

ZAKON O VLASNIČKO-PRAVNIM ODNOSIMA FBiH

Službene novine FBiH 06/98

I - OSNOVNA NAČELA, PREDMET I NOSIOCI PRAVA VLASNIŠTVA

1. Opća odredba

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uvjeti i način stjecanja, korištenje zaštite i prestanak prava vlasništva na stvarima (pokretnim i nepokretnim), stvarne služnosti, pravo zalogu, posjed i prava stranih osoba na stvarima na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Federacija).

2. Osnovna načela

Član 2.

Vlasništvo je pravo da se stvar posjeduje, koristi i da se njome raspolaže, sukladno s njenom prirodom i namjenom. Svako je dužan da se uzdržava od povrede prava vlasništva druge osobe.

Član 3.

Svako fizičko ili pravno lice ima pravo na mirno uživanje svog vlasništva, samostalno i u zajednici s drugima. Nikome se ne može oduzeti vlasništvo osim u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom i općim principima međunarodnog prava.

Član 4.

Zakonom se, u javnom interesu, a naročito radi zaštite prirodnih bogatstava, okoline i kulturno-historijske baštine, može ograničiti ili posebno urediti način korištenja i raspolaganja određenim stvarima.

Član 5.

Zabranjeno je vršenje prava iz ovog zakona suprotno cilju zbog kojeg su ta prava ustanovljena ili priznata.

Član 6.

Pravo vlasništva može se ograničiti ili oduzeti samo u javnom interesu, sukladno s ustavom, na način i pod uvjetima određenim zakonom. Vlasnik ima pravo na punu nadoknadu za ograničeno ili oduzeto pravo vlasništva. Odredba stava 2. ovog člana ne odnosi se na slučajeve određene zakonom, ako je do ograničenja ili oduzimanja prava vlasništva došlo usljed protupravnog ponašanja vlasnika.

Član 7.

Stvari na kojima postoji pravo vlasništva su u prometu. Zakonom se može ograničiti ili zabraniti promet određenih stvari ako za to postoje razlozi koji se u civiliziranom društvu smatraju opravdanim. Stvari u općoj upotrebi nisu u prometu.

Član 8.

Na stvari se može zasnovati pravo stvarne i osobne služnosti, pravo građenja, pravo stvarnog tereta i pravo zalogu. Stjecanje, sadržaj, zaštita i prestanak prava iz stava 1. ovog člana uređuje se zakonom.

Član 9.

Vlasnik stvari dužan je uzdržavati se od radnji i otklanjati uzroke koji potječu od njegove stvari, kojima se otežava ili onemogućava korištenje tuđih stvari (prenošenja dima, neprijatnih mirisa, toplote, čađi, potresa, buke, oticanja otpadnih voda i sl.) preko mjere koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namjenu stvari i na mjesne prilike, ili kojima se prouzrokuje znatnija šteta. Bez posebnog pravnog osnova zabranjeno je vršenje smetnji iz stava 1. ovog člana, posebnim uređajima. Zakonom se uređuju prava i obveze vlasnika nekretnina koji proizilaze iz susjedskih odnosa.

3. Predmet prava vlasništva

Član 10.

Predmet prava vlasništva su pokretne i nepokretne stvari. Mineralne sirovine, vode, divljač, ribe i drugi slobodni dijelovi prirode smatraju se stvarima, u smislu ovog zakona, kada se nad njima stekne posjed. Zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona određuje se ko i pod kojim uvjetima zaposjedanjem (na osnovu koncesija, dozvola i sl.) stječe pravo vlasništva na ovim stvarima. Pod nepokretnom stvari (nekretnine), u smislu ovog zakona, smatraju se: zemljište, građevinski objekti namijenjeni trajnoj upotrebi, koji se ne mogu premješati bez oštećenja njihove suštine i posebni dijelovi zgrada (stanovi i poslovne prostorije), te pripadci ovih stvari dok, po zakonu ili po volji vlasnika, služe iskorištavanju glavne stvari (nekretnine po namjeni). Posebnim zakonom se određuju stvari u općoj upotrebi i način njihovog korištenja. Stvari u općoj upotrebi, nakon promjene namjene, postaju vlasništvo Federacije, kantona, općine ili grada, sukladno zakonu iz stava 4. ovog člana, ako zakonom Bosne i Hercegovine nije drukčije određeno.

Član 11.

Zakonom se, u javnom interesu, može odrediti da određene stvari mogu biti samo vlasništvo Federacije ili drugog pravnog lica, a u vlasništvu fizičkih osoba samo po odobrenju nadležnog organa.

Član 12.

Vlasnik zgrade ima pravo vlasništva na zemljištu na kome je zgrada izgrađena i koje služi za redovnu upotrebu zgrade, ako zakonom nije drukčije određeno.

4. Nosioци prava vlasništva

Član 13.

Nosioци prava vlasništva su fizička i pravna lica. Ovim zakonom se uređuju uvjeti pod kojima strana fizička i pravna lica, čije je sjedište van teritorije Bosne i Hercegovine, mogu stjecati pravo vlasništva na teritoriji Federacije, odnosno Bosne i Hercegovine.

Član 14.

Tijela pravnih lica vrše vlasnička ovlaštenja suglasno zakonu, odnosno statutu ili pravilima pravnog lica sukladno s zakonom. Zakonom se određuju pravna lica koja su nosioци pojedinih vlasničkih ovlaštenja na stvarima u vlasništvu Federacije, odnosno u vlasništvu kantona, općine ili grada.

5. Suvlasništvo

Član 15.

Suvlasništvo postoji kada nepodijeljena stvar pripada dvjema ili više osoba, tako da je dio svake od njih određen srazmjerno cjelini (idealni dio). Svaki suvlasnik ima pravo da stvar posjeduje i da se njom koristi srazmjerno svom dijelu, ne povrijeđujući prava ostalih suvlasnika. Suvlasnik može raspolagati

svojim dijelom bez suglasnosti ostalih suvlasnika. U slučaju prodaje suvlasničkog dijela, ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine samo ako je to zakonom određeno.

Član 16.

Suvlasnici stvari imaju pravo da njom zajednički upravljaju, a mogu povjeriti upravljanje jednom ili nekolicini suvlasnika ili trećoj osobi. Troškove korištenja, upravljanja i održavanja stvari i ostale terete koji se odnose na cijelu stvar, snose suvlasnici srazmjerno veličini svojih dijelova.

Član 17.

Za poduzimanje poslova redovnog upravljanja stvarju potrebna je suglasnost suvlasnika čiji dijelovi zajedno čine više od jedne polovine vrijednosti stvari. Ako se ne postigne potrebna suglasnost, a poduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje stvari, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud. Za poduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (promjena namjene stvari, otuđenje cijele stvari, izdavanje cijele stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na cijeloj stvari, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke stvari koje nisu nužne za održavanje i sl.) potrebna je suglasnost svih suvlasnika. Ako se u slučajevima iz stava 3. ovog člana, ne postigne suglasnost svih suvlasnika, a za poduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Član 18.

Suvlasnik ima pravo da zahtjeva diobu stvari i to pravo ne zastarijeva. Ugovor kojim se suvlasnik trajno odriče prava na diobu stvari je ništav.

Član 19.

Suvlasnici sporazumno određuju način diobe stvari. U slučaju kada suvlasnici ne mogu postići sporazum o načinu diobe stvari o tome će odlučiti sud, na zahtjev svakog od suvlasnika.

Član 20.

Ako je fizička dioba stvari nemoguća ili je moguće samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari, sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari. Ako ne uspije dioba prodajom stvari, sud može stvar dosuditi u vlasništvo jednom ili više suvlasnika uz obavezu isplate ostalim suvlasnicima naknade prometne vrijednosti stvari, srazmjerno njihovim dijelovima. Suvlasniku kome je diobom pripala cijela stvar ili dio stvari, ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari do visine vrijednosti svojih suvlasničkih dijelova. Pravo iz stava 3. ovog člana gasi se protekom tri godine od diobe stvari.

6. Zajedničko vlasništvo

Član 21.

Zajedničko vlasništvo postoji, u slučajevima određenim zakonom, kada stvar pripada dvjema ili više osoba (zajedničari) tako da njihovi udjeli nisu unaprijed određeni, ali su određivi. Na zajedničko vlasništvo shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona o suvlasništvu, ako zakonom nije drukčije određeno.

7. Etažno vlasništvo

Član 22.

Vlasnici posebnih dijelova zgrade (etažni vlasnici) imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo

vlasništva ili trajnog korištenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za njenu redovnu upotrebu. Međusobni odnosi, prava i obaveze etažnih vlasnika zgrade uređuju se zakonom.

II - STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA

1. Osnovi stjecanja prava vlasništva

Član 23.

Pravo vlasništva stječe se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla, odlukom nadležnog organa i nasljeđivanjem.

Član 24.

Po samom zakonu pravo vlasništva se stječe stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem plodova, dosjelošću, stjecanjem od nevlasnika, okupacijom i u drugim slučajevima određenim zakonom.

2. Stjecanje prava vlasništva novoizrađene stvari

Član 25.

Osoba koja od svog materijala svojim radom izradi novu stvar stječe na nju pravo vlasništva. Pravo vlasništva na novu stvar pripada vlasniku od čijeg ju je materijala, na osnovu posla, izradila druga osoba. Ako je neko od tuđeg materijala svojim radom izradio novu stvar, ona mu i pripada ako je savjestan i ako je vrijednost rada veća od vrijednosti materijala. U slučaju iz stava 3. ovog člana, ako su vrijednost rada i vrijednost materijala jednake, nastaje suvlasništvo.

3. Stjecanje prava vlasništva spajanjem ili miješanjem stvari

Član 26.

Kada su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima tako spojene ili pomiješane da se ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmjernih troškova, na novoj stvari nastaje suvlasništvo dotadaš njih vlasnika i to srazmjerno vrijednosti koju su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili miješanja. Ako je neko od vlasnika bio nesavjestan, savjestan vlasnik može zahtijevati, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, da mu cijela stvar pripadne u vlasništvo ili da cijela stvar pripadne u vlasništvo nesavjesnom vlasniku i da mu ovaj naknadi prometnu vrijednost njegove stvari. Ako od dviju spojenih ili pomiješanih stvari jedna ima neznatnu vrijednost u odnosu na drugu, vlasnik vrijednije stvari stječe pravo vlasništva na novu stvar. U slučaju iz stava 3. ovog člana, osoba koja je izgubila pravo vlasništva može, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, zahtijevati naknadu prometne vrijednosti svoje stvari.

4. Stjecanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu

Član 27.

Osoba koja izgradi građevinski objekat trajne namjene na zemljištu na kojem drugi ima pravo vlasništva (graditelj) stječe pravo vlasništva i na zemljište na kojem je izgrađen građevinski objekat, kao i na zemljište koje je neophodno za njegovu upotrebu, ako nije znala niti je mogla znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se odmah usprotivio. U slučaju iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta ima pravo, u roku od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, a najkasnije do deset godina od završene izgradnje, zahtijevati da mu graditelj naknadi prometnu vrijednost zemljišta u vrijeme donošenja sudske odluke.

Član 28.

Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se odmah usprotivio gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekat ili da graditelj poruši građevinski objekat i vrati zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu vrijednost zemljišta. Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekat ne poruši, ako njegovo rušenje, s obzirom na okolnosti slučaja (vrijednost objekta, ponašanje vlasnika zemljišta i graditelja u toku izgradnje i sl.) ne bi bilo opravdano. U slučaju iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete. Ako vlasnik zemljišta zahtijeva da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekat, dužan je graditelju naknaditi vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu gdje se nalazi, u vrijeme donošenja sudske odluke. Pravo izbora iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta može ostvariti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta, a po proteku tog roka može zahtijevati isplatu prometne vrijednosti zemljišta.

Član 29.

Ako je graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kada građevinski objekat vrijedi znatno više od zemljišta, građevinski objekat zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a on za zemljište duguje vlasniku naknadu po prometnoj cijeni zemljišta. Ako je vrijednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtjev vlasnika zemljišta građevinski objekat dosuditi njemu i obvezati ga da graditelju naknadi građevinsku vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene u mjestu gdje se objekat nalazi. Ovaj zahtjev vlasnik ima pravo podnijeti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta. U slučaju kada su vrijednost građevinskog zemljišta i vrijednost objekta približno jednake, sud će građevinski objekat, odnosno građevinski objekat i zemljište, dosuditi vlasniku zemljišta, odnosno graditelju, vodeći računa o njihovim potrebama i svim okolnostima slučaja. Vlasniku zemljišta, odnosno graditelju pripada naknada za zemljište, odnosno građevinski objekat po prometnoj cijeni zemljišta, odnosno objekta.

Član 30.

U slučaju kad su graditelj i vlasnik zemljišta nesavjesni, shodno će se primjeniti pravila iz odredbe člana 28. ovog zakona.

5. Stjecanje prava vlasništva odvajanjem plodova

Član 31.

Pravo vlasništva na plodove koje stvar daje pripada vlasniku stvari. Savjestan posjednik, plodouživatelj i zakupac stvari koja daje plodove stječe pravo na plodove, u trenutku njihovog odvajanja. Plodovi iz stava 2. ovog člana do njihovog odvajanja sastavni su dio stvari i pripadaju njenom vlasniku.

6. Stjecanje prava vlasništva dosjelošću

Član 32.

Posjednik stječe dosjelošću pravo vlasništva na nepokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, protekom deset godina savjesnog i zakonitog posjeda. Posjednik stječe dosjelošću pravo vlasništva na nepokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, proteklom dvadeset godina savjesnog posjeda.

Član 33.

Posjednik stječe dosjelošću pravo vlasništva na pokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, proteklom tri godine savjesnog i zakonitog posjeda. Posjednik stječe dosjelošću pravo vlasništva na pokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, protekom šest godina savjesnog posjeda.

Član 34.

Nasljednik stječe savjestan posjed od trenutka otvaranja nasljeđa i u slučaju kada je ostaviteljev posjed bio nesavjestan, a nasljednik to nije znao niti je mogao znati. U slučaju iz stava 1. ovog članka, vrijeme za dosjelost počinje teći od trenutka otvaranja nasljeđa.

Član 35.

Vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći od dana kada je posjednik stupio u posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost. U vrijeme posjeda uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici posjednika posjedovali stvar kao svjesni i zakoniti, odnosno savjesni posjednici. Na zastoju, odnosno prekid dosjelosti, shodno se primjenjuju zakonske odredbe o zastoju, odnosno prekidu zastarjelosti potraživanja.

7. Stjecanje prava vlasništva od nevlasnika

Član 36.

Savjesna osoba stječe pravo vlasništva na pokretnu stvar koju je pribavila uz naknadu od nevlasnika:

koji u okviru svoje djelatnosti stavlja u promet takve stvari;

kome je vlasnik predao stvar u posjed na osnovu pravnog posla koji nije osnov za pribavljanje prava vlasništva, i

na javnoj prodaji. Raniji vlasnik, u roku od jedne godine od dana prestanka njegovog prava vlasništva, ima pravo na povrat stvari u vlasništvo, ako ta stvar za njega ima poseban značaj i ako stjecatelju plati naknadu u visini prometne vrijednosti stvari.

8. Stjecanje prava vlasništva na napuštenoj stvari

Član 37.

Na pokretnu stvar koju je njen vlasnik napustio, pravo vlasništva stječe osoba koja je uzme u posjed sa namjerom da je prisvoji, ako zakonom nije drukčije određeno. Napuštena nekretnina postaje vlasništvo Federacije, ako posebnim zakonom nije određeno da postaje vlasništvo kantona, općine, ili grada.

9. Stjecanje prava vlasništva pravnim poslom

Član 38.

Pravo vlasništva na nekretnine, na osnovu pravnog posla stječe se upisom u javne knjige o nekretninama, ako je nositelj savjestan. Savjesnost stjecatelja se pretpostavlja. U slučaju više savjesnih stjecatelja, upis u javne knjige ima pravo zahtjevati stjecatelj kome je nekretnina predata u posjed, a dok je nekretnina u posjedu prenositelja, upis u javne knjige ima pravo zahtjevati stjecatelj koji je prvi stekao pravni osnov za prenos prava vlasništva.

Član 39.

Vlasništvo na pokretnoj stvari, na osnovu pravnog posla, stječe se njenom predajom u posjed stjecatelja. Predaja pokretne stvari smatra se izvršenom i predajom isprave na osnovu koje stjecatelj može njome raspolagati, uručenjem nekog dijela stvari, izdvajanjem ili drugim označavanjem stvari koje znači njenu predaju i kada po shvatanju u prometu to proizlazi iz konkretnih okolnosti.

Član 40.

Izuzetno od odredbe člana 39. ovog zakona, pravo vlasništva na pokretnoj stvari, na osnovu pravnog posla, stječe se u trenutku kada se sa vlasnikom zaključi pravni posao:

ako se stvar već nalazi u posjedu stjecatelja po nekom drugom pravnom osnovu;

ako stjecatelj ostavi stvar i dalje u posjedu prenositelja po nekom drugom pravnom osnovu, i

ako se stvar nalazi u posjedu treće osobe.

Član 41.

Kada je više osoba zaključilo posebne pravne poslove radi stjecanja prava vlasništva na istu pokretnu stvar koja je individualno određena, to pravo stječe osoba kojoj je stvar predata, ako je savjesna. Ako postoji više savjesnih stjecatelja, pravo da zahtjeva predaju stvari u posjed ima stjecatelj koji je prvi stekao pravni osnov za prenos prava vlasništva.

10. Stjecanje prava vlasništva naslijeđivanjem

Član 42.

Nasljednik stječe pravo vlasništva na stvar u trenutku otvaranja nasljeđa na imovini ostavitelja, ako zakonom nije drukčije određeno.

III - ZAŠTITA PRAVA VLASNIŠTVA

Član 43.

Vlasnik može tužbom zahtjevati od posjednika povraćaj individualno određene stvari. Vlasnik mora dokazati da na stvar čiji povraćaj traži ima pravo vlasništva, kao i da se ona nalazi u faktičkoj vlasti tuženog. Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana, ne zastarijeva.

Član 44.

Osoba čiji je posjed savjestan u smislu člana 77. stav 2. ovog zakona (savjestan posjednik), dužna je vratiti stvar vlasniku sa plodovima koji nisu obrani. Savjestan posjednik ne odgovara za pogoršanje i propast stvari koji su nastali za vrijeme njegovog savjesnog posjeda. Savjestan posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova za održavanje stvari, kao i na naknadu korisnih troškova u mjeri u kojoj je vrijednost stvari povećana. Savjestan posjednik ima pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšanja stvari samo ukoliko je time njena vrijednost povećana. Ako se ono što je učinjeno radi zadovoljstva ili uljepšanja stvari može od nje odvojiti bez njenog oštećenja, savjestan posjednik ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe. Savjestan posjednik ima pravo zadržavanja stvari dok mu se ne naknadi iznos nužnih i korisnih troškova koje je imao u vezi s njenim održavanjem.

Član 45.

Osoba čiji posjed nije savjestan (nesavjestan posjednik) dužna je stvar vratiti vlasniku sa svim plodovima koje je stvar dala za vrijeme njegovog posjeda. Nesavjestan posjednik dužan je naknaditi vlasniku vrijednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio ili uništio, kao i vrijednost plodova koje je propustio da ubere. Nesavjestan posjednik dužan je naknaditi štetu nastalu pogoršanjem ili propašću stvari, osim ako bi ta šteta nastala i da se stvar nalazila kod vlasnika. Nesavjestan posjednik ima pravo zahtjevati naknadu nužnih troškova koje bi imao i vlasnik da se stvar nalazila kod njega. Nesavjestan posjednik ima pravo zahtjevati naknadu korisnih troškova samo ako su korisni osobno za vlasnika. Nesavjestan posjednik nema pravo na naknadu troškova koje je učinio radi svog

zadovoljstva ili uljepšanja stvari. Ako se ono što je učinjeno radi zadovoljstva ili uljepšanja stvari može odvojiti od stvari bez njenog oštećenja, nesavjestan posjednik ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe.

Član 46.

Savjestan posjednik postaje nesavjestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savjestan posjednik postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe.

Član 47.

Potraživanja savjesnog posjednika iz člana 44. stav 3. ovog zakona, potraživanje vlasnika iz člana 45. stav 2. ovog zakona i potraživanje nesavjesnog posjednika iz člana 45. st. 4. i 5. ovog zakona, zastarijevaju u roku od tri godine od dana predaje stvari vlasniku.

Član 48.

Osoba koja je pribavila individualno određenu stvar po pravnom osnovu i na zakonit način, a nije znala, niti je mogla znati da nije postala vlasnik stvari (pretpostavljeni vlasnik), ima pravo zahtjevati njen povraćaj i od savjesnog posjednika kod koga se ta stvar nalazi bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom osnovu. Kad se dvije osobe smatraju pretpostavljenim vlasnicima iste stvari, jači pravni osnov ima osoba koja je stvar stekla teretno u odnosu na osobu koja je stvar stekla besteretno, a ako su pravni osnovi ovih osoba iste jačine, prvenstvo ima osoba kod koje se stvar nalazi. Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana, ne zastarijeva. Na odnose između pretpostavljenog vlasnika i savjesnog i nesavjesnog posjednika primjenjuju se odredbe čl. 44. do 47. ovog zakona.

Član 49.

Ako treća osoba protivpravno uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik, odnosno pretpostavljeni vlasnik, imaju pravo tužbom zahtijevati da to uznemiravanje prestane. Kad je uznemiravanjem iz stava 1. ovog člana, prouzrokovana šteta, vlasnik i pretpostavljeni vlasnik imaju pravo zahtjevati naknadu štete po općim pravilima o naknadi štete. Pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. ovog člana, ne zastarijeva.

Član 50.

Suvlasnik, odnosno zajedničar ima pravo na tužbu za zaštitu prava vlasništva na cijelu stvar, a suvlasnik ima pravo na tužbu za zaštitu svog prava vlasništva na dijelu stvari.

IV - PRESTANAK PRAVA VLASNIŠTVA

Član 51.

Pravo vlasništva koje određena osoba ima na stvar prestaje kad druga osoba stekne pravo vlasništva na tu stvar.

Član 52.

Pravo vlasništva prestaje napuštanjem stvari. Stvar se smatra napuštenom kad njen vlasnik na nesumnjiv način i slobodno izrazi volju da ne želi više da je ima u vlasništvu. Nadležni organ, u postupku određenom zakonom, utvrđuje, u smislu stava 2. ovog člana, da je nepokretna stvar napuštena.

Član 53.

Pravo vlasništva prestaje propašću stvari. Na ostatku propale stvari vlasnik zadržava pravo vlasništva.

Član 54.

Pravo vlasništva prestaje i u drugim slučajevima određenim zakonom.

V - PRAVO STVARNE SLUŽNOSTI

1. Opće odredbe

Član 55.

Stvarna služnost je pravo vlasnika jedne nekretnine (povlasna nekretnina) da za potrebe te nekretnine vrši određene radnje na nekretnini drugog vlasnika (poslužna nekretnina) ili da zahtjeva od vlasnika poslužne nekretnine da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nekretnini. Stvarna služnost se može ustanoviti na određeno vrijeme ili za određeno doba godine.

Član 56.

Stvarna služnost vrši se na način kojim se najmanje optereć uje poslužna nekretnina. Ako je za vršenje stvarne služnosti potrebno korištenje nekog uređaja ili poduzimanje neke radnje, troškove održavanja tog uređaja i poduzimanja te radnje, snosi vlasnik povlasne nekretnine. Ako uređaj ili radnja služi i interesima vlasnika poslužne nekretnine, troškove održavanja tog uređaja i troškove poduzimanja te radnje snose, srazmjerno koristi koju imaju, vlasnik povlasne i vlasnik poslužne nekretnine.

2. Osnovi zasnivanja stvarne služnosti

Član 57.

Stvarna služnost zasniva se pravnim poslom, odlukom nadležnog organa i dosjelošću.

a) Zasnivanje stvarne služnosti pravnim poslom

Član 58.

Na osnovu pravnog posla stvarna služnost stječe se upisom u javnu knjigu o nekretninama.

b) Zasnivanje stvarne služnosti odlukom nadležnog organa

Član 59.

Odlukom suda ili drugog nadležnog organa, stvarna služnost ustanovljava se kada se povlasna nekretnina u cjelini ili djelimično ne može koristiti bez odgovarajućeg korištenja poslužne nekretnine, kao i u drugim slučajevima određenim zakonom. Služnost iz stava 1. ovog člana, stječe se danom pravomoć nosti odluke suda ili drugog nadležnog organa, ako zakonom nije drukčije određeno. Na zahtjev vlasnika poslužne nekretnine, nadležni organ utvrđuje naknadu koju vlasnik povlasne nekretnine duguje vlasniku poslužne nekretnine.

c) Zasnivanje stvarne služnosti dosjelošću

Član 60.

Stvarna služnost stječe se dosjelošću kada je vlasnik povlasne nekretnine faktički ostvarivao služnost za vrijeme od dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine se tome nije protivio. Stvarna služnost

se ne može steći dosjelošću ako je vršena zloupotrebom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, prevarom ili ako je služnost ustupljena do opoziva.

3. Zaštita stvarne služnosti

Član 61.

Vlasnik povlasne nekretnine ima pravo tužbom zahtijevati da se prema vlasniku poslužne nekretnine utvrdi postojanje stvarne služnosti. Na tužbu iz stava 1. ovog člana, shodno se primjenjuju odredbe člana 42. stav 2. ovog zakona.

Član 62.

Ako treća osoba vlasnika povlasne nekretnine protivpravno ometa ili spriječava u vršenju stvarne služnosti, vlasnik povlasne nekretnine ima pravo tužbom zahtijevati da to ometanje ili sprečavanje prestane.

Član 63.

Vlasnik poslužne nekretnine ima pravo zahtijevati da prestane pravo stvarne služnosti kada ona postane nepotrebna za korištenje povlasne nekretnine, kao i kad prestane razlog zbog koga je bila zasnovana.

4. Prestanak stvarne služnosti

Član 64.

Stvarna služnost prestaje:

ako se vlasnik poslužne nekretnine protivi njenom vršenju, a vlasnik povlasne nekretnine tri uzastopne godine nije vršio svoje pravo;

ako se ne vrši za vrijeme potrebno za njeno stjecanje dosjelošću;

ako ista osoba postane vlasnik poslužne i povlasne nekretnine, i

ako propadne povlasna ili poslužna nekretnina.

Član 65.

Ako se podijeli povlasna nekretnina, stvarna služnost ostaje u korist svih njenih dijelova. Vlasnik poslužne nekretnine ima pravo zahtijevati da stvarna služnost vlasnika dijela podijeljene povlasne nekretnine prestane, ako ne služi za potrebe tog dijela. Ako je podijeljena poslužna nekretnina, stvarna služnost ostaje samo na dijelovima na kojima je vršena.

VI - PRAVO ZALOGA

1. Opće odredbe

Član 66.

Pravo zaloga može postojati na pokretnim stvarima, nekretninama i na pravima. Pravo zaloga nastaje na osnovu pravnog posla, sudske odluke i zakona.

Član 67.

Na pravo zalogu na pokretnim stvarima i pravo zalogu na pravima primjenjuju se odredbe o zalogu sadržane u propisima kojima su uređeni obligacioni odnosi.

2. Pravo zalogu na nekretnini (hipoteka)

Član 68.

Radi osiguranja određenog potraživanja, nekretnina može biti opterećena pravom zalogu u korist povjeritelja (hipoteka) koji je ovlašten da, na način određen zakonom, zahtjeva namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nekretnine prije povjeritelja koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjeritelja koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nekretnine. Hipoteka se može zasnovati i na idealnom suvlasničkom dijelu nekretnine. Hipoteka se odnosi na cijelu nekretninu, na njene plodove dok su neodvojeni, kao i na druge njene sastavne dijelove i pripatke, uključujući i poboljšanje njenog stanja nastalo nakon zasnivanja hipoteke. Za osiguranje jednog potraživanja može se zasnovati hipoteka na više nekretnina (zajednička hipoteka). Založena nekretnina u cjelini osigurava potraživanje povjeritelja do potpunog namirenja tog potraživanja, bez obzira na kasniju podjelu nekretnine (nedjeljivost hipoteke).

Član 69.

Hipoteka nastaje na osnovu pravnog posla, sudske odluke i zakona. Na osnovu pravnog posla ili sudske odluke, hipoteka se stječe upisom u javnu knjigu ili na drugi način određen zakonom. Na osnovu zakona hipoteka se stječe kada se ispune uvjeti određeni zakonom.

Član 70.

Kada na jednoj nekretnini postoji više hipoteka, njihov redoslijed određuje se prema trenutku nastanka tih hipoteka, ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 71.

Hipoteka se može prenijeti na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je hipotekom osigurano. Hipotekarni povjeritelj može zasnovati hipoteku na postojećoj hipoteci u korist treće osobe bez pristanka hipotekarnog dužnika (nadhipoteka).

Član 72.

Ako hipotekarni dužnik smanjuje vrijednost nekretnine opterećene hipotekom ili na drugi način pogoršava njeno stanje, hipotekarni povjeritelj ima pravo zahtjevati da sud naloži hipotekarnom dužniku da se uzdrži od takvih radnji, a ako to on ne učini, ima pravo zahtjevati prinudnu naplatu tražbine osigurane hipotekom i prije njene dospelosti.

Član 73.

Prestanak hipoteke može se tražiti:

kad prestane tražbina osigurana hipotekom;

kad se hipotekarni povjeritelj odrekne hipoteke pismenom izjavom datom kod nadležnog organa koji vodi javnu knjigu u koju je upisana hipoteka;

kad je ista osoba postala nositelj prava vlasništva i nositelj hipoteke na istoj nekretnini, i

kad propadne nekretnina opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.

Član 74.

Ništavne su odredbe ugovora o hipoteci kojima hipotekarni povjeritelj ugovora pravo ubiranja plodova koje založena nekretnina daje ili iskorištavanja te nekretnine na drugi način, kao i da u slučaju neisplate duga namiri svoje potraživanje stjecanjem prava vlasništva na založenu nekretninu.

VII - POSJED

1. Opće odredbe

Član 75.

Posjed stvari ima svaka osoba koja neposredno vrši faktičku vlast na stvari (neposredni posjed). Posjed stvari ima i osoba koja faktičku vlast na stvari vrši preko druge osobe, kojoj je na osnovu pravnog posla, dala stvar u neposredan posjed (posredan posjed). Posjed prava stvarne služnosti ima osoba koja faktički koristi nekretninu druge osobe u obimu koji odgovara sadržini te služnosti. Posjed prava korištenja tehničkih usluga (električna energija, voda, plin, telefonska linija i sl.) ima osoba koja te usluge neposredno faktički koristi ili to čini preko druge osobe. Više osoba mogu imati posjed iste stvari ili prava (suposjed).

Član 76.

Osoba koja na osnovu radnog ili sličnog odnosa ili u domaćinstvu, vrši faktičku vlast na stvari za drugu osobu i dužna je postupati po uputstvima te osobe, nema posjed na toj stvari.

Član 77.

Posjed je zakonit ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu i ako nije pribavljen silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja. Posjed je savjestan ako posjednik ne zna niti može znati da stvar koju posjeduje nije njegova. Savjesnost posjeda se pretpostavlja.

Član 78.

Nasljednik postaje posjednik u trenutku smrti ostavitelja, bez obzira kada je stekao faktičku vlast na stvari.

Član 79.

Posjednik gubi posjed kada prestane da vrši faktičku vlast na stvari. Posjed se ne gubi ako je posjednik privremeno spriječen da vrši faktičku vlast na stvari nezavisno od svoje volje (privremena odsutnost, bolest i sl.).

2. Zaštita posjeda

Član 80.

Posjednik ima pravo na zaštitu od protupravnog uznemiravanja ili oduzimanja posjeda (smetanja posjeda).

Član 81.

Posjednik ima pravo na samopomoć protiv onoga ko ga neovlaš teno uznemirava u posjedu ili mu je posjed oduzeo, pod uvjetom da je opasnost neposredna, da je samopomoć nužna i da način njenog vršenja odgovara prilikama u kojima postoji opasnost.

Član 82.

Posjednik ima pravo zahtjevati sudsku zaštitu od smetanja posjeda u roku od trideset dana od dana saznanja za smetanje i učinitelja, a najkasnije u roku od jedne godine od dana nastalog smetanja (spor zbog smetanja posjeda).

Član 83.

Sud pruža zaštitu prema posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, pri čemu nisu od utjecaja pravo na posjed, pravni osnov posjeda i savjesnost posjednika. I posjednik koji je posjed stekao silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja, ima pravo na zaštitu od smetanja posjeda, osim prema osobi od koje je na takav način došao do posjeda, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz člana 82 .ovog zakona.

Član 84.

Odlukom o zahtjevu za zaštitu zbog smetanja posjeda sud određuje zabranu daljeg uznemiravanja posjeda pod prijetnjom novčane kazne, odnosno vraćanje oduzetog posjeda, kao i druge mjere potrebne za zaštitu od daljeg smetanja posjeda.

Član 85.

Suposjednik uživa zaštitu po odredbi člana 80. ovog zakona, u odnosu na treće osobe, kao i u međusobnim odnosima sa drugim suposjednicima, ako jedan od njih onemogućava drugog u dotadašnjem načinu vršenja faktičke vlasti na stvari koja je u njihovom suposjedu.

Član 86.

Neovisno od spora zbog smetanja posjeda ovlaštena osoba ima pravo zahtjevati sudsku zaštitu posjeda po osnovu prava na posjed.

VIII - PRAVA STRANIH OSOBA

Član 87.

Strano fizičko i pravno lice može biti nosilac prava vlasništva na pokretnoj stvari, kao i domaće fizičko i pravno lice, ako federalnim zakonom nije drukčije određeno. Na teritoriji Federacije strana fizička lica mogu biti nosioci prava vlasništva na zemljištu i zgradi koje su stekli nasljeđivanjem, kao i državljani Bosne i Hercegovine i Federacije, ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

Član 88.

Strano fizičko i pravno lice koje obavlja djelatnost u Federaciji može biti nosilac prava vlasništva na poslovnim zgradama, poslovnim prostorijama, stanovima i stambenim zgradama, te na građevinskom zemljištu na kome su navedeni objekti izgrađeni ili će biti izgrađeni. Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, federalnim zakonom može se predvidjeti da strano fizičko i pravno lice ne može imati pravo vlasništva na nekretninama koje se nalaze na određenom području Federacije. O sticanju prava stranih fizičkih i pravnih lica na nekretninama iz stava 1. ovog člana, evidenciju vodi Federalno ministarstvo pravde, na osnovu podataka koje mu po službenoj dužnosti dostavljaju organi nadležni za upis prava na nekretninama.

Član 89.

Strano fizičko lice koje je stalno nastanjeno u Federaciji može biti nosilac prava vlasništva na stanu i stambenoj zgradi, kao i na građevinskom zemljištu na kome su navedeni objekti izgrađeni ili će biti izgrađeni.

Član 90.

Strano fizičko i pravno lice može pravo vlasništva pravnim poslom prenositi na domaće fizičko i pravno lice, kao i na strano fizičko i pravno lice koje mogu biti nosioci prava vlasništva, sukladno ovom zakonu.

Član 91.

Izuzetno, strana pravna i fizička lica mogu biti ograničena u stjecanju prava vlasništva na nekretninama na teritoriji Federacije, uvjetom reciprociteta. U slučajevima iz stava 1. ovog člana pismenu suglasnost daje Federalno ministarstvo pravde, koje je dužno prethodno pribaviti mišljenje Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine.

Član 92.

Stranim državama za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovim organizacijama i specijalizovanim agencijama, kao i organizacijama i specijalizovanim agencijama Organizacije Ujedinjenih nacija i Evropske unije, mogu se, uz prethodno pribavljenu pismenu suglasnost Federalnog ministarstva pravde, a koje je dužno prethodno pribaviti mišljenje Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine, davati u dugoročni zakup zgrade na kojima postoji pravo vlasništva. Dugoročni zakup iz stava 1. ovog člana može se zaključiti najkraće na period od pet godina, a najduže na period do pedeset godina.

Član 93.

Odredbe ovog zakona primjenjuju se na strana fizička i pravna lica, ako drugim federalnim zakonom nije drukčije određeno.

IX - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 94.

Do donošenja odgovarajućeg zakona, u pogledu susjedovnih odnosa, prava plodouživanja, prava upotrebe, prava stanovanja i prava stvarnog tereta primjenjivat će se, odredbe Općeg građanskog zakonika, kao pravila imovinskog prava, ukoliko nisu u suprotnosti s Ustavom i zakonima Federacije.

Član 95.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje primjena zakona i drugih propisa o vlasničkim odnosima koji se primjenjuju na teritoriji Federacije do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 96.

Ovaj zakon će se uskladiti sa odgovarajućim zakonom Bosne i Hercegovine u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu tog zakona.

Član 97.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".

ZAKON O DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIČKO-PRAVNIM ODNOSIMA

(SLUŽBENE NOVINE FBIH 29/03)

Član 1.

U Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima ("Službene novine Federacije BiH", broj 6/98), u članu 71. iza stava 1. dodaje se novi stav 2. koji glasi:

"Za prijenos hipoteke nije potreban pristanak hipotekarnog dužnika".

Dosadašnji stav 2. postaje stav 3.

Član 2.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Federacije BiH".