

(2) Право грађења је у правном погледу изједначено са некретнином.

### **Члан 75**

(1) Носилац права грађења има на оптерећеном земљишту права и дужности плодоуживаоца, а ако је на праву грађења изграђена зграда, на њој има право власништва.

(2) Носилац права грађења дужан је власнику земљишта плаћати мјесечну накнаду за земљиште у износу просјечне закупнине за такво земљиште, ако није другачије одређено.

## **Члан 76**

- (1) Промјена садржаја права грађења је допуштена само у споразуму са власником оптерећене некретнине.
- (2) Ако би се промјеном садржаја права грађења ометао досадашњи начин извршавања осталих стварних права на оптерећеној некретнини, за промјену садржаја права грађења је потребна и сагласност лица која су носиоци тих права.

## **Члан 77**

Право грађења се не може одвојити од земљишта које оптерећује, па се стицањем власништва на оптерећеном земљишту стиче земљиште оптерећено правом грађења, ако законом није другачије одређено.

## **Члан 78**

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

## **Члан 79**

- (1) Право грађења је отуђиво и насљедиво као и друге некретнине, ако није другачије одређено.
- (2) Право грађења је могуће оптеретити служностима, стварним теретима и заложним правом.
- (3) Зграда која је изграђена на праву грађења је дио права грађења и преноси се, насљеђује и оптерећује заједно са правом грађења. Супротне одредбе уговора су ништаве.
- (4) У случају продаје права грађења са или без изграђене зграде, власник земљишта на којем је основано право грађења има право прече куповине. Исто право има и

носилац права грађења у случају продаје земљишта на којем је основано његово право грађења.

#### **Члан 80**

- (1) Право грађења оснива се правним послом или одлуком суда.
- (2) Право грађења је основано када су испуњене све претпоставке одређене законом.

#### **Члан 81**

- (1) Право грађења се оснива ваљаним правним послом, извођењем из права власништва некретнине која се њиме оптерећује, а на начин одређен законом.
- (2) Правни посао из става 1 овог члана мора садржавати одредбе о оснивању права грађења на одређеној некретнини, и мора бити у писменом облику.

#### **Члан 82**

- (1) Право грађења може основати својом одлуком суд у поступку диобе и у оставинском поступку ако је овлаштен у том поступку основати служност, а и у другим случајевима одређеним законом.
- (2) На оснивање права грађења одлуком суда сходно се примјењују правила о оснивању служности одлуком суда.
- (3) На пријенос права грађења сходно се примјењују одредбе о стицању права власништва на некретнинама на основу правног посла, одлуке суда и наслеђивања.

#### **Члан 83**

- (1) Право грађења основано правним послом стиче се двоструким уписом тог права у земљишну књигу, и то његовим уписом као терета на земљишту које оптерећује те његовим уписом као посебног земљишнокњижног тијела у новооснованом земљишнокњижном улошку, при чему се носилац права грађења уписује у власнички лист.

- (2) Ако би право грађења штетило већ уписаним ограниченим стварним правима на земљишту које би се оптеретило правом грађења, оно се може уписати само са пристанком овлаштеника тих права.
- (3) Ако на основу права грађења буде изграђена зграда она ће се уписати у посебном земљишнокњижном тијелу права грађења.

#### **Члан 84**

- (1) Лице које право грађења стекне на основу правоснажне одлуке суда овлаштено је да тражи упис свог права власништва у земљишне књиге.
- (2) Право грађења стечено у складу са ставом 1 овог члана не може се супротставити праву савјесног лица, које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге уписало своје право прије него што је затражен упис права грађења стеченог на основу правоснажне судске одлуке.

#### **Члан 85**

- (1) На заштиту права грађења сходно се примјењују правила о заштити права служности.
- (2) На заштиту права власништва на згради која је изграђена на основу права грађења сходно се примјењују правила о заштити права власништва.

#### **Члан 86**

- (1) Право грађења престаје када буде избрисано као терет на земљишту оптерећеном тим правом и као посебно земљишнокњижно тијело.
- (2) Брисање права грађења може се тражити;:
- кад пропадне оптерећено земљиште;
  - овлаштениковим одрекнућем;
  - истеком рока и испуњењем раскидног услова;
  - престанком корисника;
  - растерећењем;
  - укидањем.

### **Члан 87**

На престанак права грађења пропашћу ствари, одрекнућем, истеком рока и испуњењем раскидног услова, престанком корисника и растерећењем сходно се примјењују одредбе о престанку стварних терета.

### **Члан 88**

- (1) Власник оптерећене некретнине може захтијевати да се право грађења укине ако у року од 10 година не буде изграђена зграда на оптерећеној некретнини. Одлуку о укидању права грађења доноси суд без обзира на правни основ на којем је право грађења било основано.
- (2) Право грађења престаје уписом одлуке о укидању у земљишне књиге.

### **Члан 89**

- (1) На однос власника земљишта и лица коме је престало право грађења сходно се примјењују правила која се односе на престанак права плодуюживања.
- (2) Власник је дужан лицу коме је престало право грађења дати онолику накнаду за зграду колико је његова некретнина у промету вреднија с том зградом него без ње.
- (3) Са престанком права грађења постаје припадност земљишта оно што је правом грађења било од земљишта правно одвојено.

### **Члан 90**

- (1) Стварна права трећих лица која су била терет права грађења престају са престанком тог права, ако није другачије одређено.
- (2) Заложно право које је теретило право грађења након престанка тог права терети накнаду коју је власник дужан дати лицу чије је право грађења престало.
- (3) Служности, стварни терети и заложна права у корист и на терет права грађења са зградом, остају као служности и стварни терети у корист, односно на терет земљишта са зградом, а са дотадашњим првенственим редом.

## **VII. ВЛАСНИШТВО ПОСЕБНИХ ДИЈЕЛОВА НЕКРЕТНИНЕ (ЕТАЖНО ВЛАСНИШТВО)**

### **Члан 91**

- (1) У складу са одредбама овог закона може се основати власништво на посебном дијелу некретнине - етажно власништво.
- (2) Етажно власништво се успоставља на посебном дијелу некретнине. Под некретнином се сматра земљиште и право грађења са већ изграђеном зградом или зградом која ће се изградити.
- (3) Етажни власник има на етажном власништву индивидуално и потпуно право власништва, а на заједничким дијеловима зграде и некретнини на коме је етажно власништво успостављено има право сувласништва.
- (4) Када је успостављено етажно власништво на сувласничком дијелу некретнине, на правне односе који се тичу те некретнине примјењују се посебна правила из ове главе закона, а одредбе о сувласништву се примјењују супсидијарно.

### **Члан 92**

- (1) Етажно власништво може бити успостављено на дијелу зграде која чини самосталну употребну цјелину, на којој сувласник може самостално извршавати своја овлаштења, као што је стан или друга самостална просторија (пословне просторије, гаража, јасно омеђена мјеста у згради која служе за остављање моторних возила и сл.)
- (2) Уз стан односно другу самосталну просторију, етажно власништво се може протезати и на споредне дијелове као што су отворени балкони, терасе, подрумске или таванске просторије, кућни вртови, мјеста за остављање највише до два моторна возила по поједином стану и сл.
- (3) Да би се етажно власништво могло протегнути и на дио некретнине као споредан, тај споредни дио треба бити јасно разграничен од осталих дијелова некретнине, и доступан са међе дијела некретнине на којем постоји етажно власништво или из њених заједничких дијелова или из оног стана, односно самосталне просторије чији би био споредни дио.

- (4) За споредне дијелове некретнине сходно се примјењују правила која важе за припатке ствари.
- (5) Етажни власници имају право да користе заједничке дијелове некретнине. У смислу овог закона заједнички дијелови некретнине су темељи, главни зидови, таван, степенице, ходници, лифтови, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа и сл.

### **Члан 93**

Етажно власништво је недјеливо са одговарајућим сувласничким дијелом земљишта под зградом, те се може само заједно са њим пренијети или оптеретити.

### **Члан 94**

- (1) Уколико је више лица, као сувласници или заједнички власници, стекло етажно власништво заједно са одговарајући сувласничким дијелом земљишта под зградом, они сва права и дужности етажног власника извршавају солидарно, те се у односу према трећим лицима и осталим сувласницима исте некретнине сматрају као једно лице.
- (2) На међусобне односе лица из става 1 овог члана, зависно од врсте учешћа тих лица у сувласништву одговарајућег сувласничког дијела, примјењују се правила о сувласништву односно заједничком власништву.

### **Члан 95**

- (1) Етажно власништво се оснива правним послом или одлуком суда.
- (2) Етажно власништво се стиче уписом у земљишну књигу као право повезано са одређеним сувласничким дијелом те некретнине.
- (3) За укњижење етажног власништва потребно је суду доставити план посебног дијела зграде који се жели укњижити.
- (4) План посебног дијела зграде мора садржавати земљишно-књижну ознаку земљишта на коме је зграда подигнута, ознаку зграде по улици и кућном броју, скицу (цртеж) из којег се види положај и ознака посебног дијела зграде на коме се тражи укњижење, као и положај и ознаке дијелова зграде који служе згради као цјелини или само неким посебним дијеловима зграде.

