

НАЦРТ ЗАКОНА О ПРАВУ СВОЈИНЕ И ДРУГИМ СТВАРНИМ ПРАВИМА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

— РАДНА ВЕРЗИЈА —

Глава I

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Циљ и садржина закона

Члан 1.

Овим законом уређују се својинско-правни и други стварно-правни односи на пољопривредном и грађевинском земљишту, шуми и шумском земљишту, породичним зградама и становима, пословним зградама и пословним просторијама и економским зградама (у даљем тексту: непокретности).

Носиоци права својине

Члан 2.

Грађани, удружења грађана и друга грађанска правна лица могу бити носиоци права својине, права службености и заложног права на непокретностима у границама и под условима прописаним овим законом.

Ништавост правног посла

Члан 3.

Правни посао на основу кога се стиче право својине на непокретности преко граница прописаних овим законом ништав је.

Вршење права својине

Члан 4.

Право својине, право службености и заложно право врше се у складу са природном наменом непокретности и са друштвеним интересима утврђеним законом.

У вршењу права из става 1. овог члана недозвољено је да се она врше противно циљу због којих су законом установљена или призната или да се њиховим вршењем повреди принципи морала социјалистичког самоуправног друштва.

Ограничење права својине

Члан 5.

Право својине може се ограничити законом, или под условом и по поступку прописаним законом, када то захтева општи интерес утврђен на основу закона.

Алтернатива: Да се преузме члан 82. Устава СР Србије (Секретаријат за законодавство).

Земљиште и шуме

Члан 6.

Пољопривредно земљиште, у смислу овог закона, је обрадиво или необрадиво.

Пољопривредним обрадивим земљиштем сматрају се: њиве, вртови, воћњаци, виногради и ливаде.

Пољопривредним необрадивим земљиштем сматрају се: пашњаци, трстици, мочваре и рибњаци.

Под шумом, у смислу овог закона, сматра се земљиште обрасло шумским дрвећем.

Под шумским земљиштем у смислу овог закона, сматра се земљиште које се због својих природних особина и економских услова најбоље искоришћава кад се на њему гаји шумско дрвеће.

Дрвореди, шумски расадници, паркови у насељеним местима, пољо-заштитни појасеви, као и групе шумског дрвећа које чине целину на површини до 5 ари, не сматрају се шумом у смислу овог закона.

Као грађевинско земљиште, у смислу овог закона, сматра се: земљиште у подручјима предвиђеним за изградњу или друге потребе планског уређења простора за које није донет детаљан урбанистички план (грађевинско подручје).

Алтернатива последњег става: „Као грађевинско земљиште, у смислу овог закона, сматра се земљиште у подручјима предвиђеним за изградњу или друге потребе планског уређења простора које скупштина

општине није својом одлуком утврдила као градско грађевинско земљиште (грађевинско подручје).

Зграде

Члан 7.

Породичном стамбеном зградом, у смислу овог закона, сматра се стамбена зграда која има један стан или два мања стана (стан од две собе са споредним просторијама), с тим да иста може имати и пословну просторију, чија површина износи највише 70 м².

Станом, у смислу овог закона, сматра се скуп просторија намењених за становање које, по правилу, чине једну грађевинску целину и имају посебан улаз.

Пословном зградом, у смислу овог закона, сматра се зграда намењена за вршење пословне делатности.

Пословном просторијом сматра се једна или више просторија које по правилу чине грађевинску целину и имају посебан улаз а намењене су за вршење пословне делатности.

Зградом или станом за одмор и опоравак, у смислу овог закона, сматра се зграда односно стан од највише две собе са споредним просторијама који се налазе ван места пребивалишта сопственика зграде односно стана.

Економском зградом, у смислу овог Закона, сматра се зграда која служи за потребе пољопривредне производње.

Не сматрају се пословном зградом односно пословном просторијом:

- економске зграде;
- магацини односно подруми чија површина не прелази 70 квадратних метара;
- гараже које служе за смештај путничких аутомобила сопственика и чланова његове породице, као и
- перионице, сушионице и друге помоћне просторије, које служе за потребе станара.

Напомена: Постоји мишљење да зграду односно стан за одмор и опоравак треба ограничити на 70 м².

Земљорадничко домаћинство

Члан 8.

Земљорадничко домаћинство у смислу овог закона, чине лица која обрађују земљу, живе у заједници, заједнички стичу и заједнички користе остварене приходе.

Као земљорадничко домаћинство сматра се и домаћинство у ком су поједини чланови удружили рад ван пољопривреде, под условом да се бар један члан бави земљорадњом као основним занимањем, ако сви живе на пољопривредном газдинству и заједнички користе све приходе (мешовито домаћинство).

Земљорадничким домаћинством сматра се и оно земљорадничко домаћинство чији чланови нису способни да сами обрађују своју земљу, али им приходи од тог земљишта чине главни извор средстава за издржавање као и оно домаћинство чији се чланови налазе привремено на раду у земљи и иностранству.

За појам земљорадничког домаћинства је без утицаја околност да ли то домаћинство употребљава туђу радну снагу.

Глава II

ПРАВО СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

1. *Садржина права својине*

Члан 9.

У границама одређеним законом сопственик има право да своју непокретност користи и да са њом слободно располаже.

Члан 10.

Удружења грађана и друга грађанска правна лица могу имати право својине на непокретности које служе остваривању заједничких интереса њихових чланова и циљева због којих су основана.

Члан 11.

Непокретности у својини грађана, удружења грађана и других грађанских правних лица, могу се правним послом отуђивати и издавати у закуп под условима прописаним законом.

Преносом права својине односно наслеђем зграде, преноси се право својине на земљиште на коме се она налази као и на земљиште које служи за њену редовну употребу.

Преносом права својине односно наслеђем зграде која се налази на земљишту у друштвеној својини стиче се право коришћења на земљишту док зграда на њему постоји, као и на земљишту које служи за њену редовну употребу.

2. Границе права својине

- а) Границе права својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту

— Границе права својине земљорадника —

Члан 12.

Земљорадници могу имати право својине на обрадивом пољопривредном земљишту у површини од највише десет хектара по домаћинству.

У брдско-планинским крајевима земљорадници могу имати право својине на обрадивом пољопривредном земљишту у површини од највише двадесет хектара по домаћинству.

Као брдско-планински крајеви, у смислу овог закона, сматрају се сва земљишта изнад 500 метара надморске висине.

Скупштина општине може својом одлуком утврдити да се, у смислу овог закона, сматрају брдско-планинским крајевима и крајеви испод 500 метара надморске висине, ако је земљиште у тим крајевима претежно слабог квалитета и ако се обрада земљишта врши екстензивно имајући у виду климатске и педолошке услове.

Члан 13.

Ако земљорадничко домаћинство има у својини обрадиво пољопривредно земљиште делом у равничарском а делом у брдско-планинском крају, сваких 2 хектара у брдско-планинском крају рачунаће се као један хектар у равничарском крају с тим да укупна површина не може прећи максимум из члана 12. став 1. и 2. овог закона.

Члан 14.

Земљорадници могу имати право својине на шуми, шумском и необрадивом пољопривредном земљишту у површини од највише 35 хектара по домаћинству, с тим да укупна површина са обрадивим пољопривредним земљиштем не прелази 45 хектара.

Члан 15.

Земљорадници могу по основу закупа да користе обрадиво пољопривредно земљиште под условом да та површина заједно са површином на којој имају право својине не прелази површину од 20 хектара односно у брдско-планинском крају површине од 30 хектара.

У овако утврђени максимум не урачунава се обрадиво пољопривредно земљиште које земљорадничко домаћинство обрађују по основу уговора о удруживању у смислу прописа о удруживању земљорадника.

Алтернатива: Брисати овај члан уколико је питање закупа регулисано у Закону о коришћењу пољопривредног земљишта.

Члан 16.

Мешовито домаћинство се у погледу права својине на обрадивом пољопривредном земљишту, шуми, шумском и необрадивом пољопривредном земљишту у свему изједначаје са земљорадничким домаћинством.

— Границе права својине осталих грађана —

Остали грађани (у даљем тексту: неземљорадници) могу имати право својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту у укупној површини до 3 хектара по домаћинству.

Алтернатива: Остали грађани (у даљем тексту: неземљорадници) могу имати право својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту у укупној површини до 1 хектара, по домаћинству.

Уколико су неземљорадници до дана ступања на снагу овог закона стекли право својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту преко максимума прописаног у ставу 1. овог члана, а у границама права својине по до тада важећим прописима, задржавају право својине на том земљишту односно шуми, с тим што су дужни да вишак земљишта односно шуме отуђе у року од 3 године, од дана ступања на снагу овог закона.

Уколико неземљорадници у року од 3 године, од дана ступања на снагу овог закона, не отуђе вишак земљишта односно шуме тај вишак прелази у друштвену својину с правом на накнаду у висини и на начин који су прописани Законом о експропријацији.

— Границе права својине удружења грађана и других грађанско-правних лица —

Члан 18.

Удружење грађана и друга грађанско-правна лица могу имати право својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту у површини која им служи за остваривање заједничких интереса њихових чланова и циљева због којих су основани, с тим да укупна површина пољопривредног земљишта, шуме и шумског земљишта не може бити већа од 10 хектара.

Члан 19.

Верске заједнице и верске установе могу имати право својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту у укупној површини до 10 хектара.

Члан 20.

Верска заједница и верска установа веће историјске вредности могу имати право својине на обрадивом пољопривредном земљишту у површини до 30 хектара, као и право својине на шүми, шүмском и необрадивом земљишту у површини до 30 хектара.

Одлуком о томе да ли је верска заједница односно верска установа већег значаја и веће историјске вредности доноси Извршно веће Скупштине СР Србије, односно Извршно веће социјалистичке аутономне покрајине, на предлог надлежне комисије за верска питања.

Члан 21.

Одредбе овог закона о границама права својине на пољопривредном земљишту односе се и на грађевинско земљиште у својини грађана у грађевинском подручју.

- б) Границе права својине на стамбеним зградама, становима, пословним зградама и пословним просторијама

— Границе права својине на стамбеним зградама и становима —

Члан 22.

Грађанин може имати у својини једну породичну стамбену зграду или један стан као посебан део зграде.

Грађанин може имати у својини и једну зграду или стан, као посебан део зграде, који сопственику и члановима његове породице служи за повремени одмор и опоравак.

Члан 23.

Грађани који су до дана ступања на снагу овог закона стекли право својине на стамбеним зградама односно становима као посебним деловима зграде, преко максимума прописаног у члану 22. овог закона, а у границама права својине по тада важећим прописима, задржавају право својине на том простору, с тим што су дужни да вишак стамбеног простора отуђе у року од 3 године од дана ступања на снагу овог закона.

Уколико грађани из става 1. овог члана не отуђе вишак стамбеног простора, тај вишак прелази у друштвену својину са правом на накнаду.

Члан 24.

Удружења грађана и друга грађанска правна лица могу имати у својину стамбене зграде и станове за задовољење личних и породичних потреба својих радника.

Стамбена зграда односно стан који престане да служи за задовољење личних и породичних потреба радника удружења грађана и других грађевинско-правних лица постаје друштвена својина.

— Границе права својине на пословним зградама и пословним просторијама —

Право својине радних људи који обављају пословну делатност

Члан 25.

Радни људи могу ради обављања своје пословне делатности стицати и имати право својине на пословну зграду, односно просторију која обезбеђује услове за савремено обављање те делатности.

Право својине у смислу става 1. овог члана могу стицати и имати и радни људи који удруже свој рад, средства рада и пословну зграду односно просторију у занатску и другу задругу, уговорну организацију, односно привремену или трајну заједницу ако су те зграде односно просторије обухваћене удруживањем.

Право својине удружења грађана и других грађанско-правних лица

Члан 26.

Удружења грађана или друго грађанско-правно лице може имати право својине на пословну зграду, односно просторију, која служи остваривању заједничких интереса његових чланова и циљева због којих је основано.

Када удружење грађана или друго грађанско правно лице престану са радом, тај пословни простор постаје друштвена својина, а правилима грађанско-правног лица може се одредити друштвено-правно лице на које прелази овај пословни простор.

Решење којим се утврђује да је пословна просторија у смислу става 2. овог члана постала друштвена својина доноси општински орган управе надлежан за имовинско-правне послове.

Члан 27.

Верске заједнице могу имати право својине на просторије које служе за вршење верских послова и верских обреда.

Право својине грађана

Члан 28.

Грађанин може имати право својине на пословној просторији, која се налази у саставу породичне стамбене зграде или на пословној про-

сторији која представља посебну зграду, ако таква просторија не прелази површину од 70 квадратних метара.

3. Прече право куповине

Члан 29.

Сопственик пољопривредног земљишта, шуме и шумског земљишта који то земљиште односно шуму намерава да прода дужан је да га предходно писменим путем понуди организацији удруженог рада која се бави пољопривредном производњом или земљорадничкој задрузи на подручју на коме се земљиште налази односно организацији удруженог рада која управља шумом.

Понуда из става 1. овог члана мора садржати податке о земљишту (број катастарске парцеле, површину, културу, ближу локацију), цену и остале услове продаје.

Ако овлашћено лице из става 1. овог члана у року од 30 дана од дана учињене писмене понуде не обавести сопственика о прихватању понуде, сопственик може непокретност продати другоме, али само под условима који су исти или за вишу цену.

Члан 30.

Сопственик земљишта у грађевинском подручју који то земљиште намерава да прода дужан је предходно писменим путем да га понуди на продају општини на чијој се територији земљиште налази.

Понуда из става 1. овог члана мора да садржи податке о земљишту (број катастарске парцеле, површину, културу, ближу локацију), цену и остале услове продаје.

Ако у року од 30 дана од дана пријема понуде општина писмено не обавести сопственика земљишта о прихватању понуде, он може то земљиште предати другом лицу.

У погледу шуме и шумског земљишта у грађевинском подручју примењују се одредбе члана 29. овог закона.

Члан 31.

Сопственик породичне стамбене зграде или стана као посебног дела зграде (у даљем тексту: продавац) који намерава да прода зграду или стан дужан је да претходно понуди на продају идеалном суваљнику, носиоцу станарског права односно општини на чијој се територији та зграда односно стан налази.

Продавац је дужан да понуду учини препорученим писмом или поднеском преко суда и саопшти цену и друге услове продаје.

Ако овлашћено лице из става 1. овог члана у року од 30 дана од дана учињене понуде не обавести сопственика о прихватању понуде,

сопственик може непокретност продати другоме, али не по повољнијим условима.

Члан 32.

Сопственик пословне зграде односно пословне просторије који намерава да прода пословну зграду односно пословну просторију дужан је да учини писмену понуду општини са означањем купо-продајне цене и других услова купопродаје.

Ако општина у року од 60 дана од дана учињене писмене понуде не обавести сопственика о прихватању понуде, сопственик може пословну зграду односно просторију отуђити али не по повољнијим условима.

Дејство изјаве о прихватању понуде

Члан 33.

Када се према условима понуде цена има у целини или делимично исплатити у готову, изјава о прихватању може имати дејство само ако лице коме је понуда учињена положи, у року од 30 дана од прихватања понуде, на депозит код општинског суда, на чијем се подручју налази непокртност, уговорену цену.

Уговор о продаји и куповини има се закључити у року од 30 дана од дана прихватања понуде.

Суд ће одбити захтев за оверу потписа уговарача о продаји непокретности ако сопственик не приложи доказ да је поступио у смислу одредбе става 1. овог члана.

Алтернатива: Брисати став 3 Правни факултет у Београду — Катедра за грађанско право).

Повреда права прече куповине

Члан 34.

Ако продавац не учини понуду у смислу одредаба члана 29, 30, 31. и 32. овог закона, овлашћено лице може тужбом захтевати да се продаја поништи и да му сопственик, под истим условима, прода непокретност.

Тужба због повреде права прече куповине може се подићи у року од 30 дана од дана када је овлашћено лице сазнало за продају и за услове продаје, а најкасније у року од 6 месеци од дана закључења уговора.

Тужилац је дужан да у року за подизање тужбе повреде права прече куповине положи код општинског суда на чијем се подручју налази непокретност, износе наиме куповине цене која је према закљученом уговору доспела за плаћање до дана уписа у јавне књиге.

Првенство код пречег права куповине

Члан 35.

Ако више овлашћених лица имају законско право прече куповине на истој непокретности, првенство се одређује према редоследу утврђеном у ставу 1. члана 29. ставу 4. члана 30. и ставу 1. члана 31. овог закона.

Ако више овлашћених лица истог реда имају законско право прече куповине на истој непокретности, одлуку доноси суд узимајући у обзир све околности конкретног случаја водећи рачуна о правичности.

Члан 36.

У случају продаје непокретности принудним путем од стране суда овлашћено лице које има законско право прече куповине има првенство пред најбољим понудиоцем ако прихвати услове које је он дао на продаји принудним путем од стране суда.

Напомена: Постоји предлог да се одредбе чл. 33 — 37 бришу јер је ова материја регулисана Законом о облигационим односима.

4. Утврђивање и одузимање непокретности на којој постоји право својине стечене преко граница права својине

Члан 37.

Носилац права својине који по основу наслеђа стекне право својине на непокретност која сама за себе или заједно са непокретношћу на који већ има право својине прелази границе права својине прописане овим законом, има право да у оквиру тих граница изабере ону непокретност на коју задржава право својине. Преостале непокретности постају друштвена својина.

Изузетно од одредбе става 1. овог члана када грађанин по основу наслеђа стекне право својине на стамбеном и пословном простору преко граница прописаних овим законом, има право да у оквиру тих граница изабере стамбену зграду, стан или пословну просторију на коју задржава право својине. Преостали вишак ових непокретности грађанин може да отуђи у року од три године, а пословни простор може по одобрењу надлежног органа у истом року да претвори у стамбени простор под условом да тиме не прелази границу права својине на стамбеном простору. Ако грађанин не искористи ове могућности у року од три године од дана правоснажности решења о наслеђу, стан односно пословна просторија постаје друштвена својина.

Ако носилац права својине не изврши избор пољопривредног земљишта, шуме и шумског земљишта које задржава у својини, општински орган управе надлежан за имовинско-правне послове решењем утврђује да преостало пољопривредно земљиште прелази у друштвену својину.

Кад сопственик изабере непокретност коју задржава у својини, општински орган управе надлежан за имовинско-правне послове решењем утврђује да остала непокретност прелази у друштвену својину.

Ако сопственик не изврши избор у смислу става 1. и 2. овог члана, општински орган управе надлежан за имовинско-правне послове решењем одређује која непокретност из наслеђеног вишка постаје друштвена својина.

Ако у међувремену наследник отуђи наслеђену непокретност сматраће се да је ту непокретност изабрао у смислу става 1. и 2. овог члана.

Изјаву којом врши избор у смислу става 1. и 2. овог члана сопственик може дати у пријави вишка непокретности или у накнадном року који му одреди општински орган управе надлежан за имовинско-правне послове а који не може бити краћи од 15 дана.

Члан 38.

Одредбе члана 37. овог закона примењују се и у случају када радни човек престане да обавља пословну делатност у пословној згради односно просторији на којој има право својине, уколико на њу као грађанин не може имати право својине по овом закону.

Исто тако одредбе члана 37. овог закона примењују се и на случајеве кад би носилац права својине требало да на основу наслеђа стекне непокретност, на коју он по овом закону не може имати право својине.

Члан 39.

Вишак непокретности из члана 37. овог закона постаје друштвена својина даном отварања наслеђа, што се утврђује решењем општинског органа управе надлежног за имовинско-правне послове.

Члан 40.

Пољопривредно земљиште које је на основу правоснажног решења, као вишак, постало друштвена својина одузима се из поседа ранијег сопственика у времену од 1. октобра до 31. децембра исте године, али не пре него што буду плодови убрани.

Члан 41.

За непокретности које по одредбама овог закона постају друштвена својина, ранијем сопственику припада накнада која се одређује у висини и на начин који су прописани у Закону о експропријацији.

Члан 42.

Носилац права својине који наслеђем стекне право својине на непокретности преко граница одређених овим законом дужан је да то пријави општинском органу управе надлежном за имовинско-правне послове у року од 60 дана од правоснажности решења о наслеђивању.

Одредба става 1. овог члана примењује се и кад престане услов под којим је носилац права својине могао имати то право на одређену непокретност.

Члан 43.

Непокретности, које су на основу правоснажног решења постале друштвена својина по одредбама овог закона, уписују се као друштвена својина у јавне књиге у којима се уписују стварна права на непокретностима.

Члан 44.

Оставински суд односно суд који врши оверу уговора доставља примерак оставинског решења односно примерак уговора општинском органу управе надлежном за геодетске послове у свим случајевима где је у питању непокретност.

Ако општински орган управе надлежан за геодетске послове утврди да је носилац права својине, по основу наслеба, стекао непокретност преко границе права својине, обавестиће о томе надлежног општинског органа управе. Ако општински орган управе из ст. 1. и 2. овог члана утврди да је носилац права својине, на основу правног посла стекао непокретност преко граница права својине, поднеће пријаву општинском јавном правобраниоцу ради покретања поступка о поништају, тога правног посла.

5. Стицање и престанак права својине

а) Стицање права својине

Члан 45.

Право својне стиче се: на основу правног посла: одлуком надлежног државног органа, на основу закона и изградњом.

Члан 46.

Грађанин стиче право својине на згради завршетком изградње зграде на основу одобрења надлежног органа.

Зграда се сматра изграђеном кад се изврши технички пријем и добије решење за употребу зграде.

Алтернатива: Брисати став 2. овог члана (Предлог Правног факултета у Београду).

Члан 47.

Лице које може бити носилац права својине, а које сагради зграду или други објекат на земљишту на коме други има право својине (градитељ), стиче такво право и на том земљишту у површини коју захвата објекат и која је потребна за његову редовну употребу, ако није знало нити је могло знати да гради на туђем земљишту, а сопственик земљишта је знао за грађење и није га на време опоменуо. У том случају сопственик земљишта има право да у року од 3 године од дана изградње објекта тражи да му градитељ накнади вредност земљишта у висини тржишне цене у моменту доношења одлуке.

Члан 48.

Ако је градитељ знао да гради на туђем земљишту или то није знао, а сопственик га је на време опоменуо, сопственик земљишта може тражити да му припадне право својине на објекту или да градитељ поруши објект и врати му земљиште у првобитно стање и да му накнади штету или да му градитељ, поред тржишне цене земљишта, накнади штету.

Ако сопственик земљишта захтева да му припада право својине на објекту, дужан је накнадити градитељу вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у месту у коме се налази.

Право избора из става 1. власник може остварити најкасније у року од три године од дана завршетка изградње објекта.

Члан 49.

Савестан и законит држалац непокретности на којој други има право својине, стиче право својине на тој непокретности протеком рока од десет година, ако је државина стечена теретним правним послом, а петнаест година ако је државина стечена добротиним правним послом.

Савесни држалац непокретности на којој други има право својине, стиче право својине на тој непокретности протеком рока од двадесет година.

Алтернатива: Прописати исти рок за стицање права својине по основу одржаја, без обзира да ли је државина стечена теретним или правним послом (Правни факултет у Београду — Катедра за грађанско право).

Члан 50.

Лице које је укњижено као носилац права својине на одређеној непокретности стиче право својине на тој непокретности по истеку једне године од дана укњижбе и ако лице од кога је стекло то право и које је пре њега било укњижено није било сопственик тог земљишта, под условом да је то лице било савесно (табуларни држалац).

Члан 51.

Савесни и законити држалац непокретности за коју је издата тапија, на којој други има право својине, стиче право својине на тој непокретности по протеку рока од три године ако је прибавио непокретност теретним правним послом, а по протеку пет година ако је непокретност прибавио добротиним правним послом.

Члан 52.

Наследник постаје савестан и законит држалац од момента смрти оставиоца иако је оставилац био несавестан и незаконит држалац, ако наследник то није знао нити је могао знати.

Време потребно за одржај из става 1. овог члана почиње тећи у моменту остварења наслеђа и износи 10 година.

Алтератива: Наследник у погледу основа државине задржава исти основ као и оставилац, тј. ако је оставилац био незаконити држалац и наследник је незаконити држалац. Ако би се прихватило ово решење у том случају наследник би постао сопственик одржајем у року од 20 година.

Члан 53.

Време потребно за одржај почиње тећи онога дана када је држалац ступио у државину непокртности, а завршава се истеком последњег дана тог времена.

У време потребно за одржај урачунава се и време које су претходници садашњег држаоца држали непокретност као савесни и законити држаоци.

Члан 54.

У погледу прекида или застоја времена потребног за одржај примењују се одредбе о застарелости потраживања.

Члан 55.

Лице које има државину непокретности на почетку и на крају рока за одржај предпоставља се да је био њен држалац за све време одржаја.

Члан 56.

Својина се може стећи одржајем само уколико је држалац био савестан за све време трајања одржаја.

Члан 57.

Лице које добије непокретност одлуком надлежног државног органа стиче право својине моментом правоснажности решења.

Члан 58.

На основу правног посла са сопствеником право својине на непокретности стиче се укњижбом тог права у јавне књиге.

б) Престанак права својине

Члан 59.

Право својине на непокретности престаје (губи се) преласком непокретности у друштвену својину; стицањем права својине на истој непокретности од другог лица, напуштањем непокретности и њеном пропашћу.

Право својине престаје и у другим случајевима предвиђеним законом.

Члан 60.

Непокретност се сматра напуштеном када је њен сопственик доставио изјаву о њеном напуштању општинском органу управе надлежном за имовинско-правне послове.

Напуштена непокретност прелази у друштвену својину са даном достављања изјаве.

6. Заштита права својине

Члан 61.

Сопственик може захтевати тужбом повраћај непокретности од држаоца.

Сопственик мора доказати да на непокретности чији повраћај тражи има право својине, уколико му држалац то право оспорава.

Члан 62.

Савесни држалац предаје непокретности сопственику са плодовима који још нису скинути.

Савесни држалац није дужан да плати накнаду за коришћење непокретности, нити одговара за погоршање и пропаст непокретности ако је за то време поступио са пажњом доброг домаћина.

Савесни држалац може тражити накнаду нужних и корисних трошкова у мери у којој они нису покривени користима које је добио од непокретности.

Савесни држалац има право на накнаду трошкова који су учињени ради задовољства и улепшавања непокретности само уколико је вредност исте заиста повећана. Ако се оно што представља задовољство и улепшавање непокретности може одвојити од непокретности без њеног оштећења, савесни држалац има право да то одвоји и задржи за себе.

Савесни држалац има право да задржи непокретност док му се не накнади износ нужних и корисних трошкова које је имао у вези са одржавањем непокретности.

Потраживања плодова од савесног држаоца и његово потраживање накнаде трошкова застаревају за три године од дана предаје непокретности.

Члан 63.

Несавесни држалац дужан је предати сопственику непокретности све убрране плодове.

Несавесни држалац дужан је накнадити вредност оних убраних плодова које је потрошио или отуђио, као и вредност оних плодова које је пропустио да убере. Накнада се утврђује према вредности плодова у моменту дочошења одлуке.

Несавесни држалац дужан је накнадити штету насталу погоршањем или пропашћу непокретности осим ако би та штета настала тада када би се непокретност налазила и код сопственика.

Несавесни држалац може тражити накнаду нужних трошкова које би имао и сопственик да се непокретност налази код њега.

Несавесни држалац нема право на накнаду корисних трошкова и трошкова који су учињени ради задовољства и улепшавања непокретности, али може да задржи оно што представља корисност, задовољство и улепшавање непокретности када се оно може одвојити од исте без њеног оштећења.

Савесни држалац постаје несавестан од момента када му је тужба достављена, али сопственик може доказати да је савестан држалац постао несавестан и пре достављања тужбе.

Алтернатива става 5. члана 63.

„Несавесни држалац има право на накнаду корисних трошкова по правилима о незваном вршењу туђих послова а нема право на накнаду трошкова који су учињени ради задовољства улепшавања непокретности али може да задржи оно што представља корисност, задовољства и улепшавања непокретности када се оно може одвојити од исте без њеног оштећења” (Врховни суд Срије и Јавно правобранилаштво СР Србије).

Члан 64.

Право сопственика да од несавесног држаоца захтева предају убраних плодова и накнаду вредности плодова које је потропио, отуђио или пропустио да убере, застарева за три године од дана предаје непокретности.

Право несавесног држаоца непокретности на накнаду трошкова учињених на непокретности застарева за три године од дана повраћаја непокретности.

Члан 65.

Лице које је прибавило непокретност на законит начин и верује да је сопственик непокретности (претпостављени сопственик) има право да захтева њен повраћај од савесног држаоца код кога се та непокретност налази без правног основа или је држи по слабијем правном основу.

Када два лица сматрају да су претпостављени сопственици исте непокретности, јачи правни основ има оно лице које је непокретност стекло теретно у односу на лице које је непокретност стекло добродино. Ако су основи ових лица исте јачине првенствено има лице код кога се непокретност налази.

Ако два лица имају основ исте јачине а ниједно није у поседу непокретности јаче је у праву лице чији је основ ранијег датума.

Тужба из става 1. овог члана не застарева.

Алтернатива става 1. члана 65.

„Лице које подигне својинску тужбу за коју нема довољно доказа за стицање права својине али наводи постојање законског основа за прибављање државине (претпостављени сопственик) може од сваког другог држаоца захтевати, који нема основа или има слабији основ државине, да му изврши повраћај непокретности, која се код њега налази, као правом сопственику.

Ако су основи држаоца непокретности и тужиоца исте јачине првенство има лице код кога се непокретност налази”.

Члан 66.

Ако је сопственик или онај који савесно и законито држи непокретност узнемираван од трећег лица на други начин а не одузимањем непокретности, он може тужбом захтевати да то узнемиравање престане, као и да се треће лице уздржи од даљег узнемиравања.

Кад је узнемиравањем из става 1. овог члана причињена штета сопственик има право да захтева накнаду штете.

Тужба из става 1. овог члана не застарева.

Глава III

ПРАВА НА СТАНОВИМА И ПОСЛОВНИМ ПРОСТОРИЈАМА
КАО ПОСЕБНИМ ДЕЛОВИМА ЗГРАДЕ

Члан 67.

Станови, пословне просторије и гараже, као посебни делови зграда могу бити у својини грађана, удружења грађана и других грађанско-правних лица (у даљем тексту: етажна својина).

Члан 68.

Удружења грађана и друга грађанска правна лица могу имати право етажне својине на становима само ако те станове дају на коришћење својим члановима односно радницима, а право етажне својине на пословним просторијама само ако те пословне просторије користе за обављање своје дозвољене пословне делатности, под условима прописаним за вршење тих делатности и у складу са наменом зграде у којој се те пословне просторије налазе.

Члан 69.

Стан односно пословна просторија, као посебни део зграде, може бити у сусвојини.

На идеалном делу стана у друштвеној својини грађани могу стицати право својине под условима и на начин прописан посебним законом.

Члан 70.

На заједничким деловима зграде који служе згради као целини (темељи, главни зидови, таван, фасада, степенице, ходници, дизалице, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа; просторије за прање и сушење рубља, уређаји за загревање, димњаци и сл.), ако је зграда у друштвеној својини, сви етажни сопственици имају заједничко трајно право употребе, а ако зграда није у друштвеној својини, ти делови су у њиховој заједничкој недељивој својини, сразмерно величини дела на коме постоји право својине.

На заједничким деловима зграде који служе само неким, а не свим посебним деловима зграде (посебна улазна врата, степениште, димњаци, дизалице и други уређаји, таванска и подрумске просторије, терасе, преградни зидови између два стана или просторије и сл.), ако је зграда у друштвеној својини, етажни сопственици тих посебних делова имају заједничко трајно право употребе, а ако зграда није у друштвеној својини, ти делови су у њиховој заједничкој недељивој својини.

Члан 71.

Етажни сопственици дужни су учествовати у трошковима одржавања заједничких делова зграде сразмерно вредности њихових посебних делова према укупној вредности целе зграде, а ако заједнички делови служе само неким посебним деловима зграде, сразмерно вредности њихових посебних делова према укупној вредности онога дела зграде у коме се ти посебни делови налазе.

Члан 72.

Ако је зграда, у којој су сви или поједини станови односно пословне просторије у етажној својини, подигнута на земљишту у друштвеној својини, сваки етажни сопственик, као корисник дела зграде, има под једнаким условима као и остали корисници право да користи грађевинску парцелу која припада згради.

Члан 73.

Ако је зграда са становима у етажној својини подигнута на земљишту на коме постоји право својине, грађевинска парцела која припада згради је заједничка својина етажних сопственика.

Права која етажни сопственик има на грађевинској парцели на којој је зграда подигнута и на деловима зграде који служе згради као целини или само неким њеним посебним деловима чине недељиву целину са његовим посебним делом зграде, тако да се све промене у правима на овом делу зграде односе и на та права.

Члан 74.

Етажни сопственик на делу зграде која је у друштвеној својини има у погледу управљања том зградом права и обавезе који припадају носиоцу станарског права односно закупцу, у складу са прописима о самоуправним интересним заједницама становања и одредбама овог Закона.

Члан 75.

Етажни сопственик може, у складу са грађевинским прописима, о свом трошку вршити преправке свог посебног дела зграде ако се тим преправкама не дира у посебни део другог сопственика или делова који служе згради као целини или посебном делокрућу сопственика.

Етажном сопственику неће се издати одобрење за преправке које би могле нарушити архитектонски изглед зграде или умањити сигурност или стабилност зграде или заједничког или посебног дела другог сопственика, или овим деловима иначе нанети штету.

Алтернатива: Брисати члан 75. (Предлог Врховног суда Србије).

Члан 76.

Оправке на деловима зграде у којој су сви станови, односно пословне просторије у својини грађана или грађанских правних лица, који служе згради као целини и преправке на таквој згради могу се вршити само на основу споразума сопственика свих посебних делова зграда.

Оправке на деловима зграде из претходног става, који служе само посебним деловима зграде неких етажних сопственика, важе на основу споразума тих сопственика.

Ако до споразума не дође, надлежни суд ће, на предлог једног од заинтересованих етажних сопственика, одлучити у ванпарничном поступку, да ли ће се извршити одређене оправке односно преправке, водећи рачуна о томе да ли су такве оправке односно преправке целисходне и оправдане.

У случају из става 3. овог члана суд ће истовремено одлучити који етажни сопственици и у којој сразмери носе трошкове оправки односно преправки, при чему ће водити рачуна о томе којим посебним деловима и у којој мери користе оправке односно преправке које се имају извршити.

Члан 77.

Сопственик посебног дела зграде врши о свом трошку оправке у циљу одржавања свог посебног дела зграде у исправном стању.

Сопственик је дужан о своме трошку извршити оправке на свом посебном делу, ако је то неопходно да би се отклонила штета за посебни део другог сопственика или за делове зграде који служе згради као целини или само посебном делу другог сопственика.

Члан 78.

Етажни сопственик посебног дела зграде која је у друштвеној својини, дужан је да учествује у трошковима за инвестиционо и текуће одржавање заједничких делова зграде који служе згради као целина на основу уговора који закључује са самоуправном интересном заједницом становања, у складу са самоуправним општим актима те заједнице и прописима скупштине општине.

Обавезе из става 1. овог члана етажни сопственик има и када свој посебни део зграде даје у закуп.

Ако етажни сопственик не користи сам тај стан из разлога што на њему постоји станарско право другог лица, носилац станарског права плаћа целокупан износ станарине самоуправној интересној заједници становања која ће сопственику исплатити део станарине који преостаје по издавању трошкова за инвестиционо и текуће одржавање зграде, сагласно самоуправним општим актима те заједнице.

Члан 79.

Узајамни односи етажних сопственика у згради у којој су сви ставови односно пословне просторије у етажној својини грађана или грађанских правних лица уређују се споразумом тих етажних сопственика у складу са одредбама овог закона, самоуправним или другим општим актима.

Споразумом из претходног става утврђују се посебни делови зграде и делови зграде који служе згради као целини или само неким њеним посебним деловима и уређују обим и начин коришћења тих делова као и њиховог одржавања.

Права и обавезе утврђени споразумом о узајамним односима етажних сопственика односе се и на доцнијег прибавиоца посебног дела исте зграде.

Члан 80.

Споразумом о узајамним односима етажних сопственика из члана 79. овог закона закључује се у писменом облику, а потписи лица која су га закључила морају бити оверени од стране надлежног органа.

Споразум који није сачињен сагласно одредби из претходног става нема правно дејство.

Члан 81.

Споразум о узајамним односима етажних сопственика може се мењати уз писмени пристапак сопственика чијих се права измена тиче.

Општински суд ће, у ванпарничном поступку, на предлог већине етажних сопственика, одредити да ли ће се извршити промене у споразуму и против воље других сопственика, ако нађе да су промене целисходне и оправдане.

Члан 82.

Одредбе члана 67. — 82. овог Закона сходно се примењују и у погледу права и обавеза сопственика посебних делова породичне стамбене зграде на којој постоји право својине.

Сопственик посебног дела зграде може захтевати упис права својине у јавне књиге у које се уписује право својине на непокретности.

Члан 84.

Етажна својина се уписује посебно у јавним књигама.

Глава IV

ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ

Члан 85.

Службености могу бити стварне и личне.

1. *Стварне службености*

Члан 86.

Стварна службеност је правни однос између сопственика двеју непокретности у коме је сопственик једне непокретности (повласно добро) овлашћен да на одређен начин и у одређеној мери користи другу непокретност (послужно добро) или да њеном сопственику забрани да се њоме служи у одређеном правцу (право пролаза преко туђег земљишта, узимање воде са туђег бунара, право захтевати од суседа да своју зграду не чини вишом или да на њој не отвара прозор и др.).

Промена сопственика било повласног или послужног добра не доводи до гашења службености већ до њеног преноса (активног или пасивног) на новог сопственика.

Службеност се не може састојати у праву захтева неког чињења од сопственика послужног добра.

Службеност за изузетне потребе

Члан 87.

Стварна службеност се може установити и за неку изузетну прилику, као на пример: службеност пролаза за време поплаве, службеност превоза посечених шумских стабала преко туђег земљишта, итд.

Стварна службеност се може установити и на одређено време или у одређено доба године (сезонске службености).

Више службености на истој ствари

Члан 88.

На истом послужном добру може постојати више стварних службености, различитих врста или истоврсне.

Истоврсне стварне службености могу по обиму бити различите или једнаке.

Установљавањем нове стварне службености не сме се крњити већ постојећа службеност.

Ако услед промењених прилика наступи немогућност да се све стварне службености врше у пуном обиму, преча је она стварна службе-

ност која је раније стечена; последња стечена права се сужавају у свом обиму или потпуно исчезавају и тако редом.

Стварне службености стечене у исто време имају исти ранг и сразмерно се сужавају.

Кад има више конкурентних стварних службености истог ранга па наступи разлог због кога не могу бити и даље вршене у пуном обиму, сваки од титулара може захтевати да се обим службености уреди правилно, водећи рачуна о интересима сваког од њих.

Недељивост стварних службености

Члан 89.

Стварне службености су недељиве.

Ако дође до деобе повласног добра стварна службеност постоји у корист свих новостворених непокретности, с тим што њено вршење не може бити теретније за сопственике послужбеног добра.

Ако у случају из претходног става стварна службеност стварно користи само неким од новостворених непокретности, сопственик послужбеног добра може захтевати брисање службености са осталих, којима више не користи.

Ако дође до деобе послужног добра, стварна службеност ће теретити све новонастале непокретности, али ако се њено вршење стварно простира само на неке, сопственици осталих могу захтевати брисање стварних службености са својих непокретности.

Уређаји за вршење службености

Члан 90.

Ако је за вршење стварних службености потребно поставити уређаје на послужном добру, обавеза постављања и одржавања ових уређаја лежи на имаоцу стварне службености.

Ако ове уређаје користи и сопственик послужног добра, дужан је да сразмерно учествује у трошковима.

Начин и обим вршења стварних службености

Члан 91.

Стварна службеност се мора вршити тако да се сопственику што мање отежава коришћење повласног добра.

Нове потребе повласног добра које нису последица нормалног развијања и искоришћавања повласног добра немају утицаја на обим стварне службености.

Премештање стварних службености

Члан 92.

Кад се стварна службеност врши на једном делу послужног добра, сопственик има право, да, уз накнаду, захтева премештање службености на друго место истог добра, где њено вршење неће бити отежано.

Настанак стварних службености

Члан 93.

Право стварне службености стиче се на основу уговора, теста-мента, судске пресуде, одлуке надлежног органа, одржајем и изјавом сопственика ако су повласно и послужно добро у својини истог лица.

Алтернатива: Брисати речи: „и изјавом сопственика ако су повла-сно и послужно добро у својини истог лица” (Предлог Јавног правобра-нилаштва Србије и Привредне коморе Србије).

Члан 94.

Уговор који служи као основ прибављања стварне службености мора бити сачињен у писменој форми.

Ако је послужно добро у сусвојини, за пуноважност уговора потре-бна је сагласност свих сувласника.

За настанак стварне службености на основу уговора потребан је упис у јавне књиге.

Члан 95.

За настанак стварне службености на основу теста-мента потребан је упис у јавне књиге.

Члан 96.

На стицање стварне службености одржајем сходно се примењују одредбе о стицању права својине одржајем.

Стварна службеност се може стећи одржајем ако ју је власник по-власног добра вршио јавно без противљења власника послужног добра у року који се тражи за апсолутни одржај права свјине на непокретности.

Члан 97.

Одржајем се могу стећи само видљиве стварне службености.

Службеност је видљива ако је њено постојање праћено неким спољним видљивим знаком.

Члан 98.

Стварна службеност стечена одржајем може се стицати према трећем савесном лицу од тренутка уписа у јавне књиге.

Члан 99.

Не постоји државина подобна за одржај ако сопственик дозвољава употребу своје непокретности из пријатељских побуда или ако, употребу своје непокретности толерише у циљу одржавања добрих односа.

Члан 100.

За стицање стварне службености на основу судске одлуке потребан је упис у јавне књиге.

Члан 101.

Стварна службеност која се установљава на основу одлуке државног органа настаје доношењем те одлуке на основу закона и без уписа у јавне књиге.

Алтернатива: За установљење стварне службености на основу одлуке државног органа треба прописати исти правни режим, као и за установљење стварне службености на основу судске одлуке (Јавно правобранилаштво СР Србије).

Члан 102.

У случајевима када неко не може своју непокретност потпуно или делимично да користи има право да захтева установљење службености.

Члан 103.

Сопственик две непокретности може једну од њих оптеретити стварном службеношћу у корист оне друге.

Алтернатива: Овај члан се брише ако се прихвати алтернатива из члана 93. овог закона.

Члан 104.

Стварна службеност за чији је настанак потребан упис у јавне књиге престаје брисањем из ових књига.

Брисање се може захтевати на основу уговора између сопственика повласног и послужног добра, који мора бити сачињен у писменом облику.

Ако се повласно добро налази у сусвојини више лица, за пуноважност уговора потребна је сагласност свих сувласника.

Брисање се може захтевати и на основу једностраног одрицања сопственика повласног добра, које мора бити учињено у писменој форми и оверено од стране надлежног органа.

Члан 105.

Стварна службеност престаје ако се не врши у року од пет година.

Узима се да је ималац права службености престао да врши своје право оног часа када је била прилика да га врши па га није вршио.

Престанак стварних службености

Члан 106.

Стварна службеност престаје кад сопственик повласног добра постане сопственик послужног и обрнуто, кад сопственик послужног добра постане и сопственик повласног добра.

Оваква службеност задобија поново своју снагу ако сопственик отуђи једну од непокретности а службеност пре тога није била брисана из земљишних односно других јавних књига.

Алтернатива: Став 2. се брише ако се брише члан 103. овог закона.

Члан 107.

Сопственик послужног добра може, без плаћања накнаде, захтевати брисање стварне службености ако је ова изгубила корисност за повласно добро.

Члан 108.

Сопственик послужног добра може, уз правичну накнаду, захтевати брисање стварне службености ако је услед промењених прилика њена корисност за повласно добро постала несразмерна, са теретом који она представља за послужно добро.

Сопственик послужног добра се може одрећи права из предходног става, али највише за време од десет година.

Приликом одређивања накнаде из става 1. овог члана суд ће водити рачуна о свим околностима а нарочито о томе колико је дуго трајала службеност и о томе колики добитак за послужно добро а колики губитак за послужно добро представља њено укидање.

Алтернатива: брисати став 2. овог члана.

Члан 109.

Стварна службеност престаје пропашћу повласног или послужног добра, ако и кад њено вршење буде трајно онемогућено разлозима за које власник послужног добра није одговоран.

Стварна службеност се успоставља у ранијем обиму ако добро буде обновљено у року од 5 година од пропасти.

Члан 110.

Ако се наместо порушене зграде, која је била послужно добро, према издатом одобрењу за грађење подиже нова зграда а нема могућности да стварна службеност буде пренета и на њу сопственик повласног добра има право на накнаду ако је за успостављање службености примио накнаду.

Члан 111.

Стварна службеност установљена на одређено време престаје истом тог времена.

Алтернатива: Брисати овај члан као сувишан (Врховни суд Србије).

Заштита стварних службености

Члан 112.

Прописи о заштити права својине сходно се примењују и на заштити стварних службености.

2. *Личне службености*

Члан 113.

Личне службености су: право плодоуживања, право употребе и право становања.

а) *Право плодоуживања*

Члан 114.

Право плодоуживања је најшире право употребе туђе непокретности (послужно добро) и прибирања плодова са ње, без оштећења суштине саме непокретности.

Обим права плодоуживања може се ограничити искључењем одређених користи које даје послужна ствар.

Алтернатива за став 1. „Право плодоуживања је право уживати туђу непокретност, као и сам власник, уз обавезу да се сачува њепа

суштина". (Јавно правобранилаштво СР Србије и Привредна комора СР Србије).

Члан 115.

Право плодоуживања може бити установљено под условом, са роком или са налогом.

Алтернатива: Да се брише овај члан. (Јавно правобранилаштво СР Србије).

Предмет права плодоуживања

Члан 116.

Предмет права плодоуживања могу бити непокретности, аликвотни део непокретности и заоставштина.

Право плодоуживања се простире и на природна повећања непокретности до којих је дошло услед наноса и припајања отргнутог комада земљишта.

Настанак права плодоуживања

Члан 117.

Право плодоуживања настаје на основу уговора, тестаментa и одржаја.

За настанак права плодоуживања на основу уговора и тестаментa потребан је упис у јавне књиге, а на одржај права плодоуживања сходно се примењују одредбе о стицању права својине одржајем.

Алтернатива: Да се „одржај” брише као основ права плодоуживања (Врховни суд Србије и Јавно правобранилаштво СР Србије).

Плодоуживачева права

Члан 118.

Плодоуживалац има право да послужно добро држи; да га употребљава и да прибира плодове са њега, као и да предузима послове управљања у вези са послужним добром.

Плодоуживалац је дужан да своја права врши према правилима доброг привређивања.

Члан 119.

Цивилни плодови припадају плодоуживаоцу сразмерно временском трајању плодоуживања (дан по дан), независно од тога да ли су у време

настанка односно престанка плодоуживања доспели или не и да ли су у то време наплаћени.

Алтернатива: Брисати реч „дивилни” (Јавно правобранилаштво СР Србије).

Члан 120.

Својину на плодовима у натуралном облику плодоуживалац стиче одвајањем.

Плодови у натуралном облику које је сопственик одвојио пре настанка и по престанку плодоуживања остају у његовој својини.

Расподела вредности плодова између плодоуживаоца и сопственика ствари врши се применом правила из члана 118. овог закона (сразмерно временском трајању права плодоуживања).

Износ накнаде који би применом одредбе претходног става сопственик потраживао од плодоуживаоца или плодоуживалац од сопственика сразмерно ће се снизити за трошкове производње плодова које је имала она друга страна.

Члан 121.

Плодоуживалац може правним послом (уговором о закупу, послузи и др.) пренети на другог користи које даје послужно добро, уколико му то право није одузето.

У случају из става 1. сопственик може подизати тужбу непосредно против лица на која је пренето вршење плодоуживања.

Члан 122.

Плодоуживалац је дужан да очува суштину непокретности и њену ранију намену.

Он не одговара за смањење вредности непокретности које је последица редовне употребе.

Плодоуживаочеве обавезе

Члан 123.

Плодоуживалац је дужан да у корист сопственика о свом трошку осигура непокретност против пожара и других ризика, кад је прописано обавезно осигурање или кад према месним схватањима осигурање налажу правила доброг привређивања.

Ако је непокретност већ била осигурана, плодоуживалац је дужан да плаћа премије сразмерно трајању плодоуживања, када је у смислу одредбе претходног става обавезан да непокретност осигура.

Члан 124.

На плодоуживаоца падају, сразмерно временском трајању плодоуживања, годишњи порез и друге дажбине за које се сматра да терете плодове и текућу употребу непокретности.

Остали терети падају на сопственика а плодоуживалац му на плаћено дугује камату.

Ако је терете из претходног става платио плодоуживалац, по престанку плодоуживања сопственик је дужан да му накнади исплаћено.

Члан 125.

Плодоуживалац сноси трошкове редовног одржавања.

У погледу трошкова на које није био обавезан примењују се правила о незваном вршењу туђих послова.

Ако би сопственик непокретности приступио изванредним поправкама које су без плодоуживачеве кривице постале нужне, плодоуживалац је дужан да му накнади камате на утрошена средства уколико су тиме сачуване користи које даје непокретност и у границама тих користи.

У случају када би трошкови изванредних поправки представљали за сопственика превелико оптерећење, он може тражити да га у њиховом сношењу потпомогне плодоуживалац ако би то било правично с обзиром на корист од плодоуживања.

Члан 126.

Плодоуживалац у свако време може захтевати да се о заједничком трошку сачини попис и процена послужних непокретности.

Исто право има сопственик непокретности.

Онај ко је захтевао попис дужан је да предујми износ потребан за покриће трошкова.

Ако попис и процена нису извршени, претпоставља се да је плодоуживалац примио непокретности у употребљивом стању средње каквоће.

Члан 127.

По престанку права плодоуживања плодоуживалац је дужан да послужну непокретност врати сопственику.

Кад је плодоуживалац дужан дати обезбеђења

Члан 128.

Сопственик непокретности чија су права у опасности може захтевати обезбеђења од плодоуживаоца.

Уколико плодоуживалац не пружи обезбеђење које је суд одредио, сопственик може захтевати да се послужна непокретност стави под принудну управу.

У смислу претходног става непокретност може бити поверена и сопственику.

Престанак права плодоуживања

Члан 129.

Право плодоуживања престаје:

— протеком времена ако је било услањено на одређено време, а најкасније смрћу плодоуживаоца;

— кад се у истој личности сједини својство сопственика и плодоуживаоца;

— кад на истој послужној непокретности неко трећи одржајем стекне плодоуживање или право својине;

— невршењем плодоуживања у року од 5 година, уколико у вршењу плодоуживања није био спречаван,

— преласком непокретности у друштвену својину,

— одрицањем од стране плодоуживаоца.

Алтернатива: У алинеји 3. овог члана брисати одржај (Врховни суд Србије).

Члан 130.

Ако је право плодоуживања установљено до времена кад неко трећи достигне одређен узраст, на пример, пунолетство, па тај трећи умре пре него што је одређену старост доживео, плодоуживање се гаси његовом смрћу, уколико из околности случајева не произилази што друго.

Члан 131.

У случају делимичне пропасти послужне непокретности право плодоуживања се продужује на преосталом делу послужне непокретности.

Право плодоуживања престаје пропашћу послужне непокретности.

У случају из претходног става престанак права плодоуживања је коначан, чак и ако би сопственик обновио послужну непокретност.

Сопственик није дужан да пропаљу послужну непокретност обнови.

Члан 132.

Ако је пропала послужна непокретност била осигурана, право плодоуживања се продужује на исплаћеној суми осигурања.

Сопственик може суму осигурања употребити за обнову уништене послужне непокретности и у том случају право плодоуживања ће се односити на нову непокретност.

Члан 133.

Плодоуживање установљено у корист правног лица траје до престанка правног лица али највише тридесет година.

б) Право употребе

Члан 134.

Ималац права употребе овлашћен је да туђу непокретност употребљава и прибира плодове са ње, у границама својих личних потреба и потреба чланова своје породице, без нарушења суштине саме непокретности.

Све користи које непокретност даје преко тога припадају сопственику.

Потреба се одређује по времену настанка службености.

Члан 135.

Право употребе и његово вршење непреносиви су.

Члан 136.

Јавне терете и трошкове редовног одржавања непокретности сnose употребилац и сопственик непокретности сразмерно користима које свако од њих има од непокретности и сразмерно временском трајању права употребе.

Члан 137.

Право употребе настаје и престаје по одредбама овог закона којима се утврђује право плодоуживања.

в) Право становања

Члан 138.

Ималац права становања је овлашћен да, уз искључење осталих лица, користи туђу стамбену зграду или стан као посебни део зграде у сврху становања.

Са имаоцем права становања могу становати чланови његовог домаћинства и лица која га издржавају или су му потребна за вођење домаћинства и то само за време његова живота.

Право становања и његово вршење непреносиви су.

Члан 139.

Право становања настаје и престаје по одредбама овог закона која важе за плодоуживање.

3. Суседско право

Члан 140.

Својина на земљишту обухвата и користан простор изнад и испод земљишне површине.

Овим се не дира у прописе о друштвеној својини на рудном благу на површини и у утроби земље.

Члан 141.

Ималац суседског права дужан је да, задовољавајући потребу на коју се то право односи, што мање узнемирава сопственика (корисника) суседне непокретности.

О гранама и жилама дрвећа

Члан 142.

Воћка и друго дрво припада ономе на чијој је земљи стабло, чак и ако би жиле прешле у суседово земљиште или се гране наднеле над суседово земљиште.

Сопственик воћке има право да пређе на суседно земљиште и покупи плодове који су тамо пали, а потичу од грана које се нису наднеле над суседно земљиште.

Сопственик земљишта има право да посече и задржи за себе гране и жиле које долазе са дрвета на суседном земљишту, ако му сметају а сусед их на његов позив не уклони у примерном року.

Сопственик земљишта који остави гране непосечене има право на плодове са ових грана.

Одредбе става 3. овог члана не примењује се на шуме које се међусобно граниче.

Штете од хладовине

Члан 143.

Сопственик земљишта нема право на накнаду штете настале услед хлада од дрвећа на суседном земљишту.

Алтернатива: На захтев сопственика непокретности који трпи знатнију штету услед хлада од дрвећа на суседном земљишту суд може водећи рачуна о свим околностима случаја досудити правичну накнаду.

Дрво на међи

Члан 144.

Дрво на међи је заједничка својина суседа.

Сваки од суседа има право на плодове са грана које се налазе над његовим земљиштем.

Сопственик земљишта има право да посече гране које се налазе у његовом ваздушном простору и уклони жиле које су продрле у његово земљиште, ако му сметају.

Суседи могу посећи дрво на основу заједничког договора, или на захтев једног од суседа ако суд нађе да је такав захтев оправдан.

Заједничка ограда

Члан 145.

За ограду која се налази на међи (зид, плот, живица, жица, стубови, итд.) важи претпоставка да припада суседима као заједничка својина, ако се по урезима, натписима, знацима или другим доказима супротно не докаже.

Заједничку ограду суседи користе сваки са своје стране, водећи рачуна да се не умањи употребна вредност за другог суседа.

Ако један од суседа скине постојећу ограду ради постављања нове тиме не чини сметање поседа.

Трошкове одржавања заједничке ограде суседи сnose сразмерно дужини граница својих земљишта.

Забрана поткопавања суседног земљишта

Члан 146.

Сопственик не сме вршити поткопавање суседног земљишта ни предузимати друге радове који угрожавају стабилност суседног земљишта или зграде.

Суседни сопственик који је угрожен има право да захтева обустављање радова док се не предузму потребне мере обезбеђења, ако је немогуће предузети успешно мере има право да захтева обустављање радова.

Опасност од рушења зграде

Члан 147.

Кад постоји опасност од потпуног или делимичног рушења зграде, сусед који је угрожен има право да од оног ко би био одговоран за штету проузроковану рушењем зграде захтева предузимање потребних мера да се штета избегне.

Забрана мењања природног тока воде

Члан 148.

Сопственик земљишта не може на штету суседног земљишта мењати правац или јачину воде која природно отиче преко њиховог земљишта или кроз њихово земљиште (подземне воде).

Сопственик земљишта дуж обала, водотока и језера дужан је да исто искоришћава тако да не омета природни ток воде, не угрожава стање или искоришћавање корита, обала и водопривредних објеката на обали и поред обале и да не спречава њихово одржавање.

Сопственик земљишта које се налази ниже дужан је да дозволи да преко тог земљишта тече вода која природно отиче са суседног вишег земљишта.

Сопственик суседног нижег земљишта нема право да својевољно одвраћа тај природни ток воде на штету горњег земљишта, нити сопственик суседног горњег земљишта може сам својевољно урадити нешто што би у већој мери оптеретило ниже земљиште.

Права и обавезе сопственика у смислу овог члана има и сваки други држалац.

Одвођење кишнице са крова

Члан 149.

Сопственик је дужан да кров своје зграде подеси тако да кишница која се слива са њега не пада на суседно земљиште.

Право постављања антене

Члан 150.

Сопственик радиодифузног пријемника има право да на крову суседне зграде постави и одржава антену ако му је то неопходно за пријем радиодифузног програма.

За право из претходног става сопственик плаћа једнократну правичну накнаду.

Овим се не дира у обавезу накнаде штете причињене постављањем и одржавањем антене.

Постављање водовода

Члан 151.

Сопственик земљишта је обавезан да, уз накнаду, дозволи на свом земљишту постављање водовода и канализационих цеви, гасовода, електричних и телефонских каблова, стубова, жица и сл., ако је постављање ових водова на другом месту скопчано са несразмерним трошковима.

Он има право да захтева од сопственика водовода, гасовода и других уређаја да му тај део откупи ако му је битно смањена употребна вредност земљишта.

Сопственик земљишта има право да о свом трошку премести водове на друго место на истој непокретности, ако се на том другом месту не погоршавају услови употребе водова.

Ако се премештање тражи због промењених прилика услед којих је коришћење земљишта постало несразмерно тешко, може се захтевати да трошкове преношења, у целини или делимично сноси сопственик водовода.

Приликом одређивања учешћа у трошковима из претходног става суд ће водити рачуна о свим околностима а нарочито о томе колико је времена протекло до постављања водова, колико је услед измењених прилика у условима постојања водова отежано искоришћавање земљишта, и какве су користи од водова за њиховог сопственика.

Право прелаза на суседно земљиште и употреба суседног земљишта

Члан 152.

Сопственик може, уз накнаду причињене штете, да користи делове суседног земљишта ако је то неопходно због обављања радова на градилишту, због поправке или рушења зграде која се налази на његовом земљишту.

Сопственик земљишта је дужан да дозволи приступ на своје земљиште ради хватања одбегле или залутале животиње, роја пчела, купљења плодова са дрвета на суседној непокретности, или повраћаја ствари које су дејством природних сила или случајно ту доспеле.

Сопственик има право на накнаду штете. У циљу остваривања овог права сопственик земље има право да задржи одбеглу стоку док се не појави њен власник али не дуже од три дана.

Сопственик може забранити приступ на своје земљиште ако ствар из става 2. овог члана сам преда сопственику односно овлашћеном лицу.

Нужни пролаз

Члан 153. (1)

Сопственик непокретности која нема излаз на јавни пут или се до њега може доћи само уз претерано заобилажење (опкољено земљиште, енклава) има право да захтева да му се, уз плаћање накнаде, дозволи пролаз преко туђег земљишта (нужни пролаз).

Нужни пролаз може бити установљен као право пролаза пешака, кола, моторних возила, пољопривредних машина и сл.

Ако је до стварања енклаве дошло деобом, нужни пролаз се може дозволити само преко оног земљишта које је до деобе чинило целину са енклавом.

Имаоцу права нужног пролаза може се наложити предузимање мера које обезбеђују да се пролажење врши у условима најмање штетних за непокретност преко које се пролази.

Сопственик оптерећене непокретности има право да захтева укидање права нужног пролаза ако услед изградње новог јавног пута или иначе отпадну разлози због којих је било установљено. У том случају он је дужан да врати део примљене накнаде, по правичној процени суда.

Сопственик непокретности оптерећене правом нужног пролаза има право да захтева од имаоца права нужног пролаза да откупи део непокретности који служи за пролаз.

У случају промењених прилика сопственик непокретности има право да захтева да се право нужног пролаза врши на другом месту на истој непокретности.

Право нужног пролаза не може се установити преко куће и дворишта.

Алтернатива: Да се брише последњи став овог члана.

Глава V

ЗАЛОЖНО ПРАВО (ХИПОТЕКА)

Појам

Члан 154.

Хипотека је заложно право на непокретности на основу кога поверилац чије је потраживање обезбеђено хипотеком (заложни поверилац) може да захтева наплату свог потраживања из вредности хипотековане непокретности ако му дуг не буде намирен у року.

(1) Постоји мишљење да би право нужног пролаза требало пребацијати у Главу III, којом се регулишу стварије службености.

Право из претходног става хипотекарни поверилац остварује пре поверилаца који на тој непокретности немају хипотеку, као и пре поверилаца који су хипотеку на тој непокретности стекли после њега.

Кад је непокретност у својини више лица

Члан 155.

Сувласник може сам хипотековати свој идеални део.

За уговорну хипотеку на читавој непокретности која је предмет сусвојине потребан је пристанак свих сувласника.

Ако је непокретност у заједничкој својини може бити хипотекована само цела непокретност. За уговорну хипотеку на читавој непокретности која је у заједничкој својини потребан је пристанак свих заједничара.

Обим хипотеке

Члан 156.

Хипотека се протеже на читавој непокретности на све њене саставне делове и припатке, као и на плодове док још нису одвојени.

Потраживање обезбеђено хипотеком

Члан 157.

Хипотека се може установити за обезбеђење новчаног потраживања.

Хипотеком се обезбеђује тражбина у целини, камате и друга споредна потраживања и трошкови принудне наплате.

Хипотека се може установити и за обезбеђење условног или будућег потраживања.

Ако се у тренутку заснивања хипотеке не зна тачан износ потраживања, мора се одредити највећи износ до кога хипотековано добро служи као обезбеђење.

Настанак хипотеке

Члан 158.

Хипотека настаје на основу: правног посла, судске одлуке и закона.

На основу правног посла и судске одлуке хипотека се заснива уписом у јавне књиге.

Хипотека на основу закона настаје кад се стекну услови прописани законом.

Хипотека за туђи дуг

Члан 159.

На основу уговора непокретност се може хипотековати и за обезбеђење туђег дуга.

Заједничка хипотека

Члан 160.

За обезбеђење једне тражбине може се засновати хипотека на више непокретности.

Више хипотека на истој ствари

Члан 161.

Иста непокретност може бити заложена за обезбеђење више потраживања.

У том случају ранг хипотека одређује се према времену њиховог настајања, ако посебним законом није друкчије одређено.

Тек пошто се први поверилац намири наплаћује се следећи, и тако редом.

Кад поверилац буде намирен добровољном исплатом следећи се померају за једно место унапред.

Пренос хипотеке

Члан 162.

Хипотека се може пренети на другога само заједно са преносом потраживања које је обезбеђено том хипотеком.

Надхипотека

Члан 163.

Хипотекарни поверилац може засновати хипотеку на заложеној непокретности, у корист трећег лица без пристанка дужника.

Недељивост хипотеке

Члан 164.

Заложена непокретност у целини одговара за износ дуга, све до његовог потпуног намирења.

У случају деобе заложене непокретности, сви њени делови одговарају за сав дуг, осим ако не буде уговорено што друго.

Ипак, сваки сопственик појединог дела има право да намири цео дуг, према одредбама уговора на основу кога је настала хипотека, и захтевати после тога да поверилац пренесе на њега сва своја заложна права.

Када је за обезбеђење исте тражбине хипотековно више непокретности (заједничка хипотека) па су услед делимичне исплате дуга само једна или неке друге довољне за намирење преосталог дела дуга, сопственик има право захтевати да се хипотека са осталих брише.

Право избора непокретности које ће служити за обезбеђење преосталог дела дуга припада заложеном повериоцу.

Располагање заложеном непокретношћу

Члан 165.

Сопственик има право да и даље држи и употребљава заложну непокретност, да је по општим правилима издаје у закуп или отуђи, и за то му није потребна сагласност хипотекованог повериоца, али се овим право хипотекованог повериоца ни у чему не умањује.

Отуђењем хипотековане непокретности на новог сопственика не прелази и обавеза чије је испуњење било обезбеђено хипотеком на ту непокретност, осим ако је на то пристао хипотекарни поверилац.

Продаја заложене ствари пре времена

Члан 166.

Ако сопственик непокретности не поступа са пажњом доброг домаћина и на тај начин угрожава повериочево право на наплату из те непокретности, хипотекарни поверилац може захтевати да суд наложи хипотекарном дужнику да се уздржи од оваквих поступака, или да предузме потребне радње.

Ако дужник не поступи по налогу суда, као и кад постоји опасност од одлагања, поверилац може да захтева принудну наплату и пре доспелости тражбине обезбеђене хипотеком.

Неважеће одредбе

Члан 167.

Ништава је одредба уговора да ће хипотекована непокретност прећи у својину повериоца ако његово потраживање не буде намирено о доспелости, или да ће поверилац по унапред утврђеној цени моћи да је задржи за себе или по тој цени прода.

Начин реализације хипотеке

Члан 168.

Ако повериочево потраживање не буде намирено о доспелости, поверилац може захтевати од суда одлуку да се хипотекована непокретност прода на јавној продаји.

Престанак хипотеке

Члан 169.

Хипотека престаје брисањем из јавних књига у које је уписана. Брисање се може захтевати:

- кад дужник плати потраживање обезбеђено хипотеком;
- кад застари потраживање обезбеђено хипотеком;
- кад се хипотекарни поверилац одрекне хипотеке писменом изјавом датом код надлежног органа који води јавне књиге у које се уписује хипотека;
- кад хипотекарни поверилац постане сопственик хипотековане непокретности или založno право пређе на сопственика хипотековане непокретности,
- кад пропадне хипотекована непокретност уколико не буде обновљена;
- кад је непокретност оптерећена хипотеком прешла у друштвену својину на основу уговора о купопродаји купац је дужан да из цене подмири потраживање обезбеђено хипотеком на продатој непокретности,
- кад је сопственик непокретности оптерећене хипотеком, која је прешла у друштвену својину, као накнада дата друга непокретност, хипотека прелази на ту непокретност.

Глава VI

ПРАВО СВОЈИНЕ

Члан 170.

Више лица могу имати право својине на истој непокретности сваки према свом идеалном делу (сувласници). У сумњи се претпоставља да су сувласнички делови једнаки.

Члан 171.

Сувласник може располагати својим уделом без сагласност осталих сувласника.

Кад један сувласник продаје свој удео у непокретној ствари, остали сувласници имају по самом Закону права прече куповине.

Члан 172.

Сувласник има право да непокретност држи и да је употребљава у мери у којој не повређује права осталих сувласника.

Плодови и остали приходи од непокретности распоређују се између сувласника сразмерно величини њихових удела.

Члан 173.

Сувласник има право да учествује у управљању непокретности.

За послове редовног управљања непокретности потребна је сагласност већине сувласника.

Већина се рачуна по уделима.

Ако су гласови сувласника подељени и не може да се постигне већина, сваки сувласник има право захтевати да о предузимању посла одлучи суд.

Члан 174.

Сувласник може предузимати послове који су нужно потребни за одржавање или очување непокретности, без сагласности осталих сувласника.

Члан 175.

За предузимање послова који прелазе границу редовног управљања потребна је сагласност свих сувласника.

Сагласност свих сувласника потребна је нарочито за установљење службености на целој непокретности, хипотеке на целој непокретности; за установљење станарског права или давања непокретности у закуп са отказним роком дужим од годину дана; за отуђење целе непокретности или за промену њене намене.

Члан 176.

Сувласници могу, већином гласова, поверити управљање непокретности једном или неколицини сувласника или трећем лицу (управитељу).

У том случају сувласници споразумно одређују права и обавезе управитеља.

Уколико сувласници не могу да се сагласе, права и обавезе управитеља одредиће суд на захтев једног или више сувласника.

Члан 177.

Управитељ има право на накнаду за обављање послова управљања.

Сувласник који не учествује у управљању може захтевати да му се периодично подноси извештај о управљању.

За опозивање управитеља потребна је одлука већине сувласника.

Члан 178.

Трошкови употребе, управљања одржавања и очувања непокретности и остали терети који се односе на целу непокретност расподељују се на сувласнике сразмерно величини њихових удела.

Ако сувласник не плати свој део трошкова и терета, остали сувласници могу захтевати да се наплата изврши из његовог дела плодова или других прихода од непокретности, а у случају да то није довољно за намиривање трошкова и терета или би наплата била тешка, могу захтевати продају његовог удела на јавној дражби.

Члан 179.

Сувласник има право да увек захтева деобу, осим у време када може наступити штета за остале сувласнике.

Ово право не може застарети.

Ништав је споразум којим се сувласник заувек одриче права да захтева деобу.

Сувласници могу једногласно одлучити да се за извесно време не може захтевати деоба.

Овакав споразум производи правна дејства уколико рок у коме се не може захтевати деоба није дужи од пет година.

Сувласници могу споразум обнављати.

Члан 180.

Споразум сувласника да се за извесно време не може захтевати деобу производи правна дејства и према појединачним правним следбеницима, ако је знао или могао знати за споразум.

Изузетно, лични поверилац сувласника може захтевати деобу, ако се није могао наплатити из остале имовине сувласника.

Алтернатива: Да се овај члан брише.

Члан 181.

Одлуку о начину деобе сувласници доносе једногласно.

Ако сувласници не постигну сагласност, о начину деобе одлучиће суд у ванпарничном поступку.

Суд ће кад год је то могуће одредити да се изврши физичка деоба непокретности. У том случај сувласник има право да захтева разлику у новцу уколико део непокретности која треба да му припадне по извршеној деоби није раван (једнак) његовом уделу.

Члан 182.

Ако физичка деоба непокретности није могућа или је могућа, али би знатно умањила вредност непокретности, суд ће на захтев сваког сувласника одлучити, према околностима случаја, да ли ће се ствар изложити јавној продаји и добијени износ поделити између сувласника сразмерно величини њихових удела, или ће се ствар продати једном од сувласника, а купца обавезати да исплати вредност удела осталим сувласницима.

Члан 183.

Сувласнику коме је приликом деобе додељена непокретност или део непокретности, остали сувласници јемче да му треће лице неће моћи да одузме непокретност или део непокретности нити да му иначе смањи његово право, позивајући се на неко право засновано пре деобе.

Они, исто тако, јемче да непокретност или део непокретности немају скривене недостатке.

Сваки сувласник јемчи и дугује накнаду до висине свог удела.

Члан 184.

Сувласник може тужбом против осталих сувласника остваривати заштиту свог права на удео.

Он може подићи тужбу против трећих лица за заштиту права својине у погледу целе непокретности.

Члан 185.

Трећа лица могу подизати тужбу за заштиту својих права која се односе на целу ствар, само против свих сувласника заједно.

Глава VII

ПРАВО ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ

Члан 186.

Више лица могу имати право својине на неопредељеним деловима непокретности тако да се њихово право простире на непокретности у целини (заједничари).

Режим заједничке својине може се установити само законом.

Члан 187.

Право заједничке својине на непокретности уписује се у јавне књиге као својина на неподељеној непокретности са именима свих заједничара.

Члан 188.

Управљање непокретношћу у заједничкој својини може се поверити једном броју заједничара, у коме случају се одлуке у вршењу права управљања доносе већином гласова.

Члан 189.

За опозивање управитеља потребна је једногласна одлука свих заједничара.

Ако заједничари не могу да се о томе сагласе, о опозиву ће одлучити суд на захтев једног од заједничара.

Члан 190.

За располагање непокретности у заједничкој својини потребна је сагласност свих заједничара.

Сагласност свих заједничара је потребна и у случају располагања неопредељеним делом заједничара.

Члан 191.

Ако су у заједничкој својини одређени делови сваки заједничар може пренети свој део потпуно или делимично само на друге заједничаре.

Уговор о преносу дела заједничке својине мора бити судски оверен.

Уговор заједничара са лицем које није заједничар о преносу дела заједничке својине само обавезује заједничара да по извршеној деоби преда свој део сауговорнику; њиме сауговорник не добија до деобе никакво друго право.

Кад заједничар продаје свој део заједничке непокретности остали заједничари имају по самом закону право прече куповине.

Напомена: Примедба је Врховног суда Србије да је одредба члана 191. противуречна, јер чим су одређени делови на заједничкој својини, онда то више није заједничка својина.

Члан 192.

Заједничар има право да захтева деобу заједничке својине ако законом којим се установљава заједничка својина није што друго одређено.

Право да се захтева деоба не може застарити.

Ништав је уговор којим се заједничар заувек одриче права да захтева деобу.

Члан 193.

Повериоци заједничара имају право да захтевају деобу заједничке својине.

Члан 194.

Деоба заједничке својине може се извршити и на тај начин што ће заједничари определити или захтевати да им суд определи уделе у својини, тако да постану сувласници.

Деоба заједничке својине може се извршити њеним претварањем у сусвојину, тако што ће заједничари определити или захтевати од суда да определи њихове уделе у сусвојини.

Члан 195.

Заједничар може подићи тужбу за заштиту права својине против трећих лица.

Трећа лица могу подизати тужбу за заштиту својих права која се односе на заједничку ствар само против свих заједничара.

Члан 196.

На заједничкој својини се сходно примењују одредбе овог закона о сусвојини.

Глава VIII

Д Р Ж А В И Н А

Непосредна и посредна државина

Члан 197.

Државину има лице које непосредно врши фактичку власт на непокретности (непосредна државина).

Државину има и лице које фактичку власт на непокретност врши посредно, преко другог лица, коме је по основу плодоуживања, стварног терета, уговора о коришћењу стана, закупа, чувања, послуге или другог правног посла дало непокретност у непосредну државину (посредна државина).

Ако у случају постојања непосредне и посредне државине на истој непокретности непосредни држалац преда непокретност у државину трећем лицу, онда и он има у погледу те непокретности положај посредног држаоца.

Члан 198.

Државина ствари (својинску државину) има лице које се према ствари понаша као сопственик.

Државина права је ужа фактичка власт која по садржини одговара неком праву (стварном или облигационом) на непокретности различитом од права својине.

Судржавина (заједничка државина)

Члан 199.

Више лица могу имати државину на истој ствари (судржавина или заједничка државина).

Притежање (детенција)

Члан 200.

Лице које по основу радног или сличног односа, или у домаћинству, врши фактичку власт на непокретности за друго лице и које је дужно да поступа по његовим упутствима нема државину већ притежање те непокретности (детенција).

У случају из става 1. овог члана државину има лице по чијим је упутствима притежалац дужан да поступа.

Предмет државине

Члан 201.

Предмет државине могу бити непокретности на којима може постојати право својине или неко друго стварно или облигационо право.

Стицање државине

Члан 202.

Државина се стиче преносом од досадашњег држаоца или самовласно.

Државина прелази на наследнике у моменту смрти оставиоца.

Пренос државине врши се предајом непокретности.

Предаја средстава која омогућавају фактичку власт на непокретности значи исто што и предаја саме непокретности.

Члан 203.

Пренос својинске државине може се извршити уговором са новим својинским држаоцем, с тим да досадашњи својински држалац задржи ствар као непосредни држалац права.

Пренос својинске државине на непосредног држаоца права односно притежаоца врши се уговором закљученим између ових лица.

Ако се непокретност налази код трећег лица у државини права или у притежању, пренос својинске државине врши се уговором између ранијег и новог својинског држаоца и обавештавањем држаоца права односно притежаоца о томе.

Члан 204.

Државина се може стећи и преко заступника, ако овај стиче фактичку власт на непокретност са циљем да заступаног учини држаоцем.

Законита државина

Члан 205.

Државина је законита ако се заснива на пуноважном правном основу.

Државина наследника је законита ако је и претходникова државина била законита.

Савесна државина

Члан 206.

Државина је савесна ако држалац није знао нити је према приликама могао знати да није ималац права које врши.

Савесност државине правног лица цени се прма савесности његовог органа који је овлашћен да га заступа.

Државина пословно неспособног лица које није способно за расуђивање савесна је ако је савестан његов законски заступник.

Ако је пословно неспособно лице способно за расуђивање, његова државина је савесна кад су савесни и то лице и његов законски заступник.

Кад се стиче преко уговорног заступника, државина је савесна ако су савесни и властодавац и пуномоћник.

Манљива државина

Члан 207.

Државина је манљива ако је прибављена силом, потајно или злоупотребом поверења.

Члан 208.

Ко је непокретност почео да држи као притежалац претпоставка је да је и даље држи у том својству.

Супротан доказ је могућ али он се не може заснивати на простој промени намене притежаоца да виши не држи за другог.

Члан 209.

За садашњег држаоца који докаже да је имао државину у прошлости претпоставља се да је био држалац и у међувремену.

Државина која је поново успостављена у државинском спору или дозвољеном самопомоћи сматра се да није ни прекидана.

Престанак државине

Члан 210.

Државина се губи престанком фактичке власти.

Државина се не губи ако је вршење фактичке власти спречено околностима пролазне природе.

Сметање и одузимање државине

Члан 211.

Недозвољена повреда државине је сметање држаоца у мирној државини или одузимање непокретности ако се сметање државине односно одузимање непокретности врши противно вољи држаоца а не заснива се на законском овлашћењу ни на одлуци надлежног државног органа.

Дозвољена самопомоћ

Члан 212.

Држалац се може силом или без наношења телесне повреде успротивити недозвољеној повреди своје државине.

При томе, он је дужан да се уздржи од поступака који према приликама нису оправдани.

Ако му је непокретност одузета, држалац је може повратити под условима из ст. 1. и 2. овог члана, у року у коме се може подићи државинска тужба.

Права из ст. 1. и 3. овог става припадају и притежаоцу, под истим условима.

У року из ст. 3. овог члана државина се може повратити и од наследника оног који је недозвољено стекао државину, као и од његовог појединачног следбеника који је несавестан.

Право из ст. 3. овог члана припада и држаочевом наследнику.

Државинска тужба

Члан 213.

Тужба за заштиту државине мора се поднети у року од тридесет дана од дана кад је тужилац сазнао за одузимање односно сметање државине као и за лице које је то учинило.

По протеку једне године од дана сметања односно одузимања државине ова тужба не може се поднети.

Члан 214.

Расправљање о државинској тужби ограничиће се само на претресање и доказивање чињеница последњег стања државине и насталог сметања односно одузимања.

Искључено је претресање о праву на државину, о правном основу, савесности или несавесности државине или о захтевима за накнаду штете.

Члан 215.

У државинском спору тужени може доказивати да сметање односно одузимање државине које је извршио није не дозвољено у смислу чл. 211. овог закона.

Члан 216.

Изузетно од одредаба чл. 214. овог закона, суд ће расправљати о приговору туженог да му је тужилац одузео државину силом, потајно или злоупотребом поверења само ако од дана кад је тужени сазнао да му је тужилац одузео државину па до дана кад је повратио државину није протекло више од тридесет дана.

Ако је од дана кад је туженом одузета државина протекло више од једне године, не може се расправљати о овом приговору.

Члан 217.

Непосредни држалац може тражити заштиту и према посредном држаоцу.

Члан 218.

Заштиту државине у корист непосредног држаоца може тражити и посредни држалац.

Ако у случају одузимања непокретности непосредни држалац неће да му се непокретност врати посредни држалац може захтевати да непокретност буде враћена њему.

Посредни држалац има право на државинску заштиту у односу на непосредног држаоца ако овај прекорачи границе своје непосредне државине.

Члан 219.

Стварни држалац (како посредни тако и непосредни) ужива државинску заштиту према табуларном држаоцу који није у поседу ствари.

Члан 220.

Право на државинску заштиту има и оно лице које држи само део непокретности, нарочито стан или друге просторије.

Члан 221.

Суддржалац (заједнички држалац) ужива заштиту у односу на трећа лица, како у погледу сметања тако и у погледу одузимања државине.

Државинска заштита суддржалаца у међусобном односу постоји у свим случајевима недозвољене повреде државине, сем уколико се ради о утврђивању граница појединачне употребе на заједничкој ствари.

Алтернатива става 2. „Суддржаоци уживају државинску заштиту у међусобним односима у складу са дотадашњим начином вршења фактичке власти на непокретности која је у њиховој државини.”

Глава IX

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 222.

Одредбе члана (од — до) овог закона, примењују се на основу члана 300. Устава Социјалистичке Републике Србије на целој територији Социјалистичке Републике Србије, а остале одредбе овог закона се у

смислу члана 301. Устава Социјалистичке Републике Србије примењују на триторији Социјалистичке Републике Србије ван социјалистичких аутономних покрајина.

Алтернатива члана: Да се на крају члана додају речи и на територији Социјалистичке Аутономне Покрајине Војводине и Социјалистичке Аутономне Покрајине Косово.

Члан 223.

Ступањем на снагу овог закона престају да се примењују одредбе Закона о аграрној реформи и колонизацији („Службени лист ДФЈ” бр. 64/45) са изменама и допунама у („Службеном листу ФНРЈ”, бр. 24/46, 10/47, 105/48, 51/56, 55/57) и („Службеном листу СФРЈ”, број 10/65) и то чл. 3, 5. и 8; Закона о пољопривредном земљишном фонду друштвене својине и додељивању земље пољопривредним организацијама („Службени лист ФНРЈ”, број 22/53. и „Службени лист СФРЈ”, број 10/65) и то чл. 3; 4, 19, 21, 27, 32. и 36; Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ” — бр. 52/58) и то: чл. 2, 3, 5, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32. и 33; Закона о аграрној реформи и унутрашњој колонизацији („Службени гласник НР Србије”, бр. 5/48; 11/49 и 34/56 и то: чл. 2, 3. и 5.

Члан 224.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Социјалистичке Републике Србије”.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I.

Уставни основ за доношење закона садржан је у одредби члана 299. став 1. тачка 3. Устава СР Србије у вези са одредбом члана 281. став 1. тачка 4. Устава СФРЈ. Наиме, према поменутој одредби члана 281. став 1. тачка 4. Устава СФРЈ, Федерација у оквиру своје законодавне надлежности регулише „основне својинско-правне односе”, док према одредби поменутог члана 299. став 1. тачка 3. Устава СР Србије, Република „уређује својинско-правне и друге стварно-правне односе”, што ће рећи да Федерација не регулише својинско-правне односе у целини, већ само основне односе. Ово је изражено и у Нацрту закона о основним својинско-правним односима, који је израдила радна група Комисије за припрему закона из области удруженог рада Савезног већа Скупштине СФРЈ. У образложењу поменутог Нацрта закона подвучено је да се „детаљније регулисање својинско-правних односа оставља републичком односно покрајинском законодавству”.

II.

Предложени Нацрт закона о праву својине и другим стварним правима на непокретностима представљају у извесном смислу кодификацију позитивних прописа о праву својине на непокретностима, при чему треба имати у виду да до данас многи односи у овој области нису били регулисани позитивним прописима, већ су примењивана правна правила садржана у прописима старе Југославије.

Од ослобођења до данас донет је већи број закона којима су спроведене у живот веома значајне политичко-економске мере (конфискација, аграрна реформа и колонизација, национализација приватних привредних предузећа, национализација непокретности страних држављана као и најамних зграда и грађевинског земљишта, пољопривредно земљишни фонд, проглашење општенародном имовином сеоских утрина, пашњака и шума и др). Исто тако донети су прописи којима је регулисан промет земљишта и зграда, експропријација, као и прописи у вези са стамбеним и пословним простором и др. Живе одредбе из ових закона уграбене су у овај Нацрт закона, као одредбе: о праву својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту, стамбеном и пословном простору, с тим што се приликом њиховог преузимања водило рачуна о потребама даљег развоја самоуправног социјалистичког друштва, изражених у Уставу и документима највиших политичких органа. Такође, се водило рачуна и о усвојеној пракси судова.

III.

Полазећи од члана 281. став 1. тачка 4. Устава СФРЈ и члана 299. став 1. тачка 3. Устава СР Србије и концепције изражене у Нацрту закона о основним својинско-правним односима а наиме да Федерација „не регулише својинско-правне односе у целини већ само основне односе прибављања, садржине, заштите, престанка права својине, као и односе који произилазе из права својине (право службености и заложно право, укључујући и државину као фактичку предпоставку за постојање сваког права својине) „у овом Нацрту закона извршено је детаљно регулисање тих односа и прописане су границе права својине на непокретностима.

IV.

Доследно напред изнетом Нацрт закона обухвата: 1) Основне одредбе (чл. 1 до 8); 2) Право својине на непокретностима (члан 9. до 66); 3) Право својине на становима и пословним просторијама као посебним деловима зграда (чл. 67 — 84); 4) Право службености (чл. 85 до 153); 5) Заложно право (хипотека) (члан 154. до 169); 6) Право сусвојине (чл. 170. до 185); 7) Право заједничке својине (чл. 186 до 196); 8) Државину (чл. 197. до 221) и 9) Прелазне и завршне одредбе.

Ад. 1. *Основне одредбе (Глава I)* садрже општа начела изражена у Нацрту закона која су заснована на принципима садржаним у Уставу СФРЈ, Уставу СР Србије као и у уставима социјалистичких аутономних покрајина. Према Нацрту закона носиоци права својине, права службености и zaloженог права могу бити грађани, удружења грађана и друга грађанска правна лица.

У Нацрту закона је уграђен Уставни принцип да у вршењу права својине морају постојати одређене границе које ову својину социјализују, због чега је у његовим основним одредбама прописано да се право својине, право службености и zaloжно право мора вршити у складу са природом и наменом непокретности и са друштвеним интересом утврђеним законом (члан 4. Нацрта). То такође значи да сва своја права поводом ствари (непокретности) сопственик може да врши тако да тиме не вреба права трећих лица као и да не прекорачује границе које је постојећи правни поредак поставио за вршење права својине.

Један од основних принципа јесте и принцип да се право својине може ограничити само законом и у складу са условима и по поступку који су утврђени законом, са циљем да се максимално пружи гаранције за постојање права својине. То се односи и на стицање, престанак и заштиту својине, службености и zaloжног права (члан 5. Нацрта закона).

Најзад, у основним одредбама дате су дефиниције пољопривредног змљишта, шуме и шумског змљишта, пословног и стамбеног простора, змљорадничког домаћинства и др. при чему се пошло од сада важећих прописа и судске праксе.

Ад. 2. *Право својине на непокретностима (Глава II)* садржи одредбе у којима су регулисана: 1) садржина права својине; 2) границе права својине; 3) прече право куповине; 4) утврђивање и одузимање непокретности на којој постоји право својине стечене преко граница права својине; 5) стицања и престанка права својине и 6) заштита права својине.

1) Приликом одређивања садржине права својине пошло се од тога да грађани, удружења грађана и друга грађанска правна лица могу имати право својине на непокретностима (пољопривредно змљиште, шуме и шумско змљиште, стамбене и пословне зграде, станови као посебни делови зграда и пословне просторије) само под условом да такво право својине нема експлоататорски карактер, због чега су унете одредбе којима је прописано ограничење права својине на тим непокретностима. При томе се имале у виду и одредбе Устава СР Србије којим се регулишу својинско-правни односи (чл. 78 — 84) као и одредбе којима се регулише самостални лични рад средствима у својини грађана (чл. 65 — 69). као и одговарајуће одредбе Закона о удруженом раду.

2) Код одређивања граница права својине на стамбеним зградама и становима као и на пословним зградама и просторијама, пошло се од мишљења Републичког савета за питања друштвеног уређења од 26. II 1976. године, закључака Извршног већа Скупштине СР Србије од 26. V 1976. године и Договора република и покрајина о јединственим основама регулисања својинско-правних односа на стамбеном и пословном простору од 16. V 1975. године. Код одређивања граница права својине на пословним зградама и просторијама имали су се у виду и

решења из Нацрта закона о праву својине на пословним просторијама која су усвојена од стране Скупштине СР Србије од 27. 6. 1978. године (Веће удруженог рада) и 13. 7. 1978. (Веће општина и Друштвено политичко веће), као решења изражена у законима СР Македоније, Црне Горе и Словеније којима се прописује право својине на пословном простору.

Код прописивања граница права својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту одређене су границе права својине за земљорадничка и неземљорадничка домаћинства као и за удружења грађана и друга грађанска правна лица, имајући у виду границе права својине одређене Уставом и сада важећим прописима, са алтернативним решењем у погледу права својине неземљорадничких домаћинства.

Мешовито домаћинство је у погледу права својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту изједначено са земљорадничким домаћинствима, имајући у виду досадашњу праксу управних органа и судова посебно став Врховног суда Југославије према коме се за оцену земљорадничког карактера поседа није одлучујуће да ли је сопственик по свом занимању земљорадник већ да ли свој посед обрађује лично односно преко своје породице. