NESLUŽBENI PROČIŠĆENI TEKST

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Vrijedi od 29. ožujka 2025.

Strojno pročišćen iz: NN 81/2015, NN 94/2017, NN 52/2025

Ovo je neslužbeni pročišćeni tekst, izrađen strojno iz akata objavljenih u Narodnim novinama. Mjerodavne su objave u Narodnim novinama. Objavljen je pod licencom CC BY 4.0.

Izvezen sa slovozakona.hr/zakon/zakon-o-vlasnistvu-i-drugim-stvarnim-pravima/

Sadržaj

Dio prvi OPĆE ODREDBE O STVARIMA I STVARNIM PRAVIMA 5

Dio drugi POSJED 9
Glava 1. OPĆE ODREDBE 9
Glava 2. STJECANJE 10
Glava 3. KAKVOĆA POSJEDA 11
Glava 4. TRAJNOST I ZAŠTITA 12
Glava 5. PRESTANAK 14

Dio treći PRAVO VLASNIŠTVA 15
Glava 1. O VLASNIŠTVU UOPĆE 15
Glava 2. SUVLASNIŠTVO 18
Odjeljak 1. Opće odredbe 18
Odjeljak 2. Upravljanje stvarju 19
Odjeljak 3. Zaštita 22
Odjeljak 4. Razvrgnuće 22
Glava 3. ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO 25
Glava 4. VLASNIŠTVO POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE 28
Odjeljak 1. Opće odredbe 28
Odjeljak 2. Uspostava vlasništva posebnoga dijela 30
Odjeljak 3. Izvršavanje ovlasti glede posebnoga dijela 34
Odjeljak 4. Izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine 36
Odjeljak 5. Prestanak vlasništva na posebnom dijelu 41
Glava 5. SUSJEDSKA PRAVA 43
Glava 6. STJECANJE VLASNIŠTVA 48
Odjeljak 1. Stjecanje na temelju pravnoga posla 48
a/ Stjecanje pokretnina 49
b/ Stjecanje nekretnina 50
Odjeljak 2. Stjecanje odlukom suda ili druge vlasti 52
Odjeljak 3. Stjecanje nasljeđivanjem 53
Odjeljak 4. Stjecanje na temelju zakona 53
a/ Općenito 53
b/ Stjecanje prisvojenjem i nalazom 54
c) Stjecanje priraštaja 57
d/ Stjecanje dosjelošću 62
Glava 7. ZAŠTITA VLASNIŠTVA 63
Glava 8. PRESTANAK VLASNIŠTVA 66

Dio četvrti SLUŽNOSTI 67
Glava 1. O SLUŽNOSTIMA UOPĆE 67
Glava 2. STVARNE SLUŽNOSTI 70
Odjeljak 1. Opće odredbe 70
Odjeljak 2. Posebna pravila za pojedine služnosti 72

Glava 3. OSOBNE SLUŽNOSTI 74
Odjeljak 1. Opće odredbe 74
Odjeljak 2. Posebna pravila o pojedinim službenostima 75
a/ O pravu plodouživanja 75
b/ Pravo uporabe 79
c/ Pravo stanovanja 80
Glava 4. STJECANJE 81
Odjeljak 1. Osnivanje prava službenosti 81
a/ Osnivanje na temelju pravnoga posla 81
b/ Osnivanje odlukom suda ili druge vlasti 83
c/ Osnivanje na temelju zakona 84
Odjeljak 2. Stjecanje nečijih prava službenosti 85
Glava 5. ZAŠTITA 85
Glava 6. PRESTANAK 86

Dio peti STVARNI TERETI **89**
Glava 1. O STVARNIM TERETIMA UOPĆE 89
Glava 2. TERETI U KORIST NEKRETNINA 91
Glava 3. TERETI U KORIST OSOBE 92
Glava 4. STJECANJE 92
Odjeljak 1. Osnivanje stvarnih tereta 92
a/ Osnivanje na temelju pravnoga posla 93
b/ Osnivanje odlukom suda 94
c/ Osnivanje na temelju zakona 94
Odjeljak 2. Stjecanje nečijih stvarnih tereta 94
Glava 5. ZAŠTITA 94
Glava 6. PRESTANAK 96

Dio šesti PRAVO GRAĐENJA **98**
Glava 1. O PRAVU GRAĐENJA UOPĆE 98
Glava 2. STJECANJE 99
Odjeljak 1. Osnivanje prava građenja 99
a/ Osnivanje na temelju pravnoga posla 99
b/ Osnivanje odlukom suda 100
Odjeljak 2. Stjecanje nečijega prava građenja 100
Glava 3. ZAŠTITA 100
Glava 4. PRESTANAK 101

Dio sedmi ZALOŽNO PRAVO **102**
Glava 1. O ZALOŽNOM PRAVU UOPĆE 102
Glava 2. STJECANJE 105
Odjeljak 1. Osnivanje založnoga prava 105
a/ Osnivanje dobrovoljnoga založnoga prava 105
b/ Osnivanje sudskoga i zakonskoga založnoga prava 107
c/ Osnivanje podzaložnoga prava 108
d/ Zaštita povjerenja 109
Odjeljak 2. Stjecanje nečijega založnoga prava 109

Glava 3. VJEROVNIKOVA OVLAŠTENJA DO NAMIRENJA 110
Odjeljak 1. Ovlaštenja glede založenih pokretnina 110
Odjeljak 2. Ovlaštenja glede založenih nekretnina. 112
Odjeljak 3. Ovlasti glede zaloga prava 113
Glava 4. OSTVARENJE PRAVA NA NAMIRENJE. 114
Glava 5. ZAŠTITA. 116
Glava 6. PRESTANAK 117

Dio osmi STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA. 120

Dio deveti PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE 123
Glava 1. PRETVORBA DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA 123
Glava 2. USPOSTAVA PRAVNOGA JEDINSTVA NEKRETNINE. 127
Odjeljak 1. Uspostava jedinstva zemljišta i zgrade 127
Odjeljak 2. Uspostava jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade . . 129
Glava 3. IZVRŠAVANJE OVLASTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU. 131
Glava 4. ZAVRŠNE ODREDBE 135

Odredbe akata o izmjenama i odluke Ustavnog suda 141

ZAKON
O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

DIO PRVI
OPĆE ODREDBE O STVARIMA I STVARNIM PRAVIMA

Vlasništvo i druga stvarna prava

Članak 1.

(1) Svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava: prava služnosti, prava iz stvarnoga tereta, prava građenja i založnoga prava na svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Samo je jedna vrsta prava vlasništva.

(3) Pravo vlasništva i drugih stvarnih prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo pod pretpostavkama i na način određen zakonom.

(4) Kad vlasnik mora nešto trpjeti ili propustiti glede svoje stvari, treba to i ovlaštenik drugoga stvarnoga prava na istoj stvari koji svoje pravo izvodi iz njegova, ako nije što drugo određeno zakonom.

(5) Ovaj Zakon uspostavlja opće uređenje pripadanja stvari osobama; pravila ovoga Zakona primjenjivat će se i na pripadanje stvari koje su podvrgnute nekom posebnom pravnom uređenju, ako nisu s tim uređenjem u suprotnosti.

(6) Što god je zakonom određeno za pravo vlasništva i vlasnike, vrijedi na odgovarajući način i za sva druga stvarna prava, ako za njih nije što posebno određeno zakonom niti proizlazi iz njihove pravne naravi.

Predmet vlasništva i drugih stvarnih prava

Članak 2.

(1) Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne.

(2) Stvari su u smislu ovoga Zakona tjelesni dijelovi prirode, različiti od ljudi, koji služe ljudima za uporabu. Uzima se da su stvari i sve drugo što je zakonom s njima izjednačeno.

(3) Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

(4) Pokretnine su stvari koje se mogu premjestiti s jednoga mjesta na drugo, a da im se ne povrijedi bit (supstanca). Stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje s nekretninama.

(5) Prirodne sile su stvari u smislu ovoga Zakona ako su podložne ljudskoj vlasti.

(6) Zakonom mogu neke vrste prava ili bilo što drugo biti izjednačeno sa stvarima; u takvu se to slučaju ubraja u pokretne stvari, a u nekretnine samo ako je spojeno s vlasništvom nepokretnih stvari, ili je njihov teret, ili je zakonom proglašeno nekretninom.

(7) U sumnji je li što pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna.

Sposobnost stvari

Članak 3.

(1) Sposobne biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava jesu sve stvari, osim onih kojima njihove naravne osobine ili zakonske odredbe priječe da pripadaju pojedincu.

(2) Nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih, kao što su to atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala (opća dobra).

(3) O općim dobrima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara Republika Hrvatska, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(4) Pravno nisu dijelovi općega dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje.

Stvari od interesa za Republiku Hrvatsku

Članak 4.

(1) Stvari za koje je na temelju Ustava Republike Hrvatske posebnim zakonom određeno da su dobra od interesa za nju pa imaju njezinu osobitu zaštitu, a nisu opća dobra, sposobne su biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava.

(2) Vlasnici i ovlaštenici drugih prava na stvarima iz stavka 1. ovoga članka smiju se služiti tim svojim pravima u skladu sa zakonom određenim načinom uporabe i iskorištavanja tih stvari, a za ograničenja kojima su time podvrgnuti, pripada im pravo na naknadu određenu zakonom.

Stvar i njezine pripadnosti

Članak 5.

(1) Objekt prava vlasništva je pojedinačno određena stvar.

(2) Tko ima pravo vlasništva ili koje od drugih stvarnih prava na nekoj stvari, ima ga time i na svim njezinim pripadnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) Pripadnost stvari je svaki njezin dio, sve što se s njom razmjerno trajno spoji (prirast) i svaki njezin plod, sve dok se od nje ne odvoji. Pripadnost stvari je i sve ono što je njezin pripadak (pertinencija).

Dijelovi stvari

Članak 6.

(1) Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava, ako zakonom nije što drugo određeno.

(2) Na dijelovima stvari koji nisu bitni (odvojivi dijelovi) postoje ona ista prava kao i na cijeloj stvari, osim ako na takvu dijelu postoji na posebnom pravnom

temelju neko pravo u korist neke druge osobe. Tko tvrdi da takvo pravo postoji na nekom odvojivom dijelu, treba to i dokazati.

(3) Bila stvar fizički djeljiva ili ne, nju se može pravno razdijeliti na sadržajno jednake dijelove kojima je veličina računski određena njihovim razmjerom prema cijeloj stvari (idealni dijelovi), ako nije što drugo određeno. Svaki idealni dio stvari njezin je odvojeni dio.

(4) Stjecatelj cijele stvari ili stvarnih prava na njoj koji nije znao niti je morao znati da na njezinu odvojivom dijelu postoji nečije pravo različito od prava na cijeloj stvari, stekao je cijelu stvar, odnosno pravo na njoj bez obzira na to pravo druge osobe. U takvu slučaju to je njezino pravo prestalo, a da li će ona moći za to tražiti naknadu od otuđivatelja, prosuđivat će se prema obveznopravnim pravilima.

(5) Odvajanjem dijela stvari ne prestaju dotadašnja prava ako nije što posebno određeno.

Pripadak stvari

Članak 7.

(1) Pripadak (pertinencija ili pobočna stvar) je pokretna stvar koju je njezin vlasnik namijenio da kao sporedna trajno služi svrsi glavne, a stoji u takvu prostornom odnosu prema glavnoj stvari koji odgovara toj namjeni. Nije pripadak ona stvar koja se prema shvaćanju u prometu ne smatra pripatkom.

(2) Prolazna uporaba jedne stvari za svrhu druge stvari ne daje joj svojstvo pripatka.

(3) Prolazni prestanak služenja pripatka svrsi glavne stvari, kao i prolazni prestanak prostornoga odnosa prema njoj, ne oduzima pripatku to svojstvo.

(4) Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjene nekoj proizvodnoj ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

(5) Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Koristi

Članak 8.

(1) Koristi su plodovi neke stvari ili prava, a i druge prednosti koje donosi uporaba neke stvari ili prava.

(2) Plodovi stvari su proizvodi koje ona daje prirodno ili posredovanjem nečijega rada, a i sve drugo što ona daje s obzirom na svoju namjenu.

(3) Plodovi nekoga prava su prinosi koje to pravo daje s obzirom na svoju namjenu, kao kod prava koje ovlašćuje na stjecanje plodova ili drugih dijelova stvari – dobiveni dijelovi stvari.

(4) Plodovi su i prinosi koje stvar ili pravo daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa, kao što su to najamnine, zakupnine i kamate.

(5) Koristi pripadaju onome kome pripada i stvar ili pravo koje ih donosi, ako na posebnom pravnom temelju ne pripadaju kome drugome. Tko se na postojanje takva pravnoga temelja poziva, treba ga i dokazati.

(6) Tko je dužan predati plodove neke stvari ili prava, ovlašten je zahtijevati naknadu troškova koje je imao radi dobivanja tih plodova, ako bi ih imao dobar gospodar, ali nikada više od vrijednosti plodova koje je dužan predati.

Osobito o nekretninama

Članak 9.

(1) Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

(2) Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje.

(3) Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.

(4) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu; isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu.

(5) Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe. Učinak te zabilježbe traje dok ona ne bude izbrisana, s time da taj učinak i bez brisanja prestaje protekom pet godina od upisa, ali tijek toga roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnoga postupka.

(6) Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

DIO DRUGI

POSJED

GLAVA 1.

OPĆE ODREDBE

Posjednik

Članak 10.

(1) Osoba koja ima faktičnu vlast glede neke stvari, njezin je posjednik.

(2) Tko svoju faktičnu vlast izvršava osobno ili posredovanjem pomoćnika u posjedovanju neposredni je posjednik.

(3) Kad netko stvar posjeduje kao plodouživatelj, založni vjerovnik, zakupoprimac, najmoprimac, čuvar, posudovnik ili u kojem drugom sličnom odnosu u kojemu je prema drugome ovlašten ili obvezan kroz neko vrijeme posjedovati je, onda je posjednik te stvari i taj drugi (posredni posjednik). Stoji li posredni posjednik prema nekomu trećemu u takvu odnosu, i taj je posredni posjednik.

(4) Posjednikom se smatra i osoba koja svoju faktičnu vlast ima u pogledu dijela neke stvari, premda taj dio ne bi mogao biti samostalnim objektom stvarnih prava, poput sobe ili druge prostorije u stanu i slično.

(5) S posjedom stvari izjednačeno je faktično izvršavanje sadržaja prava stvarnih služnosti glede neke nekretnine (posjed prava), pa se na posjed prava primjenjuju na odgovarajući način odredbe o posjedu stvari, ako to nije suprotno naravi prava niti odredbama zakona.

(6) Kad isti posjed stvari ili prava ima više osoba, one su suposjednici.

Samostalni posjednik

Članak 11.

(1) Tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava – samostalni je posjednik.

(2) Posjed će se smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno.

(3) Svatko može u pravnom prometu valjano postupati pouzdavajući se u to da je samostalni posjednik pokretne stvari njezin vlasnik, osim ako zna ili je morao znati da nije tako.

Pomoćnik u posjedovanju

Članak 12.

(1) Posjed nema onaj tko ne izvršava nikakvu svoju vlast glede neke stvari.

(2) Dok osoba koja je u radnom ili sličnom odnosu ili u nečijem kućanstvu postupa pokoravajući se tuđim nalozima glede neke stvari ili prava, pa izvršava isključivo tuđu faktičnu vlast, ona nema posjed toga, nego je samo posjednikov pomoćnik u posjedovanju.

GLAVA 2.

STJECANJE

Izvorno i izvedeno stjecanje

Članak 13.

Posjed je stečen kad stjecatelj uspostavi svoju faktičnu vlast glede stvari, bilo da ju je osnovao jednostranim činom (izvorno stjecanje posjeda), ili da mu je prenesena (izvedeno stjecanje posjeda).

Predaja

Članak 14.

(1) Posjed se prenosi predajom same stvari ili sredstva kojim stjecatelj ima vlast na stvari, a predaja je izvršena čim se stjecatelj s voljom prenositelja nađe u položaju izvršavati vlast glede stvari.

(2) Kad se posjed prenosi osobi koja nije prisutna, predaja je izvršena kad stvar primi sam stjecatelj ili osoba koja ga po njegovoj volji ili po zakonu u tome zastupa, a predajom prijevozniku samo ako prijevoznik radi za račun stjecatelja.

(3) Kad su za robu predanu prijevozniku ili skladištaru izdani vrijednosni papiri koji je zamjenjuju u pravnom prometu, predaja takva papira znači predaju te robe; pritom kad je jedna osoba u dobroj vjeri primila takav papir, a druga je u dobroj vjeri primila robu – posjed robe je stekla ova druga.

Predaja očitovanjem volje

Članak 15.

(1) Samim očitovanjem volje da se posjed predaje stjecatelju taj stječe neposredni posjed samo ako je već u položaju da izvršava svoju vlast glede stvari.

(2) Samim očitovanjem volje da se posjed predaje stjecatelju može posjed prijeći na njega tako da dotadašnji posjednik zadrži stvar, a stjecatelju se prenese ili se za njega osnuje pravo da mu dotadašnji posjednik preda tu stvar; isto tako i da se stvar preda nekoj trećoj osobi, a stjecatelj dobije pravo da mu ona preda tu svar.

(3) Predaja posjeda učinjena samim očitovanjem volje da se posjed predaje stjecatelju djelovat će prema trećima samo ako su o tome obaviješteni, ili im je to inače poznato.

Stjecanje posjeda prava

Članak 16.

(1) Kad posjednik jedne nekretnine jednostrano učini glede nekretnine koju drugi posjeduje nešto što taj ne bi trebao trpjeti, a taj to ipak otrpi, posjednik prve nekretnine je time u korist te nekretnine, kao povlasne, izvorno stekao posjed prava stvarne služnosti na drugoj nekretnini kao poslužnoj.

(2) Kad posjednik jedne nekretnine jednostrano zabrani posjedniku druge nekretnine činiti na toj nekretnini nešto što bi taj inače mogao činiti, pa to taj zbog toga propusti učiniti, posjednik prve nekretnine je time u korist te nekretnine, kao povlasne, izvorno stekao posjed prava stvarne služnosti da se to propušta činiti na drugoj nekretnini kao poslužnoj.

(3) Kad posjednik jedne nekretnine po sporazumu s posjednikom druge nekretnine učini glede te druge nekretnine nešto što njezin posjednik inače ne bi trebao trpjeti, pa to taj otrpi, posjed prava stvarne služnosti činiti to glede druge nekretnine, kao poslužne, nastao je u korist prve nekretnine, kao povlasne, izvođenjem iz posjeda te druge nekretnine.

(4) Kad posjednik nekretnine počne na temelju sporazuma s posjednikom druge nekretnine propuštati da na nekretnini koju posjeduje čini nešto što bi inače mogao činiti, posjed prava stvarne služnosti da se to propušta činiti na drugoj nekretnini kao poslužnoj nastao je u korist prve nekretnine kao povlasne izvođenjem iz posjeda te druge nekretnine.

(5) U slučajevima iz stavka 3. i 4. ovoga članka uzima se da je posjed prava stvarne služnosti predan stjecatelju.

(6) Posjed prava stvarnih služnosti uspostavljen u korist određene nekretnine kao povlasne prelazi zajedno s posjedom te povlasne nekretnine na stjecatelja kad ona bude predana drugome u posjed, no onaj tko izvorno stekne posjed nekretnine, ne stječe samim time i posjed prava stvarne služnosti koja postoji u njezinu korist.

Nasljeđivanje posjeda

Članak 17.

(1) Ostaviteljevi posjedi stvari i prava prelaze na njegova nasljednika zbog ostaviteljeve smrti i u njezinu času, onakvi kakvi su u tom času bili u ostavitelja.

(2) Kad su ostaviteljevi posjedi zbog njegove smrti prešli na dva ili više sunasljednika, svi su oni time postali suposjednici svakoga pojedinoga od tih posjeda, pa će ga tako izvršavati, osim ako je na temelju oporukom izražene ostaviteljeve volje ili odluke ostavinskoga suda izvršavanje povjereno nekome drugome.

(3) Prelaskom ostaviteljeva posjeda na njegova nasljednika ili nasljednike ne dira se u ostale posjede iste stvari, odnosno prava.

GLAVA 3.
KAKVOĆA POSJEDA

Zakonitost, istinitost i poštenje posjeda

Članak 18.

(1) Posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed).

(2) Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zlouporabom povjerenja, postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet.

(3) Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

(4) Ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu; to na odgovarajući način vrijedi i kad je o pravu na posjed konačno odlučilo drugo nadležno tijelo ili sud u nekom drugom postupku.

(5) Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

(6) Poštenje i istinitost posjeda pravne osobe prosuđuje se prema poštenju i postupanju one fizičke osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati čine stjecanja ili izvršavanja njezina posjeda, a poštenje i istinitost posjeda osoba koje imaju zakonskoga zastupnika – prema poštenju i postupanju toga njihova zastupnika.

GLAVA 4.
TRAJNOST I ZAŠTITA

Načelo trajnosti

Članak 19.

(1) Posjed traje dok traje posjednikova faktična vlast glede stvari, ali on ne prestaje, niti se prekida, ako je smetnja ili propuštanje izvršavanja posjednikove vlasti bilo po svojoj naravi samo privremeno.

(2) Smatra se da posjed nakon što je stečen traje neprekidno dalje, a tko tvrdi da je prestao ili da je bio prekinut, treba dokazati da su nastupile okolnosti zbog kojih je posjed prestao.

Samovlasno smetanje

Članak 20.

(1) Samovlast je zabranjena, bez obzira na to kakav je posjed, nitko ga nema pravo samovlasno smetati, ako i smatra da ima jače pravo na posjed.

(2) Tko posjedniku bez njegove volje oduzme posjed ili ga u posjedovanju uznemirava, samovlasno je smetao njegov posjed.

(3) Ni osoba od koje je posjed pribavljen silom, potajno, odnosno prijevarom, ili zlouporabom povjerenja, ne smije samovlasno oduzeti taj posjed nakon što joj prestane pravo na zaštitu posjeda.

(4) Nije samovlasno smetanje posjeda ako je čin oduzimanja ili smetanja posjeda dopušten zakonom ili odlukom suda odnosno drugoga tijela, donesenom na temelju zakona koji to dopušta. No, samovlasno je i kad je čin oduzimanja ili smetanja posjeda učinjen u nekom javnom, društvenom ili sličnom interesu, ako nije dopušten zakonom ili na temelju zakona.

Pravo na zaštitu posjeda

Članak 21.

(1) Koga drugi samovlasno smeta u posjedu, bilo da ga uznemirava u posjedu ili mu ga je oduzeo, ima pravo na zaštitu posjeda.

(2) I posjednik koji je posjed stekao samovlasno ga oduzevši drugome silom, potajno ili zlouporabom povjerenja, ima pravo štititi svoj posjed; jedino ga nema

pravo štititi od one osobe kojoj ga je bio samovlasno oduzeo, no smjet će to i protiv nje nakon što mu posjed postane miran.

(3) Pravo na zaštitu posjeda prestaje protekom roka od trideset dana od dana kad je smetani saznao za čin smetanja i počinitelja, a najkasnije godinu dana od dana nastaloga smetanja.

(4) Pravo na zaštitu posjeda ostvaruje se u posebnom postupku pred sudom (postupak zbog smetanja posjeda) ili putem samopomoći.

(5) Posjed koji je posjedniku bio oduzet, nije prestao niti je bio prekinut ako ga je posjednik služeći se svojim pravom na zaštitu posjeda ponovno uspostavio ili ishodio njegovu uspostavu.

Sudska zaštita

Članak 22.

(1) Posjednik kojemu je posjed samovlasno smetan ovlašten je svoj posjed štititi putem suda, zahtijevajući da se utvrdi čin smetanja njegova posjeda, naredi uspostava posjedovnoga stanja kakvo je bilo u času smetanja, te zabrani takvo ili slično smetanje ubuduće.

(2) Sud pruža ovu zaštitu posjeda u posebnom, hitnom postupku (postupku za smetanje posjeda), prema posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, bez obzira na pravo na posjed, pravni temelj posjeda, poštenje posjednika, kao i bez obzira na to koliko bi smetanje posjeda bilo u kakvu društvenom, javnom ili sličnom interesu.

(3) Pravo na poduzimanje posjedovnih čina smije se isticati i o njemu se smije raspravljati jedino u vezi s prigovorom da oduzimanje, odnosno smetanje posjeda nije bilo samovlasno.

Članak 23.

(1) Zaštitu posjeda ovlašten je tražiti i posredni posjednik, s time da u slučaju kad neposredni posjednik ne može ili neće ponovo preuzeti neposredni posjed koji mu je bio oduzet, posredni posjednik može za sebe zahtijevati predaju stvari.

(2) Posredni posjednik nije ovlašten staviti zahtjev u cilju zaštite svoga posrednoga posjeda od smetanja koje je počinio neposredni posjednik, ako bi za odlučivanje o tom zahtjevu bilo nužno raspravljati o njihovu pravnom odnosu.

Članak 24.

(1) Svaki je suposjednik ovlašten štititi suposjed putem suda od samovlasnoga smetanja treće osobe, a od drugih suposjednika jedino ako su ga potpuno isključili od dotadašnjega suposjeda ili su mu bitno ograničili dotadašnji način izvršavanja faktične vlasti.

(2) Suposjednik nije ovlašten staviti zahtjev za zaštitu svoga suposjeda od smetanja koje je počinio njegov suposjednik ako bi za odlučivanje o tom zahtjevu bilo nužno raspravljati o njihovu pravnom odnosu.

Članak 25.

(1) Posjed koji je s ostavitelja prešao na nasljednike ovlašten je štititi svaki nasljednik, odnosno sunasljednik od samovlasnoga smetanja treće osobe.

(2) Kad objektom posjeda upravlja na temelju svojega ovlaštenja izvršitelj oporuke ili skrbnik ostavine, tada je on ovlašten tražiti zaštitu posjeda koji je s ostavitelja prešao na nasljednika, odnosno nasljednike.

(3) Odredbom stavka 2. ovoga članka ne dira se u pravo svakoga pojedinoga nasljednika ili sunasljednika na zaštitu, no s time da može zahtijevati povrat oduzetoga jedino prema izvršitelju oporuke, odnosno skrbniku ostavine.

Članak 26.

Pravo na posjed može se utvrđivati i ostvarivati pred sudom, ili drugim nadležnim tijelom vlasti, neovisno o trajanju i ishodu postupka za zaštitu posjeda.

Dopuštena samopomoć

Članak 27.

(1) Tko ima pravo na zaštitu posjeda, smije svoj posjed zaštititi za vrijeme trajanja rokova iz članka 21. stavka 3. ovoga Zakona i silom od onoga tko mu posjed samovlasno oduzme ili ga u posjedovanju uznemirava, ako je to nužno jer bi sudska pomoć stigla prekasno, a opasnost je neposredna, ali samo ako za zaštitu svoga posjeda ne primjeni silu veće jakosti nego li je primjerena okolnostima (dopuštena samopomoć).

(2) Dopuštenom samopomoći smije se umjesto posjednika poslužiti posjednikov pomoćnik u posjedovanju.

(3) Ostvari li posjednik svoje pravo na zaštitu posjeda putem samopomoći kad nisu ispunjene pretpostavke iz stavka 1. ovoga članka, zaštitio je svoj posjed, ali odgovara za štetu koju je pritom nanio.

GLAVA 5.
PRESTANAK

Prestanak posjeda stvari

Članak 28.

(1) Posjed stvari je prestao kad je stvar propala, kad se izgubila, a nema izgleda da će se opet naći, a i kad je posjednik svojom voljom napustio stvar.

(2) Dotadašnjem je posjedniku prestao njegov posjed kad je stvar stekla u posjed osoba koja neće izvršavati nikakvu njegovu vlast u pogledu te stvari ili kad mu je druga osoba oduzela stvar, ako on nije ostvario zaštitu svoga posjeda.

Prestanak posjeda prava

Članak 29.

(1) Posjed prava je prestao kad je propala nekretnina na kojoj se izvršavao sadržaj toga prava ili se posjednik odrekao svojega posjeda prava.

(2) Posjed prava ne prestaje samim neizvršavanjem sadržaja prava stvarne služnosti dok ga njegov posjednik može izvršavati ako to želi; prestaje, međutim, kad posjednik poslužne nekretnine prestane činiti što je dotada činio, prestane trpjeti da se i dalje izvršava sadržaj prava služnosti na njegovoj nekretnini, odnosno

prestane propuštati što je do tada propuštao, ako posjednik prava ne ostvari zaštitu svoga posjeda.

(3) Posjed prava stvarne služnosti prestaje dotadašnjem posjedniku i zajedno s prestankom njegova posjeda nekretnine u čiju ga je korist izvršavao.

DIO TREĆI
PRAVO VLASNIŠTVA

GLAVA 1.
O VLASNIŠTVU UOPĆE

Vlasnikova prava

Članak 30.

(1) Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

(2) U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Opća ograničenja

Članak 31.

Vlasništvo obvezuje i vlasnik je dužan pridonositi općem dobru, pa je općenito prilikom izvršavanja svoga prava dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovu pravu, a osobito:

– vlasnik se, a ni itko drugi, ne smije služiti svojim pravom s jedinim ciljem da drugome šteti ili da ga smeta,

– vlasnik nije ovlašten zabraniti tuđi zahvat u svoju stvar kad je taj nužan radi otklanjanja štete koja nekome neposredno prijeti, a nerazmjerno je veća od one što iz toga zahvata proizlazi za vlasnika, nego je samo ovlašten potraživati naknadu za pretrpljenu štetu,

– vlasnik nekretnine nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete na tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanoga interesa da ih isključi.

Posebna ograničenja

Članak 32.

(1) Vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo vlasništva preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na temelju ovoga ili posebnih zakona radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskoga okoliša i zdravlja ljudi.

(2) Vlasnik neke od stvari koje su na temelju Ustava posebnim zakonom proglašene stvarima od interesa za Republiku, i za koje je propisan poseban način njihove uporabe i iskorištavanja od strane njihovih vlasnika i ovlaštenika drugih prava na njima, dužan je izvršavati svoje pravo vlasništva s time u skladu, ali mu pripada pravo na naknadu za ograničenja kojima je podvrgnut.

(3) Kad je radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, spomenika kulture, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi određeno da je vlasnik na temelju zakona dužan nešto poduzeti glede vlastite stvari, a njega se na to ne može prisiliti, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan je ovlašten uspostaviti privremeno upravljanje tom stvarju (sekvestraciju) primjenjujući na odgovarajući način pravila o privremenom skrbništvu nad ostavinom za slučaj da su nasljednici nepoznati ili nepoznatoga boravišta, ako posebni zakon ne određuje što drugo.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 38/09), koji je stupio na snagu 15. travnja 2009., u stavku 3. izmijenjen je dio teksta.

(4) U izvršavanju privremenoga upravljanja, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može stvari dati u zakup.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 38/09), koji je stupio na snagu 15. travnja 2009., u stavku 4. izmijenjen je dio teksta.

(5) Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme.

(6) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka zakupnina se može koristiti samo za održavanje stvari ili za ispunjenje druge obveze zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju.

(7) Vlasnik ima pravo na vraćanje posjeda stvari i prije proteka roka iz ugovora, ako u cijelosti isplati uložena sredstva ili ispuni drugu obvezu zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju.

Naknada

Članak 33.

(1) Pravo vlasništva može u interesu Republike Hrvatske biti zakonom oduzeto (potpuno izvlaštenje) ili ograničeno osnivanjem za drugoga nekoga prava glede vlasnikove stvari (nepotpuno izvlaštenje), u kojem slučaju vlasnik ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

(2) Bude li zakonom nekoj vrsti stvari oduzeta sposobnost da bude objekt prava vlasništva, to za dotadašnje vlasnike takvih stvari proizvodi jednake pravne učinke kao da je glede tih stvari provedeno potpuno izvlaštenje.

(3) Ako je vlasnik glede neke svoje stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od svih ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, ili ga inače dovode u položaj nalik na onaj u kojem bi bio da je provedeno izvlaštenje – on ima pravo na naknadu kao za izvlaštenje.

(4) Ne bude li razlog radi kojega je bilo provedeno neko izvlaštenje ostvaren u propisanom, odnosno razumnom roku, izvlaštenik ima pravo zahtijevati da se uspostavi prijašnje pravno i faktično stanje koliko je to najviše moguće, ali tada smije zadržati samo onoliko od primljene naknade koliko je na gubitku u odnosu na stanje kakvo bi prema redovitom tijeku stvari bilo bez izvlaštenja.

Ograničenja na temelju pravnoga posla

Članak 34.

(1) Ako nije što drugo određeno, vlasnik može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo ograničiti, uvjetovati ili oročiti, a može ga i opteretiti.

(2) Odredi li vlasnik pravnim poslom zabranu otuđenja ili opterećenja svoje stvari, to ga obvezuje. Ta će zabrana djelovati i prema trećima, ako je osnovana u korist bračnoga druga, djeteta, roditelja, posvojenika ili posvojitelja, a i upisana je u zemljišnu knjigu, odnosno u javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je zabrana određena.

(3) Odredi li vlasnik pravnim poslom uvjet ili rok pravu vlasništva, to ga obvezuje. Ograničenje uvjetom ili rokom djelovat će i prema trećima, ako je upisano u zemljišnu knjigu, odnosno u takav javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je ograničenje određeno.

(4) Vlasnik čije će pravo vlasništva prestati ispunjenjem uvjeta ili istekom roka (prethodni vlasnik) dužan je postupati obzirno prema onome tko čeka da time postane vlasnikom (potonji vlasnik) te mu prenijeti vlasništvo pošto istekne rok ili se ispuni uvjet, pri čemu će se njihov međusobni odnos prosuđivati kao da je prethodni vlasnik bio plodouživatelj. Kad je vlasništvo uvjetovano ili oročeno djelovanjem prema trećima, tada samim ispunjenjem uvjeta, odnosno istekom roka ono pripada potonjem vlasniku, ako zakonom nije drukčije određeno, a pravna raspolaganja stvarju koja je bio poduzeo prethodni vlasnik gube učinak.

(5) Vlasnik koji je dobio ili je pridržao pravo vlasništva određene stvari radi osiguranja ispunjenja neke tražbine, obvezan je propustiti služiti se i raspolagati tom stvari osim za namirenje te tražbine, a ovlašten je, ne bude li mu tražbina o dospijeću ispunjena, namiriti je iz stvari u skladu s pravilima o namirivanju zalogom osiguranih tražbina izvansudskim putem. Ograničenje vlasništva radi osiguranja tražbine djelovat će i prema trećima ako je upisano u zemljišnu knjigu, odnosno u takav javni upisnik bez upisa u koji se ne može steći stvar za koju je ograničenje određeno.

(6) I kad djeluju i prema trećima, vlasnikova ograničenja, uvjetovanja, oročenja i opterećenja stvari ne utječu na tuđa prava koja već postoje na stvari, osim ako njihovi nositelji na to u pisanom obliku izričito pristanu, a ne utječu ni na prava koja bi u pravnom prometu stekli treći koji nisu znali niti su mogli znati za tu ograničenost, uvjetovanost, oročenost ili opterećenost.

Osobito o vlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba javnoga prava

Članak 35.

(1) Republika Hrvatska i druge pravne osobe javnoga prava koje su nositelji prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici, ako zakonom nije što drugo određeno.

(2) Stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lo-

kalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), koja odredba je stupila na snagu 17. svibnja 2009. u članku 35. stavku 2. izmijenjena je 2. rečenica.

(3) Namjenu stvari u vlasništvu Republike Hrvatske određuje zakon ili državno tijelo koje je za to nadležno na temelju zakona.

(4) Svatko ima pravo stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske koje su namijenjene za uporabu svih (javna dobra u općoj uporabi) služiti se na način koji je radi ostvarenja te namjene odredilo tijelo ili ustanova kojoj su dane na upravljanje, odnosno tijelo nadležno za određivanje namjene, koje njima neposredno upravlja. Ako nije što posebno propisano zakonom, na javna dobra u općoj uporabi na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za opća dobra.

(5) Stvari u vlasništvu Republike Hrvatske koje su namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti Republike Hrvatske, njezinih tijela i ustanova (javna dobra u javnoj uporabi) rabe u skladu s tom namjenom ona tijela i ustanove kojima ih je dalo na upravljanje tijelo nadležno za određivanje namjene, ako ih to tijelo nije zadržalo u svojoj neposrednoj uporabi.

(6) Pravo vlasništva na stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske koje nisu namijenjene za opću ni za javnu uporabu izvršava tijelo nadležno za određivanje namjene, ako to nije povjerilo kojem drugom tijelu, ustanovi ili osobi, a čisti prihod od tih stvari prihod je državnoga proračuna.

(7) Tko god odlučuje o općim dobrima ili o stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske, ili njima upravlja, dužan je postupati kao dobar domaćin i odgovara za to.

(8) Na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Isto vrijedi i za pravo vlasništva ustanova, te s njima izjednačenih pravnih osoba.

GLAVA 2.
SUVLASNIŠTVO

ODJELJAK 1.
OPĆE ODREDBE

Suvlasnički dijelovi

Članak 36.

(1) Ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi.

(2) U sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su jednaki.

Idealni dio stvari

Članak 37.

(1) Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova.

(2) Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkoga dijela koji ga određuje.

(3) U pravnom se prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar; sve što je određeno za stvari vrijedi i za idealne dijelove, ako nije što posebno propisano.