- (5) План посебног дијела зграде мора бити израђен од стране стручног лица (пројектантске организације, инжењера или техничара урбанистичкограђевинске струке) и овјерен од стране надлежног органа Дистрикта.
- (6) Етажно власништво се уписује у власничком листу на сувласничком дијелу оног сувласника за којег је основано етажно власништво, уз навођење посебног дијела зграде и споредних дијелова на које се протеже, а на посједовни лист се ставља натпис: Етажно власништво.

#### **Члан 96**

- (1) Сваки сувласник некретнине има право захтијевати да се у корист његовог сувласничког дијела некретнине оснује етажно власништво, ако су испуњене све законске претпоставке по којима се оно може основати.
- (2) Етажно власништво се успоставља на основу писмене сагласности свих сувласника некретнине.
- (3) Ако не дође до споразума свих сувласника некретнине, по захтјеву за претварање идеалне својине у етажну својину било којег сувласника рјешава суд по правилима ванпарничног поступка.

#### **Члан 97**

Етажни власник има право да користи посебни дио зграде сам или да га изда у закуп другом лицу без претходног одобрења осталих сувласника, ако није другачије уговорено и уписано у земљишној књизи.

#### **Члан 98**

- (1) Етажни власник је дужан сносити трошкове текућег одржавања свог посебног дијела.
- (2) Етажни власник одговара за сву штету коју други етажни власници трпе у вези са извршавањем дужности из става 1 овог члана.
- (3) Етажни власник је дужан о свом трошку извршити оправку на свом посебном дијелу ако је то неопходно да би се отклонила штета за другог етажног власника или за дијелове зграде који служе згради као цјелини.



- (4) Етажни власник је дужан да допусти приступ у свој дио зграде ако је то потребно за одржавање заједничких дијелова зграде. Имовинску штету коју у вези са тим претрпи остали етажни власници су му дужни надокнадити солидарно.

#### **Члан 99**

- (1) Етажни власник може, у складу са грађевинским прописима, о свом трошку извршити преправке (преградњу, доградњу, надзиђивање и реконструкцију) свог посебног дијела зграде ако се тим преправкама не дира у посебни дио другог власника или дијелова који служе згради као цјелини.
- (2) Етажни власник не може вршити преправке које би могле нарушити архитектонски изглед зграде, или умањити сигурност или стабилност зграде или заједничког или посебног дијела другог власника, или овим дијеловима нанијети штету.

#### **Члан 100**

- (1) Поправке на дијеловима зграде који служе згради као цјелини, као и преправке на згради, могу се вршити само на основу споразума свих етажних власника.
- (2) Поправке на дијеловима зграде из претходног става који служе само посебним дијеловима зграде неких етажних власника врше се на основу споразума тих власника.
- (3) Ако до споразума не дође, суд ће, на приједлог једног од заинтересованих власника, одлучити у ванпарничном поступку да ли ће се извршити одређене поправке односно преправке, водећи рачуна о томе да ли су такве поправке односно преправке цјелисходне или оправдане.
- (4) У случају из претходног става суд ће истовремено одлучити који власници и у којој сразмјери сnose трошкове поправки односно преправки, при чему ће водити рачуна о томе којим посебним дијеловима и у којој мјери користе поправке односно преправке које се имају извршити.

#### **Члан 101**

- (1) Узајамни односи етажних власника уређују се уговором тих власника у складу са одредбама овог закона и другим прописима.

- (2) Уговором из претходног става уређује се обим и начин кориштења и одржавања посебних дијелова некретнине и дијелова некретнине који служе згради као цјелини или неким њеним посебним дијеловима.
- (3) Права и обавезе утврђене уговором о узајамним односима етажних власника односе се и на каснијег стицаоца етажног власништва.

#### **Члан 102**

- (1) Уговор о узајамним односима етажних власника из претходног члана закључује се у писменом облику, а потписи лица која су га закључила морају бити овјерни од стране надлежног органа Дистрикта.
- (2) Уговор који није сачињен у писменом облику нема правно дејство.

#### **Члан 103**

Ако етажни власници не закључе уговор о међусобним односима суд ће у ванпарничном поступку, на приједлог било којег власника, својим рјешењем уредити те односе.

#### **Члан 104**

- (1) Уговор о узајамним односима етажних власника може се мијењати уз писмени пристанак власника чијих се права измјена тиче.
- (2) Суд ће, у ванпарничном поступку, на приједлог једног или више етажних власника, одредити да ли ће се извршити промјена у уговору и против воље других власника, ако нађе да су промјене цјелисходне и оправдане.

### **1. Извршавање овлаштења на цијелој некретнини**

#### **Члан 105**

- (1) Цијелом некретнином на којој је на једном или више сувласничких дијелова основано етажно власништво управљају сувласници по општим правилима о управљању сувласничком ствари, ако овим законом није другачије одређено.
- (2) Сувласници су дужни учествовати у управљању некретнином, одредити лице које ће обављати послове заједничког управника и основати заједничку резерву.

- (3) Ако одговарајући сувласнички дио на којем је успостављено етажно власништво стекну два или више лица као сувласници или заједнички власници, та лица учествују у управљању као један сувласник цијеле ствари, при чему се на одговарајући начин примјењују правила облигационог права о солидарности повјерилаца, односно дужника.
- (4) Сувласници доносе одлуке о предузимању послова редовног управљања и ванредних послова у писменом облику.

#### **Члан 106**

Послови редовног управљања цијелом некретнином су нарочито:

- редовно одржавање заједничких дијелова и уређаја некретнине, укључујући и грађевинске промјене неопходне за одржавање;
- стварање одговарајуће заједничке резерве за предвидиве будуће трошкове;
- узимање зајмова ради покрића трошкова одржавања који нису покривени резервом, а потребни су за обављање послова уредног одржавања који се понављају у размацима дужим од једне године,;
- осигурање некретнине;
- именовање и опозив заједничког управника;
- одређивање и промјене кућног реда;
- изнајмљивање и давање у закуп, као и отказивање станова и других самосталних просторија некретнине на којима није успостављено етажно власништво.

#### **Члан 107**

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

## Члан 108

Сувласник некретнине је овлаштен да захтијева од суда да својом одлуком одреди:

- рок у којем се треба обавити неки од послова из члана 106 овог Закона, о којем је већином гласова донесена одлука;
- стварање одговарајуће заједничке резерве или оправдано повећање, односно смањење резерве коју је одредила већина, према правилу да при одређивању резерве и величине доприноса појединих сувласника треба, осим о предвидивим трошковима, водити рачуна и о имовинском стању свих сувласника;
- да се сувласнику, ако би му било немогуће да одмах плати дио трошкова неког посла одржавања цијеле некретнине који се јавља у временским размацима дужим од једне године, а није покривен резервом, допушта да плати у мјесечним ратама у временском периоду не дужем од десет година, уз осигурање оснивањем хипотеке на његовом сувласничком дијелу, са уобичајеним каматама на дуг осигуран хипотеком;
- закључење одговарајућег осигурања од пожара или од одговорности трећим лицима;
- постављање заједничког управника, или смјењивање управника који грубо занемарује своје дужности;
- укидање или измјену оних одредаба кућног реда које је донијела већина сувласника, ако оне вријеђају такве интересе тог сувласника који заслужују заштиту, или би њихово извршавање било неправедно захтијевати од њега;
- отказивање уговора о најму једног мјеста у заједничкој гаражи или паркиралишту због потреба тог сувласника, под условом да је он истовремено и етажни власник.

## 2. Заједничка резерва

### Члан 109

- (1) Трошкове за одржавање и за побољшање некретнине сnose сви сувласници некретнине сразмјерно својим сувласничким дијеловима, ако није другачије одређено.
- (2) Доприносе за заједничку резерву ради покрића трошкова одржавања и побољшања некретнине те за отплаћивање зајма за покриће тих трошкова сnose сви сувласници сразмјерно својим сувласничким дијеловима, ако није другачије одређено.

- (3) Сувласници могу одредити другачији кључ распоdjеле трошкова и доприноса заједничке резерве него што је то одређено ставом 1 и 2 овог члана, и то:
- одлуком већине сувласничких дијелова, кад је ријеч о трошковима за одржавање оних уређаја некретнине који нису у подједнаком обиму корисни свим сувласницима, као што су трошкови за лифт, централно гријање и др., ако такву одлуку оправдавају различите могућности појединих сувласника да те уређаје употребљавају и немогућност утврђивања стварног утрошка сваког појединог сувласника;
  - сагласном одлуком свих сувласника, у писменом облику, у погледу свих осталих трошкова за одржавање и побољшање некретнине или доприноса заједничкој резерви.
- (4) Сувласник може захтијевати од суда да утврди одговара ли начин распоdjеле трошкова правилу из става 1, односно става 2 овог члана и да ли је ваљана одлука из става 3 овог члана. Ако одлука о распоdjели трошкова за одржавање оних уређаја некретнине који нису у подједнаком обиму корисни свим сувласницима није ваљана, сувласник може захтијевати од суда да, по праведној оцјени, утврди кључ за распоdjелу трошкова с обзиром на различиту могућност употребе тих уређаја.
- (5) На захјев сувласника, у земљишној књизи ће се забиљежити одредбе о кључу распоdjеле трошкова из става 3 овог члана, ако су писмено сачињене а потписи сувласника овјерени од стране надлежног органа, као и правоснажна одлука суда који је утврдио кључ распоdjеле трошкова по праведној оцјени.
- (6) Ако трошкови за некретнину буду подмирени из заједничке резерве у складу с њеном намјеном, они се неће дијелити на сувласнике који су уплатили своје доприносе у резерву.

## **Члан 110**

- (1) Заједничка резерва из члана 105 става 2 овог закона је намјенски везана заједничка имовина свих који су сувласници некретнине, намијењена за покриће трошкова одржавања и побољшања некретнине и за отплаћивање зајма за покриће тих трошкова.
- (2) Заједничку резерву чине новчани доприноси које су сувласници уплатили на основу одлуке донесене већином сувласничких дијелова, односно одлуке коју је

на захтјев неког сувласника донио суд с обзиром на предвидиве трошкове и узимајући у обзир имовинско стање свих сувласника.

- (3) Заједничком резервом управљају сувласници, односно управник некретнине, као имовином одвојеном од имовине било којег сувласника, уложеном на начин да доноси плодове.
- (4) Допуштена су само она плаћања из резерве која су учињена ради плаћања трошкова одржавања и побољшања некретнине или отплату зајма узетог за покриће тих трошкова. Поступак извршења је допуштено проводити на заједничкој резерви само ради подмирења тих потраживања.
- (5) Управник којем је завршила управа дужан је без одгађања положити рачун о резерви и остатак предати новом управнику. Ако суд разријешу управника, наложиће му да у року од петнаест дана под пријетњом извршења преда утврђени остатак новом управнику.
- (6) Сувласник који је отуђио свој сувласнички дио некретнине нема право захтијевати поврат свог доприноса у заједничку резерву. Тај дио доприноса остаје у заједничкој резерви као допринос сувласничкога дијела који је отуђен.

### **Члан 111**

- (1) Сувласник је овлаштен и дужан да без одгађања пријави заједничком управнику штете за које је сазнао да су настале на дијеловима или уређајима некретнине, и штете на оним посебним дијеловима те некретнине на којима је успостављено етажно власништво ако од њих пријети опасност осталим дијеловима некретнине.
- (2) Кад пријети опасност од штете, сваки је сувласник овлаштен да предузме хитне мјере без пристанка осталих сувласника.

### **3. Посебне одредбе о управнику**

### **Члан 112**

- (1) Управник управља некретнином и заједничком резервом као заступник свих сувласника, при чему у односу према трећима не дјелују ограничења која би му била постављена правним послом.

- (2) У управљању некретнином управник је овлаштен да води поступке пред судом или другим органима Дистрикта у име свих сувласника некретнине, што укључује и овлаштење да опуномоћи стручне заступнике за вођење тих поступака.
- (3) На управников однос са сувласницима примјењују се општа правила о заступању и посебна правила о управнику којег постављају сувласници, ако другачије не произлази из положаја који управнику некретнине дају одредбе ове главе.
- (4) Управник је обвезан чувати интересе свих сувласника некретнине и у обављању послова редовне управе слиједити упутства већине, а ванредне послове предузимати само на основу сугласности свих сувласника или одлуке суда која је замјењује. Управник је посебно дужан:
- положити сваком сувласнику уредан рачун о пословању у претходној календарској години и ставити му на прикладан начин на увид исправе на којима се оснива, и то најкасније до 30 марта сваке године;
  - израдити преглед предвиђених послова за одржавање и побољшања, као и предвидивих трошкова и оптерећења у наредној календарској години, и то на прикладан начин објавити најкасније до истека текуће календарске године;
  - прикупити више понуда за послове одржавања који се понављају у размацима дужим од једне године, као и за веће радове ради побољшања.
- (5) Сувласници, у чије име управитељ управља некретнином, су дужни да о промјени управитеља или о промјенама његових овлаштења обавијесте најмопримце и закупце на прикладан начин. Обавезе које најмопримци и закупци испуне лицу које више није управник, или више није овлаштено примити испуњење, сматрају се ваљано испуњеним и ослобађају дужнике обвезе, ако нису обавијештени о промјенама.

## **VIII. ПОСЈЕД**

### **Члан 113**

- (1) Посјед ствари има свако лице које непосредно врши фактичку власт на ствари (непосредни посјед).
- (2) Посјед ствари има и лице које фактичку власт на ствари врши преко другог лица, коме је по основу правног посла дало ствар у непосредан посјед (посредан посјед).
- (3) Посјед права стварне служности има особа која фактички користи некретнину другог лица у обиму који одговара садржини те служности.

(4) Посјед права кориштења техничких услуга (електрична енергија, вода, плин, телефонска линија и сл.) има лице које те услуге непосредно фактички користи или то чини преко другог лица.

(5) Више лица могу имати посјед исте ствари или права (супосјед).

#### **Члан 114**

Самостални посједник је посједник који ствар односно право посједује као да је њен власник односно носилац права. Несамостални посједник је посједник који посједије ствар или право признавајући вишу власт посредног посједника.

#### **Члан 115**

(1) Савјестан је онај посједник који приликом прибављања посједа није знао нити је могао знати да му не припада право на посјед.

(2) Посјед је законит ако посједник има ваљан правни основ за посједовање (право на посјед).

(3) Посјед је истинит ако није прибављан силом, преваром или злоупотребом повјерења.

(4) Савјесност посједа се претпоставља.

#### **Члан 116**

Лице које по основу радног или сличног односа или у домаћинству врши фактичку власт на ствари за друго лице и дужно је поступати по упутствима тог лица, нема посјед.

#### **Члан 117**

Насљедник постаје посједник у тренутку смрти оставиоца, без обзира када је стекао фактичку власт на ствари.

#### **Члан 118**

(1) Посједник губи посјед када престане да врши фактичку власт на ствари.



- (2) Посјед се не губи ако је посједник привремено спријечен да врши фактичку власт на ствари независно од своје воље (привремена отсућност, болест и сл.)
- (3) Посјед који је посједнику био одузет није престао нити је био прекинут ако га је посједник, служећи се правом на заштиту посједа поново успоставио или исходило његову успоставу.

### **Члан 119**

Посједник има право на заштиту од противправног узнемиравања или одузимања посједа (сметање посједа).

### **Члан 120**

- (1) Посједник има право на самопомоћ против онога ко га неовлаштено узнемирава у посједу или му је одузео посјед, под условом да је опасност непосредна, да је самопомоћ нужна јер би судска помоћ стигла прекасно и да начин њеног вршења одговара приликама у којима постоји опасност.
- (2) Ако посједник оствари своје право на заштиту посједа путем самопомоћи кад нису испуњене претпоставке из става 1 овог члана, одговара за штету коју је при том нанио.

### **Члан 121**

Посједник има право да захтијева судску заштиту од сметања посједа у року од 30 дана од дана сазнања за сметање и учиниоца, а најкасније у року од једне године од дана насталог сметања (спор због сметања посједа).

### **Члан 122**

- (1) Суд пружа заштиту према посљедњем стању посједа и насталом сметању, при чему нису од утицаја право на посјед, правни основ посједа и савјесност посједника.
- (2) И посједник који је посјед стекао силом, потајно или злоупотребом повјерења има право на заштиту од сметања посједа, осим према особи од које је на такав начин дошао до посједа, ако од насталог сметања нису протекли рокови из члана 152 овог закона.

### **Члан 123**

Одлуком о захтјеву за заштиту због сметања посједа суд одређује забрану даљег узнемиравања посједа под пријетњом новчане казне, односно враћање одузетог посједа, као и друге мјере потребне за заштиту од даљег сметања посједа.

### **Члан 124**

- (1) Супосједник ужива заштиту по одредби члана 121 овог закона у односу на трећа лица, као и међусобним односима са другим супосједницима само ако је онемогућен у дотадашњем вршењу фактичке власти на ствари која је у њиховом супосједу.
- (2) У случају сметања посједа од стране супосједника, други супосједник није овлашћен ставити захтјев за заштиту супосједа од сметања, ако би одлучивање о том захтјеву захтијевало расправу о њиховом правном односу.

## **IX. ПРАВО ЗАЛОГЕ**

### **Члан 125**

- (1) Право залогe је ограничено стварно право на одређеној ствари или праву (залога) које овлашћује свог носиоца (заложног повјериоца) да одређено потраживање, уколико му не буде намирено након доспијећа, намири из вриједности те ствари или права.
- (2) Правом залогe може бити оптерећена појединачно одређена покретна или непокретна ствар, или идеални дио ствари, као и имовинска права подобна за намирење повјериоца. У случајевима одређеним законом предмет залога могу бити и ствари које нису појединачно одређене.

### **Члан 126**

Право залогe на покретним стварима и право залогe на правима уређују се посебним законом.

## Члан 127

- (1) Ради обезбјеђења одређеног потраживања некретнина може бити оптерећена правом залог у корист повјериоца (хипотека) који је овлаштен да, на начин одређен законом, захтијева намирење свог потраживања из вриједности те некретнине прије повјерилаца који на њој немају хипотеку, као и прије повјерилаца који су хипотеку на њој стекли послије њега, без обзира на промјену власника оптерећене некретнине.
- (2) Хипотека се односи на цијелу некретнину, на њене плодове док су неодвојени, као и на друге њене саставне дијелове и припатке, укључујући и побољшања њеног стања настала након заснивања хипотеке.
- (3) За обезбјеђење једног потраживања може се засновати хипотека на више некретнина (заједничка некретнина).
- (4) Заложена некретнина у цјелини обезбјеђује потраживање повјериоца до потпуног намирења тог потраживања, без обзира на каснију подјелу некретнине (недјелљивост хипотеке), али заложни повјерилац и заложни дужник могу се након што је дошло до подјеле заложене некретнине споразумјети да хипотека неће оптерећивати све новонастале дијелове.

## Члан 128

Хипотека настаје на основу правног посла-уговора, судске одлуке или закона, под условом да су испуњене претпоставке прописане законом.

## Члан 129

- (1) Уговором о хипотеци обавезује се дужник или неко трећи да ће ради оснивања хипотеке која ће осигурати одређену повјериочеву тражбину, допустити повјериоцу да своје хипотекарно право упише у земљишну књигу као терет одређене некретнине. Истовремено, повјерилац се обавезује да ће, чим његова тражбина престане, допустити брисање свог хипотекарног права из земљишне књиге.
- (2) Уговор о хипотеци мора бити закључен у писменом облику, а потписи уговорних страна морају бити овјерени од стране суда.

- (3) Ништаве су одредбе уговора о хипотеци којима хипотекарни повјерилац уговара право убирања плодова које заложена некретнина даје или искориштавање те некретнине на други начин, као и да у случају неисплате дуга намири своје потраживање стицањем права власништва на заложену некретнину.
- (4) Изузетно, одредбе из претходног става допуштено је уговорити накнадно, и то у моменту доспјелости потраживања или касније.

### **Члан 130**

- (1) На основу судске одлуке хипотека се оснива:
- доношењем судске одлуке у поступку принудног осигурања потраживања;
  - на основу заложног уговора који у облику судског записника о споразуму странака да заложним правом осигурају одређено потраживање странке склопе пред судом у поступку осигурања новчаног потраживања.
- (2) На основу одлуке, односно споразума из става 1 овог члана хипотека се оснива на начин који одређују законске одредбе о извршном поступку.
- (3) Хипотека која је основана судском одлуком настаје уписом у земљишну књигу.

### **Члан 131**

- (1) Законско хипотекарно право оснива се испуњењем претпоставки које за то одреди посебни закон.
- (2) Законско хипотекарно право уписаће се у земљишну књигу на захтјев хипотекарног повјериоца.
- (3) Хипотекарни повјерилац који на основу става 1 овог члана стекне законску хипотеку, овлаштен је да тражи упис свог права у земљишну књигу.
- (4) Хипотека стечена на основу закона не може се супротставити праву савјесног лица које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге уписало своје право прије него што је био затражен упис права хипотеке стечене на основу закона.

### **Члан 132**

- (1) Хипотека се стиче уписом у земљишну књигу.

- (2) Ако нису испуњене све претпоставке које су предвиђене за упис у земљишну књигу, хипотека се стиче уношењем предбиљежбе (ако су испуњене претпоставке за предбиљежбу), под условом да се она накнадно оправда.
- (3) Кад на једној некретнини постоји више хипотека, њихов редослијед одређује се према тренутку подношења захтјева за упис у земљишну књигу.

### **Члан 133**

- (1) Хипотека се може пренијети на другог само заједно са преносом потраживања које је хипотеком обезбијеђено. За пренос хипотеке није потребан пристанак хипотекарног дужника.
- (2) Хипотекарни повјерилац може засновати хипотеку на постојећој хипотеци у корист трећег лица без пристанка хипотекарног дужника (надхипотека).

### **Члан 134**

Ако хипотекарни дужник смањује вриједност некретнине оптерећене хипотеком или на други начин погоршава њено стање, хипотекарни повјерилац има право захтијевати да суд наложи хипотекарном дужнику да се уздржи од таквих радњи, а ако он то не учини, има право захтијевати принудну наплату потраживања обезбијеђеног хипотеком и прије његове доспјелости.

### **Члан 135**

- (1) Ако се хипотеком осигурано потраживање не испуни након доспијећа, хипотекарни повјерилац има право да наплати своје потраживање из вриједности некретнине.
- (2) Право на наплату хипотеком осигураног потраживања остварује се путем суда у складу са овим законом и прописима о извршењу новчаних потраживања.
- (3) Хипотекарни повјерилац је овлаштен тражити да се у земљишној књизи забиљежи да је поднесена тужба против власника некретнине ради наплате хипотеком осигураног потраживања.

## Члан 136

- (1) Хипотека престаје:
- кад престане потраживање обезбијеђено хипотеком;
  - кад се хипотекарни повјерилац одрекне хипотеке писменом изјавом датом код суда који води земљишну књигу у којој је хипотека уписана;
  - кад је исто лице постало носилац права власништва и носилац хипотеке на истој некретнини; и
  - кад пропадне некретнина оптерећена хипотеком, ако не буде обновљена.
- (3) Хипотека престаје одлуком суда који, након провођења поступка за амортизацију хипотеке, допусти њену амортизацију.
- (4) Правне посљедице престанка хипотеке за трећа савјесна лица настају брисањем хипотеке из земљишне књиге.

## Члан 137

- (1) У случају брисања хипотеке, власник може истовремено тражити да се у земљишној књизи забиљежи да је за упис нове хипотеке до висине избрисане хипотеке задржан првенствени ред за вријеме од три године од одобрења те забиљежбе. Ако се власништво промијени, тај придржај дјелује и у корист новог власника, али у случају принудне јавне продаје некретнине овај придржај се не узима у обзир ако није искориштен прије забиљежбе рјешења којим је допуштено извршење на тој некретнини ради наплате нечијег новчаног потраживања.
- (2) Власник некретнине може захтијевати да се у првенственом реду и до висине хипотеке којом је некретнина оптерећена упише хипотека за ново потраживање, али са ограничењем да ће нова хипотека имати правни ефекат једино ако се брисање старе хипотеке укњижи у року од године дана од одобрења уписа нове хипотеке.
- (3) Ако се у року из става 2 овог члана не затражи брисање старе хипотеке или оно не буде допуштено, нова хипотека ће престати чим протекне рок, те ће се она брисати по службеној дужности, заједно са свим уписима који се на њу односе. Брисање старе хипотеке овлаштен је да тражи и хипотекарни дужник и повјерилац у чију је корист уписана нова хипотека.

- (4) Ако је старија хипотека оптерећена, нова која је уписана на њеном мјесту у првенственом реду ће имати правну важност једино уз даљи услов да се тај терет избрише или са престанком учесника пренесе на нову хипотеку. Ако старија хипотека терети више некретнина заједнички (симултано), нова хипотека добија правну важност једино уз услов да се старија хипотека избрише на свим некретнинама које терети.
- (5) Одредбе овог члана примјењиваће се на одговарајући начин и у случају да ново потраживање треба ступити на мјесто двију или више хипотекарних потраживања које у првенственом реду долазе непосредно једна иза друге.

## **X. ПРАВО СТВАРНЕ СЛУЖНОСТИ**

### **Члан 138**

- (1) Стварна служност је право власника једне некретнине или носиоца права грађења на њој (повласна некретнина) да за потребе те некретнине врши одређене радње на некретнини другог власника (послужна некретнина) или да захтијева од власника послужне некретнине да се уздржава од вршења одређених радњи које би иначе имао право вршити на својој некретнини.
- (2) Стварна служност се може установити на одређено вријеме или на неодређено вријеме.
- (3) Једна некретнина може бити оптерећена са више служности. Касније заснована служност не може ограничити извршавање служности које су прије ње у првенственом реду.

### **Члан 139**

- (1) Стварна служност врши се на начин којим се најмање оптерећује послужна некретнина.
- (2) Ако је за вршење стварне служности потребно кориштење неког уређаја или предузимање неке радње, трошкове одржавања тог уређаја и предузимања те радње сноси власник повласне некретнине.

- (3) Ако уређај или радња служи и интересима власника послужне некретнине, трошкове одржавања тог уређаја и трошкове предузимања те радње сnose, сразмјерно користи коју имају, власник повласне и власник послужне некретнине.

#### **Члан 140**

- (1) Стварна служност оснива се правним послом, одлуком суда или одлуком надлежног органа Дистрикта, односно законом.
- (2) Лице које стварну служност на некретнини стекне на основу правоснажне одлуке суда или другог надлежног органа овлаштен је да тражи упис свог права служности у земљишне књиге.
- (3) Право служности стечено у складу са претходним ставом овог члана не може се супротставити праву савјесног лица које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге, уписало своје право прије него што је био затражен упис права служности стеченог на основу судске одлуке или одлуке другог надлежног органа.

#### **Члан 141**

- (1) Стварна служност основана правним послом стиче се уписом у земљишне књиге.
- (2) Лице које право служности на некретнини стекне на основу правоснажне одлуке суда или другог надлежног органа овлаштен је да тражи упис свог права служности у земљишне књиге.
- (3) Право служности стечено у складу са ставом 1 овог члана не може се супротставити праву савјесног лица, које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге уписало своје право прије него што је затражен упис права служности стеченог на основу правосножне судске одлуке или одлуке другог надлежног органа.
- (4) Уколико је некретнина оптерећена са више служности њихов првенствени ред се утврђује по времену подношења захтјева за упис у земљишне књиге.

#### **Члан 142**

- (1) Одлуком суда или другог органа Дистрикта стварна служност установљава се када се повласна некретнина у цјелини или дјелимично не може користити без



одговарајућег кориштења послужне некретнине, као и у другим случајевима одређеним законом.

- (2) На захтјев власника послужне некретнине, надлежни орган утврђује накнаду коју власник повласне некретнине дугује власнику послужне некретнине.

#### **Члан 142а**

(1) Стварна служност оснива се на основу закона одржајем, ако је посједник повласне некретнине савјесно извршавао њен садржај током двадесет година, а власник послужне некретнине није се томе противио.

(2) Не може се одржајем основати стварна служност ако се њен садржај извршавао злоупотребом повјерења власника или посједника послужне некретнине, силом, потајно или на молбу до опозива.

(3) Ако се служност по својој нарави може ријетко извршавати, онај ко тврди да је она у корист повласне некретнине основана одржајем, дужан је доказати да је у периоду од најмање двадесет година најмање три пута наступио случај извршавања такве служности, те да је он или његов предник сваки пут извршио њен садржај.

#### **Члан 143**

(1) Власник повласне некретнине има право тужбом захтијевати да се према власнику послужне некретнине утврди постојање стварне служности.

(2) На тужбу из става 1 овог члана сходно се примјењују одредбе члана 41 став 2 овог закона.

#### **Члан 144**

Ако трећа особа противправно омета или спречава власника повласне некретнине у вршењу стварне служности он има право тужбом захтијевати да то ометање или спречавање престане.

#### **Члан 145**

Власник послужне некретнине има право захтијевати да престане право стварне служности када она постане непотребна за кориштење повласне некретнине, као и када престане разлог због којег је била заснована.

## **Члан 146**

Стварна служност престаје:

- ако се власник послужне некретнине противи њеном вршењу, а власник повласне некретнине три узастопне године није вршио своје право;
- ако иста особа постане власник послужне и повласне некретнине; и
- ако пропадне повласна или послужна некретнина,
- невршењем у периоду од 10 година.

## **Члан 147**

- (1) Ако се подијели повласна некретнина, стварна служност остаје у корист свих њених дијелова.
- (2) Власник послужне некретнине има право захтијевати да стварна служност власника дијела подијељене повласне некретнине престане ако не служи за потребе тог дијела.

## **XI. ПРАВО ЛИЧНЕ СЛУЖНОСТИ**

### **Члан 148**

- (1) Лична служност је стварно право које овлашћује појединачно одређено лице да се на одређени начин служи туђом ствари (послужна ствар).
- (2) Личне служности су: право плодуживања, право употребе и право становања.

### **Члан 149**

- (1) Личне служности могу постојати на цијелој послужној ствари, или на идеалном дијелу ако је то могуће с обзиром на садржај служности и природу предмета.
- (2) Кад је успостављено етажно власништво (власништво посебног дијела некретнине) на идеалном дијелу некретнине, лична служност може имати за предмет тај посебни дио (стан, пословни простор и др.) само заједно с идеалним дијелом некретнине на којем је етажно власништво успостављено.

## **Члан 150**

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

## **Члан 151**

- (1) Личне служности се не могу преносити са овлаштеног лица на друго лице.
- (2) Личне служности се не могу наслиједити, осим служности изричито основаних и за насљеднике овлаштеног лица.
- (3) Лична служност изричито основана и за насљеднике овлаштеног лица гаси се смрћу насљедника који је наслиједио личну служност.

### **1. Право плодуживања**

## **Члан 152**

- (1) Право плодуживања је лична служност која носиоца права плодуживања (плодуживаоца) овлашћује да се служи нечијом ствари (послужна ствар) у складу са њеном намјеном, не мијењајући њену супстанцу.
- (2) Право плодуживања може постојати на послужној покретној или непокретној непотрошној ствари, или на више покретних ствари заједно. На потрошним стварима могуће је само неправо плодуживање.
- (3) На право плодуживања основано на праву које даје плодове или друге користи сходно се примјењује став 2 овог члана.
- (4) Предмет права плодуживања је ствар у смислу става 2 до 4 овог члана, заједно са свим својим припатцима.
- (5) Ако више лица има право плодуживања исте послужне некретнине, свако лице је самостални носилац свог дијела права плодуживања, осим кад су у таквом односу да им право плодуживања или неки дио тог права припада заједнички. У сумњи се сматра да сваком лицу припада једнак дио права плодуживања.

- (6) Кад је послужна некретнина у власништву више сувласника или заједничких власника, сваки од њих мора да трпи да се носилац права плодуживања служи некретнином на начин на који га овлашћује његово право.

### **Члан 153**

- (1) Плодуживалац је овлаштен да се служи послужном ствари у складу с њеном намјеном, да је посједује као несамостални посједник и да је употребљава. Плодуживаоцу припада чисти приход од чисте вриједности те ствари, у границама очувања супстанце, што укључује и чување основне намјене послужне ствари.
- (2) Плодуживалац може правним послом пренијети другом лицу извршавање својих овлаштења из става 1 овог члана.
- (3) Власник послужне ствари смије извршавати своје право власништва ако тиме не вријеђа овлаштења плодуживаоца.

### **Члан 154**

- (1) Плодуживаоцу припада сав приход који даје послужна ствар.
- (2) Приход послужне ствари чине плодови и друге користи које ствар даје без умањења супстанце. Благо нађено у послужној ствари није приход плодуживаоца.
- (3) Плодуживалац стиче плодове послужне ствари њиховим одвајањем. Плодуживалац стиче и све остало што се одвојило од ствари не умањујући њезину супстанцу у моменту одвајања, осим ако законом није другачије одређено.
- (4) Одредба става 3 овог члана односи се и на најамнине, закупнине, камате и друге приходе које ствар даје на основу неког правнога односа (цивилне плодове), остварене у времену док је плодуживање постојало, без обзира на то кад је приход доспио.
- (5) Плодуживалац сноси све трошкове употребе и искориштавања послужне ствари, без обзира на износ оствареног прихода.
- (6) Плодуживалац је дужан као добар домаћин одржавати послужну ствар у стању у којем је ствар примио, сносити трошкове редовног одржавања и обнављања

ствари, јавне обвезе (порезне и сл.), реалне терете који оптерећују ствар, и камате на потраживања осигурана хипотеком на послужној ствари, у границама вриједности која остаје кад се од прихода из става 2 до 4 одбију трошкови из става 5 овог члана.

### **Члан 155**

- (1) Ако је због дотрајалости или више силе неопходно обавити ванредне поправке или ванредна обнављања послужне ствари, плодоуживалац је дужан без одгађања обавијестити власника, односно лице које за власника управља том ствари, осим ако је те поправке или обнављања дужан учинити о свом трошку.
- (2) Ако власник послужне ствари обави нужне ванредне поправке или ванредна обнављања послужне ствари, плодоуживалац је дужан надокнадити камате на вриједност онога што је власник утрошио, у обиму у којем се тиме побољшало његово плодоуживање.
- (3) Ако власник не може или неће да обави нужне поправке или обнављања, плодоуживалац је овлаштен да их сам изврши, а по престанку плодоуживања може тражити да му власник исплати накнаду као поштенем посједнику, или примјерену накнаду за плодоуживање које је изгубио због пропуштеног грађења.
- (4) Плодоуживалац је дужан о свом трошку извршити оне ванредне поправке и ванредне обнове ствари које је сам скривио или их је проузроковало лице за које он одговара.

### **Члан 156**

- (1) Плодоуживалац није дужан да дозволи власнику да обавља побољшања на послужној ствари која нису нужна, осим ако се власник обавезе на давање пуне одштете за употребу и приход који плодоуживалац губи због обављања радова.
- (2) Власник ствари који је извршио побољшања има право да тражи од плодоуживаоца који је тражио одштету по одредби става 1 овог члана да се од те одштете одбије корист коју плодоуживалац има од побољшања.
- (3) Ако је плодоуживалац без споразума с власником учинио побољшања, овлаштен је да одвоји и присвоји оно што је додао, ако је то могуће без оштећења ствари. Накнаду за побољшања може захтијевати само ако би на то био овлаштен као пословођа без налога.

### **Члан 157**

- (1) Власник и плодoуживалац могу саставити овјерен попис свих послужних ствари с назнаком њихове вриједности у вријеме састављања пописа и процјене.
- (2) Уколико власник и плодoуживалац не саставе попис ис става 1 овог члана, претпоставља се да је плодoуживалац примио у употребљивом стању послужну ствар средње каквоће, са свим припадностима потребним за уредно плодoуживање.

### **Члан 158**

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

### **Члан 159**

- (1) Након престанка права плодoуживања, плодoуживалац је дужан предати посјед послужне ствари њеном власнику, у стању у којем је ствар примио.
- (2) Плодoуживалац одговара власнику ствари за смањење њене вриједности, без обзира чиме је оно проузроковано, осим за смањење вриједности због старења или редовног трошења ствари које се није могло избјећи ни отклонити потпуним испуњењем дужности из члана 154 става 6 овог закона.
- (3) Плодoуживалац не одговара за смањење вриједности послужне ствари које се могло избјећи или отклонити једино ванредним поправкама или ванредним

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

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

### **Члан 160**

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

## **2. Право употребе**

### **Члан 161**

- (1) Право употребе је лична служност која овлашћује одређено лице да се за своје потребе служи нечијом ствари (послужна ствар) према њеној намјени, чувајући њену супстанцу.

- (2) Право употребе може постојати на послужној непотрошној покретној или непокретној ствари, или на више покретних ствари. На потрошним стварима није могућа ни неправа употреба.
- (3) На право употребе основано на праву које даје плодове или друге користи, сходно се примјењује одреба става 2 овог члана.
- (4) Предмет права употребе је ствар у смислу става 2 и 3 овог члана, заједно са свим својим припатцима.
- (5) Право употребе не може имати више особа, осим ако су у таквом односу да им оно припада заједнички.
- (6) На право употребе на одговарајући се начин примјењују правила о праву плодоуживања, ако другачије није одређено законом нити то захтијева природа права употребе.

#### **Члан 162**

- (1) Носилац права употребе има право да ствар посједује као несамостални посједник, да је употребљава и узима њен приход, не мијењајући њену супстанцу.
- (2) Носилац права употребе не може правним послом препустити другом лицу извршавање својих овлаштења из става 1 овог члана.
- (3) Власник послужне ствари може извршавати своје право власништва ако тиме не вријеђа право носиоца права употребе. Користи које се могу извући из ствари припадају власнику.

#### **Члан 163**

- (1) Носилац права употребе је овлаштен да се служи послужном ствари у оквиру својих потреба које одговарају његовом узрасту, звању, занимању и величини породичног домаћинства.
- (2) Потребе носиоца права употребе одређују се према стању кад је основана служност употребе. Касније промјене звања и занимања не дају право на проширење употребе, ако није другачије одређено.
- (3) Под потребом носиоца права употребе подразумијевају се и потребе његовог породичног домаћинства, као и промјене у његовом породичном домаћинству



које су биле природно очекиване и предвидиве (брачни друг и малолетна дјеца, као и лица која је по закону дужан издржавати) и промјене које су нужно потребне за вођење породичног домаћинства.

#### **Члан 164**

- (1) Носилац права употребе стиче плодове послужне ствари и све остале користи од ствари кад их на основу овлаштења које му даје његово право употребе убере за своје потребе.
- (2) Став 1 овог члана односи се и за најамнине, закупнине, камате и друге приходе које ствар даје за вријеме трајања права употребе посредовањем некога правнога односа (цивилни плодови).

#### **Члан 165**

- (1) Све користи које се могу извући из ствари без сметања носиоцу права употребе припадају власнику. Власник је дужан сносити све редовне и ванредне трошкове и терете послужне ствари, и дужан је одржавати ствар у добром стању о свом трошку.
- (2) Ако трошкови и терети прелазе корист која преостаје власнику, носилац права употребе дужан је да власнику надокнади разлику.

### **3. Право становања**

#### **Члан 166**

- (1) Право становања је лична служност која одређено лице (станара) овлашћује да се служи нечијом стамбеном зградом или њеним дијелом намијењеним становању (послужна ствар) у складу с том намјеном, не мијењајући њену супстанцу.
- (2) Право становања просуђује се по правилима о употреби, ако није другачије одређено.
- (3) Ако право становања овлашћује станара да се служи свим дијеловима зграде који су за становање тада се ради о плодуживању стамбене зграде. У овом случају однос станара и власника се просуђује по правилима о плодуживању.

- (4) Власник задржава право да располаже оним дијеловима некретнине који нису намијењени становању и стамбеним дијеловима који нису предмет станаревог права становања, али тако да тиме не спријечи извршавање права становања.
- (5) Извршавањем права становања не смије се власнику онемогућити или отежати потребно надгледање цијеле некретнине.
- (6) Лице које има право становања у стану, стамбеној згради или њеном дијелу намијењеном становању, а који је у власништву Брчко дистрикта БиХ, такав стан, стамбену зграду или њен дио намијењен становању може откупити, у складу с посебним законом.

## **XII. СТВАРНИ (РЕАЛНИ) ТЕРЕТИ**

### **Члан 167**

Под реалним теретом подразумијева се субјективно право неког лица или право власника одређене некретнине (повласна некретнина) или носиоца права грађења на повласној некретнини, на периодичне радње или давања од стране власника неког земљишта.

### **Члан 168**

- (1) Реалним теретом може бити оптерећена некретнина која може бити предмет заложног права.
- (2) Више некретнина може бити заједнички оптерећено једним реалним теретом.
- (3) Релани терет оптерећује све припатке некретнине, и све сувласничке дијелове.

### **Члан 169**

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

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

### **Члан 170**

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

### **Члан 171**

- (1) Када на основу власникове обавезе из члана 169 овог закона доспије за испуњење неко давање или чињење, тада настаје појединачна обавеза власника оптерећене некретнине да то давање, односно чињење испуни кориснику терета као повјериоцу.
- (2) Корисник терета овлаштен је да тражи испуњење поједичне обавезе из става 1 овог члана, или њену новчану противвриједност.
- (3) Појединачне обавезе давања и чињења застаријевају за три године од доспијећа сваке поједине обавезе.

### **Члан 172**

- (1) За испуњење појединачне обавезе давања или чињења одговара свом својом имовином лице које је власник оптерећене некретнине у вријеме доспијећа обавезе. Одговорност тог лица не престаје са престанком његовог права власништва на оптерећеној некретнини.
- (2) Ако је оптерећена некретнина по неком правном основу у посједу трећег лица, оно одговара цјелокупном својом имовином за појединачна давања и чињења доспјела у вријеме док је то лице било у посједу некретнине.

- (3) За све доспјеле а незастарјеле појединачне обавезе, давања и чињења из члана 99 овог закона након диобе оптерећене некретнине одговарају солидарно сви власници дијелова на које је раздијељена, у висини вриједности својих дијелова.

### **Члан 173**

- (1) Реални терет се не може одвојити од некретнине коју оптерећује. Стицањем власништва на оптерећеној некретнини стиче се и реални терет којом је некретнина оптерећена, ако законом није другачије одређено.
- (2) Право из реалног терета основаног у корист неког лица не може се преносити са овлаштеника на друго лице, ако није другачије одређено, а право из реалног терета основаног у корист власника неке некретнине преноси се само заједно са власништвом те некретнине.

## **1. Терет у корист некретнина**

### **Члан 174**

Реални терет у корист неке некретнине (повласна некретнина) даје власнику повласне некретнине ограничено стварно право на оптерећеној некретнини које га овлашћује да му се периодично дају ствари или извршавају радње које су садржај тог стварног терета.

### **Члан 175**

- (1) У случају подјеле повласне некретнине, реални терет постоји и даље у корист појединих дијелова сразмјерно величини сваког дијела ако су давања и радње дјeljиви. Ако давања и радње нису дјeljиви сходно се примјењују правила о недјeljивим обавезама.
- (2) Диобом се не смије отежати оптерећење власника оптерећене некретнине.

- (3) Уколико се диобом отежа оптерећење власника оптерећене некретнине власник те оптерећене некретнине има право да захтијева укидање стварног терета или смањење давања и радњи које су због диобе постале за њега теже.

### **Члан 176**

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

## **2. Терети у корист лица**

### **Члан 177**

- (1) Реални терет у корист лица даје том лицу ограничено стварно право на оптерећеној некретнини које га овлашћује да му се периодично дају ствари или извршавају радње које су садржај тог реалног терета.
- (2) Право из реалног терета основаног у корист неког лица не може се преносити са овлаштеника на другу особу, ако није другачије одређено.

### **Члан 178**

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

## **3. Стицање**

### **Члан 179**

- (1) Реални терет се оснива на одређеној некретнини као послужној на основу правног посла и одлуком суда.
- (2) Реални терет је основан када су испуњене све претпоставке одређене законом.

### **Члан 180**

- (1) На основу правног посла којем је циљ оснивање реалног терета, реални терет се оснива његовим извођењем из власништва некретнине која се њиме оптерећује, а на начин одређен законом.
- (2) Правни посао из става 1 овог члана мора бити у писменом облику и мора садржавати одредбе о основању терета на одређеној некретнини, његовом садржају и кориснику терета.
- (3) Ако постоји више сувласника или заједничких власника на некретнини они сагласно могу одредити да се она оптерети стварним теретом.

### **Члан 181**

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

### **Члан 182**

- (1) Реални терет може својом одлуком основати суд у поступку диобе и оставинском поступку, ако је овлаштен у том поступку основати служност, а и у другим случајевима одређеним законом.
- (2) На оснивање реалног терета сходно се примјењују правила о оснивању служности одлуком суда.

### **Члан 183**

(1) Корисник реалног терета има право тужбом захтијевати да се према власнику оптерећене некретнине утврди постојање реалног терета.

- (2) Ако треће лице омета или спречава корисника у извршавању реалног терета он има право тужбом захтијевати да то ометање или спречавање престане.
- (3) На тужбу из става 1 овог члана сходно се примјењују одредбе члана 75 став 2 овог закона.

#### **Члан 184**

- (1) Реални терет престаје његовим брисањем у земљишној књизи.
- (2) Брисање реалног терета се може захтијевати:
- када пропадне оптерећена или повласна некретнина;
  - једностраним одрицањем корисника терета;
  - када истекне вријеме на које је био основан или када се испуни раскидни услов под којим је био основан,
  - када је донесена одлука суда о амортизацији терета,
  - због смрти лица у чију је корист био основан, ако стварни терет није није изричито основан и за насљеднике.

#### **Члан 185**

Власник оптерећене некретнине може захтијевати да се реални терет укине ако он изгуби своју разумну сврху. Одлуку о укидању доноси суд на захтјев власника оптерећене некретнине, без обзира на правни основ на којем је тај терет био заснован.

### **XIII. СУСЈЕДСКА ПРАВА**

#### **Члан 186**

- (1) Сусједска права су овлаштења која, ради узајамно примјереног извршавања права власништва, дају одредбе овог или другог закона власнику некретнине, овлашћујући га да у вези са извршавањем својег права власништва захтијева од власника друге некретнине да у његовом интересу трпи, пропушта или чини на својој некретнини оно што је одређено законом.
- (2) Кад одредбе овога закона наређују власнику неко трпљење, пропуштање или чињење ради узајамно примјереног извршавања права власништва, тада су власници других некретнина који за то имају оправдани интерес овлаштени да од власника захтијевају то трпљење, пропуштање или чињење као своје право и то своје право су овлашћени да остварују у поступку пред судом, ако није предвиђен други пут заштите.



- (3) Овлаштење из става 2 овог члана имају и лица која посједују некретнину на основу права изведеног из права власништва.
- (4) Сусједска права се могу извршавати само у мјери и на начин да се тиме што мање ограничава, оптерећује или на други начин узнемирава власник који треба нешто да трпи, пропусти или чини.
- (5) Трпљење, пропуштање и чињење које се може захтијевати од власника неке некретнине може се захтијевати и од лица које посједује некретнину на основу права изведеног из права власништва.
- (6) Одредбе које се односе на сусједска права власника земљишта сходно се примјењују и за власнике осталих некретнина, укључујући и сувласнике на чијим је сувласничким дијеловима успостављено етажно власништво, ако то није у супротности са законом или природом некретнине.

#### **Члан 187**

- (1) Ограде између сусједних некретнина (зидови, плотови, ограде, живице и друге препреке) као и ствари које служе као међни знакови, сматрају се заједничким оградама и у сувласништву су сусједа с обје стране међе, осим ако се докаже (нарочито знацима, натписима, грбовима или другим доказима) да су власништво једног сусједа.
- (2) Сувласништво ствари које служе као заједничке ограде или међашни знакови није дјеливо док те ствари не изгубе ту намјену.
- (3) Заједничку ограду може сваки од сусједа употребљавати са своје стране до половине њене ширине, може до те ширине изградити слијепа врата или смјестити узидане ормаре и сл. Не смије се чинити ништа што би ограду довело у опасност или што би сусједа спречавало да је употребљава са своје стране до половине.
- (4) Трошкове одржавања заједничке ограде сnose њени сувласници на једнаке дијелове и солидарно одговарају за штету која би трећим лицима настала због тога што ограда није одржавана у стању какво је уобичајено с обзиром на намјену ограде и ограђене некретнине, и на мјесне прилике.

#### **Члан 188**

- (1) Ограда која се налази искључиво на некретнини једног власника у његовом је власништву.

- (2) Сваки власник је дужан да с десне стране свог главног улаза, гледано с пута, огради свој простор и раздвоји га од сусједовог простора, ако није другачије прописано, нити је другачији мјесни обичај.
- (3) Власник ограде је дужан одржавати своју ограду у добром стању ако постоји опасност да би нанијела штету сусједу, али, у правилу, није дужан поново градити свој срушени зид, осим ако то није обавезно у складу са ставом 2 овог члана.

### **Члан 189**

- (1) Ако су међашни знакови између двије некретнине због било каквих околности толико оштећени да би се могло догодити да се међе неће моћи распознати, или ако се међе више не распознају, или су спорне, онда сваки од сусједа има право да захтијева да суд у ванпарничном поступку (поступку уређења међа) обнови или исправи међу.
- (2) Суд ће обновити или исправити међу према катастарском нацрту, ако је то могуће и ако на то странке пристају.
- (3) Ако се међа не може успоставити у складу са одредбом става 2 овог члана, суд ће обновити или исправити међу према споразуму сусједа чија је међа у питању, а уколико се споразум не постигне, према посљедњем мирном посједу, а ако не успије утврдити посљедњи мирни посјед - према правичној оцјени.
- (4) Истовремено са доношењем одлуке из става 2 или 3 овог члана, суд ће на лицу мјеста означити међу међашним знаковима.
- (5) Од тренутка кад је суд међу означио међашним знаковима сматра се да постоји власништво до те међе.
- (6) Након што је суд у поступку уређења међа обновио или исправио међу, заинтересовано лице може у парници доказивати власништво и захтијевати да се у складу с њим означи међа. Сусјед који је судјеловао у поступку уређења међа не може покренути парнични поступак након протеча рока од шест мјесеци од дана правоснажности одлуке донесене у поступку уређења међа.

### **Члан 190**

- (1) Стабло припада лицу из чијег је земљишта израсло дебло, без обзира на то куда се оно надвило, куда се протеже коријење и висе гране.
- (2) Стабло чије је дебло израсло на самој међи у сувласништву је сусједа с обје стране међе.
- (3) Одредбе овог члана сходно се примјењују и на друго раслиње.

## Члан 191

- (1) Власник смије из свог земљишта истргнути жиле и коријење туђег стабла и осталог раслиња као и одсјећи гране туђег стабла и дио дебла које се налазе у ваздушном простору изнад његове некретнине и задржати их за себе, или се служити тим дијеловима туђег стабла.
- (2) Власник сусједног земљишта има право тражити накнаду за штету коју су његовој некретнини проузроковале жиле, коријење или гране туђег стабла, а која не би наступила да је њихов власник поступао довољно пажљиво.
- (3) Ако је власнику посебним прописом забрањено поступање из става 1 овог члана, остаје му право на накнаду штете из става 2 овог члана.
- (4) Одредбе става 1 и 2 овог члана не примјењују се у случају међусобног граничења шума.

## Члан 192

- (1) Ако на туђу некретнину доспију нечија животиња, рој пчела или ствар која се с њом није повезала тако да је тиме престала самостално постојати, власник ствари може, у примјереном року, приступити на туђе земљиште да би те ствари узео назад.
- (2) Власник некретнине може у случају из става 1 овог члана забранити приступ на своју некретнину једино ако те ствари, без одгањања, сам преда њиховом посједнику.
- (3) Ако је од животиње, роја пчела и других ствари које су доспјеле на туђу некретнину или од њиховог узимања или враћања натраг настала штета за власника некретнине на коју су те ствари доспјеле, или ако су с тим у вези за власника некретнине настали трошкови који су били нужни, он има право да задржи ствар све док му штета и трошкови не буду у потпуности накнађени.

## Члан 193

- (1) Власник некретнине на којој је нужно обавити радове потребне за њезину употребу или кориштење може привремено употребити туђе земљиште ради извођења радова, постављања скеле и сл., ако се то не може извести на други начин.
- (2) Лице које је употријебило туђу некретнину за потребе из става 1 овог члана, дужно је исту, чим престане потреба за такву употребу, довести у стање у којем

се налазила прије тога, и надокнадити почињену штету по општим прописима о одговорности за штету.

- (3) За употребу земљишта из става 1 овог члана, на захтјев власника некретнине која је привремено употријебљена, плаћа се примјерена накнада која не може бити мања од оне на колику би имао право да је била проведена непотпуна експропријација његовог земљишта.

#### **Члан 194**

Постављање водова и других уређаја (електричних, канализационих, плинроводних, водоводних, топоводних, телекомуникацијских и др.) на туђој некретнини без пристанка њеног власника могуће је у интересу Дистрикта на основу законских одредби које уређују непотпуну експропријацију, а у приватном интересу према одредбама о оснивању служности водова и других уређаја одлуком суда, ако законом није другачије одређено.

#### **Члан 195**

- (1) Власнику није допуштено да копа своје земљиште или да чини на својој некретнини друге радње за које је разумно очекивати да би могле довести у опасност стабилност туђе некретнине.
- (2) Власник некретнине чија је стабилност у опасности може тражити престанак радова из става 1 овог члана, ако нису предузете све мјере, укључујући и постављање посебних конструкција кад је то потребно, од којих се оправдано може очекивати да ће отклонити опасност за стабилност његове некретнине.
- (3) Ако мјере из става 2 овог члана није могуће успјешно провести а да се притом посебне конструкције не постављају на некретнину чија је стабилност у опасности, њен власник може захтијевати забрану радњи од којих његовој некретнини пријети опасност за стабилност.
- (4) Власник некретнине који је поставио посебне конструкције ради осигурања стабилности туђе некретнине одговара за сваку штету која би с њима у вези настала, а сусјед чијој некретнини иначе пријети опасност овлаштен је да захтијева одржавање тих конструкција у добром стању у складу са њиховом намјеном.

#### **Члан 196**

- (1) Некретнином се не смије служити ни користити на начин да због тога на туђу некретнину случајно или по природним силама доспију дим, неугодни мириси, чађ, отпадне воде, потреси, бука и сл., ако су прекомјерни с обзиром на намјену

која одговара тој некретнини у складу са мјестом и временом, или изазивају знатнију штету, или су недопуштени на основу одредаба посебнога закона (прекомјерне посредне имисије).

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

### **Члан 197**

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

### **Члан 198**

- (1) Власник земљишта не смије на штету другог земљишта мијењати смјер или јачину природног тока воде преко свог земљишта или кроз њега (подземне воде).
- (2) Власник је дужан да земљиште дуж обала, водотока и језера користи тако да не омета природни ток воде, не угрожава стање или кориштење корита, обала и водопривредних објеката на обали и поред обале и да не спречава њихово одржавање.

- (3) Власник низводног земљишта не смије стварати ни постављати препреке томе да на његово земљиште дотиче вода која природно отиче са узводног земљишта, нити власник узводног земљишта смије својеволјно учинити нешто што би у већој мјери оптеретило низводно земљиште.

#### **Члан 199**

Власник некретнине је дужан да предузме све потребне мјере да кишница која се слијева с његове зграде не пада на туђу некретнину.

### **XIV. ПРАВА СТРАНИХ ЛИЦА**

#### **Члан 200**

- (1) Страно физичко и правно лице може бити носилац права власништва на покретној ствари, под истим условима као и домаће физичко и правно лице.

#### **Члан 201**

(1) Страно физичко и правно лице стиче право власништва и друга стварна права на некретнинама на територији Дистрикта под условом реципроцитета, ако законом или међународним уговором није другачије одређено.

(2) Изузетно од става 1 овог члана, страно физичко лице стиче право власништва и друга стварна права на некретнинама на територији Дистрикта наслеђивањем под истим условима као и држављани Босне и Херцеговине.

(3) Страно физичко лице које нема држављанство Босне и Херцеговине не сматра се страним лицем у смислу овог закона, ако је рођено у Босни и Херцеговини или је његов потомак.

(4) Листу земаља с којима постоји реципроцитет објављује Правосудна комисија Брчко дистрикта БиХ, на основу претходно прибављеног мишљења Министарства спољних послова Босне и Херцеговине.

#### **Члан 202**

Страно физичко и правно лице може право власништва и друга стварна права преносити правним послом на домаће физичко и правно лице као и на страно физичко и правно лице које може бити носилац права власништва и других стварних права, у складу са овим законом.

## **Члан 203**

Стране државе, за потребе њихових дипломатских и конзуларних представништава, њихове организације и специјализовне агенције, као и организације и специјализовне агенције Организације Уједињених Нација и Европске Уније, могу стећи право власништва и друга стварна права на подручју Дистрикта, у складу са овим законом.

## **XV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 204**

Оно што је одредбама ове главе одређено о трансформацији права управљања, кориштења и располагања стварима у друштвеном/државном власништву те о трансформацији права кориштења неизграђеног грађевинског земљишта у друштвеном/државном власништву за носиоце тих права, односи се и на њихове наследнике и друге правне слѣдбенике.

### **Члан 205**

- (1) Право управљања, односно кориштења и располагања на ствари у друштвеном/државном власништву постаје ступањем на снагу овог закона право власништва дотадашњег носиоца права управљања, односно кориштења и располагања на тој ствари, ако је ствар способна да буде предмет власништва, осим ако посебним законом није другачије одређено. На пољопривредном и шумском земљишту у друштвеном/државном власништву не може се стећи право власништва у складу са овим ставом.
- (2) За разлику од одредбе из става 1 овог члана, право кориштења изграђеног градског грађевинског земљишта док на њему постоји грађевина (трајно право кориштења земљишта) постаје ступањем на снагу овог закона право грађења дотадашњег носиоца тог права или његовог правног слѣдбеника.
- (3) Ступањем на снагу овог закона Дистрикт постаје власник изграђеног и неизграђеног градског грађевинског земљишта, те пољопривредног и шумског земљишта које је било у друштвеном/државном власништву.
- (4) Одредбе става 1, 2 и 3 овог члана на одговарајући начин се примјењују на сва стварна права.
- (5) За уписе права управљања, односно кориштења и располагања у земљишним књигама и другим јавним регистрима који су проведени до дана ступања на снагу овог закона, сматраће се да су уписи права власништва, односно права грађења.

## Члан 206

- (1) Привремено право кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта (привремено право кориштења земљишта) у друштвеном/државном власништву које није престало до доношења овог закона претвара се његовим ступањем на снагу у право грађења дотадашњег носиоца тог права.
- (2) Одредба става 1 овог члана на одговарајући начин се примјењује и на првенствено право кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта ради грађења (првенствено право кориштења земљишта ради грађења) у друштвеном/државном власништву.
- (3) За уписе права из става 1 и 2 овог члана у земљишним књигама и другим јавним регистрима који су проведени до дана ступања на снагу овог закона, сматраће се да су уписи права грађења.

## Члан 207

- (1) Стицање, промјена, правни ефекти и престанак стварних права од ступања на снагу овог закона просуђују се према његовим одредбама, ако овим или посебним законом није другачије одређено.
- (2) Стицање, промјена, правни ефекти и престанак стварних права до ступања на снагу овог закона просуђују се према правилима која су се примјењивала у тренутку стицања, промјене и престанка права и њихових правних ефеката.
- (3) Рокови који су за стицање и престанак стварних права одређени овим законом, ако су почели тећи прије него што је овај закон ступио на снагу, настављају тећи у складу са одредбом става 2 овог члана, али не дуже него што би требао истећи рок одређен овим законом.
- (4) У рок за стицање стварних права одржајем на некретнинама не урачунава се вријеме посједовања протекло прије ступања на снагу овог закона.

## Члан 208

- (1) Ступањем на снагу овог закона не дира се у постојеће односе власника, односно сувласника ствари с једне, те лица која су на ваљаном правном основу и на ваљан начин стекле права на тим стварима, с друге стране.
- (2) Права на некретнинама, уписана у земљишне књиге, задржавају свој првенствени ред и након трансформације друштвеног/државног власништва и успостављања јединства некретнине.



## Члан 209

- (1) Некретнине у власништву Дистрикта се могу отуђити или се са њима може на други начин располагати само на основу јавног конкурса и уз накнаду утврђену по тржишној цијени, ако законом није другачије одређено.
- (2) Правни послови склопљени у супротности са одредбом овог члана су ништави.
- (3) Изузетно од одредбе става 1 овог члана, некретнине у власништву Брчко дистрикта БиХ могу се преносити или се њима може располагати на други начин путем директног споразума с државним институцијама за њихове службене потребе, осим у сврхе становања.

## Члан 210

Ступањем на снагу овог закона престаје примјена сљедећих закона на територији Дистрикта:

- a) Закон о аграрној реформи и колонизацији („Службени лист НР БиХ“, бројеви 2/46, 18/46, 20/47, 37/49, 14/51 и 41/67);
- b) Закон о поступку укидања заједничког права својине на бившим кметским селиштима („Службени лист СР БиХ“ број 22/73);
- c) Закон о укњижењу непокретности у друштвеној својини („Службени лист СР БиХ“ број 28/77);
- d) Закон о својини на дијеловима зграда („Службени лист СР БиХ“, бројеви 35/77, 38/78 и 22/84);
- e) Закон о арондацији („Службени лист СР БиХ“ број 6/78);
- f) Закон о узурпацијама („Службени лист СР БиХ“ број 6/78 – пречишћени текст); g) Закон о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“, бројеви 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91);
- h) Закон о праву својине на пословним зградама и пословним просторијама („Службени лист СР БиХ“ бројеви 23/79 и 26/86);
- i) Закон о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“ бројеви 6/80 и 36/90);
- j) Закон о правима и дужностима републичких органа у коришћењу средстава у друштвеној својини („Службени лист СР БиХ“ бројеви 33/81 и 29/90);
- k) Закон о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове у зградама у друштвеној својини („Службени лист СР БиХ“ број 32/87).

## Члан 210а

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

### **Члан 211**

Закон о власнишву и другим стварним правима ступио је на снагу 14. октобра 2001. године, а његове измјене и допуне 7. јуна 2003. године, 16. новембра 2004. године, 17. јула 2007. године, 13. новембра 2021. године и 20. децембра 2022. године.