(4) Svaki suvlasnik je vlasnik onoga idealnoga dijela stvari koji odgovara njegovu suvlasničkom dijelu, pa glede njega ima sve ovlasti kakve pripadaju vlasniku, ako ih može izvršavati s obzirom na narav idealnoga dijela.

(5) Suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava. Kad suvlasnik prodaje svoj dio, ostali suvlasnici nemaju pravo prvokupa, osim ako im to pravo pripada na posebnom pravnom temelju.

(6) Svaki suvlasnik ima pravo glede svoga idealnoga dijela stavljati svakome, pa i svojim suvlasnicima, sve zahtjeve koji proizlaze iz njegova prava vlasništva.

Izvršavanje prava vlasništva glede cijele stvari

Članak 38.

(1) Nije li što drugo određeno, svaki suvlasnik smije izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti koje ima kao nositelj dijela prava vlasništva bez suglasnosti ostalih suvlasnika, ako time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika.

(2) Plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se među sve suvlasnike razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ako se drukčije ne sporazumiju.

(3) Svaki suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polože računi i podijele sve koristi.

(4) Svaki suvlasnik nekretnine koji ima za to odgovarajući suvlasnički dio, ima pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkoga dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenoga posebnoga dijela, ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati.

ODJELJAK 2.
UPRAVLJANJE STVARJU

Pravo na upravljanje

Članak 39.

(1) Svaki suvlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu (upravljanje stvarju) zajedno s ostalim suvlasnicima.

(2) Kad je neki suvlasnik poduzeo posao glede suvlasničke stvari bez potrebne suglasnosti ostalih, primjenjuju se pravila o poslovodstvu bez naloga.

Poslovi redovite uprave

Članak 40.

(1) O poslovima koji se tiču samo redovitoga upravljanja stvarju odlučuju suvlasnici većinom glasova.

(2) Većina glasova računa se po suvlasničkim dijelovima, a ne po broju suvlasnika.

(3) Ne može li se postići većina, a poduzimanje nekoga posla redovite uprave je nužno za održavanje stvari, na zahtjev bilo kojega od suvlasnika odluku će donijeti sud.

(4) Svaki suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao poduzme, ili je to učinio sud, ima pravo zahtijevati osiguranje za buduću štetu. Tko bude obvezan dati osiguranje treba tu obvezu ispuniti davanjem zaloga, a jamstvom samo ako sud ocijeni da bi davanje zaloga bilo za njega prevelik teret.

(5) Sud odlučuje u izvanparničnom postupku, ako nema spora tko su suvlasnici niti o veličini njihovih suvlasničkih dijelova.

Izvanredni poslovi

Članak 41.

(1) Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

(2) U sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitoga upravljanja.

(3) Ako se suvlasnici ne mogu suglasiti, onaj suvlasnik koji je predložio posao predvidivo koristan za sve, može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva, pa makar to inače u tom času ne bi mogao.

Odluka o izvršavanju posjeda i vlasničkih ovlasti

Članak 42.

(1) Svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje.

(2) Donošenje odluke iz stavka 1. ovoga članka posao je redovite uprave, a isto tako i odlučivanje o izmjenama i opozivu prijašnje odluke o tome.

Odluka o uspostavi etažnoga vlasništva

Članak 43.

(1) Sastoji li se nekretnina od zemljišta sa zgradom, suvlasnik čiji je suvlasnički dio te nekretnine dovoljno velik za to ovlašten je uz suglasnost ostalih suvlasnika i pod daljnjim pretpostavkama iz glave 4. trećega dijela ovoga Zakona uspostaviti i sa svojim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela te nekretnine (etažno vlasništvo).

(2) Uspostavom vlasništva određenoga posebnoga dijela nekretnine ne dira se u suvlasništvo, ali se izvršavanje ovlasti i dužnosti suvlasnika s čijim se suvlasničkim dijelom povezalo etažno vlasništvo usredotočuje u prvom redu na taj posebni dio nekretnine, ograničavajući ujedno izvršavanje ovlasti ostalih suvlasnika nekretnine na tom njezinu posebnom dijelu, prema odredbama sadržanim u glavi 4. trećega dijela ovoga Zakona.

(3) Ako je barem i na samo jednom posebnom dijelu nekretnine uspostavljeno etažno vlasništvo, pravne odnose suvlasnika te nekretnine, kako međusobno tako i prema trećima, uređuju u prvom redu posebne odredbe glave 4. trećega dijela ovoga Zakona i na njihovu temelju doneseni pravni akti, a tek podredno opća pravila o suvlasništvu sadržana u ovoj glavi Zakona, ako nije što drugo određeno.

(4) Suvlasnici nekretnine mogu suglasno odlučiti da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako da će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela (etažno vlasništvo) suvlasničke nekretnine, pa makar taj suvlasnički dio i nije toliko velik koliko se inače traži za odgovarajući suvlasnički dio po odredbama članka 74. stavka 1. i 2. ovoga Zakona.

(5) Suglasno očitovanje volje svih suvlasnika da će uspostaviti vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine u korist nekoga suvlasničkoga dijela, smatra se do uspostave vlasništva toga posebnoga dijela njihovim sporazumom o podjeli posjeda stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti.

(6) Što vrijedi za zemljište sa zgradom, vrijedi na odgovarajući način i za pravo građenja kad je izgrađena zgrada.

Upravitelj

Članak 44.

(1) Suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvarju određenoj osobi kao upravitelju, koji će djelovati kao njihov opunomoćenik. Za upravitelja mogu izabrati jednoga ili nekolicinu između sebe, a mogu upravljanje povjeriti i bilo kojoj drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

(2) Za suvlasnika koji posjeduje suvlasničku stvar ili njezin samostalni dio na temelju odluke suvlasnika kojom su međusobno podijelili posjed stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlasti, smatra se da mu je povjerena redovita uprava nad time, ako nisu što drugo sporazumno odredili svi suvlasnici.

(3) Kad ima više upravitelja, oni odlučuju većinom glasova, ako suvlasnici nisu odlučili drukčije.

(4) Odlučivanje o postavljaju i djelokrugu upravitelja posao je izvanredne uprave, ali ako se suvlasnici ne mogu o tome suglasiti, svaki od njih može zahtijevati da umjesto njih o tome odluči sud u izvanparničnom postupku.

Pravni položaj upravitelja

Članak 45.

(1) Upravitelj je nalogoprimac suvlasnika pa se glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim, ako nije što drugo određeno, primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu, s time što:

– upravitelju postavljenom na neodređeno vrijeme mogu suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu,

– upravitelju postavljenom na vrijeme dulje od pet godina mogu, nakon proteka pet godina, otkazati suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, ne navodeći otkazni razlog,

– ako za to postoji važan razlog, upravitelja mogu u svako doba smijeniti suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova

– ako upravitelj grubo zanemaruje svoje dužnosti, sud će ga smijeniti na zahtjev bilo kojega suvlasnika i odrediti drugoga upravitelja; smijenjena osoba ne može nikad više biti postavljena za upravitelja iste stvari,

– upravitelj koji je postavljen na neodređeno vrijeme ovlašten je otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu.

(2) Kad upravitelju prestane mandat odlukom suvlasnika koji za nju nisu imali suglasnost svih, ti su suvlasnici dužni poduzeti što je potrebno da se do donošenja odluke o daljnjem upravljanju upravlja stvari u skladu s predmnjevanom voljom svih, za što i odgovaraju ostalim suvlasnicima.

ODJELJAK 3.
ZAŠTITA

Članak 46.

(1) Svaki suvlasnik ima pravo glede cijele stvari postavljati svojim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva.

(2) Svaki suvlasnik ima glede cijele stvari pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, s time da predaju cijele stvari u posjed može od trećega zahtijevati samo prema obveznopravnim pravilima o nedjeljivim obvezama.

ODJELJAK 4.
RAZVRGNUĆE

Pravo na razvrgnuće

Članak 47.

(1) Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasništva, ako je moguće i dopušteno; to mu pravo ne zastarijeva.

(2) Suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće u bilo koje doba, osim kad bi to bilo na štetu ostalih, no može i tada ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika. O prigovoru da se ne može zahtijevati razvrgnuće odlučit će sud nadležan za vođenje postupka razvrgnuća.

(3) Suvlasnik se ne može valjano unaprijed odreći prava na razvrgnuće, ali može valjano ugovoriti ograničenja prava na razvrgnuće.

(4) Ugovor o ograničenju prava na razvrgnuće neće vezati nasljednike, ali zabilježe li se ograničenja prava na razvrgnuće u zemljišnim knjigama – vezat će svakoga.

Ostvarivanje prava na razvrgnuće

Članak 48.

(1) Suvlasnik može svoje pravo na razvrgnuće ostvarivati zahtijevajući ga potpuno ili pak samo djelomično, i to što se tiče suvlasnika s kojima se dijeli ili pak što se tiče stvari i prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava.

(2) Pravo na razvrgnuće ostvarivat će suvlasnik u sporazumu sa svim suvlasnicima s kojima razvrgava suvlasništvo (dobrovoljno razvrgnuće), ili putem suda (sudsko razvrgnuće), ako nije što drugo zakonom određeno.

(3) Kad se provodi sudsko razvrgnuće, sud odlučuje u izvanparničnom postupku, ako zakon ne određuje drukčije.

Način razvrgnuća

Članak 49.

(1) Suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća, u granicama mogućega i dopuštenoga.

(2) Kad zakonska odredba zabranjuje diobu neke suvlasničke stvari, ta se zabrana ne odnosi na razvrgnuće isplatom niti na civilno razvrgnuće, osim ako je izričito i na njih protegnuta.

(3) Suvlasnici mogu sporazumno odabrati osobu koja će umjesto njih odlučiti o načinu razvrgnuća.

(4) Ako se suvlasnici ne mogu sporazumjeti o bilo kojem pitanju razvrgnuća, svaki može zahtijevati da o tome odluči sud.

Način sudskoga razvrgnuća

Članak 50.

(1) Kad razvrgnuće provodi sud, vezan je u prvom redu strogim zakonskim odredbama, a podredno valjanim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, ako takav postoji, a moguć je i dopušten, a i pravom na razvrgnuće isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnoga posla ili zakona.

(2) Ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu stavka 1. ovoga članka, sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski.

(3) Prigodom geometrijske diobe nekretnine sud može osnovati služnost i stvarni teret na ostalim njezinim dijelovima, ako je to nužno za uporabu ili iskorištavanje dijela koji se diobom odvaja.

(4) Ako dioba iz stavka 2. ovoga članka nije moguća, a da se znatno ne umanji vrijednost, sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće).

Pravo na razvrgnuće isplatom

Članak 51.

(1) Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom, ili ako učini vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog, pa će sud odrediti da mu pripadne stvar u cijelosti, a da on ostalim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka ostali suvlasnici imaju do isplate založno pravo na stvari koja je pripala tražitelju razvrgnuća. Ne isplati li ih u roku, oni mogu zahtijevati ispunjenje ili naplatu iz vrijednosti zaloga, a mogu i tražiti da se poništi odluka o razvrgnuću isplatom.

(3) Suvlasnici čiji su suvlasnički dijelovi zajedno barem devet desetina, ne moraju učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog iz stavka 1. ovoga članka.

Razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari

Članak 52.

(1) Kad suvlasnici razvrgavaju suvlasništvo na nekoliko stvari istodobno, sud može na zahtjev svakoga od njih odlučiti da, umjesto da se dijeli svaka pojedina, svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, razmjerno suvlasničkim dijelovima, uzimajući u obzir njihove potrebe.

(2) Sud će udovoljiti onom zahtjevu za razvrgnuće iz stavka 1. ovoga članka koji je s obzirom na okolnosti opravdan.

(3) Ako stvari koje ovakvim razvrgnućem pripadnu pojedinom suvlasniku prelaze vrijednost njegova suvlasničkoga dijela, taj suvlasnik dužan je nadoplatiti razliku ostalim suvlasnicima. Na nadoplatu će se na odgovarajući način primijeniti pravila o pravu na razvrgnuće isplatom.

Razvrgnuće uspostavom etažnoga vlasništva

Članak 53.

Ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.

Troškovi razvrgnuća

Članak 54.

Troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drukčije.

Pravni učinci razvrgnuća

Članak 55.

(1) Svaki suvlasnik koji je sudjelovao u razvrgnuću stječe na temelju sporazuma o razvrgnuću ili pravomoćne odluke suda o razvrgnuću, a na zakonom određeni način, pravo vlasništva ili/i neko drugo pravo, izvodeći ga iz onoga svoga suvlas-

ničkoga dijela s kojim je sudjelovao u tom razvrgnuću, a koji mu istodobno prestaje.

(2) Zakonom određeni način stjecanja i prestanka prava vlasništva, odnosno suvlasništva i drugih stvarnih prava na temelju sporazuma, odnosno odluke suda iz stavka 1. ovoga članka jest predaja pokretnina u samostalan posjed, odnosno uknjižba prava na nekretninama u zemljišnim knjigama, ako nije što posebno propisano.

(3) U slučaju sudskoga razvrgnuća, izvršenje odluke o razvrgnuću moći će zahtijevati svaki od suvlasnika koji je sudjelovao u tom razvrgnuću, bez obzira na to na čiji je zahtjev sud odlučivao.

(4) Nakon razvrgnuća svi suvlasnici koji su sudjelovali u razvrgnuću solidarno odgovaraju za materijalne i pravne nedostatke onoga što je svaki pojedini od njih stekao, odnosno trebao steći na temelju iz stavka 1. ovoga članka.

Tuđa prava

Članak 56.

(1) Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba, prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću, a kad razvrgnuće nije bilo potpuno – ni onih stvari i prava s kojima sudionici nisu sudjelovali u razvrgnuću.

(2) Sva založna prava, služnosti i druga stvarna prava koja su i prije razvrgnuća teretila podijeljenu stvar mogu se izvršavati kao i do tada. Ipak, kad se izvršavanje stvarne služnosti odnosi samo na jedan dio, prestaje to pravo u pogledu ostalih dijelova.

(3) Ako neka služnost ili stvarni teret daje pravo na koristi, može pri diobi gospodujuće nekretnine svaki ovlaštenik, a pri diobi poslužne nekretnine svaki opterećenik zahtijevati da sud uredi izvršavanje na pravedan način.

GLAVA 3.
ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO

Neodređenost udjela u vlasništvu

Članak 57.

(1) Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je odrediva.

(2) Stvar može biti u zajedničkom vlasništvu samo na temelju zakona.

(3) Kad je stvar na temelju zakona u zajedničkom vlasništvu dvaju ili više zajedničara, nema utjecaja na to činjenica da je u zemljišnim knjigama ili bilo gdje drugdje prikazana kao vlasništvo samo nekoga od njih, osim prema trećim osobama čije se povjerenje u prometu štiti.

(4) U sumnji sudjeluju li osobe u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu neke stvari, smatra se da je to suvlasništvo.

Udio zajedničara

Članak 58.

(1) Zajedničar može svoj udio u zajedničkom vlasništvu prenijeti u cijelosti ili djelomično samo na drugoga zajedničara iste stvari, inače ne može pravnim poslovima među živima valjano raspolagati svojim udjelom.

(2) Udio koji zajedničar ima u zajedničkom vlasništvu prelazi na njegove nasljednike.

(3) Odgovornost osobe za dugove obuhvaća i odgovornost udjelom u zajedničkom vlasništvu.

Izvršavanje zajedničkoga vlasništva

Članak 59.

(1) Zajedničar je ovlašten izvršavati sve vlasničke ovlasti glede zajedničke stvari jedino zajedno sa svim ostalim zajedničarima, ako što drugo nije određeno ovim ili drugim zakonom ili sporazumom zajedničara.

(2) Plodovi i druge koristi od zajedničke stvari pripadaju zajedničarima te stvari jednako kao i ona.

(3) Troškove i terete koji se odnose na zajedničku stvar snose zajedničari solidarno.

(4) Svaki je zajedničar ovlašten zahtijevati da se zajedničko pravo vlasništva nekretnina upiše u zemljišne knjige u korist svih zajedničara kao njihovo zajedničko vlasništvo, a isto tako i da se zajedničko vlasništvo pokretnina upiše u javne upisnike ako se vode za pokretnine.

Upravljanje zajedničkom stvari

Članak 60.

(1) Svaki zajednički vlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu (upravljanje stvarju) zajedno s ostalim suvlasnicima.

(2) Zajedničkom stvari upravljaju zajedničari zajednički, donoseći sve odluke sporazumno, ako odlučivanje nije povjereno upravitelju.

Raspolaganja zajedničkom stvari

Članak 61.

(1) Zajedničkim stvarima raspolažu zajedničari zajednički; pojedini od njih može stvarju raspolagati samo na temelju ovlasti koju su mu za to dali svi ostali.

(2) Iznimno, od stavka 1. ovoga članka, a radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treća će osoba moći, na temelju pravnoga posla koji nije sklopljen sa svim zajedničarima, steći pravo vlasništva:

– na pokretnoj stvari, ako je stvar pribavila na temelju naplatnoga posla, postupajući u dobroj vjeri,

– na nekretninama pod pretpostavkama pod kojima se štiti povjerenje u zemljišne knjige ako vlasništvo nije bilo upisano u zemljišnim knjigama kao zajedničko.

(3) Odredbe stavka 2. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na stjecanje drugih stvarnih prava na zajedničkoj stvari.

Zaštita

Članak 62.

(1) Svaki zajedničar ima pravo glede zajedničke stvari postavljati ostalim zajedničarima one zahtjeve koji proizlaze i iz njegova zajedničkoga vlasništva.

(2) Svaki zajedničar ima pravo glede cijele stvari postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može postaviti vlasnik stvari, s time da predaju cijele stvari u posjed može od trećega zahtijevati samo prema obveznopravnim pravilima o nedjeljivim obvezama.

Pravo na diobu

Članak 63.

(1) Svaki zajedničar ima pravo na diobu stvari koja je moguća i dopuštena; to mu pravo ne zastarijeva.

(2) Svaki je zajedničar ovlašten u svako doba zahtijevati da se zajedničko vlasništvo podijeli tako da se odredi koliki mu suvlasnički dio pripada na ime njegova udjela u zajedničkom vlasništvu. Određivanjem njegova suvlasničkoga dijela, postaje on suvlasnik s ostalima, koji u preostalom dijelu ostaju zajednički vlasnici, sve dok se i oni ne podijele.

(3) Veličina suvlasničkoga dijela koji će diobom pripasti dotadašnjem zajedničaru određuje se sporazumom svih zajedničara, a inače o tome odlučuje sud na zahtjev bilo kojega od zajedničara.

(4) Sud odlučuje o veličini suvlasničkoga dijela prema mjerilima koja za određivanje veličine udjela zakon postavlja za odnosni slučaj zajedničkoga vlasništva, a u sumnji će se uzeti da niti jedan od zajedničara nema više prava nego drugi.

(5) Pri određivanju dijelova uzet će se u obzir i one udjele u zajedničkom vlasništvu koje su jedni zajedničari valjano ustupili drugima.

(6) Kad zakonske odredbe zabranjuju diobu zajedničke stvari, ta se zabrana odnosi isključivo na fizičku diobu stvari, ako izričito nije postavljena za diobu određivanjem suvlasničkih dijelova, ili protegnuta i na određene druge načine diobe.

Tuđa prava na diobu

Članak 64.

Pravo zahtijevati da se zajedničko vlasništvo podijeli određivanjem koliki suvlasnički dio pripada određenom zajedničaru na ime njegova udjela u zajedničkom vlasništvu imaju:

– vjerovnici glede udjela njihova dužnika,

– nasljednici glede ostaviteljeva udjela,

– svatko glede udjela bilo kojega od zajedničara, ako za to ima pravni interes.

Podredna primjena pravila o suvlasništvu

Članak 65.

Glede onoga što o zajedničkom vlasništvu nije određeno ovim ili drugim zakonom, niti proizlazi iz naravi takva vlasništva, prosuđivat će se prava i dužnosti zajedničara odgovarajućom primjenom pravila postavljenih za suvlasnike.

GLAVA 4.
VLASNIŠTVO POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE

ODJELJAK 1.
OPĆE ODREDBE

Suvlasništvo cijele nekretnine i vlasništvo posebnoga dijela

Članak 66.

(1) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno.

(2) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakoga drugoga iz toga isključi.

(3) Vlasništvo posebnoga dijela može biti uspostavljeno na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.

(4) Kad je uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine na nekom njezinom suvlasničkom dijelu, pravne odnose glede te nekretnine uređuju posebna pravila iz ove glave Zakona, a podredno opća pravila o suvlasništvu.

Posebni dio nekretnine i njegovi pripadci

Članak 67.

(1) Vlasništvo posebnoga dijela može biti uspostavljeno glede dijela suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija.

(2) Među druge samostalne prostorije spadaju osobito samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila.

(3) Uz stan odnosno drugu samostalnu prostoriju, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumske ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.

(4) Da bi se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine moglo protegnuti i na neki dio kao tome sporedan, on treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretni-

ne, te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onoga stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio.

(5) Glede sporednih dijelova na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za pripatke stvari.

(6) Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine, u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela.

Odgovarajući suvlasnički dio

Članak 68.

(1) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine može proizaći i biti uspostavljeno samo na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (odgovarajući suvlasnički dio).

(2) Je li neki suvlasnički dio odgovarajući dio za to da bi iz njega moglo proizaći i biti na njemu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, utvrđuje sud svojom odlukom, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.

(3) Ako svi suvlasnici nekretnine suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, te o tome sastave ispravu, uzet će se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio.

Neodvojivost

Članak 69.

(1) Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine nedjeljivo je povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine, pa ga se može samo zajedno s njime ograničiti, opteretiti, otuđiti, prenijeti za slučaj smrti i podvrgnuti ovrsi.

(2) Upisi u zemljišnim knjigama na odgovarajućem suvlasničkom dijelu protežu se na vlasništvo posebnoga dijela nekretnine i onda kad mu prethode u prvenstvenom redu.

(3) U slučaju prisilne dražbe suvlasničkoga dijela nekretnine na kojemu je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, na kupca prelaze sva ograničenja koja proizlaze iz vlasništva posebnog dijela nekretnine, bez obzira na mjesto u zemljišnoj knjizi i bez uračunavanja u najvišu ponudu.

Više ovlaštenika glede istoga posebnoga dijela

Članak 70.

(1) Ako bi na bilo kojem temelju odgovarajući suvlasnički dio nekretnine zajedno s vlasništvom određenoga posebnoga dijela stekle dvije ili više osoba kao suvlasnici ili zajednički vlasnici, sva će prava i dužnosti u svezi s vlasništvom toga

posebnoga dijela nekretnine oni moći izvršavati samo solidarno, pa će se u odnosu prema trećima i prema ostalim suvlasnicima iste nekretnine uzimati da su jedna osoba, kako glede upravljanja cijelom nekretninom, tako i svih ostalih prava i obveza iz ove glave zakona.

(2) Sve što je u glavi 4. trećega dijela ovoga Zakona određeno glede suvlasnika na čijem je dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, vrijedi za sve osobe iz stavka 1. ovoga članka, s time da ih se sve zajedno smatra tim suvlasnikom.

(3) Međusobni odnosi osoba iz stavka 1. ovoga članka prosuđuju se, ovisno o vrsti sudjelovanja tih osoba u suvlasništvu odgovarajućega suvlasničkoga dijela, po pravilima o suvlasništvu odnosno o zajedničkom vlasništvu, ali nikada suprotno pravilu iz stavka 1. ovoga članka.

ODJELJAK 2.
USPOSTAVA VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA

Zahtjev za uspostavu

Članak 71.

(1) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavit će se na određenom suvlasničkom dijelu, ako to zahtijeva suvlasnik te nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio, te ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

(2) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavit će se i na zahtjev zajedničkih vlasnika koji imaju u svome zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio te nekretnine, ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom, s time da će se nakon uspostave na njih primjenjivati odredba članka 70. ovoga Zakona.

(3) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavit će se i na suglasni zahtjev više suvlasnika te nekretnine, ako njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose barem koliko je odgovarajući suvlasnički dio, a ispunjene su i sve pretpostavke određene zakonom, s time da će se nakon uspostave na njih primjenjivati odredba članka 70. ovoga Zakona.

(4) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavit će se i na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja koji dijele tu nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova, ako su ispunjene pretpostavke iz članka 75. ovoga Zakona.

Način uspostave

Članak 72.

(1) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

(2) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo

posebnoga dijela, uz navođenje posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, a na posjedovni se list stavlja natpis: Etažno vlasništvo.

Pravni temelj

Članak 73.

(1) Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine.

(2) Niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela.

(3) Vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je stavak 3.

(4) Potvrdu iz stavka 3. ovoga članka može zamijeniti uporabna dozvola iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. iza stavka 3. dodan je novi stavak 4., a dotadašnji stavak 4. postao je stavak 5.

(5) Vlasništvo posebnoga dijela ne može se uspostaviti dok ne postane pravomoćnom odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine, osim kad ovaj Zakon određuje da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava suvlasnika.

Odgovarajući dio i korisne vrijednosti

Članak 74.

(1) Je li suvlasnički dio nekretnine one osobe koja zahtijeva uspostavu vlasništva na nekom određenom posebnom dijelu nekretnine za to odgovarajući, prosuđuje se prema tome je li taj suvlasnički dio u odnosu prema vlasništvu cijele nekretnine jednak ili veći od odnosa korisne vrijednosti stana, odnosno druge samostalne prostorije glede koje se traži uspostava vlasništva posebnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine.

(2) Korisne vrijednosti utvrđuje sud svojom odlukom donesenom u izvanparničnom postupku, po pravilima da se:

– korisna vrijednost stana ili druge prostorije izračunava iz korisne površine stana ili druge prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka za razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost prema drugim stanovima,

odnosno prostorijama, a koje po shvaćanju u prometu i iskustvu proizlaze iz namjene, položaja i sl., a nisu nastale na trošak samo jednoga od suvlasnika,

– prigodom izračunavanja korisne vrijednosti zanemaruju razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost, ako bi sve zajedno opravdale dodatak ili odbitak od manje 2% korisne površine stana ili druge prostorije,

– korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju,

– prigodom izračunavanja korisne površine neće se uzeti u obzir podrumske i tavanske prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni i terase; isto vrijedi i za druge dijelove nekretnine koji su pripadak nekog stana ili druge samostalne prostorije u skladu s odredbama članka 67. stavka 3. do 5. ovoga Zakona,

– korisna se površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili koji je potvrđen po nadležnom tijelu; ali ako netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju.

Odredbom članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je u stavku 2. podstavak 5.

(3) Iznimno, od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako su suvlasnici nekretnine suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući dio, pa tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci.

Članak 75.

(1) Vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom može svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu u zgradi.

(2) Dioba prava vlasništva na suvlasničke dijelove proizvodi pravni učinak upisom u zemljišnu knjigu; da bi bilo uspostavljeno i pravo vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u korist suvlasničkoga dijela nastaloga tom diobom, trebaju se ispuniti i pretpostavke pod kojima je moguća uspostava prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade, s time da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje odgovarajuća odredba vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja.

(3) Podijeli li vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava građenja svoju nekretninu na kojoj tek treba biti izgrađena zgrada na suvlasničke dijelove, on može očitovati svoju volju da sa svakim od tih dijelova bude povezano pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade ako ona bude izgrađena, u kojem će slučaju vlasništvo posebnoga dijela biti uspostavljeno tek ako zgrada bude izgrađena te uz pretpostavke iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Ako je prodavatelj odredio kako će se upravljati nekretninom, to će djelovati i prema trećima ako je zabilježeno u zemljišnoj knjizi.

Naknadna promjena korisnih vrijednosti

Članak 76.

(1) Premda je već utvrđena, korisna će se vrijednost nanovo utvrđivati na zahtjev za to ovlaštene osobe ako su se promijenile prilike na neki od načina predviđenih odredbama članka 77. ili 78. ovoga Zakona.

(2) Sud koji nanovo odredi neku korisnu vrijednost, ujedno će utvrditi mijenja li se, i koliko zbroj svih korisnih vrijednosti stanova i ostalih posebnih dijelova iste nekretnine.

Članak 77.

(1) Na zahtjev svakoga suvlasnika nekretnine, a nakon završetka gradnje i svakoga tko želi steći vlasništvo posebnoga dijela, sud će nanovo utvrđivati korisnu vrijednost ako su se od tada izmijenile prilike u tom smislu:

– da se utvrđena korisna vrijednost stana, odnosno druge prostorije utvrđena prije završetka gradnje, promijenila do završetka gradnje za najmanje 2% radnjama za koje je potrebna građevna dozvola, s time da u tom slučaju zahtjev za ponovo utvrđivanje može biti postavljen samo u roku od godine dana od pravomoćnosti uporabne dozvole,

– da se nakon završene gradnje bitno promijenila utvrđena korisna vrijednost stana, odnosno druge prostorije takvim građevinskim zahvatima obavljenim na nekretnini za koje je potrebna građevna dozvola, s time da u tom slučaju zahtjev za ponovo utvrđivanje može biti postavljen samo u roku od godine dana od pravomoćnosti uporabne dozvole.

(2) Utvrdi li se ponovo korisna vrijednost zbog promjene iz stavka 1. ovoga članka, dužni su suvlasnici međusobno preuzeti ili prenijeti one suvlasničke dijelove koji su potrebni kako bi svakom etažnom vlasniku pripao barem onoliki dio koji je nakon utvrđenja korisnih vrijednosti nužan za uspostavu njegova prava vlasništva na posebnom dijelu (odgovarajući suvlasnički dio).

Članak 78.

(1) Korisnu će se vrijednost ponovno utvrđivati i ako se prije utvrđena vrijednost promijenila zbog promjena stanja stanova, odnosno drugih prostorija koji neposredno prostorno graniče, ili zbog prijenosa sporednih dijelova jednoga posebnoga dijela zgrade na drugi, ako zahtjev za ponovno utvrđivanje korisne vrijednosti stave vlasnici posebnih dijelova koji izvode promjene ili prijenos.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka utvrdit će se korisna vrijednost stanova ili drugih prostorija na koje se odnosi promjena ili prijenos tako da bude jednak zbroj njihovih korisnih vrijednosti prije i nakon promjene ili prijenosa.

(3) Utvrdi li se ponovno korisna vrijednost u slučaju iz stavka 1. ovoga članka, suvlasnici čija je korisna vrijednost povećana dužni su punu naknadu onim suvlasnicima kojima se korisna vrijednost njihovih dijelova smanjila.

ODJELJAK 3.

IZVRŠAVANJE OVLASTI GLEDE POSEBNOGA DIJELA

Uprava umjesto svih suvlasnika

Članak 79.

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine upravlja tim posebnim dijelom umjesto svih suvlasnika, pri čemu je ovlašten da sve vlasničke ovlasti i dužnosti izvršava kao da je taj posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom što ga je volja te svakoga drugoga iz toga isključi.

(2) Suvlasniku na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine pripadaju svi plodovi i druge koristi od toga dijela, ako oni na nekom posebnom pravnom temelju ne pripadaju komu drugomu.

Dužnost održavanja

Članak 80.

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripatke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta.

(2) Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s izvršavanjem dužnosti iz stavka 1. ovoga članka, ili zbog njezina neizvršavanja, odgovara im onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više suvlasnika – oni odgovaraju za tu štetu solidarno.

(3) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je dopustiti pristup u stan, odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine; imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu primjereno naknaditi suvlasnici solidarno.

Najam i zakup

Članak 81.

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je taj dio, cijeli ili pojedine njegove dijelove, iznajmiti ili dati u zakup, ne tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika, ako nije što drugo ugovoreno i upisano u zemljišnoj knjizi.

(2) Odnose između suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine i osoba koje njegov posebni dio rabe ili iskorištavaju kao stanari, najmoprimci, zakupoprimci i dr., uređuju odnosna pravila obveznoga prava, ako nisu uređeni posebnim zakonom.

Promjene stanja

Članak 82.

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:

– promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih suvlasnika koji zaslužuju zaštitu; osobito ne smije prouzročiti povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari,

– ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki suvlasnik može zabraniti; ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu, te izvođenje radova kojima se osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 141/06), koji je stupio na snagu 27. prosinca 2006. u stavku 1. podstavku 2. izmijenjen je dio teksta.

Odredbom članka 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. u stavku 1. podstavku 2. izmijenjen je dio teksta.

– radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga suvlasnika bez njegova odobrenja; ali taj će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđim prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,

– vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugomu čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.

(2) Ako je za promjenu namjene iz stavka 1. ovoga članka potrebna dozvola vlasti, drugi suvlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban te odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojom uskratom.

(3) Što je u stavku 1. ovoga članka određeno za stanove i druge samostalne prostorije jednako vrijedi i za sve sporedne dijelove koji su njihovi pripadci, a ove se odredbe primjenjuju i u slučaju prijenosa sporednih dijelova koji služe jednom stanu, odnosno prostoriji na drugi stan, odnosno prostoriju.

(4) Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s promjenama koje je izvršio suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj suvlasnik; više suvlasnika odgovaraju za tu štetu solidarno.

Primjereno osiguranje

Članak 83.

(1) Ako s obzirom na okolnosti prijeti ozbiljna opasnost da će nastati šteta zbog onoga što u izvršavanju ili prekoračenju ovlasti poduzima ili je već poduzeo glede nekretnine pojedini suvlasnik bez suglasnosti svih ostalih, svaki od suvlasnika cijele nekretnine je ovlašten od njega zahtijevati primjereno osiguranje.

(2) Poduzimanje bilo čega što je suvlasnik po zakonu dužan ili ovlašten obaviti ne može biti uvjetovano davanjem osiguranja.

(3) O zahtjevu za davanjem osiguranja iz stavka 1. ovoga članka odlučuje sud u izvanparničnom postupku, ako nije što drugo propisano, ili ako se u svezi s onim što je suvlasnik poduzeo ili poduzima već vodi neki drugi postupak u kojem je moguće odrediti davanje primjerenoga osiguranja.

Troškovi posebnoga dijela

Članak 84.

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine održava taj dio o svome trošku te snosi sve javne obveze i terete u svezi s vlasništvom toga dijela, ako nije što drugo zakonom određeno.

(2) Kad dužnik obveze na povremena davanja za komunalne usluge u svezi s uporabom nekog posebnoga dijela nekretnine (naknade zbog trošenja električne energije, plina, toplinske energije, odvoza otpada i sl.) nije neka druga osoba, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela nekretnine duguje te naknade dobavljačima osnosno davateljima usluga.

(3) Ako je dužnik obveze iz stavka 2. ovoga Zakona osoba koja posebni dio nekretnine rabi ili iskorištava na temelju najma, zakupa ili drugoga ugovora sa suvlasnikom na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela, taj suvlasnik jamči dobavljaču za ispunjenje te obveze.

ODJELJAK 4.

IZVRŠAVANJE OVLASTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE

Uprava svih suvlasnika

Članak 85.

(1) Cijelom nekretninom na kojoj je na jednom ili više suvlasničkih dijelova osnovano vlasništvo određenoga posebnog dijela upravljaju suvlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.

(2) Suvlasnici su dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu.

(3) Ako odgovarajući suvlasnički dio na kojem je uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine steknu dvije ili više osoba kao suvlasnici ili zajednički vlasnici, sve te osobe sudjeluju u upravljanju kao da su one sve zajedno

jedan suvlasnik cijele stvari, pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju pravila obveznoga prava o solidarnosti vjerovnika, odnosno dužnika.

(4) Suvlasnici donose u pisanom obliku odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih poslova, s tim da međusobne odnose mogu odrediti pisanim sporazumom (međuvlasnički ugovor).

Poslovi redovite uprave

Članak 86.

Poslovi redovite uprave cijelom nekretninom su osobito:

– redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja,

– stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove,

– uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,

– primjereno osiguranje nekretnine,

– imenovanje i opoziv zajedničkoga upravitelja,

– određivanje i promjene kućnog reda,

– iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela, s tim da je dopušteno otkazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojega suvlasnika za tim mjestom, a uz rok od tri mjeseca, pa makar bilo i što drugo ugovoreno ili zakonom određeno.

– iznajmljivanje i davanje u zakup zajedničkih dijelova zgrade, odnosno zasnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i plaćanje naknade vlasnicima u skladu s posebnim propisima.

Odredbom članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. u stavku 1. iza podstavka 7. dodan je podstavak 8.

Izvanredni poslovi

Članak 87.

(1) Osim za one poslove koji se i inače smatraju izvanrednim poslovima, za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine.

(2) Iznimno, od odredbe stavka 1. ovoga članka, ipak nije potreban pristanak svih ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovitoga održavanja, te ako te poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pristanak svih suvlasnika nije potreban ni za poboljšicu kojom se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.

Odredbom članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 141/06), koji je stupio na snagu 27. prosinca 2006. dodan je stavak 3.

Pravo svakoga suvlasnika

Članak 88.

Svaki suvlasnik nekretnine ovlašten je, neovisno o ostalima, zahtijevati od suda da svojom odlukom odredi:

– rok u kojem se treba obaviti neki od poslova iz članka 86. ovoga Zakona, o kojem je većinom glasova donesena odluka,

– stvaranje primjerene zajedničke pričuve ili primjereno povećavanje, odnosno smanjivanje te pričuve koju je odredila većina, prema pravilu da pri određivanju pričuve i doprinosa u nju treba, osim o predvidivim troškovima, voditi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika,

– da se tom suvlasniku, ako bi mu bilo nemoguće odmah platiti dio troškova nekoga posla održavanja cijele nekretnine koji se javlja u vremenskim razmacima duljim od jedne godine, a nije pokriven pričuvom, dopušta da plati u mjesečnim obrocima u razdoblju ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovu suvlasničkom dijelu, s uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom,

– zaključenje primjerenoga osiguranja od požara ili od odgovornosti trećim osobama,

– postavljanje zajedničkoga upravitelja, ili smjenjivanje upravitelja koji grubo zanemaruje svoje dužnosti,

– ukidanje ili izmjenu onih odredaba kućnoga reda koje je donijela većina, ako one vrijeđaju takve interese toga suvlasnika koji zaslužuju zaštitu, ili bi njihovo izvršavanje bilo nepravedno zahtijevati od njega,

– otkazivanje ugovora o najmu jednoga mjesta u zajedničkoj garaži ili parkiralištu zbog potreba toga suvlasnika, ali to samo ako je on ujedno i vlasnik posebnoga dijela zgrade.

Troškovi cijele nekretnine

Članak 89.

(1) Troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

(2) Doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

(3) Suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi nego u stavku 1. i 2. ovoga članka, i to:

– odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinoga suvlasnika,

– suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi.

(4) Svaki suvlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilu iz stavka 1., odnosno stavka 2. ovoga članka i je li valjana odluka iz stavka 3. ovoga članka, a kad nema valjane odluke o raspodjeli troškova za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, da po pravednoj ocjeni utvrdi ključ za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost uporabe tih uređaja.

(5) Odredbe suvlasnika o ključu raspodjele troškova iz stavka 3. ovoga članka, ako su potpisi suvlasnika javno ovjerovljeni, kao i pravomoćne odluke suda koji je utvrdio ključ raspodjele troškova po pravdenoj ocjeni, zabilježit će se na zahtjev u zemljišnoj knjizi.

(6) Ako troškovi za nekretninu budu podmireni iz zajedničke pričuve u skladu s njezinom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike koji su uplatili svoje doprinose u tu pričuvu.

Zajednička pričuva

Članak 90.

(1) Zajednička pričuva iz članka 85. stavka 2. ovoga Zakona je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

(2) Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika.

(3) Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj nekretnine kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojega suvlasnika, uloženom na način da donosi plodove.

(4) Dopuštena su samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplatu zajma uzetoga za pokriće tih troškova; ovrhu je dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirenja tih tražbina.

(5) Upravitelj kojem je završila uprava dužan je bez odgađanja položiti račun o pričuvi i ostatak predati novom upravitelju; razriješi li sud upravitelja, naložit će mu da u roku od četrnaest dana pod prijetnjom ovrhe preda utvrđeni ostatak novom upravitelju.

(6) Suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema pravo zahtijevati povrat svoga doprinosa u zajedničku pričuvu, nego taj ostaje i dalje u njoj kao doprinos toga suvlasničkoga dijela.

Koristi

Članak 91.

(1) Plodovi i druge koristi od stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela pripadaju svim suvlasnicima nekretnine razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima, ali svakom od suvlasnika koji je ujedno i vlasnik nekoga posebnoga dijela te nekretnine pripadaju ti plodovi i druge koristi samo za onoliko za koliko mu je suvlasnički dio veći od odgovarajućega suvlasničkoga dijela.

(2) Plodovi i druge koristi od nekretnine na koje se ne odnosi odredba stavka 1. ovoga članka pripadaju svim suvlasnicima razmjerno njihovim dijelovima.

(3) Ništave su sve odredbe pravnih poslova koje bi bile suprotne odredbama stavka 1. i 2. ovoga članka.

Dužnost prijave štete

Članak 92.

(1) Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti zajedničkom upravitelju štete za koje je spoznao da su nastale na dijelovima ili uređajima nekretnine kojima taj upravlja, a i štete na onim posebnim dijelovima te nekretnine na kojima je uspostavljeno vlasništvo u korist određenoga suvlasničkoga dijela ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine.

(2) Kad prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti nužne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika.

Upraviteljeve dužnosti i ovlasti

Članak 93.

(1) Upravitelj, bio postavljen od suvlasnika ili od suda, upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika, i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

(2) U upravljanju nekretninom upravitelj je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

(3) Upraviteljev odnos sa suvlasnicima glede njegova upravljanja nekretninom ravna se po općim pravilima o zastupanju i posebnim pravilima o upravitelju kojega postavljaju suvlasnici, ako što drugo ne proizlazi iz položaja koji upravitelju nekretnine daju odredbe glave 4. trećega dijela ovoga Zakona.

(4) Upravitelj je obvezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje; uz to je osobito dužan:

– položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,

– izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,

– prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.

(5) Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj, ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

ODJELJAK 5.
PRESTANAK VLASNIŠTVA NA POSEBNOM DIJELU

Propast predmeta

Članak 94.

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine prestaje ako stan ili druga samostalna prostorija koja je bila predmetom toga vlasništva trajno prestane biti prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, a s time ujedno prestaje i vlasništvo sporednih dijelova.

Brisanje

Članak 95.

(1) Osim u slučaju iz članka 94. ovoga Zakona, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine prestaje uknjižbom brisanja u zemljišnoj knjizi onog upisa kojim je vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine bilo uspostavljeno kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

(2) Za uknjižbu brisanja iz stavka 1. ovoga članka na temelju odreknuća nužan je pristanak svih suvlasnika i knjižnih ovlaštenika čija prava opterećuju odgovarajući suvlasnički dio.

Prestanak suvlasništva

Članak 96.

Kad dotadašnji suvlasnik nekretnine prestane biti suvlasnikom odgovarajućega suvlasničkoga dijela, prestalo je za njega i vlasništvo onoga posebnoga dijela koje je bilo uspostavljeno na tom odgovarajućem dijelu; ali prestanak vlasništva posebnoga dijela ne povlači za sobom prestanak suvlasništva na nekretnini.

Isključenje iz suvlasničke zajednice

Članak 97.

Svaki od suvlasnika iste nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom dužan je prigodom izvršavanja svoga prava postupati osobito obzirno prema ostalima, u protivnom njegovi suvlasnici mogu ishoditi njegovo isključenje iz suvlasničke zajednice, pod pretpostavkama koje određuju članci 98. i 99. ovoga Zakona.

Isključenje na zahtjev većine

Članak 98.

(1) Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu odlučiti da će zahtijevati isključenje iz suvlasničke zajednice određenoga suvlasnika na čijem je odgovarajućem suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo nekoga posebnoga dijela nekretnine, ako za to postoji neki od razloga iz stavka 3., odnosno 4. ovoga članka.

(2) Kad je vlasništvo posebnih dijelova uspostavljeno na više od polovine suvlasničkih dijelova neke nekretnine, suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova mogu odlučiti da će se zahtijevati isključenje iz suvlasničke zajednice bilo kojega određenoga suvlasnika, ako za to postoji neki od razloga iz stavka 3., odnosno 4. ovoga članka.

(3) Odluka o isključenju određenoga suvlasnika može se donijeti:

– ako suvlasnik ne udovoljava dužnostima koje proizlaze iz zajednice, osobito ako ne plati dužne iznose ni do završetka rasprave koja prethodi presudi prvostupanjskoga suda, a ako je bilo sporno koliko je dužan platiti pa je sud donio međupresudu, tada do završetka prvostupanjske rasprave koja slijedi nakon međupresude,

– ako dijelove nekretnine koji su u njegovu vlasništvu kao posebni dijelovi ili dijelove koje rabe i drugi suvlasnici rabi na način koji znatno ide na štetu interesa drugih suvlasnika,

– ako svojim bezobzirnim, nepristojnim ili uopće nedoličnim ponašanjem učini tegobnim zajedničko stanovanje ostalim suvlasnicima, ili počini kažnjivo djelo protiv imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti kojega od suvlasnika ili druge osobe koja stanuje u kući, a nije riječ o djelima tako maloga značenja da bi ih trebalo zanemariti.

(4) Radnje i ponašanja suvlasnikovoga bračnoga druga i drugih članova obitelji koji s njim stanuju, kao i osoba koje s njegovim pristankom rabe dijelove nekretnine, a koje je on propustio spriječiti koliko je bilo moguće, uzimaju se za radnje toga suvlasnika.

(5) Suvlasnici koji su odlučili da će zahtijevati isključenje određenoga suvlasnika tužbom će zahtijevati da sud utvrdi postojanje razloga za isključenje i odluči da je tuženik dužan otuđiti svoj suvlasnički dio i napustiti posjed, jer će se u protivnom na zahjev tužitelja, koji ne može biti stavljen u roku kraćem od tri mjeseca od pravomoćnosti presude, tuženikov suvlasnički dio prodati na javnoj dražbi.

(6) Time što suvlasnički dio stekne druga osoba, zajednica s isključenim suvlasnikom prestaje.

Isključenje na zahtjev manjine

Članak 99.

(1) Ako je neki suvlasnik nekretnine drugoga suvlasnika, koji ga ničim nije izazvao, povrijedio bezobzirnim, nepristojnim ili uopće nedoličnim ponašanjem, učinio mu tegobnim zajedničko stanovanje, ili je počinio kažnjivo djelo protiv njegove imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti ili nekoga od njegovih ukućana, a nije riječ o djelima tako maloga značenja da bi ih trebalo zanemariti, tada povrijeđeni suvlasnik, ako i nije dobio od drugih dovoljnu podršku da bi većina donijela odluku iz članka 98. stavka 1. i 2. ovoga Zakona, može tužbom zahtijevati od ovoga da se ubuduće suzdržava od takvih postupaka.

(2) Radnje i ponašanja suvlasnikova bračnoga druga i drugih članova obitelji koji s njim stanuju, kao i osoba koje s njegovim pristankom rabe dijelove nekretnine, a koje je on propustio spriječiti koliko je bilo moguće, uzimaju se za radnje toga suvlasnika.

(3) Nastave li se takvi postupci i nakon pravomoćnosti presude kojom je sud odlučio da se tuženik dužan suzdržavati od njih, povrijeđeni suvlasnik može i sam podnijeti tužbu iz članka 98. stavka 5. ovoga Zakona, u kojem će se slučaju na odgovarajući način primjenjivati odredbe koje inače vrijede kad tu tužbu podnose suvlasnici koji su donijeli odluku da će zahtijevati isključenje.

GLAVA 5.
SUSJEDSKA PRAVA

Opće odredbe

Članak 100.

(1) Susjedska su prava ovlasti koje radi uzajamno obzirnoga izvršavanja prava vlasništva daju odredbe ovoga ili drugoga zakona vlasniku nekretnine, ovlašćujući ga da u svezi s izvršavanjem svojega prava vlasništva zahtijeva od osobe koja je vlasnik druge nekretnine da ona u njegovu interesu trpi, propušta ili čini glede svoje nekretnine ono što je određeno zakonom.

(2) Kad odredbe ovoga Zakona naređuju vlasniku neko trpljenje, propuštanje ili činjenje radi uzajamno obzirnoga izvršavanja prava vlasništva, tada su ovlašteni to od njega zahtijevati kao svoje pravo vlasnici drugih nekretnina koji za to imaju opravdani interes, te to ostvarivati u postupku pred sudom, ako nije predviđen drugi put zaštite. Jednako kao i vlasnik ovlašteni su to zahtijevati i oni koji nekretninu posjeduju na temelju prava izvedenoga iz njegova.

(3) Susjedska prava dopušteno je izvršavati samo u mjeri i na način da se time što manje ograničava, opterećuje ili na drugi način uznemirava onoga tko treba nešto trpjeti, propustiti ili činiti.

(4) Trpljenje, propuštanje i činjenje koje se može zahtijevati od vlasnika neke nekretnine može se umjesto od njega zahtijevati od onoga koji nekretninu posjeduje na temelju prava izvedenoga iz njegova.

(5) Ono što je određeno za susjedska prava vlasnika zemljišta vrijedi na odgovarajući način i za vlasnike ostalih nekretnina, uključujući i suvlasnike na čijim je

suvlasničkim dijelovima uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine, ako nije suprotno zakonu ili naravi nekretnina.

Zajednička ograda

Članak 101.

(1) Ograde između susjednih nekretnina (zidovi, plotovi, ograde, živice i druge prepreke) kao i stvari koje služe kao međni znakovi, zajedničke su ograde i u suvlasništvu su susjeda s obje strane međe, osim ako se dokaže (naročito znacima, natpisima, grbovima ili drugim dokazima) da su vlasništvo jednoga susjeda.

(2) Suvlasništvo stvari koje služe kao zajedničke ograde ili međašni znakovi nije djeljivo dokle god te stvari ne izgube tu namjenu.

(3) Zajedničku ogradu može svaki od susjeda upotrebljavati sa svoje strane do polovine njezine širine, može do te širine izgraditi slijepa vrata ili smjestiti uzidane ormare i sl. Ali ne smije činiti ništa što bi ogradu dovelo u opasnost ili što bi njegova susjeda sprječavalo da je on upotrebljava sa svoje strane do polovine.

(4) Troškove održavanja zajedničke ograde snose njezini suvlasnici na jednake dijelove i solidarno odgovaraju za štetu koja bi trećima nastala zbog toga što ograda nije održavana u stanju kakvo je uobičajeno s obzirom na namjenu ograde i ograđene nekretnine, te na mjesne prilike.

Vlastita ograda

Članak 102.

(1) Ograda koja se nalazi isključivo na nekretnini jednoga vlasnika nije u suvlasništvu susjeda, nego u vlasništvu onoga čije je zemljište.

(2) Svaki je vlasnik dužan s desne strane svojega glavnoga ulaza, gledano s puta, ograditi svoj prostor i razdvojiti ga od susjedova prostora, ako nije drukčije propisano, niti je drugi mjesni običaj.

(3) Vlasnik ograde je dužan održavati u dobrom stanju svoju ogradu ako postoji opasnost da bi nanijela štetu susjedu, no u pravilu nije dužan ponovo graditi svoj srušeni zid, osim ako to od njega traži odredba stavka 2. ovoga članka.

Međa

Članak 103.

(1) Ako su međašni znakovi između dvije nekretnine zbog bilo kakvih okolnosti toliko oštećeni da bi se moglo dogoditi da se međe neće moći raspoznati, ili ako se međe više ne raspoznaju, ili su sporne, onda svaki od susjeda ima pravo zahtijevati da sud u izvanparničnom postupku (postupku uređenja međa) obnovi ili ispravi među.

(2) Sud će među obnoviti ili ispraviti prema katastarskom nacrtu, ako je to moguće i ako na to stranke pristaju.

(3) Ako ne bi bio u stanju postupiti prema odredbi stavka 2. ovoga članka, sud će među obnoviti ili ispraviti prema sporazumu susjeda čija je međa u pitanju, a ne bude li postignut sporazum, prema posljednjem mirnom posjedu, a ne uspije li ga utvrditi – prema pravičnoj ocjeni.

(4) Istodobno s donošenjem odluke iz stavka 2. ili 3. ovoga članka, sud će na licu mjesta označiti među međašnim znakovima.

(5) Od trenutka kad je sud među označio međašnim znakovima smatra se da postoji vlasništvo do te međe, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(6) I nakon što je sud u postupku uređenja međa obnovio ili ispravio među, svatko može u parnici dokazivati vlasništvo i zahtijevati da se u skladu s njim označi međa, no susjed koji je sudjelovao u postupku uređenja međa ne može to zahtijevati nakon proteka roka od šest mjeseci od dana pravomoćnosti odluke donesene u postupku uređenja međa.

Stablo na međi

Članak 104.

(1) Stablo pripada onome iz čijega je zemljišta izraslo deblo, bez obzira na to kuda se ono nadvilo, kamo se proteže korijenje i vise grane.

(2) Stablo čije je deblo izraslo na samoj međi u suvlasništvu je susjeda s obje strane međe.

(3) Što je određeno glede stabla, na odgovarajući se način primjenjuje i na drugo raslinje.

Grane i korijenje

Članak 105.

(1) Vlasnik smije iz svojega zemljišta istrgnuti žile i korijenje tuđega drveća i ostaloga raslinja kao i odsjeći grane tuđega drveta i dio debla koje se nalaze u zračnom prostoru iznad njegove nekretnine i zadržati ih za sebe, ili se pak služiti tim dijelovima tuđega drveta.

(2) Za štetu koju su njegovoj nekretnini prouzročile žile, korijenje ili grane tuđega drveća, a što se ne bi dogodilo da je njihov vlasnik postupao dovoljno obzirno, vlasnik susjednoga zemljišta ima pravo tražiti naknadu.

(3) Ako je vlasniku posebnim propisom zabranjeno postupanje iz stavka 1. ovoga članka, ostaje mu pravo na naknadu štete iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka ne primjenjuju se u slučaju međusobnoga graničenja šuma.

Pristup na tuđe

Članak 106.

(1) Ako na tuđu nekretninu dospiju nečija životinja, roj pčela ili stvar koja se s njom nije povezala tako da je time prestala samostalno postojati, onaj čije su to stvari može, u primjerenom roku pristupiti na tuđe zemljište da bi ih uzeo nazad.

(2) Vlasnik nekretnine može u slučaju iz stavka 1. ovoga članka zabraniti pristup na svoju nekretninu jedino ako te stvari bez odgađanja sam preda njihovu posjedniku.

(3) Ako je od životinje, roja pčela i drugih stvari koje su dospjele na tuđu nekretninu ili od njihova uzimanja ili vraćanja natrag nastala šteta za vlasnika nekretnine na koju su te stvari dospjele, ili ako su s tim u svezi za vlasnika

nekretnine nastali troškovi koji su bili nužni, on ima pravo zadržati stvar sve dok mu šteta i troškovi ne budu u cijelosti naknađeni.

Uporaba tuđe nekretnine radi izvođenja radova

Članak 107.

(1) Vlasnik nekretnine na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njezinu uporabu ili korištenje može privremeno uporabiti tuđe zemljište radi izvođenja radova, postavljanja skele i sl., ako se to na drugi način ne može izvesti.

(2) Tko je uporabio tuđu nekretninu za potrebe iz stavka 1. ovoga članka, dužan ju je čim prestane potreba za takvu uporabu dovesti u stanje u kojem se nalazila prije toga, a počinjenu štetu naknaditi po općim propisima o odgovornosti za štetu.

(3) Za uporabu zemljišta iz stavka 1. ovoga članka, na zahtjev vlasnika nekretnine koja je privremeno uporabljena plaća se primjerena naknada, koja ne može biti manja od one na koliku bi imao pravo da je bilo provedeno nepotpuno izvlaštenje njegova zemljišta.

Postavljanje vodova i drugih uređaja

Članak 108.

Postavljanje vodova i drugih uređaja (električnih, kanalizacijskih, plinovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacijskih i dr.) na tuđoj nekretnini bez pristanka njezina vlasnika moguće je u interesu Republike Hrvatske na temelju zakonskih odredaba koje uređuju nepotpuno izvlaštenje, a u privatnom interesu prema odredbama o osnivanju služnosti vodova i drugih uređaja odlukom suda, ako zakon ne odredi drukčije.

Potkopavanje tuđe nekretnine

Članak 109.

(1) Vlasniku nije dopušteno kopati svoje zemljište i uopće činiti na svojoj nekretnini išta za što je razumno očekivati da bi moglo dovesti u opasnost stabilnost tuđe nekretnine.

(2) Vlasnik nekretnine čija je stabilnost u opasnosti može tražiti prestanak radova iz stavka 1. ovoga članka, ako nisu poduzete sve mjere, uključivši i postavljanje posebnih konstrukcija kad je to potrebno, od kojih se opravdano može očekivati da će otkloniti opasnost za stabilnost njegove nekretnine.

(3) Ako mjere iz stavka 3. ovoga članka nije moguće s uspjehom provesti a da se pritom posebne konstrukcije ne postavljaju na nekretninu čija je stabilnost u opasnosti, njezin vlasnik može zahtijevati zabranu radnji od kojih njegovoj nekretnini prijeti opasnost za stabilnost te nekretnine.

(4) Vlasnik nekretnine koji je postavio posebne konstrukcije radi osiguranja stabilnosti tuđe nekretnine odgovara za svaku štetu koja bi s njima u svezi nastala, a održavanje tih konstrukcija u dobrom stanju primjereno svrsi ovlašten je zahtijevati susjed čijoj nekretnini inače prijeti opasnost.

Imisije

Članak 110.

(1) Nitko se ne smije služiti ni koristiti nekretninom na način da zbog toga na tuđu nekretninu slučajno ili po prirodnim silama dospiju dim, neugodni mirisi, čađa, otpadne vode, potresi, buka i sl., ako su prekomjerni s obzirom na namjenu kakva je primjerena toj nekretnini s obzirom na mjesto i vrijeme, ili izazivaju znatniju štetu, ili su nedopušteni na temelju odredaba posebnoga zakona (prekomjerne posredne imisije).

(2) Vlasnici nekretnine koje su izložene prekomjernim posrednim imisijama ovlašteni su od vlasnika nekretnine s koje one potječu zahtijevati da otkloni uzroke tih imisija i naknadi štetu koju su nanijele, kao i da ubuduće propušta činiti na svojoj nekretnini ono što je uzrokom prekomjernih imisija, dok ne poduzme sve mjere koje su potrebne da onemoguće prekomjerne imisije.

(3) Iznimno, od stavka 2. ovoga članka, kad prekomjerne posredne imisije potječu od djelatnosti za koju postoji dopuštenje nadležne vlasti, vlasnici nekretnine koja im je izložena nemaju pravo dok to dopuštenje traje zahtijevati propuštanje obavljanja te djelatnosti, ali su ovlašteni zahtijevati naknadu štete koju su imisije nanijele, kao i poduzimanje prikladnih mjera da se ubuduće spriječe prekomjerne imisije, odnosno nastupanje štete, ili da se smanje.

(4) Vlasnik nekretnine nije dužan trpjeti da ga itko bez posebnoga pravnoga temelja uznemirava time što posebnim uređajima ili na drugi način neposredno odašilje na njegovu nekretninu dim, neugodne mirise, čađu, otpadne vode, potrese, buku i sl. (neposredne imisije), pa je ovlašten zahtijevati da to uznemiravanje prestane i da mu se nadoknadi pretrpljena šteta.

(5) Vlasnik čijoj nekretnini prijeti predvidiva opasnost s tuđe nekretnine od neposrednih ili posrednih imisija koje ne bi bio dužan trpjeti, ovlašten je zahtijevati da se odrede i provedu svrhovite mjere radi njihova sprječavanja.

Opasnost od rušenja zgrade

Članak 111.

Kad postoji ozbiljna opasnost da bi se nečija zgrada ili neki drugi dio nečije nekretnine mogao potpuno ili djelomično srušiti, od čega prijeti opasnost susjednoj nekretnini, susjed čija je nekretnina u opasnosti može od onoga čiji je to objekt zahtijevati poduzimanje svih potrebnih mjera za sprječavanje nastanka štete, kao i zahtijevati dovoljno osiguranje naknade buduće štete.

Zabrana mijenjanja naravnoga toka vode

Članak 112.

(1) Vlasnik zemljišta ne smije na štetu drugoga zemljišta mijenjati smjer ili jačinu naravnog toka vode preko svoga zemljišta ili kroz njega (podzemne vode).

(2) Vlasnik je dužan zemljište duž obala, vodotoka i jezera tako koristiti da ne ometa naravni tok vode, ne ugrožava stanje ili korištenje korita, obala i vodogospodarstvenih objekata na obali i pored obale i da ne sprječava njihovo održavanje.

(3) Vlasnik nizvodnoga zemljišta ne smije stvarati ni postavljati prepreke tome da na njegovo zemljište dotječe voda koja prirodno otječe s uzvodnoga zemljišta, niti vlasnik uzvodnoga zemljišta smije svojevoljno učiniti nešto što bi u većoj mjeri opteretilo nizvodno zemljište.

Odvođenje kišnice s krova

Članak 113.

Vlasnik nekretnine je dužan poduzeti sve potrebne mjere da kišnica koja se slijeva s njegove zgrade ne pada na tuđu nekretninu.

GLAVA 6.
STJECANJE VLASNIŠTVA

Pravni temelji stjecanja

Članak 114.

(1) Vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona.

(2) Na temelju stavka 1. ovoga članka stečeno je pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

ODJELJAK 1.
STJECANJE NA TEMELJU PRAVNOGA POSLA

Opće odredbe

Članak 115.

(1) Na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom.

(2) Na temelju pravnoga posla ne može se steći vlasništvo preko granice otuđiteljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kad stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu.

(3) Pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan, treba uz ostale pretpostavke valjanosti biti u pisanom obliku.

(4) Stjecanje vlasništva na temelju pravnoga posla ne utječe na prava trećih koja postoje na toj stvari, osim ako je drukčije određeno zakonom radi zaštite onoga koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige ili druge javne evidencije namijenjene spoznaji mjerodavnih podataka.

A/ STJECANJE POKRETNINA

Predaja u samostalni posjed

Članak 116.

(1) Vlasništvo pokretne stvari stječe se predajom te stvari stjecatelju u samostalan posjed na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

(2) Bude li stvar predana stjecatelju u samostalni posjed tako da ostanu u neposrednom posjedu otuđivatelja, time izvršeni prijenos vlasništva neće djelovati na prava koja bi treći stjecali na toj stvari ako oni u trenutku svojega stjecanja nisu znali niti su morali znati da je vlasništvo preneseno drugomu.

Višestruko ugovaranje otuđenja

Članak 117.

(1) Kad je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste pokretnine, vlasništvo će steći ona od njih kojoj je stvar prije predana, ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za stjecanje vlasništva.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, odnose otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove ali one nisu stekle vlasništvo pokretnine uređuju obveznopravna pravila.

Stjecanje od nevlasnika

Članak 118.

(1) Tko je u dobroj vjeri stekao samostalni posjed pokretne stvari na temelju naplatnoga pravnog posla sklopljenoga radi stjecanja prava vlasništva s posjednikom kojem ta stvar ne pripada, ili koji nije ovlašten njome tako pravno raspolagati, stekao je vlasništvo te stvari.

(2) Stjecatelj iz stavka 1. ovoga članka, stekao je vlasništvo stvari u trenutku stjecanja samostalnoga posjeda, ako mu je stvar predana u neposredni posjed ili se već otprije nalazi kod njega. Ali, ako mu je stvar predana u samostalni posjed samim očitovanjem volje, on će pravo vlasništva steći tek kad mu bude predana u neposredni posjed.

(3) Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku zaključenja posla, a ni u trenutku primanja neposrednoga posjeda, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

(4) Odredba stavka 1. ovoga članka ne primjenjuje se ako je stvar njezinu vlasniku ili osobi putem koje je on posjedovao bila ukradena, ili ju je izgubio, odnosno zametnuo; osim glede stjecanja gotova novca, vrijednosnih papira na donosioca ili na javnoj dražbi.

(5) Prava trećih koja terete pokretnu stvar prestaju stjecanjem vlasništva od otuđivatelja kojemu stvar ne pripada; međutim, ne prestaju ona prava trećih za koja je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati u času kad je stjecao vlasništvo.

B/ STJECANJE NEKRETNINA

Upis vlasništva u zemljišnu knjigu

Članak 119.

(1) Vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

(2) Odredbe ovoga Zakona o stjecanju vlasništva nekretnine upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak vlasništva na temelju pravnih poslova.

(3) Način osnivanja i vođenja zemljišnih knjiga te način upisivanja u njih uređuju odredbe zemljišnoknjižnoga prava.

Stjecanje uknjižbom

Članak 120.

(1) Vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu.

(2) Radi uknjižbe vlasništva mora se o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnoga prava.

(3) Provedena uknjižba djeluje od trenutka kad je sudu bio podnesen zahtjev za tu uknjižbu.

(4) Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige vlasništvo se stječe polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, kojom dotadašnji vlasnik dopušta uknjižbu tuđega vlasništva, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju uknjižbom.

Stjecanje predbilježbom

Članak 121.

(1) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba prava vlasništva, stjecanje prava vlasništva će se predbilježiti, ako su ispunjene barem one pretpostavke pod kojima ta pravila dopuštaju predbilježbu.

(2) Predbilježbom će vlasništvo biti stečeno pod uvjetom naknadnoga opravdanja te predbilježbe.

(3) Predbilježba se opravdava na način i u rokovima određenim zemljišnoknjižnim pravom.

(4) Bude li predbilježba naknadno opravdana, vlasništvo je stečeno još u trenutku kad je bio sudu podnesen zahtjev za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnu knjigu.

(5) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige stječe se vlasništvo polaganjem u sud ovjerovljene isprave

sposobne za predbilježbu, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju predbilježbom.

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige

Članak 122.

(1) Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.

(2) Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

(3) Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

Djelovanje povjerenja u istinitost

Članak 123.

(1) Stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.

(2) Brisanje upisa iz stavka 1. ovoga članka može se zahtijevati zbog neistinitosti (nevaljanosti) prednikova upisa tužbom za brisanje dok ne proteknu tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis; ali onaj tko je o neistinitom prednikovu upisu bio uredno obaviješten, može zbog neistinitosti prednikova upisa zahtijevati brisanje upisa samo ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan i odmah, a najkasnije u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu, podnio tužbu protiv onih koji su osporenim upisom stekli pravo ili su na temelju njega ishodili daljnje upise u zemljišnu knjigu.

Djelovanje povjerenja u potpunost

Članak 124.

(1) Stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva neke nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis.

(2) Stjecatelj koji je, makar i postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, stjecao u dobroj vjeri, ne uživa zaštitu povjerenja u potpunost iz stavka 1. ovoga članka glede onih prava, tereta i ograničenja koji postoje na temelju zakona, a ne upisuju se u zemljišnu knjigu.

Višestruko ugovaranje otuđenja

Članak 125.

(1) Kad je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva.

(2) Brisanje upisa vlasništva osobe iz stavka 1. ovoga članka i uknjižbu u svoju korist može zahtijevati osoba kojoj je otuđivatelj otuđio nekretninu i predao joj u samostalni posjed, ako dokaže da stjecateljica nije postupila u dobroj vjeri jer je u trenutku kad je sklopila pravni posao s otuđivateljem znala da je nekretnina drugomu već valjano otuđena i predana u samostalni posjed. Zahtjev za brisanje može se postaviti u roku od tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva.

(3) Odnos otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove, ali one nisu stekle vlasništvo nekretnine, uređuju obveznopravna pravila.

ODJELJAK 2.

STJECANJE ODLUKOM SUDA ILI DRUGE VLASTI

Djelovanje odluke

Članak 126.

(1) Odlukom suda ili drugoga tijela stječe se vlasništvo u slučajevima određenim zakonom, a na način i pod pretpostavkama određenim zakonom.

(2) Pravo vlasništva stječe se u trenutku pravomoćnosti sudske, odnosno konačnosti odluke druge vlasti, ako što drugo nije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojega se odluka donosi.

(3) Stjecanjem prava vlasništva odlukom suda ili drugoga tijela ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je to određeno tom odlukom ili posebnim zakonom, ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati.

Posebno glede nekretnina

Članak 127.

(1) Tko stekne pravo vlasništva nekretnine odlukom suda ili drugoga tijela, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

(2) Vlasništvo nekretnine stečeno odlukom suda ili drugoga tijela ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno odlukom suda ili drugoga tijela nije bilo upisano.

ODJELJAK 3.

STJECANJE NASLJEĐIVANJEM

Članak 128.

(1) Nasljednik stječe vlasništvo nasljeđenih stvari u času otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Nasljednik je ovlašten ishoditi upis svoga prava vlasništva nekretnine u zemljišnoj knjizi.

(3) Stjecanjem prava vlasništva nasljeđivanjem ne prestaju stvarna prava koja su drugim osobama pripadala na odnosnoj stvari, osim onih za koja je to određeno zakonom ili koja po naravi stvari ne mogu dalje postojati.

(4) Što je određeno za nasljeđivanje, vrijedi na odgovarajući način i za svako sveopće sljedništvo (univerzalnu sukcesiju).

ODJELJAK 4.

STJECANJE NA TEMELJU ZAKONA

A/ OPĆENITO

Djelovanje zakonskih pretpostavaka

Članak 129.

(1) Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka.

(2) Ako nije što drugo zakonom određeno, stjecanjem vlasništva na temelju zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati.

(3) Odnosi prijašnjega vlasnika i osoba čija su prava na odnosnoj stvari prestala zbog stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, prosuđuju se po obveznopravnim pravilima, ako nije što posebno zakonom određeno.

Posebno glede nekretnina

Članak 130.

(1) Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

(2) Vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

B/ STJECANJE PRISVOJENJEM I NALAZOM

Prisvojenje

Članak 131.

(1) Na pokretnoj stvari koju nitko nema u svom vlasništvu, steći će vlasništvo osoba koja uzme tu stvar u samostalni posjed s namjerom da je prisvoji, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Na pokretnim stvarima koje nitko nema u vlasništvu, a koje se mogu nabavljati ili rabiti samo uz posebnu dozvolu koju daje nadležno tijelo, vlasništvo može steći prisvojenjem samo osoba koja ima takvu dozvolu.

(3) Ne može se steći prisvojenjem vlasništvo na stvarima koje po posebnom zakonu mogu biti samo u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice područne (regionalne) samouprave; ali kad se radi o stvarima čija je namjena prisvajati ih (kao što su to rude, ribe, voda iz vodotoka i sl.), tada svaka osoba koja je na prisvajanje ovlaštena zakonom ili dopuštenjem izdanim na temelju zakona, stječe vlasništvo onoga što prisvoji na temelju i u granicama te ovlasti, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Odredbom članka 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je dio riječi u stavku 3.

(4) Na nekretnini koju nitko nema u vlasništvu, ne može se prisvojenjem steći pravo vlasništva.

Napuštene stvari

Članak 132.

(1) Osim izvorno ničijih stvari, ničije su i one koje je vlasnik napustio ako se time odrekao svoga prava vlasništva.

(2) Pokretna stvar je ničija od trenutka kad njezin vlasnik, u namjeri da se odrekne vlasništva, napusti posjed te stvari.

(3) Prisvojenjem se ne može steći tuđe; u sumnji se smatra da stvar nije ničija; no, uzima se da je pripitomljena životinja ničija ako sama od sebe izostane četrdesetdva dana, a i da je ničiji roj pčela koji vlasnik nije vijao dva dana.

(4) Napušteni suvlasnički dio pokretnine prirasta dijelovima ostalih suvlasnika razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

Posebno o napuštenim nekretninama

Članak 133.

(1) Nekretnina je ničija tek kad na temelju očitovanja o odreknuću od vlasništva danog u obliku isprave prikladne za zemljišnoknjižni upis bude to pravo izbrisano u zemljišnoj knjizi.

(2) Napuštena nekretnina prelazi na temelju zakona u vlasništvo Republike Hrvatske, ako nije zakonom što drugo određeno.

(3) Kad će se smatrati da su napuštena i uzeti u vlasništvo Republike Hrvatske zemljišta na kojima je obrada sasvim zapuštena ili zgrade ruševne jer nisu popravljene, određuju posebni propisi.

Izgubljena stvar i nalaznik

Članak 134.

(1) Stvar koju je vlasnik izgubio, koja je zametnuta, ili mu je ukradena, nije samim tim prestala biti njegovim vlasništvom, pa ju je nalaznik dužan bez odgode predati onomu tko ju je izgubio, odnosno vlasniku stvari, ako po znakovima na stvari ili iz drugih okolnosti može za njega saznati, a nije mu teško dostupan.

(2) Nalaznik koji nije nađenu stvar predao onom tko ju je izgubio, odnosno njezinu vlasniku, dužan ju je bez odgode predati najbližem nalaznom uredu osobno ili putem osobe u čijim ju je prostorijama, prijevoznom ili sličnom sredstvu našao, a koja će je predati nalaznom uredu u ime nalaznika; nalaznik jedino nije dužan predati nalaznom uredu stvar čija je vrijednost prema općem shvaćanju zanemariva.

Nalazni ured

Članak 135.

(1) Nalazni ured dužan je nađenu stvar primiti u polog, te čuvati za onoga koji ju je izgubio iz posjeda, odnosno za njezina vlasnika, kao i poduzeti sve mjere radi očuvanja stvari.

(2) Stvari koje neće ili ne može sam čuvati, nalazni će ured povjeriti na čuvanje pouzdanom čuvaru.

(3) Ako je nađena stvar pokvarljiva ili su za njezino čuvanje ili održavanje potrebni troškovi nerazmjerni njezinoj vrijednosti, stvar će se prodati na javnoj dražbi i za nju dobiveni novac položiti u sud.

Povrat stvari

Članak 136.

(1) Ako se onaj koji je stvar izgubio ili je njezin vlasnik javi u roku od godine dana od objave oglasa i dokaže da je stvar izgubio iz posjeda, odnosno da je njezin vlasnik, predat će mu se stvar ili iznos dobiven njezinom prodajom, čim se od njega naplate svi nužni troškovi u svezi s nađenom stvari, kao i nagrada nalazniku (nalaznina).

(2) U sumnji kojoj od više osoba treba predati nađenu stvar, ako okolnosti ne upućuju na koju drugu osobu, prednost ima ona koja ju je izgubila iz neposrednoga posjeda.

(3) O predaji stvari osobi koja je dokazala da ju je izgubila iz posjeda, odnosno da je njezin vlasnik, nalazni ured dužan je odmah pisano obavijestiti nalaznika, te mu izručiti nalazninu.

Nalaznina

Članak 137.

(1) Nalaznik ima pravo na nalazninu u visini od 10% od prometne vrijednosti stvari, a i na naknadu za nužne troškove koje je imao u svezi s nađenom stvari.

(2) Nalaznik stvari je i onaj koji je stvar prvi opazio i za nju se mašio, iako ju je drugi prije dohvatio. Više osoba koje su zajedno našle stvar imaju pravo na nalazninu na jednake dijelove.

(3) Osoba koja je dužna platiti nalazninu može zahtijevati da se iznos nalaznine pravično smanji kad bi nalaznina predstavljala nerazmjerno veliku korist s obzirom na prilike nalaznika i osobe koja je dužna platiti nalazninu, kao i okolnosti pod kojima je stvar izgubljena i nađena.

(4) Ako se vrijednost nađene stvari ne može procijeniti ili ona postoji samo za njezina vlasnika, odnosno osobu koja ju je izgubila, tada nalaznik može zahtijevati da se odredi pravični iznos nalaznine.

(5) Osoba koja duguje troškove i nalazninu može se osloboditi te svoje obveze tako da se odrekne stvari, pa će se uzeti da se uopće nije ni javila.

Predaja stvari nalazniku

Članak 138.

(1) Ako se osoba koja je izgubila posjed stvari, a niti vlasnik stvari, ne jave u roku od godine dana od objave oglasa o nalazu stvari, ili ne dokažu svoje pravo na stvar ili odbiju primiti stvar, tada se nađena stvar, odnosno novac dobiven njezinom prodajom predaje u neposredni posjed nalazniku.

(2) Javi li se naknadno onaj koji je stvar izgubio ili njezin vlasnik, nalaznik mu mora vratiti stvar zajedno s dobivenim koristima, odnosno vratiti za nju dobiveni novac zajedno s kamatama, po odbitku nužnih troškova, a onaj kome je stvar vraćena dužan je platiti nalazninu.

Stjecanje vlasništva nađene stvari

Članak 139.

(1) Nađenu stvar, odnosno za nju dobiveni novac može nalaznik steći u vlasništvo pod pretpostavkama za stjecanje stvari putem dosjelosti, s tim da je njegov posjed nađene stvari pošten ako ne zna niti bi morao znati čija je stvar.

(2) Nalaznik koji nije postupio po odredbama članka 134. do 136. i članka 138. stavka 2. ovoga Zakona, ne može steći pravo vlasništva stvari dosjelošću, niti ima pravo na nalazninu.

Nalaz blaga

Članak 140.

(1) Blagom se u smislu ovoga Zakona smatraju novac, dragocjenosti i druge stvari od vrijednosti koje su bile skrivene tako dugo da se više ne može utvrditi tko im je vlasnik.

(2) Nalaznik je dužan uzeti nađeno blago u posjed za Republiku Hrvatsku, čime ono, ako zaista nema vlasnika, postaje vlasništvo Republike Hrvatske.

(3) Nalaznik je dužan bez odgode obavijestiti o nađenom blagu najbliži dostupni nalazni ured te po njegovoj naredbi predati posjed toga blaga, a do predaje poduzeti mjere koje su nužne da blago ne bi propalo, bilo oštećeno ili otuđeno.

(4) Nalazni ured je dužan o nalazu blaga, odnosno arhivske građe od općega kulturnoga interesa odmah obavijestiti nadležno državno tijelo za zaštitu spomenika kulture, odnosno arhiv, koji su ovlašteni te predmete uzeti u posjed i čuvanje, ako posebnim zakonom nije što drugo određeno.

(5) Nalaznik i vlasnik nekretnine u kojoj je nađeno blago imaju pravo na primjerenu nagradu od Republike Hrvatske, koja ne može biti manja od nagrade kakva bi bila za nađenu tuđu stvar ni veća od vrijednosti nađenoga blaga, a imaju pravo i na naknadu nužnih troškova.

(6) Jedna polovina nagrade iz stavka 5. ovoga članka pripada nalazniku, a druga vlasniku nekretnine, ali ako je koji pokušao zatajiti nalaz blaga, on nema pravo ni na kakvu nagradu ni naknadu.

(7) Republika Hrvatska se može osloboditi svoje obveze da dade nalazninu i naknadu troškova za blago tako da se odrekne stvari, te da nalazniku i vlasniku nekretnine preda blago u samostalni suposjed, u kojem će se slučaju na odgovarajući način primjenjivati odredbe ovoga Zakona o predaji stvari nalazniku i o stjecanju vlasništva nađene stvari.

(8) Odredbe o pravu vlasnika nekretnine na nagradu na odgovarajući se način primjenjuju i na nositelja prava građenja, ako je blago nađeno u zgradi koja je pripadnost zemljišta na kojem on ima pravo građenja.

C) STJECANJE PRIRAŠTAJA

Stjecanje odvajanjem

Članak 141.

(1) Plodovi i sve što se odvoji od neke stvari pripada i nakon odvajanja njezinu vlasniku, ako nije što drugo određeno.

(2) Posjeduje li neka druga osoba kao samostalni posjednik tuđu stvar od koje su se odvojili plodovi ili što drugo, ona je samim odvajanjem postala vlasnikom odvojenoga, ali ne ako u tom času nije bila poštenim posjednikom tuđe stvari.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka, vlasnik, odnosno samostalni posjednik stvari ne stječu vlasništvo plodova i drugoga što se od stvari odvojilo, ako vlasništvo toga stekne za sebe neka druga osoba po pravilima iz članka 142. i 143. ovoga Zakona.

Stjecanja na temelju ograničenoga stvarnog prava

Članak 142.

(1) Kome na temelju njegova ograničenoga stvarnog prava pripada pravo na vlasništvo plodova ili drugih dijelova neke tuđe stvari, taj postaje njihovim vlasnikom kad se odvoje od vlasnikove stvari; ali ako ga njegovo pravo samo ovlašćuje da uzme plodove ili dijelove neke stvari u vlasništvo, oni će postati njegovi tek kad ih za sebe ubere.

(2) Posjeduje li stvar od koje su se odvojili plodovi, ili što drugo, neka druga osoba kao da je nositelj ograničenoga stvarnog prava na temelju kojega bi joj pripadalo vlasništvo plodova ili drugih dijelova te stvari, ona je samim odvajanjem postala vlasnikom odvojenoga, ali ne ako u tom času nije bila poštenim posjednikom tuđe stvari.

(3) Nositelj ograničenoga stvarnog prava na stvari, odnosno druga osoba koja stvar posjeduje kao da je nositelj takva prava ne stječu vlasništvo plodova i

drugoga što se od stvari odvojilo, ako vlasništvo toga stekne za sebe neka druga osoba po pravilima iz članka 143. ovoga Zakona.

Stjecanje na temelju obveznoga prava

Članak 143.

(1) Tko na temelju nekoga obveznoga prava ima pravo na plodove ili druge dijelove tuđe stvari koja mu je predana u posjed, a posjeduje je u času odvajanja tih plodova ili dijelova, stekao ih je u vlasništvo samim odvajanjem; nema li u tom času stvar u posjedu, steći će ih tek kad ih primi u posjed.

(2) Posjeduje li stvar od koje su se odvojili plodovi, ili što drugo, neka druga osoba kao da je ona nositelj obveznoga prava na temelju kojega bi joj pripadalo vlasništvo plodova ili drugih dijelova te stvari, ona je samim odvajanjem postala vlasnikom odvojenoga, ali ne ako u tom času nije bila poštenim posjednikom tuđe stvari.

Plodovi životinje

Članak 144.

(1) Plodovi životinje i sve druge koristi od nje pripadaju njezinu vlasniku, odnosno drugim osobama, prema pravilima iz članka 141. do 143. ovoga Zakona.

(2) Onaj čija je životinja oplodila tuđu životinju nema pravo na plod, ni na nagradu, osim ako je što drugo određeno ili uobičajeno.

Priraštaj zemljišta

Članak 145.

(1) Nastane li otok u sredini vodotoka koji nije opće dobro, a posebnim zakonom nije ništa drugo određeno, tada otok pravno prirasta zemljištima koja leže duž toga otoka na obje obale po dužini zemljišta, a u širinu do polovine vodotoka.

(2) Ako je u slučaju iz stavka 1. ovoga članka otok nastao na jednoj polovini vodotoka, vlasnik bliže obale ima isključivo pravo na njega.

(3) Odredbe o stjecanju priraštajem otoka nastalih u vodotoku ne primjenjuju se na otoke koji nastanu presušivanjem vode, ili diobom vode na više rukavaca, ili ako zemljišta budu poplavljena, jer tada dotadašnja prava ostaju nepromijenjena.

Članak 146.

(1) Ako vodotok promijeni svoj tok, zainteresirani priobalni vlasnici imaju pravo da u roku od tri godine vrate prijašnji tok o svom trošku, ako se to ne protivi planu regulacije toga vodotoka, niti odredbama posebnoga zakona.

(2) Ne bude li uspostavljen prijašnji tok vode, vlasnici zemljišta koji zbog novoga toka trpe štetu imaju pravo na naknadu iz ostavljenoga korita ili iz njegove vrijednosti, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(3) Osim u slučaju naknade prema odredbi stavka 2. ovoga članka, ostavljeno korito pripada vlasnicima obale u skladu s pravilima o stjecanju vlasništva otoka, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Članak 147.

(1) Otrgne li vodotok komad zemljišta i pripoji ga drugom zemljištu, vlasnik otrgnutoga komada zemljišta smije u roku od godine dana vratiti taj komad zemljišta.

(2) Po proteku roka iz stavka 1. ovoga članka otrgnuti komad koji nije vraćen, postaje sastavnim dijelom zemljišta kojem je pripojen, pa se pravo vlasništva ovoga proteže i na taj komad.

(3) Zemlja koju vodotok taloži na neku obalu pripada vlasniku obalnoga zemljišta.

Prerada, sjedinjenje, miješanje i građenje tuđim materijalom

Članak 148.

(1) Tko tuđe pokretne stvari preradi, sjedini sa svojima, pomiješa ili smiješa s njima, ili se to dogodilo bez njegove volje, nije time dobio nikakvo pravo na tuđe, ako za to nema pravni temelj stjecanja.

(2) Ako se stvari koje su prerađene mogu bez nerazmjerno velikih troškova vratiti u prijašnje stanje, odnosno ako se one koje su sjedinjene, pomiješane ili smiješane mogu bez nerazmjerno velikih troškova rastaviti, svakomu će se vratiti što je njegovo, a obveznopravna pravila određuju ima li tko pravo tražiti naknadu i od koga.

(3) Kad je netko tuđe stvari preradio, sjedinio sa svojima, pomiješao ili smiješao s njima tako da je time nastala nova stvar osobite umjetničke ili druge kulturne vrijednosti koja bi propala povratom u prijašnje stanje prerađenih, odnosno rastavljanjem sjedinjenih, pomiješanih ili smiješanih stvari, tada on ima pravo zahtijevati da sud odluči da se ne dopusti uspostava prijašnjega stanja, odnosno rastavljanje stvari.

Nenamjerno suvlasništvo

Članak 149.

(1) Ako uspostava prijašnjega stanja prerađenih, sjedinjenih, pomiješanih ili smiješanih stvari, odnosno njihovo rastavljanje, nije moguće ili nije dopušteno, a po općem je shvaćanju nastala nova stvar, tada, nema li pravnog temelja na kojem bi ta stvar pripala komu drugomu, ona pripada svim sudionicima u suvlasništvo, prema razmjeru vrijednosti njihovih stvari i korisnoga rada u času kad je od toga nastala nova stvar, a obveznopravna pravila određuju ima li neki od suvlasnika pravo potraživati naknadu i od koga.

(2) Onom od suvlasnika čija je stvar krivnjom ostalih pretvorena u novu stvar, pripada pravo razvrgnuti to suvlasništvo tako da zadrži za sebe cijelu stvar, naknadivši drugima vrijednost njihovih dijelova, ili da je ustupi njima uz naknadu; nema li krivnje ni na jednoj strani, onaj čija je stvar više vrijedila ima pravo otkupiti cijelu stvar.

Prirastanje glavnoj stvari

Članak 150.

(1) Kad uspostava prijašnjega stanja, odnosno rastavljanje nije moguće bez nerazmjerno velikih troškova, a nije nastala nova stvar nego je postojećoj stvari kao glavnoj prirasla druga stvar postavši njezinom pripadnošću, ili su u nju uloženi tuđi rad ili sredstva, vlasništvo glavne stvari postoji i dalje, protežući se i na sve ono što je toj stvari priraslo ili je u nju uloženo, a obveznopravna pravila određuju tko ima pravo tražiti naknadu i od koga.

(2) Ako vlasnik zemljišta izgradi na njemu zgradu tuđim materijalom, i uopće ako ugradi u svoju nekretninu tuđu stvar koja se ne može odvojiti bez nerazmjerno velikih troškova, ili je ugradi tko drugi, vlasništvo nekretnine proteže se i na to, a bivšem vlasniku materijala, odnosno ugrađenih stvari pripada pravo potraživati naknadu po obveznopravnim pravilima.

(3) Odredba stavka 2. ovoga članka na odgovarajući način vrijedi i u korist nositelja prava građenja koji je izgradio zgradu tuđim materijalom, odnosno u čiju je zgradu on ili tko drugi nešto tuđega ugradio.

Utjecaj na ograničena stvarna prava

Članak 151.

(1) Kad preradom, sjedinjenjem, miješanjem ili stvaranjem smjese, građenjem tuđim materijalom ili njegovom ugradnjom u vlastitu nekretninu prestane samostalno postojati neka pokretna stvar, prestaju time i sva ograničena stvarna prava na njoj, osim onih koja po svojoj naravi mogu za predmet imati naknadu na koju bivši vlasnik ima pravo.

(2) Zajedno sa stvarju u slučaju iz stavka 1. ovoga članka prestaju i najam i zakup te stvari.

(3) Imaju li osobe čija su prava prestala po odredbama stavka 1. i 2. ovoga članka pravo tražiti naknadu i od koga, određuju obveznopravna pravila.

Građenje na tuđem zemljištu

Članak 152.

(1) Zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta.

(2) Vlasnik ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu, ako je na to ovlašten po pravilima obveznoga prava.

(3) Vlasnik zemljišta koji za to ima pravni interes može, umjesto prava iz stavka 2. ovoga članka, zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja, pa će graditelj biti dužan po tom zahtjevu postupiti, ne tražeći nikakve naknade za to, ali je ovlašten sav materijal koji je bio njegov uzeti za sebe.

(4) Pravo vlasnika na naknadu od graditelja prosuđuje se po pravilima obveznoga prava.

(5) Sa stajališta ovoga Zakona smatra se zgradom svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod

nje, s time da je zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.

Pošteni graditelj i nepošteni vlasnik

Članak 153.

Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.

Nepošteni i graditelj i vlasnik zemljišta

Članak 154.

(1) Ako graditelj nije bio pošten, zgrada je pripala vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, no vlasnik zemljišta tada nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.

(2) Graditelj je u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ovlašten uspostaviti prijašnje stanje o svom trošku i uzeti za sebe svoj materijal koji je bio ugradio u zgradu, ali ne nakon što protekne rok u kojem bi po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njezinu vlasniku.

Prekoračenje međe građenjem

Članak 155.

(1) Ako je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednoga zemljišta uz među, vlasnik susjednoga zemljišta ima pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.

(2) Dok ne bude potpuno provedena uspostava prijašnjega stanja, uzima se da je vlasniku zgrade do opoziva dana stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu.

(3) Vlasnik zemljišta na kojem se nalazi dio tuđe zgrade ima pravo na naknadu u obliku novčane rente, a u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište, koju je svagdašnji vlasnik zgrade dužan plaćati svagašnjem vlasniku opterećenoga zemljišta sve dok postoji dio zgrade na tom zemljištu; time se ne dira u pravo na naknadu pretrpljene štete.

(4) Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati da vlasnik zgrade otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni; to može zahtijevati i vlasnik zgrade koji je bio pošteni graditelj, ako je vlasnik zemljišta zahtijevao uspostavu prijašnjega stanja, a ta nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova.

Dogradnja, nadogradnja, preuređenje i ulaganje

Članak 156.

(1) Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo, ako nije

što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigrađene nekretnine.

(2) Pripada li pravo na naknadu onomu tko je dogradio, nadogradio ili preuredio zgradu, odnosno prostoriju iz stavka 1. ovoga članka, ili je ulagao u takvu zgradu ili prostoriju, određuju pravila obveznoga prava.

Građenje na tuđem pravu građenja

Članak 157.

Kad je građeno na zemljištu opterećenom tuđim pravom građenja, nositelju toga prava pripadaju prava i obveze vlasnika zemljišta iz članka 152. do 155. ovoga Zakona.

Sijanje i sađenje

Članak 158.

(1) Biljke koje puste korijenje u nekom zemljištu vlasništvo su onoga čije je to zemljište, bez obzira na to čije je bilo sjeme ili sadnice, a odnos s vlasnikom sjemena ili sadnica prosuđivat će se prema obveznopravnim pravilima.

(2) Što je u stavku 1. ovoga članka određeno za biljke koje su pustile korijenje, vrijedi i za one koje se ne mogu od nekretnine odvojiti bez nerazmjerno velikih troškova.

D/ STJECANJE DOSJELOŠĆU

Članak 159.

(1) Dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari.

(2) Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

(3) Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

(4) Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

Tijek vremena

Članak 160.

(1) Vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjelost.

(2) U vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.

(3) Nasljednik postaje poštenim posjednikom od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kad je ostavitelj bio nepošteni posjednik, ali ne ako je nasljednik to znao ili morao znati.

(4) Kad se poštenom posjedniku čiji posjed nije zakonit i istinit uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao zakonito, pošteno i istinito, pravo vlasništva steći će istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da pošteni posjednik stekne stvar dosjelošću.

(5) Kad se zakonitom, poštenom i istinitom posjedniku uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao pošteno, ali ne zakonito ili istinito, vlasništvo će steći dosjelošću istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da pošteni posjednik stekne stvar dosjelošću, osim ako stvar već nije stekao time što je njegov zakoniti, pošteni i istiniti posjed trajao onoliko vremena koliko je potrebno da je zakoniti, pošteni i istiniti posjednik stekne dosjelošću.

(6) Na prekid odnosno zastoj tijeka vremena dosjelosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastoju tijeka rokova za zastaru tražbina.

GLAVA 7.
ZAŠTITA VLASNIŠTVA

Vlasnički zahtjev za povrat stvari

Članak 161.

(1) Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

(2) Vlasnikovo pravo iz stavka 1. ovoga članka ne zastarijeva, ako zakonom nije što drugo određeno.

(3) Pravo iz stavka 1. ovoga članka ne pripada osobi koja je otuđila stvar u svoje ime, dok ta stvar još nije bila njezina, a poslije ju je stekla u vlasništvo.

Prava vlasnička tužba

Članak 162.

(1) Da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

(2) Vlasnik mora stvar koju zahtijeva opisati po njezinim osobinama koje je razlikuju od istovrsnih stvari, pa ne može zahtijevati stvari kao što su gotov novac pomiješan s drugim gotovim novcem, vrijednosne papire na donositelja pomiješane s istovrsnima, ako ne postoje okolnosti iz kojih tužitelj ipak može dokazati svoje pravo vlasništva i iz kojih je tuženik morao znati da tu stvar ne smije prisvojiti.

(3) Tuženik koji taji pred sudom da posjeduje stvar, a dokaže da je posjeduje, mora već samo zbog toga predati tu stvar tužitelju u posjed, ali zadržava pravo da stvar natrag zahtijeva vlasničkom tužbom; a tko tvrdi da posjeduje neku stvar a ne posjeduje je, pa time vara tužitelja, odgovara za svu štetu koja iz toga proizlazi.

(4) Tuženik koji je stvar posjedovao pa je posjed napustio pošto mu je dostavljena tužba, treba je o svome trošku predati tužitelju koji se ne bi htio držati pravoga posjednika, odnosno treba mu nadoknaditi punu vrijednost stvari.

Posjednikovi prigovori

Članak 163.

(1) Posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed).

(2) Posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako izvodi svoje pravo na posjed od posrednoga posjednika, koji ima pravo na posjed te stvari, osim ako je posjed dobio posjednik od posrednog posjednika koji nije bio ovlašten da mu ga dade.

(3) Ako posjednik stvari koja je bila otuđena ustupom, zahtijeva da je posjednik preda njezinu vlasniku, može novom vlasniku suprotstaviti i prigovore svoga prava na posjed koje bi imao prema ustupitelju.

(4) Ako je tuženik nesamostalni posjednik, on se od zahtjeva da preda posjed stvari može braniti imenovanjem posrednoga samostalnog posjednika čiju višu vlast priznaje i iz čijega posjeda izvodi svoj posjed.

Pravni položaj poštenoga posjednika

Članak 164.

(1) Pošteni posjednik tuđe stvari koju nema pravo posjedovati mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, ali nije dužan dati naknadu za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi primjerene onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada, a ne treba ni naknaditi ono što je pritom oštećeno ili uništeno.

(2) Zahtijeva li vlasnik da posjednik preda stvar, pošteni posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao, te stvar zadržati dok mu oni ne budu naknađeni.

(3) Nije koristan trošak onaj kojim je pošteni posjednik promijenio namjenu stvari, ako to vlasniku nije korisno.

(4) Za troškove koji nisu ni nužni ni korisni ne može ni pošteni posjednik zahtijevati naknadu, ali ako mu ona ne bude ponuđena, može prije nego što vrati stvar odvojiti i sebi uzeti ono što joj je tim troškovima dodao, ako se to može učiniti bez oštećenja same stvari.

(5) Vrijednost plodova i drugih koristi koje je imao od stvari odbit će se od troškova koje posjednik osnovano traži.

(6) Troškovi, kao i vrijednost plodova, obračunavaju se prema cijenama kad ih se naknađuje.

(7) Pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari.

Pravni položaj nepoštenoga posjednika

Članak 165.

(1) Nepošteni posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.

(2) Vlasnikovo traženje naknade iz stavka 1. ovoga članka zastarijeva u roku od tri godine od dana kad mu je stvar predana.

(3) Nepošteni posjednik ima pravo na naknadu troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku; to mu pravo zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari.

(4) Nepošteni posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego mora stvar predati bez odgode.

(5) Ono što je posjednik dodao, učinivši troškove koji mu se ne naknađuju, ovlašten je odvojiti i sebi uzeti, ali jedino ako to može učiniti bez oštećenja same stvari.

(6) Od časa kad je pošteni posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenoga posjednika; isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je pošteni posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.

Vlasnička tužba predmnjevanoga vlasnika

Članak 166.

(1) Onoga tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način svoga stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnjevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnoga temelja ili na slabijem pravnom temelju.

(2) Predmnjevanom će vlasniku na njegov zahtjev predati posjed stvari posjednik koji nema pravni temelj posjedovanja ili je slabiji time što mu je posjed nepošten ili nezakonit, ili što ne može označiti svojega prednika ili može samo sumnjivoga, ili što je stekao posjed stvari besplatno a onaj koji zahtijeva posjed bio ga je stekao naplatno; no neće mu trebati predati posjed stvari posjednik koji ima jednako jak pravni temelj kao on.

(3) Predmnjeva vlasništva ne djeluje u korist osobe koja nije bila pošteni posjednik stvari.

(4) Predmnjevani vlasnik treba, umjesto da dokazuje vlasništvo, dokazati činjenice na temlju kojih se predmnjeva njegovo vlasništvo i činjenice od kojih zavisi utemeljenost njegova zahtjeva prema posjedniku stvari iz stavka 1. i 2. ovoga članka; inače se na vlasničku tužbu predmnjevanoga vlasnika, na prigovore po-

sjednika, kao i na pravni položaj koji ima pošteni odnosno nepošteni posjednik kad je dužan predati stvar vlasniku, na odgovarajući način primjenjuje ono što i za pravu vlasničku tužbu, ako nije drugo određeno zakonom niti je u suprotnosti s pravnom naravi tužbe predmnjevanoga vlasnika.

Zaštita od uznemiravanja

Članak 167.

(1) Ako treća osoba bespravno uznemirava vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik može i putem suda zahtijevati da to uznemiravanje prestane.

(2) Da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom vlasnik ostvario svoje pravo iz stavka 1. ovoga članka, vlasnik mora dokazati da je stvar njegovo vlasništvo i da ga druga osoba uznemirava u izvršavanju njegovih ovlasti u pogledu te stvari; ako ta osoba tvrdi da ima pravo poduzimati ono što uznemirava vlasnika stvari, na njoj je da to dokaže.

(3) Kad je uznemiravanjem iz stavka 1. ovoga članka prouzročena šteta, vlasnik ima pravo zahtijevati naknadu štete po općim pravilima o naknadi štete.

(4) Pravo na zaštitu, poput onoga koji je dokazao da je stvar njegovo vlasništvo, ima i onaj tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istiniti način svoga stjecanja posjeda stvari (predmnjevani vlasnik), no nema pravo na zaštitu vlasništva od uznemiravanja onaj koji nije bio pošteni posjednik stvari. Na pravo na zaštitu predmnjevanoga vlasnika na odgovarajući se način primjenjuju pravila o vlasničkoj tužbi predmnjevanoga vlasnika.

Zaštita od povrede upisom u zemljišnoj knjizi

Članak 168.

Ako netko povrijedi vlasnikovo pravo vlasništva nevaljanim upisom u zemljišne knjige, vlasnik se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.

GLAVA 8.
PRESTANAK VLASNIŠTVA

Propast stvari

Članak 169.

(1) Pravo vlasništva prestaje propašću stvari koja je bila predmetom toga prava, no ostanu li neki ostaci stvari, vlasnik na njima zadržava vlasništvo.

(2) Pravo vlasništva prestaje i kad stvar priraste drugoj stvari tako da postane njezinim dijelom koji nije od nje pravno odvojen na posebnom pravnom temelju.

Stavljanje izvan prometa

Članak 170.

Pravo vlasništva prestaje zakonskom odredbom po kojoj stvar koja je bila predmetom prava vlasništva više to ne može biti, u kojem slučaju za dotadašnjega

vlasnika nastupaju pravni učinci kao da je glede te stvari provedeno potpuno izvlaštenje.

Tuđe stjecanje

Članak 171.

Pravo vlasništva potpuno prestaje kad druga osoba izvorno stekne vlasništvo stvari, dok s prelaskom vlasništva na drugu osobu ono prestaje samo za dotadašnjega vlasnika.

Odreknuće

Članak 172.

(1) Pravo vlasništva pokretnina prestaje napuštanjem posjeda stvari koje znači odreknuće od prava vlasništva.

(2) Pravo vlasništva nekretnina prestaje odreknućem tek kad na temelju očitovanja o odricanju od vlasništva, danoga u obliku isprave prikladne za zemljišnoknjižni upis, to pravo bude izbrisano u zemljišnoj knjizi, ako zakon ne određuje drukčije.

(3) Ako je pravo vlasništva upisano u zemljišnoj knjizi, prestat će tek njegovim brisanjem.

Prestanak na temelju zakona

Članak 173.

(1) Pravo vlasništva prestaje kad to određuje posebni zakon, pod pretpostavkama i na način određen zakonom.

(2) Kad pravo vlasništva nekretnine na temelju posebnoga zakona prestane bez brisanja u zemljišnoj knjizi, takav prestanak prava vlasništva ne može ići na štetu onih koji za nj nisu znali niti su to morali znati, pri čemu se nikomu ne može predbaciti da nije istraživao izvanknjižno stanje.

DIO ČETVRTI
SLUŽNOSTI

GLAVA 1.
O SLUŽNOSTIMA UOPĆE

Ovlaštenikovo pravo

Članak 174.

(1) Služnost je ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svojega nositelja da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar) ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik je dužan to trpjeti ili pak zbog toga glede nje nešto propuštati.

(2) Kako je nositelj prava služnosti ovlašten služiti se poslužnom stvari, određuje se kod osnivanja prava služnosti; ako se služnost osniva na temelju pravnoga posla, određuje to svojom voljom ili u sporazumu sa stjecateljem onaj čija je

poslužna stvar; ako se osniva na temelju odluke suda ili drugoga tijela vlasti, određuje se to tom odlukom; inače to određuje zakon.

(3) Služnost ima sadržaj s kojim je osnovana, ako nije kasnije zakonito izmijenjen; tko tvrdi da je izmijenjen, treba to dokazati.

Svrha

Članak 175.

(1) Svaka služnost mora imati razumnu svrhu.

(2) Ako je svrha služnosti bolje i korisnije gospodarenje nekretninom, služnost je stvarna; inače je osobna.

Ovlaštenik služnosti

Članak 176.

Nekretnina može biti opterećena pravom služnosti, bilo u korist svagdašnjega vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) ili nositelja prava građenja na njoj, bilo u korist određene osobe.

Izvršavanje ovlasti

Članak 177.

(1) Ovlaštenik prava služnosti može ovlasti koje mu to njegovo pravo daje izvršavati po svojoj volji, ali ne šireći ih, nego stežući koliko to dopušta narav i svrha služnosti.

(2) Ovlaštenik prava služnosti mora pri izvršavanju svojih ovlasti postupati obzirno, tako da što manje opterećuje poslužnu stvar.

(3) Vlasnik poslužne stvari ne smije činiti ništa što bi onemogućilo ili bitno otežalo izvršavanje služnosti; ali nije dužan išta sam činiti, ako nije drukčije određeno.

Preinaka načina izvršavanja

Članak 178.

(1) Dotadašnji način izvršavanja svojih ovlasti može nositelj prava služnosti glede sadržaja i mjesta na kojem ih izvršava na poslužnoj stvari preinačiti po svojoj volji, ako bitno ne mijenja dotadašnji način na koji ih je izvršavao.

(2) Ako bi se bitno promijenio dotadašnji način izvršavanja ovlasti, preinaka je dopuštena samo u sporazumu s vlasnikom poslužne stvari, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na istoj stvari – tada i u sporazumu s ovlaštenicima tih prava.

(3) Na preinaku iz stavka 2. ovoga članka, na odgovarajući se način primjenjuje ono što je određeno za osnivanje služnosti na temelju pravnoga posla.

Prelaganje

Članak 179.

(1) Služnost je teret na cijeloj poslužnoj stvari, ali ako se stalno izvršava samo na jednom njezinu dijelu, može vlasnik poslužne stvari zahtijevati da se izvršavanje

preloži na neko drugo, ovlašteniku podjednako prikladno mjesto, ako je izvršavanje na dosadašnjem mjestu vlasniku osobito tegobno.

(2) Troškove prelaganja služnosti snosi vlasnik poslužne stvari.

(3) Vlasnikovo se pravo iz stavka 1. ovoga članka ne može pravnim poslom isključiti niti ograničiti.

Izvršavanja više služnosti na istoj poslužnoj stvari

Članak 180.

(1) Jedna nekretnina može biti opterećena s više služnosti, ali novija služnost ne može ograničiti izvršavanje onih koje su prije nje u prvenstvenom redu.

(2) Ako služnosti odnosno drugi stvarni tereti koji daju pravo na koristi imaju isti prvenstveni red, a izvršavanje jednoga ometa izvršavanje drugoga, svaki ovlaštenik može zahtijevati da sud na pravedan način uredi izvršavanje u interesu svih ovlaštenika.

(3) Nitko ne može imati služnost na nečijem pravu služnosti.

Troškovi održavanja

Članak 181.

(1) Troškove održavanja i popravka poslužne stvari snosi ovlaštenik, ako nije drukčije određeno.

(2) Ako se poslužnom stvari služi i njezin vlasnik, on je dužan razmjerno snositi troškove iz stavka 1. ovoga članka, ali se te dužnosti može osloboditi ustupivši poslužnu stvar ovlašteniku, ma i protiv njegove volje.

(3) Ovlaštenik koji ima na poslužnoj stvari neku napravu kojom izvršava služnost dužan je tu svoju napravu držati u urednom stanju, koliko to zahtijevaju interesi vlasnika poslužne stvari.

(4) Troškove održavanja naprave iz stavka 3. ovoga članka snosi ovlaštenik; ali ako je ta naprava na korist i vlasnika poslužne stvari, dužan je i on sudjelovati u troškovima održavanja razmjerno svojoj koristi, osim ako su drukčije ugovorili.

Neodvojivost

Članak 182.

(1) Služnost se ne može samovlasno razdvojiti od poslužne stvari, niti prenijeti na drugoga ovlaštenika ili stvar.

(2) Služnost je prenosiva samo zajedno s poslužnom stvari, a stvarna služnost i s povlasnom stvari.

Utjecaj diobe

Članak 183.

(1) Služnost je nedjeljiva; povećanjem, smanjenjem ili komadanjem poslužne stvari, uključujući i promjene oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice koja je poslužna stvar, ne može se služnost koja je tereti promijeniti ni razdijeliti, ako nije što drugo određeno zakonom.

(2) Ako se služnost izvršavala samo na pojedinom dijelu poslužne stvari, a ona bude podijeljena, može se zahtijevati ukidanja služnosti glede ostalih dijelova.

(3) Ako se podijeli nekretnina koja je povlasna stvar u čiju korist postoji stvarna služnost, ta služnost ostaje i dalje u korist svih dijelova, ali se izvršavati može samo tako da se time ne poveća ukupno opterećenje vlasnika poslužne nekretnine; no, ako je svrha služnosti bila da služi samo potrebama pojedinoga dijela koji se odvojio, može se zahtijevati da ona bude ukinuta glede ostalih.

Prividne služnosti

Članak 184.

(1) Ovlasti kakve daje neka služnost mogu se dati i do opoziva (prividna služnost), u kojem će se slučaju ovlasti i dužnosti do opoziva prosuđivati uz odgovarajuću primjenu pravila o služnostima.

(2) Odstupanja od naravi služnosti ne predmnjevaju se, nego ih mora dokazati onaj tko se na njih poziva.

Zakonske služnosti

Članak 185.

Određuje li neki posebni zakon da pod određenim pretpostavkama neke služnosti terete one stvari glede kojih su te pretpostavke ispunjene (zakonske služnosti), to su zakonska ograničenja prava vlasništva, pa se na njih ne primjenjuju pravila o služnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

GLAVA 2.
STVARNE SLUŽNOSTI

ODJELJAK 1.
OPĆE ODREDBE

Povlasna nekretnina i služnost

Članak 186.

(1) Stvarna služnost je stvarno pravo svagdašnjega vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) da se za potrebe te nekretnine na određeni način služi nečijom nekretninom (poslužna nekretnina), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje glede svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti.

(2) Stvarna služnost osnovana u korist neke nekretnine kao povlasne ne može se razdvojiti od vlasništva te nekretnine, te je njezin pripadak, prenosiv samo zajedno s tom nekretninom.

(3) Stvarna služnost može postojati i u korist nekretnina koje su javna dobra u općoj ili u javnoj uporabi, ako se tome ne protivi njihova pravna narav.

(4) Kad je povlasna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih ima jednako pravo izvršavanja stvarnih služnosti u korist povlasne nekretnine; a kad je poslužna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora trpjeti da se ovlaštenik služnosti koja

tereti njihovu nekretninu njome služi na način na koji ga ovlašćuje njegovo pravo, odnosno svaki mora propuštati radnje glede poslužne nekretnine koje bi bile suprotne tuđem pravu stvarne služnosti.

Pravo građenja na povlasnoj nekretnini

Članak 187.

Što je određeno za vlasnika povlasne nekretnine, na odgovarajući način vrijedi i za nositelja prava građenja, ako nije što drugo određeno, niti proizlazi iz naravi toga prava.

Sadržaj ovlasti

Članak 188.

(1) Vlasnik povlasne i vlasnik poslužne nekretnine mogu osnivati stvarne služnosti bilo kojega sadržaja koji je moguć, a nije zabranjen, bilo da time nastane stanje koje traje i nije potrebno ovlaštenikovo činjenje za izvršavanje ovlasti koje ta služnost daje, bilo da se služnost izvršava ponavljanjem ljudskih radnji, uzastopce ili na određeno vrijeme ili u određeno doba godine, osim ako je što drugo zakonom određeno.

(2) Služnost može biti osnovana da služi povlasnoj nekretnini namijenjenoj poljodjelstvu; u takvu slučaju je poljska, inače je kućna služnost.

(3) Da bi služile nekretninama namijenjenim poljodjeljstvu, mogu se osnovati poljske služnosti, kao što su osobito: 1. služnosti puta, ili kao pravo staze, pravo progoniti stoku, ili kao pravo kolnika na poslužnoj nekretnini; 2. služnosti vode, ili kao pravo crpsti vodu, ili pojiti stoku, bilo vodovoda, tj. vodu odvraćati ili navoditi, 3. služnosti paše; 4. šumske služnosti, ili sjeći drva, ili kupiti suho granje, žir; ili što drugo.

(4) Da bi služile nekretninama sa zgradom, mogu se osnovati kućne služnosti koje vlasnika te nekretnine ovlašćuju da nešto poduzima na susjedovoj nekretnini kao poslužnoj, što je taj dužan trpjeti, kao što su to osobito: 1. pravo nasloniti teret svoje zgrade na tuđu; 2. gredu ili rožnik umetnuti u tuđi zid; 3. imati prozor u tuđem zidu radi svjetla, ili i radi vidika; 4. imati dijelove svoje zgrade bilo u susjedovu zračnom prostoru, ili na susjedovu zemljištu ili imati svoje naprave na tuđoj nekretnini; 5. provoditi dim ili druge plinove kroz susjedov dimnjak; 6. navoditi kapnicu sa svojega krova na tuđu nekretninu; 7. odvoditi ili prolijevati tekućine na susjedovo zemljište; ili što drugo.

(5) Da bi služile nekretninama sa zgradom, mogu se osnovati služnosti koje vlasnika te nekretnine ovlašćuju na to da vlasnik poslužne nekretnine nešto propušta, što bi inače slobodno činio, kao što su osobito: 1. svoju kuću ne povisivati ili je ne snizivati; 3. ne oduzimati povlaštenoj zgradi svjetlo i zrak, ili vidik; 4. ne odvraćati kišnicu s krova svoje kuće od susjedova zemljišta kojem bi mogla koristiti za polijevanje vrta ili punjenje cisterne ili na neki drugi način; ili što drugo.

Nepravilna služnost

Članak 189.

(1) Služnost koja je po svojoj naravi stvarna može se osnovati na poslužnoj nekretnini i u korist određene osobe (nepravilna služnost).

(2) Bude li osnovana služnost iz stavka 1. ovoga članka, na nju će se na odgovarajući način primjenjivati pravila o osobnim služnostima.

(3) Tko tvrdi da je stvarna služnost osnovana u korist određene osobe, treba to i dokazati.

ODJELJAK 2.

POSEBNA PRAVILA ZA POJEDINE SLUŽNOSTI

O služnostima puta

Članak 190.

(1) Vlasnik povlasne nekretnine koji ima pravo staze ovlašten je time hodati tom stazom te tako tuda k sebi puštati druge ljude; ima li pravo progoniti stoku, ovlašten je time i služiti se kolicima; a ima li pravo kolnika, ovlašten je voziti se po poslužnoj nekretnini jednom ili više zaprega, motornim vozilom i biciklom.

(2) Pravo hodati stazom ne obuhvaća ovlast jahati niti voziti se biciklom, a ni gurati bicikl po poslužnoj nekretnini; pravo progoniti stoku ne obuhvaća ovlast vući teške terete preko poslužnoga zemljišta; pravo voziti se po poslužnoj nekretnini ne obuhvaća pravo tuda goniti nevezanu stoku.

(3) Prostor za izvršavanje na poslužnoj nekretnini prava ići stazom, progoniti stoku i prava kolnika treba biti toliki koliko je nužno da bi ih se izvršavalo, s obzirom na mjesne prilike. Ako bi putovi i staze postali neuporabljivi zbog poplave ili kojega drugoga slučaja, mora se do uspostave prijašnjega stanja odrediti novi prostor, ako nadležna vlast odmah ne poduzme potrebne mjere.

O služnostima puta kao nužnom prolazu

Članak 191.

(1) Nužni prolaz je služnost puta koju je osnovao sud na zahtjev vlasnika nekretnine do koje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putom.

(2) Na nužni se prolaz primjenjuju pravila koja vrijede za služnosti puta, ako glede nužnoga prolaza nije što posebno propisano.

O služnosti vodovoda

Članak 192.

(1) Vlasnik povlasne nekretnine koji je ovlašten crpsti vodu na poslužnoj nekretnini, ima i pravo na slobodan pristup k njoj.

(2) Vlasnik povlasne nekretnine koji je ovlašten navraćati vodu s tuđe nekretnine na svoje zemljište ili je sa svojega odvraćati na tuđe zemljište, ovlašten je također postaviti za to potrebne cijevi, žljebove, brane, spremnike za vodu i druge naprave o svom trošku, a u mjeri koja se utvrđuje po potrebama povlasnoga zemljišta.

O služnosti paše

Članak 193.

(1) Ako u času stjecanja prava služnosti paše nisu određeni vrsta i broj stoke niti vrijeme i mjera izvršavanja prava paše, mjerodavno je kako se mirno izvršavao posjed toga prava služnosti kroz dvadeset godina.

(2) Ako se vrsta i broj stoke ne može utvrditi prema pravilu iz stavka 1. ovoga članka, tada se ravna prema sljedećem:

pravo paše odnosi se, ako se to ne protivi posebnim propisima, na svaku vrstu tegleće stoke, goveda i ovaca, ali ne na svinje i perad, niti na koze u šumskim područjima; nečista, nezdrava i tuđa stoka uvijek se isključuje od paše;

ako se broj stoke koja se napasa mijenjao u zadnjih dvadeset godina, tad se uzima srednji broj iz prve tri godine, a ako nije jasno kolik je, ima se uzeti u obzir što je pravedno s obzirom na to kolika je i kakva paša; ni u kojem slučaju ovlašteniku nije dopušteno da na tuđoj paši drži više stoke nego što je moguće preko zime prehraniti krmom dobivenom s povlasnoga zemljišta; no stoku koja još siše ne računa se nikad u broj stoke.

(3) Vrijeme paše određuje se uopće po ustaljenom mjesnom običaju, ali radi paše ne smije nikad biti smetano ili otežano poljsko obrađivanje uređeno posebnim propisima.

(4) Pravo paše ne proteže se ni na kakvu drugu korist, pa ovlaštenik ne smije niti kositi travu, ne smije oštetiti sućanstvo paše, niti isključiti stoku vlasnika poslužne nekretnine od paše na njegovoj nekretnini, a kad prijeti opasnost da bi stoka mogla nanijeti štetu, ona treba biti čuvana na prikladan način.

O ostalim poljskim služnostima

Članak 194.

Što je određeno za pravo paše, na odgovarajući se način primjenjuje i na služnost sječe drva i ostale poljske služnosti.

O pravu prozora

Članak 195.

(1) Pravo prozora u zidu poslužne nekretnine daje vlasniku povlasne nekretnine samo pravo na svjetlo i zrak; a na vidik samo ako mu je ta ovlast posebno dana.

(2) Tko nema pravo na vidik dužan je na zahtjev vlasnika zida staviti rešetku na prozor.

(3) Tko ima pravo prozora, dužan je čuvati otvor; tko to zanemari, odgovara za štetu koja otuda nastaje.

O pravu imati dio zgrade i naprave na poslužnoj nekretnini

Članak 196.

(1) Vlasnik povlasne nekretnine kojega njegovo pravo služnosti ovlašćuje da na susjednoj nekretnini, na njezinoj površini, ispod nje ili u njezinu zračnom prostoru ima dio svoje zgrade, neku drugu izgrađenu napravu ili kakav uređaj koji služi njegovoj zgradi, dužan je to uzdržavati o svome trošku, a vlasniku

poslužne nekretnine plaćati naknadu za iskorištavanje njegove nekretnine u visini zakupnine, ako nije drukčije određeno ugovorom ili zakonom.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje kad vlasnika povlasne nekretnine njegovo pravo služnosti ovlašćuje da na susjednoj nekretnini, na njezinoj površini, ispod nje ili u njezinu zračnom prostoru ima vodove i druge uređaje (električne, kanalizacijske, plinovodne, vodovodne, toplovodne, telekomunikacijske i dr.).

(3) Vlasnik poslužne nekretnine koji je dužan trpjeti teret susjedne zgrade, umetak tuđe grede u svoj zid, prolaz tuđega dima kroz dimnjak, tuđu antenu na svom krovu, tuđu reklamu ili natpis na pročelju svoje zgrade ili što slično, dužan je razmjerno prilagati za održavanje svojega, za to određenog zida, stupa, stijene, dimnjaka, krova, pročelja i sl., ali nije dužan podupirati niti popravljati tuđu stvar.

O pravu provođenja tekućina

Članak 197.

Ako su za provodnju tekućina kroz poslužnu nekretninu potrebni jarci i kanali, mora ih izgraditi vlasnik povlasne nekretnine, te ih držati dobro pokrivene i čiste i time olakšati opterećenje poslužnoga zemljišta.

O pravu kapnice

Članak 198.

(1) Vlasnik povlasne nekretnine koji ima pravo odvođenja kišnice sa svojega krova na poslužnu nekretninu (pravo kapnice) može pustiti da kišnica otječe na tuđu nekretninu slobodno ili kroz žlijeb.

(2) Ovlaštenik služnosti iz stavka 1. ovoga članka smije uzdići svoj krov, ali mora poduzeti mjere da time služnost ne postane tegotnija za vlasnika poslužne nekretnine.

(3) Ovlaštenik služnosti iz stavka 1. ovoga članka dužan je održavati žljebove namijenjene otjecanju kao i svoj krov u takvu stanju da mlaz kišnice ne šteti opterećenoj nekretnini, a i napali snijeg na vrijeme počistiti.

GLAVA 3.
OSOBNE SLUŽNOSTI

ODJELJAK 1.
OPĆE ODREDBE

Služnosti osobne naravi

Članak 199.

(1) Osobna služnost je stvarno pravo koje ovlašćuje pojedinačno određenu osobu da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti.

(2) Osobne služnosti su: pravo plodouživanja, pravo uporabe i pravo stanovanja.

Poslužna stvar

Članak 200.

(1) Osobne služnosti mogu postojati na cijeloj poslužnoj stvari, a i na idealnom dijelu ako je to moguće s obzirom na sadržaj služnosti i narav predmeta.

(2) Kad je uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine na nekom njezinu idealnom dijelu, osobna služnost može imati za predmet taj posebni dio samo zajedno s idealnim dijelom na kojem je uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela.

Ograničeno trajanje

Članak 201.

Osobne služnosti traju samo onoliko vremena za koliko su osnovane te prestaju najkasnije smrću njihova ovlaštenika, ako zakon ne određuje drukčije.

Neotuđivost i nenasljedivost

Članak 202.

(1) Osobne služnosti ne mogu se prenositi s ovlaštenika na drugu osobu.

(2) Osobne služnosti su nenasljedive, osim služnosti izričito osnovanih i za ovlaštenikove nasljednike.

(3) Iznimno, kad je osobna služnost izričito osnovana i za ovlaštenikove nasljednike, nasljeđivanjem će ona prijeći na one koji nasljeđuju zbog smrti prvoga ovlaštenika; smrću nasljednika koji je naslijedio osobnu služnost, ona se beziznimno gasi.

ODJELJAK 2.

POSEBNA PRAVILA O POJEDINIM SLUŽNOSTIMA

A/ O PRAVU PLODOUŽIVANJA

Uopće

Članak 203.

(1) Pravo plodouživanja je osobna služnost koja svojega nositelja (plodoužitelja) ovlašćuje da se u svakom pogledu služi nečijom stvari (poslužna stvar) u skladu s njezinom namjenom, čuvajući njezino sućanstvo.

(2) Pravo plodouživanja može postojati na poslužnoj stvari koja je nepotrošna, bilo pokretna ili nepokretna, kao i na više pokretnih stvari zajedno; na potrošnim stvarima moguće je samo nepravo plodouživanje.

(3) Pravo plodouživanja može postojati na pravu koje daje plodove ili druge koristi; u tom se slučaju uzima da je to pravo stvar, pa se na odgovarajući način primjenjuje ono što je određeno za stvari iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Predmet svakoga prava plodouživanja je stvar u smislu stavka 2. do 4. ovoga članka, zajedno sa svim svojim pripadnostima.

(5) Pravo plodouživanja iste poslužne nekretnine može imati i više osoba, u kojem je slučaju svaka samostalni nositelj svojega dijela prava plodouživanja,

osim kad su u takvu odnosu da im pravo plodouživanja ili neki dio toga prava pripada zajednički; u sumnji se uzima da svakoj pripada jednaki dio prava plodouživanja.

(6) Kad je poslužna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora trpjeti da se ovlaštenik prava plodouživanja koje tereti njihovu nekretninu njome služi na način na koji ga ovlašćuje njegovo pravo.

Ovlasti

Članak 204.

(1) Plodoužitelj je ovlašten da se, bez obzira na to kolike su mu potrebe, služi poslužnom stvari u skladu s njezinom namjenom, da je posjeduje kao nesamostalni posjednik te je potpuno za sebe rabi, a njegov je i čisti prihod od čiste vrijednosti te stvari, ali sve to samo u granicama očuvanja sućanstva, što uključuje i očuvanje temeljne namjene poslužne stvari.

(2) Plodoužitelj može pravnim poslom prepustiti drugoj osobi izvršavanje svojih ovlaštenja iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Vlasnik poslužne stvari mora trpjeti izvršavanje plodoužiteljevih ovlasti na svojoj stvari, a svoje pravo vlasništva smije izvršavati ako time ne vrijeđa plodoužiteljevo pravo.

Čisti prihod od čiste vrijednosti

Članak 205.

(1) Plodoužiteljev je sav prihod koji poslužna stvar daje bez umanjenja sućanstva, ali on snosi troškove i terete određene ovim Zakonom.

(2) Prihod poslužne stvari čine svi plodovi i druge koristi koje stvar daje bez umanjenja sućanstva; blago nađeno u poslužnoj stvari nije prihod plodoužitelja.

(3) Plodove poslužne stvari stječe plodoužitelj njihovim odvajanjem, a isto vrijedi i za sve ostalo što se odvojilo od stvari ne umanjujući njezino sućanstvo, osim kad zakon drukčije određuje.

(4) Što je u stavku 3. ovoga članka određeno za plodove vrijedi i za najamnine, zakupnine, kamate i druge prihode koje stvar daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa (civilne plodove), ali s time da je plodoužiteljevo ono što se od toga odnosi na razdoblje trajanja prava plodouživanja, bez obzira na to kad je dospjelo i je li ubrano; ostalo pripada vlasniku poslužne stvari, pa on to može zahtijevati.

(5) Plodoužitelj snosi sve troškove za uporabu i iskorištavanje poslužne stvari, bez obzira na to kolik je prihod ostvaren.

(6) Plodoužitelj je dužan kao dobar domaćin održavati poslužnu stvar u stanju u kojem ju je primio, te snositi troškove redovitoga održavanja i obnavljanja stvari, javne obveze s njom u svezi (porezne i sl.), realne terete koji je opterećuju, a i kamate na tražbine osigurane hipotekom na njoj; ali to je plodoužitelj dužan snositi samo u granicama vrijednosti koja ostaje kad se od prihoda iz stavka 2. do 4. odbiju troškovi iz stavka 5. ovoga članka.

Izvanredni popravci i obnova stvari

Članak 206.

(1) Ako je zbog dotrajalosti ili više sile postalo nužno obaviti izvanredne popravke ili izvanredna obnavljanja poslužne stvari, plodoužitelj je dužan bez odgađanja obavijestiti vlasnika, odnosno onoga tko za vlasnika upravlja tom stvari, osim ako je te popravke ili obnavljanja dužan učiniti o svome trošku.

(2) Ako vlasnik poslužne stvari obavi nužne izvanredne popravke ili izvanredna obnavljanja poslužne stvari, plodoužitelj mu je dužan naknaditi kamate na vrijednost onoga što je vlasnik utrošio, u omjeru u kojem se time poboljšalo njegovo plodoužitelj.

(3) Ako vlasnik ne može ili neće obaviti nužne popravke ili obnavljanja, plodoužitelj nije ovlašten od njega zahtijevati da popravlja ili obnavlja vlastitu stvar, nego smije sam to učiniti i po prestanku plodoužitelj zahtijevati naknadu kao pošteni posjednik, ili zahtijevati primjerenu naknadu za plodoužitelj koje je izgubio zbog propuštenoga građenja.

(4) Plodoužitelj je dužan o svom trošku izvršiti one izvanredne popravke i izvanredne obnove stvari koje je sam skrivio ili ih je prouzročila osoba za koju on odgovara.

Poboljšice

Članak 207.

(1) Plodoužitelj nije dužan dopustiti da vlasnik obavlja poboljšice na poslužnoj stvari koje nisu nužne, osim ako mu se vlasnik obveže dati punu odštetu za uporabu i prihod koji plodoužitelj gubi zbog obavljanja radova.

(2) Vlasnik stvari koji je izvršio poboljšice ima pravo zahtijevati od plodoužitelja koji je tražio odštetu po odredbi stavka 1. ovoga članka da se od te odštete odbije korist koju plodoužitelj ima od poboljšica.

(3) Ako je plodoužitelj bez sporazuma s vlasnikom učinio poboljšice, ovlašten je odvojiti i sebi uzeti ono što je dodao, ako je to moguće bez oštećenja stvari, ali naknadu za poboljšice može zahtijevati samo ako bi to bio ovlašten kao poslovođa bez naloga.

Popis i procjena

Članak 208.

(1) Vlasnik i plodoužitelj sastavit će ovjerovljeni popis svih poslužnih stvari s naznakom njihove vrijednosti u vrijeme sastavljanja popisa i procjene, radi lakšega dokazivanja uzajamnih tražbina.

(2) Nedostaje li popis i procjena iz stavka 1. ovoga članka, predmnjeva se da je plodoužitelj primio u uporabljivom stanju poslužnu stvar srednje kakvoće, sa svim pripadnostima potrebnim za uredno plodoužitelj.

Dužnost dati osiguranje

Članak 209.

(1) Kad je ugroženo sućanstvo poslužne stvari, vlasnik može od plodoužitelja zahtijevati primjereno osiguranje.

(2) Ako plodouživatelj ne bi dao osiguranje koje se obvezao dati ili koje je sud odredio, vlasnik može zahtijevati da sud ukine plodoužívanje, s time da vlasnik dade pravednu naknadu za njega.

(3) Sud neće ukinuti plodoužívanje nego će postaviti upravitelja poslužnom stvari kad je to bolje s obzirom na okolnosti slučaja, ako to zahtijeva plodouživatelj koji se obvezao da će sve troškove te uprave snositi kao troškove za uporabu i iskorištavanje poslužne stvari.

(4) Sud koji je postavio upravitelja sastavit će bez odgode popis i procjenu poslužne stvari.

Povrat stvari

Članak 210.

(1) Pošto prestane pravo plodoužívanja, dužan je dotadašnji plodouživatelj predati posjed poslužne stvari njezinu vlasniku, pri čemu stvar treba biti u stanju u kakvu ju je plodouživatelj bio primio.

(2) Ako stvar nije u stanju u kakvu ju je plodouživatelj bio primio, on odgovara vlasniku za smanjenje njezine vrijednosti, bez obzira na to čime je ono prouzrokovano, no ne odgovara za smanjenje vrijednosti zbog starenja ili redovitoga trošenja stvari koje se nije moglo izbjeći ni otkloniti potpunim ispunjenjem dužnosti iz članka 205. stavka 6. ovoga Zakona.

(3) Plodouživatelj ne odgovara za ono smanjenje vrijednosti poslužne stvari koje se moglo izbjeći ili otkloniti jedino izvanrednim popravcima ili izvanrednim obnavljanjem te stvari, osim ako je bio dužan o svome trošku izvršiti te izvanredne popravke ili izvanrednu obnovu stvari.

(4) Još neodvojeni plodovi pripadaju vlasniku, a on će troškove koje je plodouživatelj imao da bi ih dobio, morati naknaditi plodouživatelju ili njegovu nasljedniku prema pravilima koja određuju pravni položaj poštenoga posjednika prigodom povrata stvari vlasniku.

(5) Što je u stavku 4. ovoga članka određeno za neodvojene prirodne plodove vrijedi i za civilne (najamnine, zakupnine, kamate i sl.) koji se odnose na razdoblje nakon prestanka plodoužívanja.

(6) Dužnosti i odgovornosti plodouživatelja terete njegova nasljednika, odnosno drugoga sveopćega sljednika.

Nepravo plodoužívanje

Članak 211.

(1) Ako je pravo plodoužívanja osnovano na stvari koja je potrošna ili na pravu koje ne daje plodove, to je nepravo plodoužívanje.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka poslužna stvar je novčana vrijednost stvari koja će se vlasniku vratiti pošto prestane to plodoužívanje.

(3) Gotovim novcem može za trajanja nepravoga plodoužívanja ovlaštenik raspolagati po volji; ali ako je to plodoužívanje osnovano na već uloženoj glavnici, ovlaštenik može zahtijevati samo kamate.

(4) Na nepravo plodouživanje na odgovarajući se način primjenjuju pravila o pravu plodouživanja, ako nije što posebno određeno zakonom niti to zahtijeva narav takva plodouživanja.

B/ PRAVO UPORABE

Uopće

Članak 212.

(1) Pravo uporabe je osobna služnost koja svojega nositelja (uporabovnika) ovlašćuje da se za svoje potrebe služi nečijom stvari (poslužna stvar) prema njezinoj namjeni, čuvajući njezino sućanstvo.

(2) Pravo uporabe može postojati na poslužnoj stvari koja je nepotrošna, bilo pokretna ili nepokretna, kao i na više pokretnih stvari; na potrošnim stvarima nije moguća ni neprava uporaba.

(3) Pravo uporabe može postojati na pravu koje daje plodove ili druge koristi, u kojem se slučaju uzima da je to pravo stvar, pa se na odgovarajući način primjenjuje ono što je određeno za stvari iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Predmet prava uporabe je stvar u smislu stavka 2. i 3. ovoga članka, zajedno sa svim svojim pripadnostima.

(5) Pravo uporabe ne može imati više osoba, osim kad su u takvu odnosu da im ono pripada zajednički.

(6) Na pravo uporabe na odgovarajući se način primjenjuju pravila o pravu plodouživanja, ako nije što posebno određeno zakonom niti to zahtijeva narav prava uporabe.

Ovlasti

Članak 213.

(1) Uporabovnik je ovlašten da se za svoje potrebe služi poslužnom stvari tako da je, u time određenom opsegu, posjeduje kao nesamostalni posjednik, rabi je i uzima njezin prihod, ali čuvajući njezino sućanstvo.

(2) Uporabovnik ne može pravnim poslom prepustiti drugoj osobi izvršavanje svojih ovlasti iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Vlasnik poslužne stvari mora trpjeti izvršavanje uporabovnikovih ovlasti na svojoj stvari, a svoje pravo vlasništva smije izvršavati ako time ne vrijeđa uporabovnikovo pravo, pa sve koristi koje se mogu crpsti iz stvari bez smetanja ovlaštenika pripadaju vlasniku.

Uporabovnikove potrebe

Članak 214.

(1) Uporabovnik je ovlašten, bez obzira na ostalu svoju imovinu, služiti se poslužnom stvari u opsegu svojih potreba, primjerenih njegovu dobu, zvanju, zanimanju i veličini obiteljskog kućanstva.

(2) Uporabovnikove potrebe određuju se prema stanju kad je osnovana služnost uporabe; kasnije promjene zvanja i zanimanja ne daju mu pravo na proširenje uporabe, ako nije što drugo određeno.

(3) Pod potrebom uporabovnika podrazumijavaju se i potrebe njegovog obiteljskog kućanstva, pri čemu i promjene u njegovom obiteljskom kućanstvu koje su bile prirodno očekivane i predvidive /bračni drug i maloljetna djeca, kao i osobe koje je po zakonu dužan uzdržavati/ ili koje su promjene nužno potrebne za vođenje obiteljskog kućanstva.

Stjecanje plodova i drugih koristi

Članak 215.

(1) Plodove poslužne stvari stječe uporabovnik kad ih na temelju ovlasti koje mu daje njegovo pravo uporabe ubere za svoje potrebe, a isto vrijedi i za sve ostale koristi od stvari.

(2) Što je u stavku 1. ovoga članka određeno za plodove, vrijedi i za najamnine, zakupnine, kamate i druge prihode koje stvar daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa (civilni plodovi), ali s tim da uporabovnik nije ovlašten ubirati ništa što se ne odnosi na razdoblje trajanja njegova prava uporabe, a ostalo pripada vlasniku poslužne stvari, koji to može zahtijevati.

Troškovi i tereti

Članak 216.

(1) Sve koristi koje se mogu crpsti iz stvari bez smetanja uporabovnika pripadaju vlasniku, pa je vlasnik dužan snositi sve redovite i izvanredne troškove i terete poslužne stvari, te je o svome trošku održavati u dobru stanju.

(2) Ako troškovi i tereti nadilaze korist koja preostaje vlasniku, mora ovlaštenik snositi taj višak, osim ako se odrekne svojega prava uporabe.

C/ PRAVO STANOVANJA

Članak 217.

(1) Pravo stanovanja je osobna služnost koja svojega nositelja (stanovatelja) ovlašćuje da se služi nečijom stambenom zgradom ili njezinim dijelom namijenjenim stanovanju (poslužna stvar) u skladu s tom namjenom, a čuvajući njezino sućanstvo.

(2) Pravo stanovanja prosuđuje se po pravilima o uporabi, ako nije što drugo određeno.

(3) Ovlašćuje li pravo stanovanja svojega nositelja da se služi svim dijelovima zgrade koji su za stanovanje tako da ih, čuvajući sućanstvo, u cijelosti uživa, tad je to plodoužívanje stambene zgrade, pa se prosuđuje po pravilima o plodoužívanju.

(4) U svakom slučaju vlasnik zadržava pravo raspolagati onim dijelovima nekretnine koji nisu namijenjeni stanovanju a i stambenim dijelovima koji nisu predmetom stanovateljeva prava stanovanja, ali ne tako da time spriječi izvršavanje prava stanovanja.

(5) Izvršavanjem prava stanovanja ne smije se vlasniku onemogućiti ili otežati potrebno nadgledanje cijele njegove nekretnine.

GLAVA 4.
STJECANJE

ODJELJAK 1.
OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Općenito

Članak 218.

(1) Na temelju pravnoga posla vlasnika poslužne nekretnine, odluke suda ili druge vlasti, ili samoga zakona, osniva se pravo stvarne služnosti kao pripadak povlasne stvari za njezina svagdašnjega vlasnika, a na teret određene stvari kao poslužne.

(2) Na temelju pravnoga posla vlasnika poslužne nekretnine osniva se pravo osobne služnosti u korist određene osobe na teret određene stvari kao poslužne, a isto vrijedi i za osnivanje nepravilnih služnosti.

(3) Pravo služnosti je osnovano kad se ispune sve pretpostavke određene zakonom.

A/ OSNIVANJE NA TEMELJU PRAVNOGA POSLA

Pravni temelj

Članak 219.

(1) Na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje služnosti osnivaju se prava služnosti izvođenjem iz vlasništva poslužne stvari, odnosno iz pripadanja prava koje je poslužna stvar, a na način određen zakonom.

(2) Sadržaj služnosti određuje vlasnik poslužne stvari, odnosno nositelj prava koje je poslužna stvar svojom voljom, ili u sporazumu sa stjecateljem pravnim poslom iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Pravnim poslom iz stavka 1. ovoga članka može se pravo služnosti ograničiti i opteretiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava.

(4) Pravni posao kojemu je cilj osnutak služnosti, osim što mora zadovoljavati opće pretpostavke za valjanost, treba biti i u pisanom obliku ako je poslužna stvar nekretnina.

(5) Kad je nekretnina u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ona opterети služnošću.

Način osnivanja služnosti na nekretninama

Članak 220.

(1) Pravo služnosti na nekretnini osniva se uknjižbom toga prava u zemljišnoj knjizi kao tereta na poslužnoj nekretnini, osim ako zakon omogućuje da se služnost osnuje drukčije.

(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba prava služnosti, predbilježbom će se osnovati to pravo pod uvjetom naknadnoga opravdanja toga upisa, ako su ispunjene barem pretpostavke pod kojima pravila zemljišnoknjižnoga prava dopuštaju predbilježbu.

(3) Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige pravo služnosti osniva se polaganjem u sud ovjerovljene isprave sposobne za upis prava u zemljišnu knjigu, kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu služnosti na njoj, a za to polaganje uzima se da je uknjižba, odnosno predbilježba i na odgovarajući se način primjenjuju pravila o stjecanju tim upisom u zemljišnu knjigu.

(4) Odredbe ovoga Zakona o osnivanju prava služnosti na nekretninama upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak služnosti na temelju pravnih poslova.

Zaštita povjerenja

Članak 221.

Na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige glede prava služnosti, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 122. do 125. ovoga Zakona, ako nisu suprotne pravnoj naravi tih prava.

Način osnivanja služnosti na pokretninama

Članak 222.

(1) Pravo osobne služnosti na pokretnoj stvari osniva se predajom te stvari stjecatelju u nesamostalni posjed na temelju valjano očitovane volje vlasnika usmjerene na to da se stjecatelju izvede pravo služnosti, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Kad je vlasnik sklopio više pravnih poslova radi osnutka prava osobne služnosti na istoj stvari kao poslužnoj, a te služnosti ne bi mogle istodobno postojati na istoj stvari, osnovana je ona od njih za koju je stvar prije predana, ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za stjecanje te služnosti.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka odnose otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove, ali one nisu stekle osobnu služnost, uređuju obveznopravna pravila.

B/ OSNIVANJE ODLUKOM SUDA ILI DRUGE VLASTI

Osnivanje odlukom

Članak 223.

(1) Služnost može svojom odlukom, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati sud u postupku osnivanja nužnoga prolaza, odnosno nužnoga osnivanja služnosti vodova ili drugih uređaja u postupku diobe i u ostavinskom postupku, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Stvarnu služnost može, pod pretpostavkama određenim zakonom, osnovati nadležno tijelo upravne vlasti u postupku izvlaštenja, komasacije, kao i u ostalim slučajevima određenim zakonom.

(3) Pravo služnosti osniva se u trenutku pravomoćnosti sudske odluke iz stavka 1., odnosno konačnosti odluke druge vlasti iz stavka 2. ovoga članka, ako što drugo nije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojega se odluka donosi.

(4) Onaj u čiju je korist na nekretnini osnovano pravo služnosti odlukom suda ili drugoga tijela ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava u zemljišnoj knjizi.

Odluka o nužnom prolazu

Članak 224.

(1) Nužni prolaz preko neke nekretnine kao poslužne osnovat će svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine, ako do nje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putom i ako je korist od otvaranja nužnoga prolaza za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist nužni prolaz osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine.

(2) Nužni prolaz ne može sud osnovati preko nekretnina glede kojih se tome protive javni interesi, kroz zgrade, kroz ograđena kućna dvorišta, kroz ograđena uzgajališta divljači, a kroz ograđene vrtove i vinograde može osnovati nužni prolaz samo ako za to postoji osobito jak razlog.

(3) Sud će svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti da se on osniva u korist određene nekretnine kao služnost prava staze, progona stoke, kolnika, ili svega zajedno, vodeći računa o potrebama povlasne nekretnine i o tome da poslužno zemljište bude što manje opterećeno; no nikad ne može osnovati nužni prolaz u korist određene osobe, niti općega dobra.

(4) Sud će svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva taj prolaz da vlasniku poslužne nekretnine plati punu novčanu naknadu za sve što će on trpjeti i biti oštećen, koja ne može biti manja od one na koju bi on imao pravo da se u interesu Republike Hrvatske provodi izvlaštenje, te će osnutak nužnoga prolaza uvjetovati potpunom isplatom te naknade, ako su se stranke glede naknade nisu drukčije sporazumjele.

Odluka o nužnim vodovima i uređajima

Članak 225.

(1) Služnost vodova ili drugih uređaja (električnih, kanalizacijskih, plinovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacijskih i dr.) na tuđoj nekretnini kao

poslužnoj osnovat će svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine, ako do nje nema nikakve ili nema prikladne veze s dobavljačem tvari, energija ili usluga koje se dostavljaju tim vodovima i drugim uređajima i ako je korist od postavljanja tih vodova odnosno uređaja za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva služnost vodova ili drugih uređaja da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine.

(2) Na nužno osnivanje služnosti vodova ili drugih uređaja iz stavka 1. ovoga članka, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o nužnim prolazima.

Odluka u diobnom i ostavinskom postupku

Članak 226.

(1) Sud koji provodi diobu suvlasništva ili zajedničkoga vlasništva može odlučiti da se osnuje pravo stvarne služnosti, ako su stranke s tim suglasne, a kod geometrijske diobe nekretnine i bez njihove suglasnosti.

(2) Sud koji provodi ostavinski postupak svojom će odlukom odlučiti da se osnuje pravo služnosti ako je ostavitelj svojim valjanim zapisom ili nalogom bio odredio da se osnuje to pravo.

(3) Pravo služnosti čiji je osnutak sud odredio na temelju odredba ovoga članka osniva se na način koji je ovim Zakonom predviđen za stjecanje prava služnosti na temelju pravnoga posla.

Zaštita povjerenja

Članak 227.

Pravo služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano odlukom suda ili druge vlasti, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano pravo služnosti koje je osnovano odlukom suda ili druge vlasti.

C/ OSNIVANJE NA TEMELJU ZAKONA

Općenito

Članak 228.

(1) Neposredno na temelju zakona pravo služnosti osnovat će se kad se ispune sve zakonom predviđene pretpostavke za dosjelost služnosti, a inače samo kad tako odredi posebni zakon.

(2) Tko stekne pravo služnosti nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

Dosjelost služnosti

Članak 229.

(1) Stvarna služnost osniva se na temelju zakona dosjelošću, ako ju je posjednik povlasne nekretnine pošteno posjedovao izvršavajući njezin sadržaj kroz dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine nije se tome protivio.

(2) Ne može se dosjelošću osnovati stvarna služnost ako se njezin sadržaj izvršavao zlouporabom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, potajno ili na zamolbu do opoziva.

(3) Ako se služnost po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati, mora onaj tko tvrdi da je ona u korist njegove nekretnine kao povlasne osnovana dosjelošću, dokazati da je u razdoblju od najmanje dvadeset godina bar tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve služnosti te da je on ili njegov prednik svaki taj put izvršio njezin sadržaj.

Zaštita povjerenja

Članak 230.

Pravo stvarnih služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano na temelju zakona, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se, niti kad je utvrđeno odlukom suda, suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano to pravo služnosti koje je osnovano na temelju zakona.

ODJELJAK 2.
STJECANJE NEČIJIH PRAVA SLUŽNOSTI

Stjecanje s povlasnom stvari

Članak 231.

Tko stekne vlasništvo povlasne stvari na bilo kojem pravnom temelju, stekao je ujedno i svako pravo stvarne služnosti koje je njezin pripadak, osim ako je drukčije određeno.

Stjecanje s poslužnom stvari

Članak 232.

Tko stekne vlasništvo poslužne stvari na bilo kojem pravnom temelju, stekao ju je opterećenu svakim pravom služnosti koje je njezin teret, osim ako zakonom nije drukčije određeno.

GLAVA 5.
ZAŠTITA

Zahtjev za poštovanje prava služnosti

Članak 233.

(1) Ovlaštenik prava služnosti ima pravo zahtijevati od vlasnika poslužne stvari da prizna i trpi njegovo pravo služnosti kao teret na poslužnoj stvari, te da trpi

izvršavanje ovlaštenikova prava na njoj, odnosno da propušta činiti na njoj ono što je zbog ovlaštenikova prava dužan propuštati; isto ima pravo zahtijevati i od svake druge osobe koja svojim činima niječe njegovo pravo služnosti ili ga samovlasno onemogućuje ili uznemirava u izvršavanju toga prava.

(2) Pravo iz stavka 1. ovoga članka imaju svaki pojedini suvlasnik i zajednički vlasnik povlasne stvari i svaki pojedini od više ovlaštenika istoga prava služnosti plodouživanja.

(3) Pravo iz stavka 1. ovoga članka prestaje protekom roka od dvadeset godina od kad je ovlašteniku služnosti oduzet posjed toga prava.

Tužba ovlaštenika služnosti

Članak 234.

Da bi ovlaštenik prava služnosti mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, ostvariti svoje pravo iz članka 233. ovoga Zakona, mora dokazati svoje pravo služnosti i tuženikov čin onemogućavanja ili uznemiravanja izvršavanja toga prava.

Tužba predmnjevanoga ovlaštenika služnosti

Članak 235.

(1) Pravo na zaštitu svojega predmnjevanoga prava služnosti ima, poput onoga koji je dokazao svoje pravo služnosti, i onaj koji u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istiniti način svoga stjecanja posjeda te služnosti (predmnjevani ovlaštenik služnosti).

(2) Na pravo predmnjevanoga ovlaštenika na zaštitu na odgovarajući se način primjenjuju pravila o tužbi predmnjevanoga vlasnika.

Zaštita od povrede upisom u zemljišnoj knjizi

Članak 236.

(1) Ako netko povrijedi pravo služnosti nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, ovlaštenik se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.

(2) Na preinaku sadržaja na odgovarajući se način primjenjuje ono što je određeno za osnivanje stvarnih tereta na temelju pravnoga posla.

GLAVA 6.
PRESTANAK

Propast stvari

Članak 237.

(1) Propašću povlasne ili poslužne stvari prestaje i pravo služnosti, ali čim se stvar vrati u prijašnje stanje, oživljava i ona.

(2) Što vrijedi za propast stvari vrijedi i za slučaj da stvar bude stavljena izvan prometa.

(3) Ako je umjesto propale poslužne stvari nastalo pravo koje je nadomješta (pravo na naknadu, na osigurninu i sl.), tada propašću stvari nije prestalo pravo plodouživanja nego ono i dalje postoji na tom nadomjestku kao poslužnoj stvari.

Sjedinjenje

Članak 238.

(1) Ako se vlasništvo povlasne i poslužne nekretnine nađu u imovini iste osobe, tada tim sjedinjenjem samim po sebi prestaje stvarna služnost.

(2) Ako se vlasništvo povlasne i poslužne nekretnine razdvoji prije brisanja služnosti u zemljišnoj knjizi, služnost oživljava.

Odreknuće ovlaštenika

Članak 239.

(1) Pravo služnosti prestaje valjanim jednostranim odreknućem njezina ovlaštenika, bez obzira na to na kojem je pravnom temelju osnovana.

(2) Pojedini suvlasnik ili zajednički vlasnik povlasne nekretnine ne može se odreći prava stvarne služnosti bez pristanka ostalih.

(3) Vlasnik povlasne nekretnine koja je opterećena pravom plodouživanja ili založnim pravom ne može se odreći bez pristanka ovlaštenika tih prava.

(4) Na temelju odreknuća prestaje služnost bez pristanka vlasnika poslužne stvari, pa i onda kad je i on imao korist od te služnosti.

(5) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek kad bude izbrisana.

Istek roka i ispunjenje raskidnoga uvjeta

Članak 240.

(1) Služnost prestaje istekom vremena na koje je bila osnovana ili na koje je bilo osnovano pravo vlasništva iz kojega je izvedena, a isto je i kad se ispuni raskidni uvjet pod kojim je bila osnovana ona ili pravo vlasništva iz kojega je izvedena.

(2) Ako je služnost osnovana za vrijeme dok treća osoba navrši određene godine, prestat će tek u to vrijeme, premda je treći umro prije tih godina.

(3) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem.

Neizvršavanje

Članak 241.

(1) Pravo služnosti prestaje zastarom ako se nije izvršavalo kroz dvadeset godina.

(2) Pravo služnosti koje se po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati ne prestaje zastarom dok tri puta ne nastupi prigoda u kojoj treba izvršiti njezin sadržaj, a ovlaštenik to ne učini.

(3) Pravo služnosti prestaje ako se vlasnik poslužne stvari protivio njegovu izvršavanju, a ovlaštenik ga zbog toga nije izvršavao neprekidno tri godine.

(4) Zastara ne nastupa, niti pravo služnosti prestaje neizvršavanjem, dok na poslužnoj stvari postoji naprava namijenjena upravo izvršavanju toga prava.

(5) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem.

Ukinuće

Članak 242.

(1) Izgubi li pravo služnosti razumnu svrhu, vlasnik poslužne stvari može zahtijevati da se ono ukine; ako nije što posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će sud na zahtjev vlasnika poslužne stvari, bez obzira na pravni temelj na kojem je ta služnost bila osnovana.

(2) Sud će na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine svojom odlukom ukinuti nužni prolaz, a i drugu služnost puta, bez obzira na to na kojem je temelju osnovana, ako utvrdi da postoji drugi prikladniji prolaz, ili drugi jednako prikladan prolaz, koji vlasniku poslužnoga zemljišta čini manje štete, ili pak jednako prikladan javni prolaz.

(3) Sud će na zahtjev vlasnika poslužne stvari, kojemu plodouživatelj nije dao osiguranje koje se obvezao dati ili koje je sud odredio, odlukom ukinuti plodoužívanje i obvezati vlasnika na plaćanje pravedne naknade.

(4) Sud koji vodi postupak radi ukidanja plodoužívanja jer plodouživatelj nije dao nužno osiguranje, može, umjesto da ukine plodoužívanje, odlukom postaviti upravitelja poslužnoj stvari, ako utvrdi da je to bolje s obzirom na okolnosti slučaja, te ako to zahtijeva plodouživatelj koji se obvezao da će sve troškove te uprave snositi kao troškove za uporabu i iskorištavanje poslužne stvari.

(5) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem.

Zaštita tuđega povjerenja

Članak 243.

Služnost koja nije upisana u zemljišnoj knjizi prestaje kad poslužnu stvar stekne osoba koja nije znala niti je morala znati za tu služnost.

Prestanak ovlaštenika

Članak 244.

(1) Pravo osobne služnosti prestaje smrću ovlaštenika ili prestankom pravne osobe koja je bila ovlaštenik toga prava, ako nije drukčije određeno.

(2) Iznimno, od odredbe stavka 1. ovoga članka, ako je pravo osobne služnosti izričito osnovano i za ovlaštenikove nasljednike, nasljeđivanjem će ono prijeći na one koji nasljeđuju zbog smrti prvoga ovlaštenika; smrću nasljednika koji je naslijedio pravo osobne služnosti ona se gasi, ako nije drukčije određeno.

(3) Ako je osobna služnost osnovana u korist jedne obitelji, prestaje kad ta obitelj izumre; u sumnji se smatra da je osnovana za nasljednika, a tko tvrdi da je osnovana za obitelj, treba to i dokazati.

Rasterećenje zakonom ili odlukom upravne vlasti

Članak 245.

(1) Služnosti prestaju ispunjenjem pretpostavaka koje je za to odredio posebni zakon.

(2) Tijelo upravne vlasti ukinut će služnost u slučajevima i pod pretpostavkama određenim posebnim zakonom.

(3) Ako ukidanje služnosti iz stavka 1. i 2. ovoga članka ima značenje izvlaštenja, osoba čija je služnost prestala ima pravo na punu naknadu.

(4) Ako je služnost upisana u zemljišnoj knjizi, ona će prestati tek brisanjem, ako zakonom nije drukčije određeno.

DIO PETI
STVARNI TERETI

GLAVA 1.
O STVARNIM TERETIMA UOPĆE

Pojam i sadržaj

Članak 246.

Stvarni teret daje svomu korisniku stvarno pravo na nekretnini koju opterećuje ovlašćujući ga da mu se na teret njezine vrijednosti ponavljano daju stvari ili čine radnje koje su sadržaj toga stvarnog tereta.

Opterećena nekretnina

Članak 247.

(1) Stvarnim teretom može biti opterećena nekretnina koja je sposobna biti predmetom založnoga prava, a i zajedno više takvih nekretnina.

(2) S opterećenom nekretninom opterećene su i sve njezine pripadnosti.

(3) Što vrijedi za nekretninu, vrijedi i za suvlasnički dio nekretnine.

Korisnik tereta

Članak 248.

Nekretnina može biti opterećena stvarnim teretom, bilo u korist svagdašnjega vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) ili nositelja prava građenja na njoj, bilo u korist određene osobe.

Sadržaj tereta

Članak 249.

(1) Sadržaj stvarnoga tereta je činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti opterećene nekretnine.

(2) Sadržaj stvarnoga tereta može biti moguća, dopuštena i određena ili barem odrediva činidba ponavljanih davanja stvari ili novca, ili činjenja koja imaju novčanu vrijednost, a nije nužno da je u vezi s gospodarskom namjenom opterećene nekretnine, niti da služi za ostvarivanje gospodarske svrhe korisnikove nekretnine.

(3) Činidba jednokratnoga davanja ili činjenja koje ima novčanu vrijednost može biti sporedni sadržaj stvarnoga tereta, u kojem slučaju za nju na odgovarajući

način vrijedi isto što i za davanja, odnosno činjenja iz stavka 2. ovoga članka, ako nije što posebno određeno.

Preinaka sadržaja

Članak 250.

(1) Preinaka sadržaja stvarnoga tereta dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom poslužne stvari, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini, tada i u sporazumu s ovlaštenicima tih prava.

(2) Na preinaku sadržaja primjenjuje se na odgovarajući način ono što je određeno za osnivanje stvarnih tereta na temelju pravnoga posla.

Temeljna vlasnikova obveza

Članak 251.

(1) Stvarni teret obvezuje svagdašnjega vlasnika opterećene nekretnine da korisniku tereta ispunjava sadržaj tereta, za što odgovara vrijednošću te nekretnine.

(2) Obveza iz stavka 1. ovoga članka prenosiva je samo zajedno s opterećenom nekretninom.

(3) S prelaskom vlasništva opterećene nekretnine na drugu osobu ujedno prelazi i obveza iz stavka 1. ovoga članka.

(4) Obveza iz stavka 1. ovoga članka ne zastarijeva.

Pojedinačne obveze davanja ili činjenja

Članak 252.

(1) Kad na temelju vlasnikove obveze iz članka 251. ovoga Zakona dospije za ispunjenje neko davanje ili činjenje, nastala je time pojedinačna obveza onoga tko je tada vlasnik opterećene nekretnine da to davanje, odnosno činjenje ispuni korisniku tereta kao vjerovniku, a za korisnika tereta pravo da to od njega traži.

(2) Korisnik tereta ovlašten je tražiti ispunjenje pojedinačne obveze iz stavka 1. ovoga članka, ili umjesto dospjele a neispunjene pojedinačne obveze tražiti njezinu novčanu vrijednost.

(3) Pojedinačne obveze davanja i činjenja zastarijevaju za tri godine od dospijeća svake pojedine.

Osobna odgovornost za pojedinačne obveze

Članak 253.

(1) Tko je vlasnik opterećene nekretnine u doba kad je nastala neka pojedinačna obveza davanja ili činjenja iz članka 252. ovoga Zakona, odgovara za ispunjenje te obveze vlastitom imovinom, a ta mu odgovornost ne prestaje s prestankom njegova prava vlasništva opterećene nekretnine.

(2) Ako treći samostalno posjeduje opterećenu nekretninu, on za pojedinačna davanja i činjenja na koja obvezuje stvarni teret na toj nekretnini odgovara vlastitom imovinom umjesto njezina vlasnika.

(3) Plodouživatelj nekretnine opterećene stvarnim teretom odgovara vlastitom imovinom umjesto vlasnika te nekretnine za pojedinačna davanja i činjenja na koja obvezuje stvarni teret.

Stvarnopravna odgovornost za pojedinačne obveze

Članak 254.

(1) Za sve dospjele a nezastarjele pojedinačne obveze, davanja i činjenja iz članka 252. ovoga Zakona odgovara svagdašnji vlasnik vrijednošću opterećene nekretnine, a nakon diobe te nekretnine, vrijednošću svojih dijelova solidarno svi vlasnici dijelova na koje je razdijeljena.

(2) Stvarnopravna odgovornost za pojedinačnu obvezu davanja i činjenja solidarna je s osobnom odgovornošću za istu obvezu.

Neodvojivost

Članak 255.

(1) Stvarni teret ne može se odvojiti od nekretnine koju opterećuje, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećene nekretnine, stekao je nekretninu opterećenu stvarnim teretom, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Pravo iz stvarnoga tereta osnovanoga u korist neke osobe ne može se prenositi s ovlaštenika na drugu osobu, ako nije drukčije određeno, a pravo iz stvarnoga tereta osnovanoga u korist svagdašnjega vlasnika neke nekretnine prenosi se samo zajedno s vlasništvom te nekretnine.

GLAVA 2.
TERETI U KORIST NEKRETNINA

Teret i povlasna nekretnina

Članak 256.

(1) Stvarni teret u korist neke nekretnine (povlasna nekretnina) daje svagdašnjem vlasniku povlasne nekretnine ograničeno stvarno pravo na opterećenoj nekretnini koje ga ovlašćuje da mu se ponavljano daju stvari ili čine činjenja koja su sadržaj toga stvarnoga tereta, a da mu za to odgovara svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine njezinom vrijednošću.

(2) Stvarni teret koji je osnovan u korist neke nekretnine kao povlasne ne može se razdvojiti od vlasništva te nekretnine, te je njezin pripadak, prenosiv samo zajedno s tom nekretninom.

Utjecaj diobe

Članak 257.

(1) Ako se podijeli povlasna nekretnina, stvarni teret postoji i dalje u korist pojedinih dijelova, i to razmjerno veličini svakoga dijela, ako su djeljiva davanja i činjenja na koje stvarni teret ovlašćuje; glede onih koje to nisu, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o nedjeljivim obvezama.

(2) Diobom se ne smije otežati opterećenje vlasnika opterećene nekretnine, pa on ima pravo zahtijevati da se ukine stvarni teret ili da se smanje davanja i činjenja koja su zbog diobe postala za njega teža.

Prenosivost pojedinih tražbina

Članak 258.

Dospjele pojedinačne obveze davanja ili činjenja na koje je svagdašnji vlasnik nekretnine obvezan stvarnim teretom u korist neke nekretnine mogu se prenijeti na drugu osobu, ako nije drukčije određeno.

GLAVA 3.
TERETI U KORIST OSOBE

Tereti osobne naravi

Članak 259.

(1) Stvarni teret u korist neke osobe daje joj ograničeno stvarno pravo na opterećenoj nekretnini koje je ovlašćuje da joj se ponavljano daju stvari ili čine činjenja koja su sadržaj toga stvarnoga tereta, a da joj za to odgovara svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine njezinom vrijednošću.

(2) Pravo iz stvarnoga tereta osnovanoga u korist neke osobe ne može se prenositi s ovlaštenika na drugu osobu, ako nije drukčije određeno.

Prenosivost pojedinih tražbina

Članak 260.

Dospjela pojedina davanja ili činjenja na koja je svagdašnji vlasnik nekretnine obvezan stvarnim teretom u korist osobe može se prenijeti na drugu osobu, ako nije drukčije određeno niti suprotno naravi činidbe koja se traži.

GLAVA 4.
STJECANJE

ODJELJAK 1.
OSNIVANJE STVARNIH TERETA

Općenito

Članak 261.

(1) Stvarni teret se osniva na određenoj nekretnini kao poslužnoj na temelju pravnoga posla vlasnika nekretnine koju se opterećuje, a i odlukom suda.

(2) Stvarni teret javnopravne naravi osniva se na temelju zakona.

(3) Stvarni teret je osnovan kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

A/ OSNIVANJE NA TEMELJU PRAVNOGA POSLA

Pravni temelj

Članak 262.

(1) Na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj osnutak stvarnoga tereta osniva se stvarni teret njegovim izvođenjem iz vlasništva nekretnine koju se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao iz stavka 1. ovoga članka nužno sadrži odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovu sadržaju i korisniku tereta, a da bi bio valjan, treba biti u pisanom obliku.

(3) Pravnim poslom iz stavka 1. ovoga članka može se stvarni teret ograničiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava.

(4) Kad je nekretnina u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ona optereti stvarnim teretom.

Način osnivanja

Članak 263.

(1) Stvarni se teret osniva njegovom uknjižbom u zemljišnoj knjizi kao tereta na njime opterećenoj nekretnini, a kad se osniva u korist svagdašnjega vlasnika određene nekretnine, tada i kao prava u korist povlasne nekretnine, osim ako zakon omogućuje da se stvarni teret osnuje drukčije.

(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba stvarnoga tereta, on će se osnovati predbilježbom pod uvjetom naknadnoga opravdanja toga upisa, ako su ispunjene one pretpostavke pod kojima pravila zemljišnoknjižnoga prava dopuštaju predbilježbu.

(3) Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige osniva se stvarni teret polaganjem u sud ovjerovljene isprave kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu stvarnoga tereta na njoj; za to se polaganje uzima da je uknjižba odnosno predbilježba i na odgovarajući se način primjenjuju pravila o stjecanju tim upisima u zemljišnu knjigu.

(4) Odredbe ovoga Zakona o osnivanju stvarnoga tereta na nekretninama upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak stvarnih tereta na temelju pravnih poslova.

Zaštita povjerenja

Članak 264.

Na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige glede stvarnih tereta, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 122. do 125. ovoga Zakona, ako nisu suprotne pravnoj naravi stvarnoga tereta.

B/ OSNIVANJE ODLUKOM SUDA

Osnivanje odlukom

Članak 265.

(1) Stvarni teret može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku, ako je ovlašten u tom postupku osnovati služnost, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Na osnivanje stvarnoga tereta odlukom suda na odgovarajući se način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.

C/ OSNIVANJE NA TEMELJU ZAKONA

Javnopravni stvarni tereti

Članak 266.

(1) Na temelju zakona osniva se javnopravni stvarni teret ispunjenjem pretpostavaka koje za to određuje zakon.

(2) Ako zakon na temelju kojega se osniva stvarni teret to nije drukčije odredio, javnopravni teret ne upisuje se u zemljišnu knjigu.

ODJELJAK 2.
STJECANJE NEČIJIH STVARNIH TERETA

Stjecanje s povlasnom nekretninom

Članak 267.

Tko stekne vlasništvo povlasne nekretnine na bilo kojem pravnom temelju, stekao je ujedno kao njezin pripadak i stvarni teret u korist svagdašnjega vlasnika te nekretnine, osim ako je drukčije određeno.

GLAVA 5.
ZAŠTITA

Zahtjev za zaštitu ovlaštenikova prava

Članak 268.

(1) Korisnik tereta ima pravo zahtijevati od svagdašnjega vlasnika opterećene nekretnine koji ne priznajući stvarni teret uskraćuje davati ili činiti ono što je sadržaj toga tereta da prizna i trpi stvarni teret na opterećenoj nekretnini.

(2) Korisnik tereta ima pravo zahtijevati od svakoga koji ometa izvršavanje davanja ili činjenja onoga što je sadržaj stvarnoga tereta da prizna i trpi stvarni teret na opterećenoj nekretnini, te da prestane s ometanjem.

(3) Pravo iz stavka 1. i 2. ovoga članka ima samostalno svaki pojedini suvlasnik i zajednički vlasnik povlasne nekretnine i svaki pojedini od više ovlaštenika istoga prava koje daje stvarni teret.

Zahtjev osobno odgovornoj osobi

Članak 269.

(1) Korisnik tereta ima pravo zahtijevati ispunjenje dospjelih a neispunjenih pojedinačnih obveza iz članka 252. ovoga Zakona, ili njihovu novčanu protuvrijednost, od onoga koji za tu obvezu osobno odgovara na temelju članka 253. ovoga Zakona.

(2) Pravo iz stavka 1. ovoga članka imaju samostalno svaki pojedini suvlasnik i zajednički vlasnik povlasne nekretnine i svaki pojedini od više ovlaštenika istoga prava.

Zahtjev stvarnopravno odgovornoj osobi

Članak 270.

(1) Korisnik tereta ima pravo zahtijevati da vlasnik opterećene nekretnine trpi iz njezine vrijednosti namirenje dospjelih a neispunjenih pojedinačnih obveza davanja ili činjenja iz članka 252. ovoga Zakona, ili njihove novčane protuvrijednosti.

(2) Isto što i od vlasnika, može korisnik tereta zahtijevati od trećega koji samostalno posjeduje opterećenu nekretninu, te od plodouživatelja nekretnine opterećene stvarnim teretom.

(3) Pravo iz stavka 1. i 2. ovoga članka imaju samostalno svaki pojedini suvlasnik i zajednički vlasnik povlasne nekretnine i svaki pojedini od više ovlaštenika istog prava.

(4) Na zahtjev iz stavka 1. i 2. ovoga članka i njegovo osvarenje na odgovarajući se način primjenjuju pravila o založnom pravu na nekretninama.

Tužba korisnika tereta

Članak 271.

(1) Da bi korisnik tereta mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom ostvariti svoje pravo iz članka 268. ovoga Zakona, mora dokazati stvarni teret u svoju korist i tuženikov čin uskraćivanja dužnih činidaba, odnosno čin onemogućavanja ili uznemiravanja izvršavanja tih činidaba.

(2) Da bi korisnik tereta mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, ostvariti svoje pravo iz članka 269. ovoga Zakona, mora dokazati stvarni teret u svoju korist, da su dospjele pojedinačne obveze iz članka 252. ovoga Zakona, te da je tuženik bio vlasnik opterećene nekretnine u trenutku njihova dospijeća za isplatu.

(3) Da bi korisnik tereta mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, ostvariti svoje pravo iz članka 270. ovoga Zakona, mora dokazati stvarni teret u svoju korist, da su dospjele pojedinačne obveze iz članka 252. ovoga Zakona, te da je tuženik vlasnik ili predmnjevani vlasnik opterećene nekretnine, odnosno njezin samostalni posjednik ili plodouživatelj.

(4) Korisnik tereta može u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, staviti i ostvarivati zahtjeve iz članka 268. do 270. zajedno ili odvojeno.

Zaštita od povrede upisom u zemljišnu knjigu

Članak 272.

Ako netko povrijedi pravo korisnika stvarnoga tereta nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, on se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.

GLAVA 6.
PRESTANAK

Propast stvari

Članak 273.

(1) Propašću opterećene, a i povlasne nekretnine prestaje i stvarni teret, ali čim se stvar vrati u prijašnje stanje, oživljava i on.

(2) Što vrijedi za propast stvari, vrijedi i za slučaj da stvar bude stavljena izvan prometa.

Odreknuće ovlaštenika

Članak 274.

(1) Stvarni teret prestaje valjanim jednostranim odreknućem njegova korisnika.

(2) Odricanje od pojedinačnih obveza davanja ili činjenja iz članka 252. ovoga Zakona ne smatra se odreknućem od stvarnoga tereta.

(3) Pojedini suvlasnik ili zajednički vlasnik povlasne nekretnine ne može se odreći stvarnoga tereta u korist te nekretnine bez pristanka ostalih, ako je sadržaj tereta nedjeljiv.

(4) Vlasnik povlasne nekretnine opterećene pravom plodouživanja ili založnim pravom ne može se odreći stvarnoga tereta u korist te nekretnine bez pristanka ovlaštenika tih prava.

(5) Ako je stvarni teret upisan u zemljišnoj knjizi, on će prestati tek njegovim brisanjem.

Istek roka i ispunjenje raskidnoga uvjeta

Članak 275.

(1) Stvarni teret prestaje istekom vremena na koje je bio osnovan kao i ispunjenjem raskidnog uvjeta pod kojim je bio osnovan.

(2) Ako je stvarni teret upisan u zemljišnoj knjizi, prestat će tek njegovim brisanjem.

Ukinuće

Članak 276.

(1) Izgubi li stvarni teret razumnu svrhu, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se on ukine; ako nije što posebno određeno, odluku o ukidanju donijet će sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni temelj na kojem je taj teret bio osnovan.

(2) Stvarni će teret prestati na temelju odluke zemljišnoknjižnoga suda koji, nakon što je proveo postupak koji je za to predviđen zemljišnoknjižnim pravom, dopusti amortizaciju toga tereta.

(3) U slučaju iz stavka 1. i 2. ovoga članka stvarni će teret prestati brisanjem u zemljišnoj knjizi.

(4) Sud nije ovlašten ukinuti javnopravni stvarni teret, ako zakonom nije drukčije određeno.

Zaštita tuđega povjerenja

Članak 277.

(1) Stvarni teret koji nije upisan u zemljišnoj knjizi prestaje kad opterećenu nekretninu stekne osoba koja nije znala niti morala znati da on postoji.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne primjenjuje se na javnopravne stvarne terete, ako zakonom nije drukčije određeno.

Prestanak korisnika

Članak 278.

(1) Stvarni teret koji je bio osnovan u korist određene osobe prestaje njezinom smrću odnosno prestankom osobnosti pravne osobe, ako nije drukčije određeno.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ako je stvarni teret izričito osnovan i za korisnikove nasljednike, nakon korisnikove smrti on traje dok ima onih koji nasljeđuju prvoga korisnika; njihovom se smrću teret gasi, ako nije drukčije određeno.

(3) Ako je teret osnovan u korist jedne obitelji, prestaje kad ta obitelj izumre; u dvojbi se smatra da je osnovan za nasljednike, a tko tvrdi da je osnovan za obitelj, treba to i dokazati.

Rasterećenje zakonom ili odlukom upravne vlasti

Članak 279.

(1) Stvarni tereti prestaju ispunjenjem pretpostavaka određenih posebnim zakonom.

(2) Ako je stvarni teret upisan u zemljišnoj knjizi, prestat će tek brisanjem tereta u zemljišnoj knjizi, ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) Ako ukidanje tereta ima značenje izvlaštenja, osoba čije je pravo iz stvarnoga tereta time prestalo ima pravo na punu naknadu.

DIO ŠESTI

PRAVO GRAĐENJA

GLAVA 1.

O PRAVU GRAĐENJA UOPĆE

Pojam

Članak 280.

(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.

(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.

(3) Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

Sadržaj prava građenja

Članak 281.

(1) Tko je nositelj prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost toga njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodoužitelja; svaka tome suprotna odredba je ništava.

(2) Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno.

(3) Pravo građenja ima sadržaj s kojim je osnovano, ako nije kasnije zakonito izmijenjen; tko tvrdi da je izmijenjen, treba to dokazati.

Preinaka sadržaja

Članak 282.

(1) Preinaka sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom opterećene stvari, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini – tada i u sporazumu s ovlaštenicima tih prava.

(2) Na preinaku sadržaja primjenjuje se na odgovarajući način ono što je određeno za osnivanje prava građenja na temelju pravnoga posla.

Neodvojivost

Članak 283.

Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenoga zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drukčije određeno.

Nositelj prava građenja

Članak 284.

(1) Nositelj prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju prešlo.

(2) Vlasnik zemljišta može biti nositelj prava građenja na svome zemljištu.

Prometnost

Članak 285.

(1) Pravo građenja je otuđivo i nasljedivo kao i druge nekretnine, ako nije što drugo određeno.

(2) Pravo građenja je moguće opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom.

(3) Zgrada koja je izgrađena dio je prava građenja, pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja.

GLAVA 2.
STJECANJE

ODJELJAK 1.
OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Općenito

Članak 286.

(1) Pravo građenja osniva se na temelju pravnoga posla vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a i odlukom suda.

(2) Pravo građenja je osnovano kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

A/ OSNIVANJE NA TEMELJU PRAVNOGA POSLA

Pravni temelj

Članak 287.

(1) Na temelju valjana pravnoga posla kojemu je cilj osnutak prava građenja osniva se to pravo izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao iz stavka 1. ovoga članka nužno sadrži odredbe o osnivanju prava građenja na određenoj nekretnini, a da bi bio valjan, treba biti u pisanom obliku.

(3) Pravnim poslom iz stavka 1. ovoga članka može se pravo građenja ograničiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava.

(4) Kad je zemljište u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ono optereti pravom građenja.

Način osnivanja

Članak 288.

(1) Pravo građenja osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom

kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.

(2) Upis prava građenja u zemljišnu knjigu kao tereta na zemljištu koje opterećuje moguć je samo na temelju pisanoga očitovanja volje njegova vlasnika da time optereti svoje zemljište; ali ako bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo s pristankom ovlaštenika tih prava.

(3) Zgrada, bude li izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.

(4) U vlasnički list novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja, i to će se, ako vlasnik zemljišta nije drukčije odredio, vlasnik upisati kao nositelj toga prava.

(5) Kad zakonom nije što drugo određeno glede načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka te glede zaštite povjerenja u zemljišne knjige, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe članka 263. i 264. ovoga Zakona.

B/ OSNIVANJE ODLUKOM SUDA

Osnivanje odlukom

Članak 289.

(1) Pravo građenja može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku, ako je ovlašten u tom postupku osnovati služnost, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Na osnivanje prava građenja odlukom suda na odgovarajući se način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.

ODJELJAK 2.
STJECANJE NEČIJEGA PRAVA GRAĐENJA

Prijenos i nasljeđivanje

Članak 290.

(1) Na prijenos prava građenja na odgovorajući se način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnoga posla, odluke suda i nasljeđivanja, ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja.

(2) S pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja; suprotna odredba je ništava.

GLAVA 3.
ZAŠTITA

Zaštita prava građenja

Članak 291.

(1) Pravo građenja, dok nije izgrađena zgrada, a i nakon toga, uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, koja se primjenjuju na odgovarajući način.

(2) Pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva, koja se primjenjuju na odgovarajući način.

GLAVA 4.
PRESTANAK

Općenito

Članak 292.

(1) Pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.

(2) Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad, zbog razloga iz stavka 1. ovoga članka, bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Propast stvari i neki drugi razlozi

Članak 293.

Na prestanak prava građenja propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika i rasterećenjem, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o prestanku stvarnih tereta.

Ukinuće

Članak 294.

(1) Ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od dvadeset godina od osnutka toga prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine, a ako nije što posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni temelj na kojem je pravo građenja bilo osnovano.

(2) Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može rabiti za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukinućem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno izgrađeno barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni.

(3) Rok iz stavka 2. ovoga članka počinje teći prvoga dana one godine koja slijedi nakon godine kad je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima bi zastao teći i rok dosjelosti.

(4) Pravo građenja prestat će na temelju odluke o ukinuću tek brisanjem u zemljišnoj knjizi zbog ukinuća.

Posljedice prestanka

Članak 295.

(1) S prestankom prava građenja postaje pripadnost zemljišta ono što je pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno.

(2) Na odnos vlasnika zemljišta i osobe kojoj je prestalo pravo građenja na odgovarajući će se način primjenjivati pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije što posebno određeno.

(3) Vlasnik je dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje.

Tuđa prava

Članak 296.

(1) Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom toga prava, ako nije što drugo određeno.

(2) Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka toga prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo.

(3) Služnosti, stvarni tereti i založna prava u korist i na teret prava građenja sa zgradom, ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist, odnosno na teret zemljišta sa zgradom, a s dotadašnjim prvenstvenim redom.

DIO SEDMI
ZALOŽNO PRAVO

GLAVA 1.
O ZALOŽNOM PRAVU UOPĆE

Pojam

Članak 297.

(1) Založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu) koje ovlašćuje svog nositelja (založnoga vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu o dospijeću ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.

(2) Što je određeno za založno pravo primjenjivat će se na odgovarajući način i na prijenos vlasništva radi osiguranja, kao i na svako drugo osiguravanje namirenja tražbine stvarima ili pravima dužnika ili treće osobe, ako zakonom nije što drugo određeno.

Zalog

Članak 298.

(1) Založnim pravom može biti opterećena pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar sposobna za unovčenje, kao i idealni dio takve stvari.

(2) Jednako kao stvar, založnim pravom može biti opterećeno pojedinačno određeno imovinsko pravo koje je prikladno da vjerovnik iz njega namiri svoju tražbinu, ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) Jednako kao stvar, založnim pravom može biti opterećeno i nekoliko nekretnina kao da su sve zajedno jedna stvar (zajednička, simultana hipoteka).

(4) Sa zalogom su ujedno opterećene i sve njegove pripadnosti, ako nije što drugo određeno.

(5) Pravo na plodove koje stvar daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa (najamnine, zakupnine i sl.) može biti samostalnim zalogom.

(6) Ako dužnik jednom vjerovniku založi stvar, a kasnije drugomu založi njezine plodove, kasnije založno pravo djeluje samo glede onih plodova koji su u trenutku kad se zalažu već odvojeni, odnosno ubrani.

(7) Založno pravo na brodovima i zrakoplovima uređuju odredbe ovoga Zakona ako nije uređeno posebnim zakonom.

Neodvojivost

Članak 299.

(1) Založno pravo ne može se odvojiti od zaloga koji opterećuje, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne zalog, stekao ga je opterećenoga založnim pravom, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Založno pravo ne može se prenijeti s jednoga zaloga na drugi, ako nije što drugo određeno.

Založni vjerovnik

Članak 300.

Zalog se opterećuje založnim pravom u korist svagdašnjega vjerovnika određene tražbine čije se namirenje time osigurava.

Tražbina i založno pravo

Članak 301.

(1) Založnim se pravom osigurava namirenje iz vrijednosti zaloga određene novčane tražbine, ili tražbine kojoj je vrijednost izražena u novcu; dovoljno je određena tražbina kojoj su određeni vjerovnik i dužnik, pravni temelj i visina, ili barem najviši iznos do kojega se osigurava zalogom.

(2) Jednako kao i postojeća tražbina, založnim se pravom može osigurati i da se iz vrijednosti zaloga namiri tražbina koja bi tek nastala nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, ako ta tražbina ispunjava pretpostavke za to iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Pored glavne tražbine iz stavka 1. ovoga članka založno pravo ujedno osigurava i namirenje iz vrijednosti zaloga sporednih tražbina, kamata, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate tražbine.

(4) Dok traje založno pravo, namirenje tražbine osigurava zalog kao cjelina, uključivši sve njezine pripadnosti, a ako se zalog podijeli, založno pravo nastavlja teretiti ono na što se zalog podijelio ili se od njega odvojilo; ako zalog propadne pa umjesto njega nastane pravo koje ga nadomješćuje (pravo na naknadu, na osigurninu i dr.), založno pravo traje i dalje na tom pravu.

(5) Založno pravo osigurava namirenje iz vrijednosti zaloga određene tražbine kao cjeline, pa se opterećenje zaloga ne smanjuje sa smanjenjem tražbine, ako nije što drugo zakonom određeno.

(6) Ako je založno pravo osnovano tako da osigurava namirenje određene tražbine iz vrijednosti više nekretnina kao jednoga zaloga (zajednička, simultana hipoteka), založni vjerovnik može slobodno birati odakle će namirivati svoju tražbinu, ako nije što drugo određeno.

(7) Dužnik koji je radi osiguranja vjerovnikove tražbine osnovao založno pravo nije dužan ispuniti vjerovnikovu tražbinu ako mu se ne vrati zalog, odnosno dopustiti brisanje založnoga prava upisanoga u zemljišnoj knjizi.

(8) Prestankom založnoga prava koje osigurava neku tražbinu ne prestaje sama po sebi i ta tražbina.

Prednost pri namirivanju

Članak 302.

(1) Tražbina osigurana založnim pravom ima pri namirivanju iz vrijednosti zaloga prednost pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu, ako nije što drugo zakonom određeno.

(2) Ako je zalog opterećen s više založnih prava, prednost pri namirivanju ima ona tražbina koja je ispred ostalih u prvenstvenom redu.

(3) Mjesto u prvenstvenom redu određuje se prema trenutku nastanka založnoga prava, ako zakonom nije drukčije određeno.

(4) Prvenstveni red hipoteka i pretpostavke pod kojima je moguće valjano ustupiti mjesto u prvenstvenom redu određuju se pravilima zemljišnoknjižnoga prava.

Prometnost

Članak 303.

(1) Založno se pravo može otuđiti i naslijediti samo zajedno s tražbinom koju osigurava.

(2) Založno se pravo može opteretiti podzalogom.

(3) Za podzalog vrijedi na odgovarajući način ono što i za zalog, ako što drugo zakonom nije određeno, ili ne proizlazi iz pravne naravi podzaloga.

Založno pravo kao hipoteka

Članak 304.

(1) Dobrovoljno založno pravo koje se na stvari osniva bez predaje stvari vjerovniku u posjed i koje ga ne ovlašćuje da drži zalog u posjedu jest hipoteka.

(2) Na nekretninama je moguće osnovati založno pravo jedino kao hipoteku.

(3) Na pokretnim stvarima i pravima koja se mogu steći jedino upisom u javni upisnik, ili se bez upisa u takav upisnik ne smiju rabiti, moguće je osnovati hipoteku pod pretpostavkama i na način određen za to zakonom (registarsko založno pravo).

(4) Na hipoteku osnovanu na stvarima iz stavka 3. ovoga članka primjenjuju se posebne zakonske odredbe, a podredno će se na odgovarajući način primijeniti i odredbe ovoga Zakona koje uređuju založno pravo na nekretninama, ako nisu suprotne posebnim zakonskim odredbama ni naravi takve hipoteke.

GLAVA 2.

STJECANJE

ODJELJAK 1.

OSNIVANJE ZALOŽNOGA PRAVA

Davanje u zalog

Članak 305.

(1) Založno pravo osniva se na određenoj stvari ili pravu kao zalogu na temelju pravnoga posla osobe čiji je zalog (dobrovoljno založno pravo), sudske odluke (sudsko založno pravo) ili zakona (zakonsko založno pravo), a na način određen zakonom.

(2) Založno je pravo osnovano kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

A/ OSNIVANJE DOBROVOLJNOGA ZALOŽNOGA PRAVA

Izvođenje iz vlasništva zaloga

Članak 306.

(1) Na temelju pravnoga posla kojemu je cilj osnivanje založnoga prava na određenoj stvari ili pravu radi osiguranja namirenja određene tražbine iz vrijednosti zaloga osniva se dobrovoljno založno pravo njegovim izvođenjem iz vlasništva stvari, odnosno pripadanja prava koje se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Kad je stvar koja se zalaže u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika i kad pravo koje se zalaže pripada nekolicini osoba, samo sve one suglasno mogu odrediti davanje u zalog tih stvari ili prava; no svatko čiji je idealni dio stvari ili prava, može ga dati u zalog ne tražeći suglasnost ostalih.

Založni ugovor

Članak 307.

(1) Ugovorom o davanju u zalog, odnosno ugovorom o hipoteci, obvezuje se dužnik ili netko treći (zalogodavac) da će radi osnivanja založnoga prava koje će osiguravati određenu vjerovnikovu tražbinu, predati vjerovniku određenu pokretnu stvar u zalog, ili će mu dopustiti da svoje založno pravo upiše u javnu knjigu kao teret određene stvari, ili će mu prenijeti neko pravo radi osiguranja. Ujedno se obvezuje druga strana da će čuvati pokretni zalog i čim njegova tražbina prestane, vratiti ga zalogodavcu, ili da će učiniti što je potrebno da bi se izbrisalo založno pravo iz javne knjige, ili da će mu natrag prenijeti pravo.

(2) Na ugovor o davanju u zalog primjenjuju se pravila koja vrijede za naplatne ugovore, ako nije što posebno propisano.

(3) Ništave su sve odredbe ugovora suprotne naravi zaloga i one tražbine koja bi trebala biti osigurana založnim pravom.

(4) Ništave su odredbe da će zalog prijeći u vjerovnikovo vlasništvo ako dug ne bi bio plaćen u određeno vrijeme, da dužnik ne može zalog nikad iskupiti, ili da ne

može nikomu drugomu dopustiti da osnuje založno pravo na istom zalogu, ili da vjerovnik ne bi niti nakon dospijeća osigurane tražbine smio zahtijevati prodaju zaloga.

(5) Ništave su i odredbe da vjerovnik može po svojoj volji ili po unaprijed određenoj cijeni otuđiti zalog ili ga zadržati za sebe, ali nisu ništave ako zalog ima propisanu cijenu.

(6) Da bi ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mogao biti valjan, mora biti u pisanom obliku.

Način dobrovoljnoga davanja u zalog pokretnina

Članak 308.

(1) Dobrovoljno ugovorno založno pravo na pokretnoj stvari stječe vjerovnik kad ona na temelju založnoga ugovora bude predana u posjed njemu ili onomu koga on odredi.

(2) Ako je stvar iz stavka 1. ovoga članka već založena nekomu, daljnje založno pravo steći će na njoj novi vjerovnik time što će zalogodavac obavijestiti o novom davanju u zalog vjerovnika kod kojega se stvar nalazi i narediti mu da je nakon prestanka svoga založnoga prava preda drugom založnom vjerovniku.

Način dobrovoljnoga davanja u zalog nekretnina

Članak 309.

(1) Dobrovoljno ugovorno založno pravo na nekretnini (dobrovoljna ugovorna hipoteka) i na pravu izjednačenom s nekretninom stječe vjerovnik uknjižbom toga prava u zemljišnu knjigu kao tereta na njime opterećenoj nekretnini, ako zakonom nije što drugo određeno.

(2) Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba založnoga prava na nekretnini, ono će se osnovati predbilježbom pod uvjetom naknadnoga opravdanja toga upisa, ako su ispunjene one pretpostavke pod kojima ta pravila dopuštaju predbilježbu.

(3) Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige, osniva se dobrovoljno založno pravo polaganjem u sud ovjerovljene isprave kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu toga prava na njoj; za to se polaganje uzima da je uknjižba, odnosno predbilježba i na odgovarajući se način primjenjuju pravila o stjecanju tim upisima u zemljišnu knjigu, ako zakonom nije što drugo određeno.

(4) Odredbe ovoga Zakona o osnivanju dobrovoljnoga ugovornoga založnoga prava na nekretninama upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak založnoga prava na nekretninama do kojih dolazi na temelju pravnih poslova.

Način dobrovoljnoga davanja u zalog prava

Članak 310.

(1) Dobrovoljno založno pravo na vrijednosnim papirima koji glase na donositelja stječe vjerovnik jednako kao i na pokretnim stvarima, na papirima po naredbi založnim indosamentom, na papirima koji glase na ime, kao i na tražbinama – ustupom radi osiguranja i obavještavanjem dužnikova dužnika o tom ustupu, a na

ostalim pravima na način koji je predviđen za prijenos tih prava, ako što drugo nije zakonom određeno.

(2) Na pravima koja nastaju upisom u javne knjige ili druge javne upisnike, a o njima nije izdan vrijednosni papir, stječe se založno pravo upisom u tu knjigu ili upisnik na temelju prijave za upis podatka o osnutku založnoga prava, koju podnosi osoba čije se pravo zalaže, prilažući založni ugovor.

(3) Prvenstveni red založnih prava osnovanih na način iz stavka 2. ovoga članka, određuje se odgovarajućom primjenom pravila zemljišnoknjižnoga prava, ako zakonom nije drukčije određeno.

B/ OSNIVANJE SUDSKOGA I ZAKONSKOGA ZALOŽNOGA PRAVA

Osnivanje prisilnoga sudskoga založnoga prava

Članak 311.

(1) Prisilno sudsko založno pravo osniva se na temelju odluke suda donesene u postupku prisilnog osiguranja tražbine. Zakonske odredbe koje uređuju sudski postupak osiguranja novčanih tražbina određuju pretpostavke pod kojima sud može odlučiti da se osnuje prisilno založno pravo.

(2) Na temelju odluke iz stavka 1. ovoga članka osniva se prisilno sudsko založno pravo na način koji određuju zakonske odredbe o ovrsi i prisilnom osiguranju.

(3) Tko na nekretnini stekne založno pravo na temelju odluke suda, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava u zemljišnoj knjizi.

Osnivanje dobrovoljnoga sudskoga založnoga prava na pokretnim i nepokretnim stvarima

Članak 312.

(1) Sudsko založno pravo na pokretnim i nepokretnim stvarima osniva se dobrovoljno na temelju založnoga ugovora koji, u obliku sudskoga zapisnika o sporazumu stranaka da založnim pravom osiguraju određenu tražbinu, one sklope pred sudom u postupku osiguranja novčane tražbine.

(2) Zakonske odredbe koje uređuju sudski postupak osiguranja novčanih tražbina određuju postupak oblikovanja založnoga ugovora u sudski zapisnik o sporazumu stranaka o osiguranju tražbine zalogom i njegove pravne učinke.

(3) Na temelju sporazuma stranaka iz stavka 1. ovoga članka osniva se dobrovoljno sudsko založno pravo na način koji određuju zakonske odredbe o ovrsi i prisilnom osiguranju.

(4) Tko na nekretnini stekne založno pravo po odredbama ovoga članka, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava u zemljišnoj knjizi.

Osnivanje dobrovoljnoga sudskoga založnoga prava na pravima

Članak 313.

(1) Sudsko založno pravo na pravima osniva se dobrovoljno na temelju založnoga ugovora koji, u obliku sudskoga zapisnika o sporazumu stranaka da založnim

pravom osiguraju određene tražbine, one sklope pred sudom u postupku osiguranja novčane tražbine.

(2) Zakonske odredbe koje uređujući sudski postupak osiguranja novčanih tražbina određuju postupak i pravne učinke sporazuma stranaka o osiguranju tražbina zalogom pokretnih i nepokretnih stvari, na odgovarajući se način primjenjuju i na davanje u zalog prava.

(3) Na temelju sporazuma stranaka iz stavka 1. ovoga članka osniva se sudsko založno pravo na način koji određuju zakonske odredbe o ovrsi i prisilnom osiguranju za osnivanje prisilnoga založnoga prava na pravu.

Osnivanje zakonskoga založnoga prava

Članak 314.

(1) Zakonsko založno pravo osniva se ispunjenjem pretpostavaka koje za to odredi posebni zakon.

(2) Zakonsko založno pravo na nekretnini upisat će se u zemljišnu knjigu na zahtjev založnoga vjerovnika.

C/ OSNIVANJE PODZALOŽNOGA PRAVA

Dobrovoljno podzaložno pravo

Članak 315.

(1) Založni vjerovnik može založenu mu pokretnu stvar koju posjeduje dalje založiti u granicama svojega prava na namirenje iz nje, a na pravnom temelju i na način određen za osnivanje dobrovoljnoga založnoga prava; založi li je, osnovano je na zalogu podzaložno pravo podzaložnoga vjerovnika.

(2) Vjerovnik tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini može, u granicama svojega prava na namirenje iz te nekretnine, osnovati na postojećem založnom pravu (hipoteci) hipoteku u korist treće osobe (nadhipoteku) i bez pristanka založnoga dužnika, a na pravnom temelju i na način određen za osnivanje dobrovoljnoga založnoga prava na nekretninama; učini li to, osnovana je na hipoteci nadhipoteka kao podzaložno pravo podzaložnoga vjerovnika.

(3) Bude li založni dužnik obaviješten da je zalog dalje založen podzaložnom vjerovniku, može podmiriti dug svomu vjerovniku samo ako na to pristane onaj koji ima podzaložno pravo, ili tako da položi dug u sud; inače zalog ostaje založen za podzaložnoga vjerovnika.

Sudsko i zakonsko podzaložno pravo

Članak 316.

(1) Na zalogu koji osigurava tražbinu založnoga vjerovnika osniva se prisilno sudsko podzaložno pravo na temelju sudske odluke, a na način kako se osniva sudsko založno pravo.

(2) Na zalogu koji osigurava tražbinu založnoga vjerovnika osniva se dobrovoljno sudsko podzaložno pravo na temelju založnoga ugovora, oblikovanoga u sudski zapisnik o sporazumu stranaka da založnim pravom osiguraju određenu tražbinu

u postupku osiguranja novčane tražbine, a na način kako se osniva sudsko založno pravo.

(3) Na zalogu koji osigurava tražbinu založnoga vjerovnika osniva se zakonsko podzaložno pravo ispunjenjem pretpostavaka koje za osnivanje zakonskoga založnoga prava odredi posebni zakon. Pošto bude osnovano, zakonsko podzaložno pravo na nekretnini upisat će se u zemljišnu knjigu na zahtjev založnoga vjerovnika.

D/ ZAŠTITA POVJERENJA

Stjecanje od nevlasnika

Članak 317.

(1) Ako je vjerovnik koji ima pravni temelj za stjecanje dobrovoljnoga založnoga prava dobio u zalog tuđu pokretnu stvar bez pristanka njezina vlasnika, stekao je time založno pravo ako su ispunjene pretpostavke pod kojima bi mogao steći i pravo vlasništva na toj stvari od nevlasnika, odnosno od osobe koja nije ovlaštena tako pravno raspolagati stvarju; to na odgovarajući način vrijedi i ako je dobio u zalog vrijednosni papir na donositelja.

(2) Na stjecanje dobrovoljnoga podzaložnoga prava kad je vjerovnik dobio tu stvar u zalog bez pristanka založnoga vjerovnika čija tražbina osigurava taj zalog, na odgovarajući se način primjenjuje odredba stavka 1. ovoga članka.

Zaštita povjerenja u zemljišne knjige

Članak 318.

Na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige glede založnih prava na nekretninama (hipoteka), na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 122. do 125. ovoga Zakona, ako nisu suprotne pravnoj naravi tih prava.

ODJELJAK 2.
STJECANJE NEČIJEGA ZALOŽNOGA PRAVA

Prijenos

Članak 319.

Prijeđe li na bilo kojem pravnom temelju tražbina osigurana založnim pravom na drugu osobu, na nju je time ujedno prešlo i to založno pravo bez posebnoga pravnoga temelja za to i bez posebnoga načina stjecanja, osim ako je što drugo bilo određeno.

Posjed i upis

Članak 320.

(1) Ako založni dužnik nije pristao da pokretna stvar koja je zalog bude predana u neposredan posjed novom vjerovniku zalogom osigurane tražbine, zalog ostaje u posjedu prenositelja tražbine da ga čuva za založnoga vjerovnika kao posrednoga posjednika; vrijedi i za predaju vrijednosnoga papira na donositelja.

(2) Novi će vjerovnik moći izvršavati ovlasti koje ima na temelju hipoteke koja je prešla na njega zajedno s tražbinom koju osigurava pošto ona bude upisana u zemljišnim knjigama kao njegovo pravo.

GLAVA 3.
VJEROVNIKOVA OVLAŠTENJA DO NAMIRENJA

ODJELJAK 1.
OVLAŠTENJA GLEDE ZALOŽENIH POKRETNINA

Pravo na posjed

Članak 321.

(1) Založni vjerovnik ima na temelju svoga dobrovoljnoga založnoga prava na pokretnoj stvari pravo posjedovati tu stvar.

(2) Ako nije što drugo određeno, založni vjerovnik ima pravo na neposredni posjed zaloga.

(3) Založni vjerovnik koji je stekao založno pravo na stvari koja je u tom času već bila založena nekomu drugomu zadovoljit će se posrednim posjedom te stvari, sve dok stvar neposredno posjeduje onaj koji je prije stekao založno pravo na njoj.

(4) Založni vjerovnik čija je tražbina osigurana sudskim, zakonskim ili registarskim založnim pravom na pokretnoj stvari nema pravo na posjed stvari.

Čuvanje i povrat zaloga

Članak 322.

(1) Založni vjerovnik treba zalog koji posjeduje čuvati pažnjom dobroga domaćina, a u protivnom odgovara za štetu.

(2) Založni je vjerovnik ovlašten rabiti zalog koji posjeduje i dati ga drugomu na uporabu samo ako mu je to dopustio založni dužnik, ili je to nužno da bi ispunjavao svoju dužnost čuvanja zaloga.

(3) Kad prestane tražbina koja je zalogom osigurana, založni je vjerovnik dužan zalog bez odgađanja vratiti onomu od koga ga je primio u posjed.

(4) Založni dužnik može i prije nego što prestane tražbina, ako mu je nužno da zalog ima u svome neposrednom posjedu, zahtijevati da mu ga založni vjerovnik vrati, ako mu u zamjenu dade neki drugi zalog kojemu vrijednost nije manja, a čuvanje ne zahtijeva veći trud, troškove i brigu od čuvanja prvobitno založene stvari.

(5) Pravo založnoga vjerovnika na naknadu troškova koje je imao za zalog, kao i smije li ga zadržati dok mu ne budu podmireni, prosuđuje se odgovarajućom primjenom pravila o posjednikovim prigovorima u slučaju kad vlasnik zahtijeva povrat stvari.

(6) Zahtjevi založnoga dužnika prema založnom vjerovniku zbog pogoršanja založene mu stvari zastarijevaju u roku od jedne godine od dana kad mu je stvar vraćena. U jednakom roku zastarijevaju i zahtjevi založnoga vjerovnika od založ-

noga dužnika za naknadu troškova učinjenih radi poboljšanja stvari koju je imao u zalogu.

Plodovi zaloga

Članak 323.

(1) Plodovi i druge koristi od založene stvari pripadaju založnom dužniku.

(2) Založni vjerovnik koji neposredno posjeduje založenu stvar ovlašten je plodove i druge koristi od te stvari ubrati i sebi uzeti, osim ako se obvezao da to neće činiti.

(3) Plodovi koje je za sebe ubrao založni vjerovnik postaju time njegovo vlasništvo, a njihova se vrijednost prebija s njegovom tražbinom, i to u prvom redu s troškovima na čiju naknadu vjerovnik ima pravo, zatim s kamatama koje mu duguje dužnik, te konačno s glavnicom.

Uzimanje iz vjerovnikova posjeda

Članak 324.

Založni dužnik može zahtijevati putem suda da se zalog oduzme iz neposrednoga posjeda založnoga vjerovnika te se preda nekoj trećoj osobi da ga čuva za račun vjerovnika kao posrednoga posjednika, ako založni vjerovnik ne čuva zalog kako treba, ako ga neovlašteno rabi ili ga je neovlašteno dao drugomu na uporabu, ili je za sebe uzeo plodove i druge koristi od zaloga premda se obvezao da to neće činiti.

Davanje u podzalog

Članak 325.

Založni je vjerovnik ovlašten dati zalog koji posjeduje u podzalog, pa i protiv zabrane založnoga dužnika ili zalogodavca, ali će odgovarati i za slučajnu propast i oštećenje zaloga do kojih inače ne bi došlo.

Skriveni nedostatci

Članak 326.

(1) Pokaže li se da zalog ima neki stvarni ili pravni nedostatak za koji vjerovnik nije znao niti trebao znati kad je zalog primio u posjed, a zbog kojega zalog nije dovoljno osiguranje namirenja njime osigurane tražbine, založni je vjerovnik ovlašten zahtijevati od zalogodavca drugi primjereni zalog.

(2) Nedostatak zaloga, pa makar zalog i propao, ne ovlašćuje založnoga vjerovnika da zbog toga raskine obvezni odnos u kojem je njegova tražbina bila osigurana tim zalogom.

Nužna prodaja zaloga

Članak 327.

(1) Ako se pokretna stvar koju je založni vjerovnik dobio u zalog kvari ili gubi na vrijednosti iz nekoga razloga koji nije u skrivenim nedostacima stvari, pa postoji opasnost da zalog postane nedovoljan za osiguranje tražbine založnoga vjerovnika, založni dužnik ima pravo zahtijevati da se zalog odmah proda po burzovnoj ili

tržišnoj cijeni te dovoljan dio cijene položi kod suda radi osiguranja vjerovnikove tražbine.

(2) Pravo iz stavka 1. ovoga članka ima i založni vjerovnik; ali, zatraži li nužnu prodaju zaloga, založni dužnik može prodaju izbjeći dade li u zamjenu neki drugi zalog kojemu vrijednost nije manja, a njegovo čuvanje ne zahtijeva veći trud, troškove i brigu od čuvanja prvobitno založene stvari.

Zaštita zaloga

Članak 328.

Založni vjerovnik je ovlašten svakomu, pa i vlasniku založene stvari, postavljati sve zahtjeve potrebne radi zaštite svojega prava na zalogu, a osobito ima pravo:

– zahtijevati od onoga koji bespravno posjeduje založenu stvar da mu je preda; na to se na odgovarajući način primjenjuju pravila za vlasnika, odnosno za predmnjevanoga vlasnika koji štiti svoje pravo vlasništva,

– zahtijevati od onoga koji ga u njegovu pravu glede založene stvari bespravno uznemirava na drugi način a ne oduzimanjem te stvari da ga prestane uznemiravati; na to se na odgovarajući način primjenjuju pravila za vlasnika, odnosno za predmnjevanoga vlasnika koji štiti svoje pravo vlasništva,

– zahtijevati od zalogodavca drugi primjereni zalog umjesto zaloga sa skrivenim nedostacima; na to se na odgovarajući način primjenjuju pravila o odgovornosti za stvarne i pravne nedostatke,

– zahtijevati nužnu prodaju zaloga.

ODJELJAK 2.

OVLAŠTENJA GLEDE ZALOŽENIH NEKRETNINA

Založno pravo bez posjeda

Članak 329.

(1) Vjerovnik tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini (hipotekarni vjerovnik) nema pravo na posjed založene nekretnine, niti ima pravo ubirati i prisvajati njezine plodove i druge koristi od nje, ili bilo kako upotrebljavati tu nekretninu.

(2) Odredba ugovora ili drugoga pravnoga posla suprotna stavku 1. ovoga članka je ništava, ako nije što drugo određeno zakonom.

(3) Što je određeno o pravnom položaju vjerovnika čija je tražbina osigurana založnim pravom na nekretnini, na odgovarajući se način primjenjuje i na vjerovnika čija je tražbina osigurana sudskim ili zakonskim založnim pravom na pokretnoj stvari, ili koji ima registarsko založno pravo.

Održanje vrijednosti zaloga

Članak 330.

(1) Ako hipotekarni dužnik čini nešto što dovodi u opasnost ili smanjuje vrijednost nekretnine opterećene hipotekom, hipotekarni je vjerovnik ovlašten zahtije-

vati da hipotekarni dužnik propusti to činiti, a ako to ne propusti, može i prije dospijeća zahtijevati prisilnu naplatu tražbine osigurane hipotekom.

(2) Postupci hipotekarnoga dužnika iz stavka 1. ovoga članka, pa ma zbog njih zalog i propao, ne ovlašćuju založnoga vjerovnika da zbog toga raskine obvezni odnos u kojem je njegova tražbina bila osigurana hipotekom.

Civilni plodovi nekretnine kao zalog

Članak 331.

(1) Kad je založnom vjerovniku založeno samo pravo na plodove koje nekretnina daje posredovanjem kakva pravnoga odnosa, on ih ima pravo ubrati.

(2) Vrijednost plodova iz stavka 1. ovoga članka koje je založni vjerovnik ubrao, prebija se s njegovom tražbinom; u prvom redu s troškovima na čiju naknadu ima pravo, zatim s kamatama koje mu duguje dužnik, te konačno s glavnicom.

Zaštita

Članak 332.

(1) Založni vjerovnik je ovlašten svakomu, pa i vlasniku založene nekretnine, postavljati sve zahtjeve potrebne radi zaštite svojega založnoga prava na nekretnini, a osobito ima pravo:

– zahtijevati zaštitu svojega povrijeđenoga založnoga prava sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava,

– zahtijevati da založni dužnik ili treći propušta činiti glede založene nekretnine ono što dovodi u opasnost ili smanjuje njezinu vrijednost,

– zahtijevati da se njemu preda ono što daje založena stvar posredovanjem kakva pravnoga odnosa, ako je njemu založeno pravo na te plodove.

(2) Na zahtjeve koje založni vjerovnik postavlja radi ostvarenja svojih ovlasti glede založene mu stvari, na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za vlasnika, odnosno predmnjevanoga vlasnika koji štiti svoje pravo vlasništva.

ODJELJAK 3.

OVLASTI GLEDE ZALOGA PRAVA

Opće pravilo

Članak 333.

(1) Založni vjerovnik koji ima u zalogu nečije pravo izjednačeno s pokretnom stvari ima glede toga prava ovlasti i dužnosti poput onih koje bi imao da mu je založena pokretna stvar, ako nije što drugo zakonom određeno, ili ne proizlazi iz pravne naravi zaloga prava.

(2) Založni vjerovnik koji ima u zalogu nečije pravo izjednačeno s nekretninom, ima glede tog prava ovlasti i dužnosti poput onih koje bi imao da mu je založena nekretnina, ako nije što drugo zakonom određeno ili ne proizlazi iz pravne naravi zaloga prava.

Posebno o zalogu tražbine

Članak 334.

(1) Založni vjerovnik kojemu je založena nečija tražbina dužan je poduzeti mjere potrebne za očuvanje te tražbine.

(2) Ako založena tražbina daje kamate ili kakva druga povremena davanja, založni ih je vjerovnik dužan naplatiti. Njihova će se vrijednost prebiti s troškovima na čiju naknadu ima založni vjerovnik pravo, zatim s kamatama koje mu duguje dužnik i napokon s glavnicom.

(3) Kad založena tražbina dospije za ispunjenje, založni je vjerovnik dužan učiniti što je potrebno da je dužnik ispuni i primiti ispunjenje.

(4) Ispunjenjem založene tražbine založno pravo prelazi na stvar kojom je tražbina ispunjena, ali kad je na ime ispunjenja založene mu tražbine založni vjerovnik primio novac, dužan je položiti ga u sud. Jedino ako je tražbina založnog dužnika već dospjela, ovlašten je od primljenoga novca zadržati koliko mu se duguje, a ostatak je dužan predati zalogodavcu.

Zaštita zaloga

Članak 335.

(1) Založni vjerovnik je ovlašten svakomu, pa i onomu čije je založeno pravo, postavljati sve zahtjeve potrebne radi zaštite svojega založnoga prava na tom zalogu, a osobito ima pravo:

– zahtijevati od dužnika založene tražbine dospjele kamate i druga povremena davanja koja daje ta tražbina, odnosno od trećega zahtijevati ono što je primio na ime dospjelih kamata i drugih povremenih davanja,

– zahtijevati od dužnika da mu ispuni založenu tražbinu koja je dospjela, odnosno od trećega zahtijevati ono što je primio na ime ispunjenja založene tražbine.

(2) Na zahtjeve koje založni vjerovnik postavlja radi ostvarenja svojih ovlasti na založenom mu pravu, na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za odgovarajuće zahtjeve založnoga vjerovnika kojemu je založena pokretna odnosno nepokretna stvar, a podredno obveznopravna pravila koja vrijede za vjerovnika koji ostvaruje svoje pravo.

GLAVA 4.
OSTVARENJE PRAVA NA NAMIRENJE

Pravo na namirenje založnoga vjerovnika

Članak 336.

(1) Ako se zalogom osigurana tražbina ne ispuni o dospijeću, založni je vjerovnik ovlašten ostvarivati svoje pravo na namirenje te tražbine iz vrijednosti zaloga.

(2) Pravo na namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti zaloga ostvaruje založni vjerovnik putem suda, a po pravilima određenim u ovom Zakonu i na način određen propisima o ovrsi novčanih tražbina, ako nije što drugo određeno zakonom.

(3) Založni dužnik ima pravo od svagdašnjega vlasnika založene stvari, a i od svakoga trećega, zahtijevati da trpi namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti založene stvari, ako nije što drugo zakonom određeno.

(4) Založni vjerovnik može, bio njegov dužnik vlasnik zaloga ili ne, po svojoj volji izabrati hoće li zahtijevati namirenje svoje tražbine ponajprije iz vrijednosti zaloga ili iz imovine svog dužnika, ili istodobno i zaloga i dužnikove imovine.

(5) Zahtijeva li založni vjerovnik namirenje iz vrijednosti zaloga, ali ne uspije u cijelosti prodajom zaloga namiriti svoju tražbinu, dužnik mu ostaje dužan razliku; naprotiv, proda li se zalog za više od vjerovnikove tražbine, višak je dužnikov.

(6) Založni vjerovnik čije založno pravo tereti stvar na kojoj se provodi postupak prisilnoga namirenja nečije tražbine prodajom zaloga ovlašten je otkupiti tražbinu zbog koje se provodi taj postupak, ali to može učiniti najkasnije do početka javne prodaje.

(7) Založni vjerovnik čije založno pravo tereti stvar ili pravo koje je sposobno da daje plodove ili druge koristi iz čije bi se vrijednosti mogla namiriti zalogom osigurana dospjela tražbina, ovlašten je zahtijevati od suda da uspostavi privremenu upravu zalogom i postavi upravitelja koji će biti ovlašten da ubire te plodove, odnosno koristi i unovčava ih, te da dobivene iznose polaže u sud radi namirenja iz toga pologa.

Namirivanje izvansudskim putem

Članak 337.

(1) Svoje pravo na namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti zaloga ovlašten je založni vjerovnik ostvarivati izvansudskim putem, ako je predmet založnoga prava pokretna stvar ili pravo koje se ne smatra nekretninom, a založni je dužnik u trenutku osnivanja založnoga prava ili naknadno izričito u pisanom obliku dopustio takvo namirivanje.

(2) Ako je pokretna stvar ili pravo koje se ne smatra nekretninom dano u zalog za osiguranje tražbine iz trgovačkoga posla, založni je vjerovnik ovlašten izvansudskim putem ostvarivati svoje pravo na namirenje te tražbine iz vrijednosti zaloga, ako založni dužnik nije takvo namirivanje izričito isključio u trenutku osnivanja zaloga.

(3) Kad je založni vjerovnik ovlašten ostvarivati svoje pravo na namirenje izvansudskim putem, ovlašten ga je ostvarivati putem javne dražbe (javnoga nadmetanja), a na neki drugi način jedino ako ima na temelju pravnoga posla ili zakona pravo da ga ostvaruje na taj način ili je to u danim okolnostima jedini mogući način za ostvarenje prava na namirenje.

(4) Ako je založnom vjerovniku, koji je ovlašten ostvarivati svoje pravo na namirenje izvansudskim putem, založena takva pokretna stvar ili pravo koje ima burzovnu ili tržišnu cijenu, on je ovlašten radi namirenja prodati zalog za tu cijenu iz slobodne ruke, a putem osobe koja je javno ovlaštena za prodaju na burzi, odnosno za javne prodaje takvih stvari i prava.

(5) Ako je u zalog dan novac, založni je vjerovnik ovlašten svoju dospjelu tražbinu osiguranu tim zalogom namiriti zadržavši za sebe odgovarajući iznos. Isto vrijedi i kad vjerovnik namiruje svoju dospjelu tražbinu iz novca koji primi na ime

založene mu tražbine ili na ime kamata odnosno drugih povremenih davanja koja daje založena tražbina, ili iz založenih plodova koje nekretnina daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa.

(6) Ako je založni vjerovnik ovlašten za sebe ubrati plodove od pokretne stvari koja mu je predana u zalog, vrijednost ubranoga prebija se po samom zakonu u trenutku ubiranja s tražbinom osiguranom zalogom, pa ma i ona nije dospjela, založni je dužnik ovlašten u svako doba zahtijevati da mu vjerovnik o svom trošku izda priznanicu o tom prijeboju. Isto na odgovarajući način vrijedi i za vrijednost drugih koristi koje je založni vjerovnik ovlašteno imao od založene stvari.

(7) Vjerovnik koji je neovlašteno ostvarivao svoje pravo na namirenje izvansudskim putem, ili ga je ostvarivao na način na koji nije bio ovlašten, odgovara za svaku štetu koja bi odatle proizašla.

Zabilježba otkaza i tužbe

Članak 338.

(1) Kad je, da bi došao do namirenja svoje tražbine iz vrijednosti nekretnine, vjerovniku potrebno da prethodno putem parnice ishodi pravomoćnu presudu kojom će biti naređeno založnom vjerovniku da je dužan trpjeti namirenje iz vrijednosti zaloga, ili presudu kojom će osobno dužniku biti naređeno da podmiri vjerovnikovu tražbinu, ovlašten je zahtijevati da se u zemljišnim knjigama zabilježi tužba protiv vlasnika nekretnine; isto je tako ovlašten zahtijevati da se zabilježi otkaz o kojemu ovisi dospijeće tražbine.

(2) Zabilježeni će otkaz ili tužba djelovati i protiv svakoga kasnijega vlasnika nekretnine, pa će se na temelju ovršne presude čije je donošenje ishođeno zabilježenom tužbom ili zabilježenim otkazom moći provesti ovrhu namirenjem iz nekretnine bez obzira tko je u međuvremenu postao njezinim vlasnikom.

GLAVA 5.
ZAŠTITA

Zahtjev za poštovanje založnoga prava

Članak 339.

(1) Založni vjerovnik ima pravo zahtijevati od vlasnika zaloga da prizna i trpi njegovo založno pravo kao teret na založenoj stvari, te da trpi izvršavanje ovlaštenikova prava na njoj, a osobito namirenje dospjele tražbine založnoga vjerovnika iz vrijednosti zaloga, te da propušta činiti na zalogu ono što je zbog ovlaštenikova prava dužan propuštati; isto ima pravo zahtijevati i od svake druge osobe koja svojim činima niječe njegovo založno pravo ili ga bespravno onemogućuje ili uznemirava u izvršavanju toga prava.

(2) Pravo iz stavka 1. ovoga članka ima svaki pojedini od više ovlaštenika istoga založnoga prava.

(3) Pravo iz stavka 1. ovoga članka ne zastarijeva.

Tužba založnoga vjerovnika

Članak 340.

Da bi založni vjerovnik mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, ostvariti svoje pravo iz članka 339. ovoga Zakona, mora dokazati svoje založno pravo i tuženikov čin onemogućivanja ili uznemiravanja izvršavanja toga prava.

Tužba predmnjevanoga založnoga vjerovnika

Članak 341.

(1) Pravo na zaštitu svojega predmnjevanoga založnoga prava ima, poput onoga koji je dokazao svoje založno pravo, i onaj koji u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način svoga stjecanja posjeda zaloga, odnosno da je barem postojao upis njegova založnoga prava na nekretnini u zemljišnoj knjizi (predmnjevani založni vjerovnik).

(2) Na pravo predmnjevanoga založnoga vjerovnika na zaštitu, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o tužbi predmnjevanoga vlasnika.

Zaštita od povrede upisom u zemljišnu knjigu

Članak 342.

Ako netko povrijedi založno pravo na nekretnini nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, založni se vjerovnik ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava.

GLAVA 6.
PRESTANAK

Propast zaloga

Članak 343.

Propadne li zalog a da na njegovo mjesto nije stupila druga stvar ili pravo, založno pravo prestaje, ali tražbina ostaje i nadalje.

Odreknuće

Članak 344.

(1) Založno pravo prestaje valjanim odreknućem založnoga vjerovnika.

(2) Uzima se da se založni vjerovnik odrekao svoga založnoga prava ako je bezuvjetno vratio posjed zaloga dužniku; no, inače založno pravo ne prestaje gubitkom posjeda zaloga.

(3) Pojedini od više vjerovnika tražbine osigurane založnim pravom ne može se valjano odreći toga založnoga prava bez pristanka ostalih.

(4) Vjerovnik tražbine koja je opterećena nečijim podzaložnim pravom ili pravom osobne služnosti ne može se bez pristanka ovlaštenika tih prava valjano odreći založnoga prava koje osigurava tu tražbinu.

(5) Ako je založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi, ono će prestati tek kad zbog odreknuća bude izbrisano u zemljišnoj knjizi.

Istek roka i ispunjenje raskidnoga uvjeta

Članak 345.

(1) Založno pravo koje je ograničeno rokom ili raskidnim uvjetom prestaje zbog isteka toga roka ili ispunjenja uvjeta, ali će založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi prestati tek brisanjem toga prava.

(2) Založno pravo neće prestati ako je i istekao rok ili se ispunio raskidni uvjet, ako pripada založnom vjerovniku koji nije znao niti je iz zemljišne knjige morao znati za to ograničenje kad je stjecao tražbinu osiguranu založnim pravom.

Prestanak osigurane tražbine

Članak 346.

Založno pravo prestaje kad prestane cijela njime osigurana tražbina i sve sporedne tražbine kamata i troškova, ako nije što drugo zakonom određeno.

Raspolaganje neizbrisanom hipotekom

Članak 347.

(1) Da bi založno pravo na nekretnini prestalo, nije dovoljno da je prestala tražbina koju je osiguravala, već hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišne knjige.

(2) Dok hipoteka ne bude izbrisana, vlasnik njome opterećene nekretnine može na temelju priznanice ili druge isprave koja dokazuje prestanak tražbine osigurane tom hipotekom, prenijeti tu hipoteku na novu tražbinu koja nije veća od one upisane koja je prestala.

(3) Prava na to raspolaganje hipotekom iz stavka 2. ovoga članka ne može se vlasnik odreći pri osnivanju hipoteke, ali ako se nekomu obvezao da će ishoditi brisanje određene hipoteke, i to je u zemljišnoj knjizi zabilježeno kod te hipoteke, on ipak ne može njome raspolagati.

(4) Ako se nakon prestanka hipotekom osigurane tražbine proda nekretnina u ovršnom postupku radi namirenja novčane tražbine ili se nad njom uspostavi prisilna uprava, a hipoteka nije izbrisana niti je nekretnina ili založno pravo preneseno komu drugomu, neće se prilikom razdiobe kupovnine uzimati u obzir ta hipoteka.

(5) Vlasniku pripada pravo na dio kupovnine samo onda ako hipotekom osigurana tražbina još postoji prema trećoj osobi, ili ako vlasniku pripada naknada za ispunjenje te tražbine.

Zabilježba pridržaja prvenstvenoga reda

Članak 348.

(1) U slučaju brisanja hipoteke može vlasnik istodobno ishoditi da se u zemljišnoj knjizi zabilježi da je za upis nove hipoteke do visine izbrisane pridržan prvenstveni red za vrijeme od tri godine od odobrenja te zabilježbe. Promijeni li se vlasništvo, taj pridržaj djeluje i u korist novoga vlasnika, ali u slučaju prisilne javne dražbe te nekretnine ovaj se pridržaj ne uzima u obzir, ako nije iskorišten prije zabilježbe rješenja kojim je dopuštena ovrha na toj nekretnini radi naplate nečije novčane tražbine.

(2) Vlasnik nekretnine može zahtijevati da se u prvenstvenom redu i do visine hipoteke kojom je nekretnina opterećena upiše hipoteka za novu tražbinu, ali s ograničenjem da će nova hipoteka imati pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove.

(3) Ako se u roku iz stavka 2. ovoga članka ne zatraži brisanje stare hipoteke ili ono ne bude dopušteno, prestat će nova hipoteka čim protekne rok te će se ona brisati po službenoj dužnosti, zajedno sa svim upisima koji se na nju odnose. Brisanje stare hipoteke ovlašten je tražiti ne samo hipotekarni dužnik nego i vjerovnik u čiju je korist upisana nova hipoteka.

(4) Ako je starija hipoteka opterećena, nova koja je upisana na njezinu mjestu u prvenstvenom redu imat će pravni učinak jedino uz daljnji uvjet da se taj teret izbriše ili s pristankom sudionika prenese na novu hipoteku. Ako starija hipoteka tereti više nekretnina zajednički (simultano), nova dobiva pravni učinak jedino uz daljnji uvjet da se starija hipoteka izbriše na svim nekretninama koje tereti.

(5) Odredbe ovoga članka primjenjivat će se na odgovarajući način i kad bi nova tražbina trebala stupiti na mjesto dviju ili više hipotekarnih tražbina koje u prvenstvenom redu dolaze neposredno jedna iza druge.

Zaštita tuđega povjerenja

Članak 349.

Založno pravo na nekretnini koje nije upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad njime opterećenu nekretninu stekne osoba koja nije znala niti morala znati da ono postoji.

Prestanak založnoga vjerovnika

Članak 350.

Založno pravo prestaje ako pravna osoba koja je založni vjerovnik izgubi svoju osobnost, a nema sveopćega pravnoga sljednika, ali založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi prestat će tek brisanjem.

Ukinuće

Članak 351.

(1) Založno pravo na nekretninama prestaje ukinućem na temelju odluke zemljišnoknjižnoga suda koji, nakon što provede postupak koji je za to predviđen odredbama zakona koji uređuje zemljišnoknjižno pravo, dopusti amortizaciju hipoteke.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka založno će pravo prestati brisanjem u zemljišnoj knjizi.

Rasterećenje zakonom ili odlukom upravne vlasti

Članak 352.

(1) Založna prava prestaju ispunjenjem pretpostavaka koje za to odredi posebni zakon.

(2) Ako je založno pravo upisano u zemljišnoj knjizi, prestat će tek brisanjem, ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) Ako ukidanje založnog prava ima značenje izvlaštenja, založni vjerovnik ima pravo na punu naknadu, a isto tako i nositelji stvarnih prava na tražbini koja je bila osigurana ukinutim založnim pravom.

Prestanak sudskoga i zakonskoga založnoga prava

Članak 353.

(1) Ako nije što drugo određeno zakonom, prisilno založno pravo prestaje pravomoćnošću rješenja koja ukidaju provedene radnje i mjere kojima je to pravo bilo osnovano, a ako je u tom postupku provedeno namirenje – pravomoćnošću rješenja o namirenju, s time da hipoteka prestaje brisanjem iz zemljišnih knjiga.

(2) Zakonsko založno pravo prestaje kao i dobrovoljno, a i prestankom okolnosti zbog kojih je na temelju zakona osnovano, ako nije što drugo zakonom određeno. Ako je upisano u zemljišnu knjigu, prestaje tek brisanjem.

DIO OSMI
STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA

Primjena zakona na strane osobe

Članak 354.

(1) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na strane fizičke i pravne osobe, osim ako je što drugo zakonom ili međunarodnim ugovorom određeno.

(2) Ograničenja koja za strane osobe postavlja zakon glede prava vlasništva nekretnina na području Republike Hrvatske ne mogu se na odgovarajući način primijeniti na pravo vlasništva pokretnih stvari, niti na ograničena stvarna prava.

Strane osobe

Članak 355.

(1) Fizička osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom kad nema državljanstvo Republike Hrvatske, osim ako je što drugo određeno zakonom.

(2) Ne smatraju se sa stajališta ovoga Zakona stranim osobama one koje nemaju državljanstvo Republike Hrvatske, ali su iseljenici s područja Republike Hrvatske ili su njihovi potomci, a tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdilo je da ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske.

(3) Pravna osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom osobom kad ima registrirano sjedište izvan područja Republike Hrvatske, osim ako je što drugo zakonom određeno.

Vlasništvo nekretnina

Članak 356.

(1) Strane fizičke i pravne osobe mogu, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati na temelju nasljeđivanja vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske.

(2) Strane fizičke i pravne osobe mogu ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republi-

ke Hrvatske, ako suglasnost za to dade ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.

Odredbom članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je stavak 2.

(3) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka je upravni akt.

Odredbom članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je stavak 3.

(4) Brisan.

Odredbom članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. stavak 4. je brisan.

(5) Ukinut.

Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-1094/99 od 9. veljače 1999. ukinuta je odredba članka 356. stavka 5. (»Narodne novine« br. 22/00).

Suglasnost

Odredbom članka 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je naslov iznad članka 357.

Članak 357.

(1) Ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske, pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva ništetan je bez suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

Odredbom članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je stavak 1.

(2) O davanju suglasnosti za stjecanje prava vlasništva odlučuje nadležni ministar na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu.

(3) Brisan.

Odredbom članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. brisan je stavak 3.

(3) Strana osoba kojoj je uskraćena suglasnost za stjecanje prava vlasništva na nekretnini ne može ponoviti zahtjev za davanje suglasnosti na stjecanje prava vlasništva iste nekretnine prije nego što protekne pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen.

Odredbom članka 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. dotadašnji stavak 4. postao stavak 3.

(5) Ukinut.

Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-1094/99 od 9. veljače 1999. ukinuta je odredba članka 357. stavka 5. (»Narodne novine« br. 22/00).

Nekretnine na isključenom području

Članak 358.

(1) Strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine koja leži na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno podru-

čjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, osim ako je zakonom što drugo određeno.

(2) Stranoj osobi koja je stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem iz stavka 1. ovoga članka, prestaje pravo vlasništva te nekretnine, a ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

(3) Ako strana osoba ne može na području iz stavka 1. ovoga članka steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem, ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja.

Odredbom članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. dodan je članak 358.a.

Članak 358.a

(1) Odredbe članaka 354. do 358. ovoga Zakona ne odnose se na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije, država ugovornica Europskoga gospodarskog prostora te država članica Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj (OECD) ili država pristupnica Kodeksa o liberalizaciji kretanja kapitala i Kodeksa o liberalizaciji nevidljivih transakcija. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne isključuje mogućnost donošenja mjera opravdanih razlozima javnog morala, javnog poretka ili sigurnosti, zaštite zdravlja, mjera potrebnih za zaštitu osnovnih sigurnosnih interesa, kao i mjera potrebnih za ispunjenje obveza vezanih uz očuvanje međunarodnog mira i sigurnosti.

(3) Odredbe ovoga članka ne odnose se na poljoprivredno zemljište sukladno posebnom zakonu.

Napomena priređivača; nije zakonski tekst. Na članak 358.a ovoga Zakona odnosi se članak 1. akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 52/2025. Izmjena je unesena u tekst iznad. Prije toga akta članak 358.a glasio je:

Članak 358.a

(1) Odredbe članka 354. do 358. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.) ne odnose se na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na nekretnine u izuzetim područjima:

– poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom,

– zaštićeni dijelovi prirode prema posebnom zakonu.

Odredbom članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. dodan je članak 358.a.

Primjenu izmjene članka 358.a ovoga Zakona taj akt uređuje odredbom koja glasi:

Ovaj Zakon objavit će se u »Narodnim novinama«, a stupa na snagu danom pristupanja Republike Hrvatske u članstvo OECD-a.

Članak 358.b

(1) Nekretnine za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva na temelju članka 358. stavak 2., kao i nekretnine koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem na temelju članka 358. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima postaju vlasništvo Republike Hrvatske, koja je obveznik naknade. Nasljednik ostvaruje pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim mu je to pravo utvrđeno.

(2) Založna prava i druga stvarnopravna osiguranja koja su teretila nekretninu terete naknadu koju stječe nasljednik.

(3) Ostala stvarna prava trećih osoba koja su teretila nekretninu ne prestaju.

(4) Odredbe ovoga članka primjenjuju se i na druge nekretnine koje strane osobe ne mogu steći nasljeđivanjem.

Odredbom članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. dodan je članak 358.b.

DIO DEVETI
PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

GLAVA 1.
PRETVORBA DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA

Opće odredbe o pretvorbi

Članak 359.

(1) Što je odredbama ove glave određeno o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu te o pretvorbi prava korištenja

neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu za nositelje tih prava, vrijedi i za njihove nasljednike i druge pravne sljednike.

(2) Pravo vlasništva i druga prava koja se steknu po odredbama ovoga Zakona o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu te o pretvorbi prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, stečena su pod uvjetom da nisu u sukobu s pravima koja na bivšim društvenim stvarima pripadaju drugim osobama na temelju propisa o denacionalizaciji.

Pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

Članak 360.

(1) Pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu postalo je pretvorbom nositelja toga prava – pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom postala sveopći pravni sljednik dotadašnjega nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva; osim ako posebnim zakonom nije određeno drukčije.

(2) Pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu osobe koja se do stupanja na snagu ovoga Zakona nije pretvorila u subjekt prava vlasništva, postaje stupanjem na snagu ovoga Zakona pravo vlasništva dotadašnjega nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije određeno drukčije.

(3) Odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka, na odgovarajući se način primjenjuju na sva stvarna prava.

(4) Za upise prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja u zemljišnim knjigama i u drugim javnim upisnicima koji su provedeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, uzet će se da su upisi prava vlasništva.

Pretvorba prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta

Članak 361.

(1) Pravo korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu koje nije prestalo do donošenja ovoga Zakona pretvara se njegovim stupanjem na snagu u pravo vlasništva dotadašnjega nositelja toga prava ili njegova pravnoga sljednika.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na prvenstveno pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu.

(3) Za upise prava iz stavka 1. i 2. ovoga članka u zemljišnim knjigama koji su izvršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona uzet će se da su upisi prava vlasništva.

Predmnjeve

Članak 362.

(1) Smatra se da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(2) Smatra se da je osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno nositelj prvenstvenoga prava korištenja takva zemljišta, vlasnik toga zemljišta, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(3) Smatra se da su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari iz društvenoga vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu niti djeluje predmnjeva vlasništva iz stavka 1. i 2. ovoga članka, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(4) Što je u stavku 1. do 3. ovoga članka određeno glede stvari, vrijedi na odgovarajući način i za prava koja su bila u društvenom vlasništvu.

Zaštita pretvorenih prava

Članak 363.

(1) Osoba čije pravo vlasništva potječe od nekadašnjega prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu, odnosno od nekadašnjega prava korištenja ili prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, ima pravo na zaštitu svoga prava kao svaki vlasnik, uz odgovarajuću primjenu odredaba članka 161. do 168. ovoga Zakona, ako nije što posebno određeno zakonom.

(2) Osoba iz stavka 1. ovoga članka koja se ne može osloniti na predmnjevu vlasništva, ili koja dokazuje suprotno od nje, dokazat će svoje pravo vlasništva ako dokaže da je ona odnosno njezin pravni prednik bio stekao pravo upravljanja ili korištenja i raspolaganja, odnosno pravo korištenja ili prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, na valjanom pravnom temelju i uz ispunjenje svih ostalih pretpostavaka koje su se za stjecanje toga prava zahtijevale u trenutku stjecanja.

Upis neuknjiženih prava na nekretninama

Članak 364.

(1) Upis prava vlasništva nekretnine koje potječe od nekadašnjega prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu provest će se po pravilima zemljišnoknjižnoga prava, ako ovim člankom Zakona nije što drugo propisano.

(2) Zemljišnoknjižni sud dopustit će upis prava vlasništva protiv knjižnoga prednika koji je u zemljišnu knjigu upisan kao vlasnik ili kao nositelj prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja. Ako je pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja izvanknjižno bilo prenašano na više osoba uzastopce, upis će se provesti u korist onoga koji dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

(3) Zemljišnoknjižni sud dopustit će uknjižbu prava vlasništva na temelju privatnih isprava na kojima nije ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi, ako je, nakon promjene osobe ovlaštene na to raspolaganje, tu ispravu supotpisala i svoj potpis ovjerovila osoba koja je u času ovjere ovlaštena na potpisivanje takvih isprava, ili osoba koja je u času ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao pravni sljednik osobe koja je nekretninom raspolagala, ili državni pravobranitelj Republike Hrvatske u slučajevima kad osoba koja je nekretninom raspolagala nema pravnoga sljednika.

(4) Da bi zemljišnoknjižni sud dopustio uknjižbu po odredbi stavka 3. ovoga članka, uz izjavu supotpisanu prema pravilima iz toga stavka treba priložiti javnu ili javnoovjerovljenu ispravu iz koje je vidljiva ovlast supotpisnika, te dokaz o pravnom sljedništvu ili njegovu izostanku.

(5) Smatrat će se da je osoba čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi dopustila upis u korist stjecatelja i kad je izjavu o tome u propisanom obliku dala osoba ovlaštena na supotpis po stavku 3. ovoga članka.

(6) Osobe koje u zemljišnim knjigama nisu upisane kao nositelji prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, a ne raspolažu ispravom valjanom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, upisat će pravo vlasništva tih nekretnina upisom u zemljišnu knjigu na temelju odluke suda, pošto dokažu da su bile izvanknjižni nositelji takva prava na nekretnini u društvenom vlasništvu.

(7) Odredbe stavka 1. do 6. ovoga članka vrijede na odgovarajući način i za izvanknjižne nositelje ograničenih stvarnih prava na nekretninama, ako nije što drugo zakonom određeno.

Upis vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja građevinskoga zemljišta

Članak 365.

(1) Upis prava vlasništva nekretnine koje potječe od nekadašnjega prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu ili od prvenstvenoga prava korištenja takva zemljišta provest će se po pravilima zemljišnoknjižnoga prava, a uz odgovarajuću primjenu odredaba članka 364. ovoga Zakona, ako ovim člankom nije što drugo propisano.

(2) Zemljišnoknjižni će sud na zahtjev osobe koja za to ima pravni interes dopustiti brisanje društvenoga vlasništva i prava korištenja, odnosno prvenstvenoga prava korištenja te će upisati pravo vlasništva u korist osobe koja je kao nositelj prava korištenja, odnosno prvenstvenoga prava korištenja bila upisana u zemljišnoj knjizi.

(3) U korist osobe koja u zemljišnim knjigama nije upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta dopustit će zemljišnoknjižni sud brisanje društvenoga vlasništva te će upisati njezino pravo vlasništva na temelju rješenja o davanju na korištenje građevinskoga zemljišta, rješenja o oduzimanju zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika i davanju njoj na korištenje (rješenja o provedbi deposedacije u njezinu korist) te ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima uvrđenim u rješenju o davanju na korištenje građevinskoga zemljišta.

(4) U korist osobe koja u zemljišnim knjigama nije upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta, a ne može predočiti isprave navedene u stavku 3. ovoga članka, zemljišnoknjižni sud dopustit će upis prava vlasništva na temelju odluke suda, pošto ona dokaže da je imala to pravo korištenja stečeno na valjanom pravnom temelju i na propisani način.

(5) Ako je pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja preneseno na više osoba uzastopce, upis će se provesti u korist zadnjeg nositelja toga prava na neizgrađenom građevinskom zemljištu, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

(6) Tko tvrdi da je pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu odnosno prvenstveno pravo korištenja toga zemljišta u međuvremenu izvanknjižno prestalo, treba to dokazati pred sudom da bi se na temelju sudske odluke izbrisalo to pravo odnosno pravo vlasništva u koje se ono pretvorilo.

GLAVA 2.
USPOSTAVA PRAVNOGA JEDINSTVA NEKRETNINE

Jedinstvenost nekretnine

Članak 366.

(1) Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno člankom 9. ovoga Zakona, ako posebnim zakonom nije što drugo određeno.

(2) Uspostava jedinstvenosti nekretnine provodi se po odredbama ove glave, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(3) Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona pravni poslovi koji su suprotni načelu jedinstvenosti nekretnine ne proizvode pravne učinke.

(4) Kad dvostrano ili jednostrano obvezni ugovor ne proizvodi pravne učinke zbog suprotnosti načelu jedinstvenosti nekretnine, svaka ugovorna strana, a i treći u čiju je korist ugovor sklopljen, ima pravo zahtijevati pravednu izmjenu ugovora kojom bi se taj nedostatak uklonio.

ODJELJAK 1.
USPOSTAVA JEDINSTVA ZEMLJIŠTA I ZGRADE

Pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade

Članak 367.

(1) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada u nečijem vlasništvu te je upisana u zemljišnoj knjizi kao zemljišnoknjižno tijelo zasebno od zemljišta na kojem je izgrađena, vlasnik zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine spajanjem svih tih zemljišnoknjižnih tijela u jedno uz upis prava vlasništva na spojenom tijelu u korist vlasnika zgrade.

(2) Nadležni će sud u slučaju iz stavka 1. ovoga članka odrediti spajanje zemljišnoknjižnih uložaka u jedan na zahtjev vlasnika zgrade.

(3) Ukinut.

Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-58/97, U-I-235/97,U-I-237/97, U-I-1053/97 i U-I-1054/97 od 17. studenoga 1999. ukinuta je odredba članka 367. stavka 3. (»Narodne novine« br. 137/99).

(3) U slučaju kad se zbog uspostave jedinstva nekretnine spaja više zemljišnoknjižnih tijela u jedno, ne dira se u prava koja su do tog spajanja postojala u korist ili na teret jednoga i drugoga zemljišnoknjižnoga tijela, nego će se po službenoj dužnosti upisati u korist, odnosno na teret odnosnoga suvlasničkoga dijela; a ako to nije moguće, upisat će se u korist, odnosno na teret spojenoga tijela, svako s onim prvenstvenim redom koje ima prema vremenu svoga nastanka, odnosno prema provedenom ustupu prvenstva.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 114/01), koji je stupio na snagu 20. prosinca 2001. dotadašnji stavak 5. postao je stavak 3.

(4) Brisan.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 114/01), koji je stupio na snagu 20. prosinca 2001. brisan je stavak 4.

Pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade

Članak 368.

(1) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali nije upisana u zemljišnoj knjizi iako je upisano zemljište na kojem je izgrađena, vlasnik te zgrade steći će pravo vlasništva cijele nekretnine upisom postojanja zgrade na zemljišnoj čestici na kojoj je izgrađena, uz upis prava vlasništva na cijelom zemljišnoknjižnom tijelu u korist vlasnika zgrade.

(2) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, a na tom je zemljištu upisano pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stavka 1. ovoga članka na temelju obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada.

(3) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali na zemljištu nije upisano pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stavka 1. ovoga članka na temelju ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja odnosno utvrđeno prvenstveno pravo korištenja njegovu nositelju, ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u toj odluci te obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada.

Odredbom članka 6. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« br. 79/2006), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je stavak 3.

(4) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali to zemljište nije upisano u zemljišnu knjigu, vlasnik te zgrade steći će vlasništvo cijele nekretnine odgovarajućom primjenom odredaba stavka 3. ovoga članka, s time da će, umjesto upisom u zemljišnu knjigu, vlasništvo nekretnine steći polaganjem u sud isprave na temelju koje bi se inače mogao dopustiti upis prema odredbi stavka 3. ovoga članka; na to će se na odgovarajući način primijeniti odredba članka 120. stavka 4. ovoga Zakona.

Pravno sjedinjenje nekretnine i pretvorba prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja

Članak 369.

(1) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u društvenom vlasništvu, a pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja zgradom pripadalo je pravnoj osobi različitoj od one kojoj je pripadalo pravo upravljanja ili korištenja i raspolaganja zemljištem, pravo vlasništva cijele nekretnine steći će vlasnik zgrade na način određen člancima 367. i 368. ovoga Zakona, koji se primjenjuju na odgovarajući način.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka vlasnik je osoba čije se pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja pretvorilo u pravo vlasništva prema odredbama ovoga ili posebnoga zakona.

ODJELJAK 2.

USPOSTAVA JEDINSTVA NEKRETNINE I POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE

Povezivanje etažnoga vlasništva sa suvlasništvom

Članak 370.

(1) Vlasništvo na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo), a isto tako i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu, stečeno na temelju prijašnjih propisa, od stupanja na snagu ovoga Zakona vlasništvo je posebnih dijelova nekretnine, kako je uređeno odredbama ovoga Zakona, pa se prosuđuje po njima, ako ovim prijelaznim odredbama nije što posebno određeno.

(2) Vlasnik posebnoga dijela zgrade iz stavka 1. ovoga članka nakon stupanja na snagu ovoga Zakona ostaje vlasnikom svoga posebnoga dijela nekretnine, a nositelj prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade postaje vlasnikom toga posebnoga dijela, s time da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine neodvojivo povezuje s određenim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine po odredbama stavka 3. i 4. ovoga članka.

(3) Vlasniku posebnoga dijela zgrade iz stavka 2. ovoga članka pripada stupanjem na snagu ovoga Zakona odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, umjesto

njegova dosadašnjega sudjelovanja u zajedničkom nedjeljivom vlasništvu zajedničkih dijelova porodične zgrade sa suvlasništvom zemljišta, odnosno umjesto njegova dotadašnjega sudjelovanja u trajnom pravu korištenja zajedničkih dijelova višestambene zgrade s pravom trajnoga korištenja zemljišta.

(4) Veličina odgovarajućega suvlasničkoga dijela iz stavka 3. ovoga članka utvrdit će se odgovarajućom primjenom pravila ovoga Zakona o veličini odgovarajućega suvlasničkoga dijela nekretnine koji ovlašćuje suvlasnika da ima u svome vlasništvu posebni dio zgrade; do tada se smatra da su dijelovi svih suvlasnika jednaki, ali svaki od suvlasnika nekretnine, pa makar i ne bio vlasnikom posebnoga dijela zgrade, može zahtijevati da se utvrdi veličina suvlasničkih dijelova koje će sud među njih pravedno podijeliti.

(5) Osobe koje su po prijašnjim propisima imale valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva stana odnosno drugoga posebnoga dijela nekretnine, ovlaštene su na tom temelju steći taj stan odnosno drugi posebni dio zgrade zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, čija će se veličina utvrditi prema odredbama stavka 4. ovoga članka.

(6) Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, povezanoga s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine, upisuje se u zemljišnoj knjizi uz odgovarajuću primjenu odredaba predviđenih ovim Zakonom za uspostavu vlasništva na posebnom dijelu; do tada već provedeni upisi vlasništva na posebnom dijelu zgrade, odnosno upisi prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu smatraju se upisima prava vlasništva posebnoga dijela nekretnine povezanoga sa suvlasničkim dijelom te nekretnine koji je određen po stavku 4. ovoga članka.

Članak 371.

Prestao važiti.

Odredbom članka 12. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 68/98) koji je stupio na snagu 20. svibnja 1998. prestao je važiti.

Posebni dijelovi nastali prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom

Članak 372.

(1) Tko je do stupanja na snagu ovoga Zakona, a na temelju odobrenja koje je nadležna vlast dala u granicama svoje ovlasti na takvo imovinskopravno raspolaganje, o svome trošku proveo prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u stan ili drugu samostalnu prostoriju, stekao je time na temelju i u okviru toga odobrenja pravo vlasništva prenamijenjenih prostorija kao posebnoga dijela nekretnine, zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, u smislu odredaba članka 370. ovoga Zakona.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka primjenjuje se na odgovarajući način i na nadogradnje, dogradnje i prigradnje nekretnine izvršene do stupanja na snagu ovoga Zakona na temelju valjanoga odobrenja nadležne vlasti i o svome trošku.

(3) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona provedena prenamjena, nadogradnja, pregradnja ili dogradnja iz stavka 1. i 2. ovoga članka, nadležni će sud na zahtjev zainteresirane osobe odrediti upis u zemljišnoj knjizi toga vlasništva uspostavljenoga na odgovarajućem suvlasničkom dijelu cijele nekretnine, a na

temelju ovršne sudske odluke kojom je utvrđeno stjecanje vlasništva posebnoga dijela nekretnine te takve odluke kojom je utvrđena veličina odgovarajućega suvlasničkoga dijela, odnosno na temelju isprave svih suvlasnika cijele nekretnine kojom oni priznaju stjecanje vlasništva posebnoga dijela nekretnine i sporazumno određuju veličinu odgovarajućega suvlasničkoga dijela na kojem se to vlasništvo osniva.

Pripadci posebnoga dijela nastali prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom

Članak 373.

(1) Tko je do stupanja na snagu ovoga Zakona, a na temelju odobrenja koje je nadležna vlast dala u granicama svoje ovlasti na takvo imovinskopravno raspolaganje, o svome trošku proveo prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u dio koji bi služio njegovu posebnom dijelu nekretnine, njegovo se pravo vlasništva posebnoga dijela protegnulo i na taj dio kao pripadak tog dijela, osim ako to po odredbama ovoga Zakona ne može biti pripadak toga posebnoga dijela.

(2) Odredba stavka 1. ovoga Zakona na odgovarajući se način primjenjuje i na nadogradnje, dogradnje i prigradnje nekretnine urađene do stupanja na snagu ovoga Zakona na temelju valjanoga odobrenja nadležne vlasti i o svome trošku.

GLAVA 3.
IZVRŠAVANJE OVLASTI GLEDE CIJELE NEKRETNINE U PRIJELAZNOM RAZDOBLJU

Članak 374.

(1) Odredbama ove glave uređuju se međusobni odnosi suvlasnika dok oni svoje odnose ne urede sukladno odredbama glave 4. trećega dijela ovoga Zakona.

(2) Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka na odnose između suvlasnika uređene po odredbama ove glave, primjenjuju se odredbe članka 91. i 92. glave 4. trećega dijela ovoga Zakona.

Međuvlasnički ugovor

Članak 375.

(1) Uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor).

(2) Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:

– veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine,

– uvjete i način upravljanja nekretninom,

– pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom,

– opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.,

– uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,

– ime suvlasnika ovlaštenoga za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti,

– uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

(3) Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkoga ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

(4) Odredbe međuvlasničkoga ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkoga ugovora.

Članak 376.

(1) Ako je nekretninom upravljao fond u stambenom gospodarstvu, suvlasnici su dužni tom fondu dostaviti ugovor iz članka 375. ovoga Zakona i obavijestiti ga o računu sredstava zajedničke pričuve.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, fondovi u stambenom gospodarstvu prestaju upravljati određenom nekretninom nakon što suvlasnici te nekretnine dostave fondu ugovor sklopljen s upraviteljem, a najkasnije u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Ugovor u svezi zajedničkih dijelova

Članak 377.

Ako se u jednoj nekretnini nalaze zajednički dijelovi i uređaji koji koriste i drugim nekretninama (krov, oluci, fasada, kotlovnica), odnosno nadstojnički stan koji pripada i drugim nekretninama, suvlasnici tih nekretnina dužni su sklopiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, odnosno nadstojničkoga stana.

Upravitelj

Članak 378.

(1) Suvlasnici nekretnine su dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojega s tim upraviteljem sklapaju.

(2) Upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova.

(3) Upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom.

(4) Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve.

(5) Upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz stavka 1. ovoga članka nije drukčije određeno.

(6) Ako upravitelj upravlja s više nekretnina, dužan je poslovanje svake nekretnine voditi odvojeno.

Upraviteljeve dužnosti i ovlasti

Članak 379.

(1) Upravitelj je dužan osobito:

– brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje,

– obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik,

– utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,

– raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike, naplaćivati dugovanja te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže,

– obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima,

– obavljati i druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom iz članka 378. ovoga Zakona,

– položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,

– izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,

– prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšice.

– pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 153/09), koji je stupio na snagu 29. prosinca 2009. u stavku 1. dodan je podstavak 10.

(2) Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način, a ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

(3) Upravitelja koji postupa suprotno obvezama iz ovoga članka, suvlasnici mogu razriješiti dužnosti te im je dužan naknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.

Zajednička pričuva

Članak 380.

(1) Sredstva zajedničke pričuve suvlasnici su dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti, prema utvrđenom godišnjem, odnosno višegodišnjem programu.

(2) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,54% vrijednosti njihova posebnoga dijela, godišnje.

(3) Ako suvlasnici prikupe sredstva zajedničke pričuve u iznosu većem od 10% vrijednosti nekretnine, ta sredstva privremeno nisu dužni izdvajati sve dok se njihov iznos smanji ispod propisanoga minimuma iz stavka 3. ovoga članka.

(4) Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.

Troškovi upravljanja

Članak 381.

Dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova nekretnine udio vlasnika posebnoga dijela nekretnine u troškovima upravljanja odredit će se na način da visina udjela odgovara udjelu korisne površine stana ili na druge samostalne prostorije koja je u njegovu vlasništvu, prema zbroju korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u nekretnini.

Hitni popravci

Članak 382.

(1) Ako suvlasnici ne osiguraju upravljanje nekretninom, jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave odredit će fizičku ili pravnu osobu za obavljanje hitnih popravaka na toj nekretnini.

(2) Hitnim popravcima razumijevaju se radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprječavaju posljedice za život i zdravlje ljudi kao i veća oštećenja nekretnine.

(3) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni osobi koja obavi hitne popravke platiti troškove u roku osam dana od dana kada ih ta osoba pisano obavijesti o iznosu dugovanja.

(4) Račun o obavljenom hitnom popravku smatra se vjerodostojnom ispravom u ovršnom postupku.

(5) Radi osiguravanja naplate nepodmirenih iznosa, pravna osoba koja je obavila hitne popravke ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio zgrade onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravka.

Nužni popravci

Članak 383.

(1) Kada zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, građevinski inspektor naredit će upravitelju nekretnine, odnosno suvlasnicima ako nemaju upravitelja, izvršenje nužnih popravaka.

(2) Žalba izjavljena protiv rješenja inspektora ne zadržava ovrhu rješenja.

(3) Radi osiguravanja naplate troškova popravaka iz stavka 1. ovoga članka, tražitelj ovrhe ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio nekretnine onih suvlasnika koji nisu podmirili troškove popravka.

Rok za zaključenje ugovora

Članak 384.

Suvlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz članka 375., ugovor u svezi sa zajedničkim dijelovima iz članka 377. i ugovor s upraviteljem iz članka 378. ovoga

Zakona zaključiti u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Prinudna uprava

Članak 385.

(1) Ako suvlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku iz članka 384. ovoga Zakona, jedinice lokalne samouprave odredit će fizičku ili pravnu osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (prinudni upravitelj).

(2) Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja nekretninom propisane odredbama ove glave Zakona.

Prestanak rada fondova

Članak 386.

Fondovi u stambenom gospodarstvu prestaju s radom u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Donošenje podzakonskih propisa

Članak 387.

(1) Namjenu sredstava zajedničke pričuve, vrste i način otklanjanja hitnih i nužnih popravaka, dostavljanje podataka o stanovima nadležnom upravnom tijelu jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave, preuzimanje sredstava i djelatnika fonda, prijenos sredstava zatečenih na računu fonda te uvjete i način prestanka rada fondova uredit će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.

(2) Vlada Republike Hrvatske uredbu iz stavka 1. ovoga članka donijet će u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

GLAVA 4.
ZAVRŠNE ODREDBE

Djelovanje zakona

Članak 388.

(1) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava od stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema njegovim odredbama, ako ovim prijelaznim i završnim odredbama ili posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(2) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

(3) Rokovi koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim Zakonom, ako su bili počeli teći prije nego što je on stupio na snagu, nastavljaju teći u skladu s odredbom stavka 2. ovoga članka, ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim Zakonom ako bi počeo teći u času njegova stupanja na snagu.

(4) Ukinut.

Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-58/97, U-I-235/97,U-I-237/97, U-I-1053/97 i U-I-1054/97 od 17. studenoga 1999. ukinuta je odredba članka 388. stavka 4. (»Narodne novine« br. 137/99).

(5) Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim Zakonom neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2017., ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu.

Odredbom članka 2. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 114/01), koji je stupio na snagu 20. prosinca 2001. u stavku 5. dio riječi je izmijenjen.

Odredbom članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 141/06), koji je stupio na snagu 27. prosinca 2006.u stavku 5. dio riječi: je izmijenjen.

Odredbom članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 114/09), koji je stupio na snagu 29. prosinca 2009. u stavku 5. dio riječi je izmijenjen.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 152/14), koji je stupio na snagu 30. prosinca 2014. u stavku 5. dio riječi je izmijenjen.

(6) Iznimno od odredbe stavka 5. ovoga članka zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 1. siječnja 2007. na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.

Odredbom članka 3. stavka 2. Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 141/06), koji je stupio na snagu 27. prosinca 2006. dodan je stavak 6.

Stečena prava

Članak 389.

(1) Stupanjem na snagu ovoga Zakona ne dira se u postojeće odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari, s jedne, te osoba koje su na valjanom pravnom temelju i na valjani način stekle prava glede tih stvari, s druge strane.

(2) Prava na nekretninama, upisana u zemljišne knjige, zadržavaju svoj prvenstveni red i nakon pretvorbe društvenog vlasništva i uspostave jedinstva nekretnina.

(3) Međusobne odnose vlasnika, odnosno suvlasnika nekretnina, s jedne, te stanara, odnosno najmoprimaca i zakupnika, s druge strane, uređuju pravila obveznoga prava, ako nisu uređeni posebnim zakonom.

Iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

Članak 390.

(1) Odredbe članka 360. do 365. ovoga Zakona ne odnose se na stvari na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale bivše društvene i društveno-političke organizacije, na stvari koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća,

te na stvari pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom području Republike Hrvatske.

(2) Pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima iz stavka 1. ovoga članka uredit će se posebnim zakonom.

Vlasništvo trgovačkog društva kao pravnog sljednika društvenog poduzeća

Članak 390.a

Trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva, vlasnik je nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile:

– društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća i

– koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i

– čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.

Odredbom članka 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. dodan je naslov i članak 390.a.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave

Članak 391.

(1) Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo ako na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Odredbom članka 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. u stavku 1. izmijenjen je dio teksta.

Odredbom članka 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), koji je stupio na snagu 1. veljače 2009. izmijenjen je stavak 1.

(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Odredbom članka 1. Zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 73/00), koji je stupio na snagu 29. srpnja 2000. dodan je novi stavak 2.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. izmijenjen je stavak 2.

Odredbom članka 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. u stavku 2. izmijenjen je dio teksta.

(3) Zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave poglavarstva tih jedinica mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

– osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i

– osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Odredbom članka 1. Zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 73/00), koji je stupio na snagu 20. svibnja 1998. dotadašnji stavak 2. postao je stavak 3.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. iza stavka 2. dodan je novi stavak 3.

Odredbom članka 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. u stavku 3. izmijenjen je dio teksta.

(4) Tržišna cijena iz stavka 3. ovoga članka je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. iza stavka 2. dodan je novi stavak 4.

(5) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništetni su.

Odredbom članka 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine, br. 79/06), koji je stupio na snagu 25. srpnja 2006. dotadašnji stavak 3. postao je stavak 5. u izmijenjenom tekstu.

Nalazni uredi

Članak 392.

(1) Ministarstvo unutarnjih poslova ustrojit će nalazne urede i rad u njima u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Do ustroja nalaznih ureda po odredbi stavka 1. ovoga članka, poslove nalaznih ureda obavljaju policijske postaje.

Iznimke od primjene Zakona o zakupu poslovnoga prostora

Članak 393.

Na ugovore o zakupu zaključene sukladno odredbama članka 32. ovoga Zakona ne primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu poslovnoga prostora.

Prestanak važenja zakona

Članak 394.

(1) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju važiti sljedeći zakoni:

– Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (»Narodne novine«, br. 53/91.),

– Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada (»Narodne novine«, br. 52/73.),

– Zakon o prometu zemljišta i zgrada (»Narodne novine«, br. 52/73.),

– Zakon o prenamjeni zajedničkih prostorija u stanove (»Narodne novine«, br. 37/88.),

– Osnovni zakon o stjecanju prava vlasništva na poljoprivrednim oruđima i o korištenju poljoprivrednog oruđa od strane građana (»Narodne novine«, br. 52/71.),

– Glava II i III Zakona o stambenim odnosima (»Narodne novine«, br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.),

– Zakon o korištenju dijela sredstava amortizacije za velike popravke stambenih zgrada (»Narodne novine«, br. 39/88. i 33/89.) i

– Zakon o fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine«, br. 53/90. i 76/93.).

(2) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, br. 48/88. – pročišćeni tekst, 16/90. i 53/90.), a postupci započeti po odredbama toga Zakona, dovršit će se po odredbama ovoga Zakona, ako su povoljniji za nositelja prava korištenja.

(3) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Uredba o korištenju sredstava amortizacije stanova i stambenih zgrada (»Narodne novine«, br. 19/95.).

(4) Stupanjem na snagu ovoga Zakona stavljaju se izvan snage odredbe sljedećih članaka zakona:

– članka 966. do 996. Zakona o obveznim odnosima, koji je preuzet kao Zakon Republike Hrvatske Zakonom o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima (»Narodne novine«, br. 53/91. i 73/91.),

– članka 34. i 53. Zakona o građenju (»Narodne novine«, br. 77/92.).

Tumačenje i primjena zakonskih odredaba

Članak 395.

(1) Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona mogu se odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju društveno od ostaloga vlasništva, tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jednovrsnosti vlasništva.

(2) Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona mogu se odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta, tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine.

Stupanje na snagu

Članak 396.

Ovaj Zakon stupa na snagu 1. siječnja 1997.

Odredbe akata o izmjenama i odluke Ustavnog suda

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 68/1998

Članak 14.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 73/2000

Članak 2.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 114/2001

Članak 3.

Ovaj Zakon stupa na snagu danom objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 79/2006

Članak 10.

Članak 1. stavak 1. ovoga Zakona ne primjenjuje se na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade ucrtane u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Vlasništvo posebnog dijela zgrade iz stavka 1. ovoga članka ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i napomenu o tome koji je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela.

Na temelju potvrde iz stavka 2. ovoga članka nadležni sud će po službenoj dužnosti upisati zabilježbu u zemljišnoj knjizi da je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, na zahtjev vlasnika nekretnine, izdat će se potvrda sukladno članku 1. stavku 1. ovoga Zakona ako je posebni dio zgrade izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela.

Članak 11.

Postupci započeti po odredbama članka 356. i 357. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00. i 114/01.) dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

Članak 12.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 141/2006

Članak 4.

Ovaj Zakon stupa na snagu danom objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 146/2008

Članak 5.

Postupci koji su pokrenuti radi dobivanja suglasnosti za stjecanje prava vlasništva po odredbama članka 356. i 357. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.), u korist državljana i pravnih osoba iz država članica Europske unije, a koji još nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona, obustavit će se po službenoj dužnosti.

Članak 6.

Pravni posao kojem je cilj stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj koji je kao stjecatelj sklopio državljanin ili pravna osoba iz država članica Europske unije do stupanja na snagu ovoga Zakona, konvalidirat će ako je ispunjen i ako su ispunjene opće pretpostavke za valjanost toga pravnog posla, a nije riječ o nekretninama iz članka 358. a stavka 2. ovoga Zakona.

Članak 7.

U cijelom tekstu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.), riječi: »telefonski vodovi, radijske i televizijske antene« zamjenjuju se riječima »elektronička komunikacijska infrastruktura«, a riječ: »telekomunikacijskih«, zamjenjuje se riječima: »elektroničkih komunikacijskih« u odgovarajućem padežu.

Članak 8.

Ovaj Zakon objavit će se u »Narodnim novinama», a stupa na snagu 1. veljače 2009., osim odredbi članka 1. i 4. ovoga Zakona koje stupaju na snagu 17. svibnja 2009.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 38/2009

Članak 3.

Ovaj Zakon objavit će se u »Narodnim novinama«, a stupa na snagu na dan stupanja na snagu odluke o raspisivanju prvih sljedećih općih i redovitih izbora članova općinskih i gradskih vijeća, županijskih skupština i Gradske skupštine Grada Zagreba te općinskih načelnika, gradonačelnika, župana i gradonačelnika Grada Zagreba, a dosadašnja općinska, gradska i županijska poglavarstva nastavljaju s radom do stupanja na dužnost općinskog načelnika, gradonačelnika i župana izabranih na neposrednim izborima.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 153/2009

Članak 3.

Postupke iz članka 1. ovoga Zakona upravitelj je dužan pokrenuti do 31. prosinca 2015.

Odredbom članka 1. Zakona o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 143/2012)

Članak 4.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 143/2012

Članak 2.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 152/2014

Članak 2.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Prijelazne i završne odredbe akta objavljenog u »Narodnim novinama« broj 52/2025

Članak 2.

Započeti postupci stjecanja prava vlasništva nekretnina stranih fizičkih i pravnih osoba na području Republike Hrvatske koji nisu dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. – ispravak pročišćenog teksta).

Članak 3.

Ovaj Zakon objavit će se u »Narodnim novinama«, a stupa na snagu danom pristupanja Republike Hrvatske u članstvo OECD-a.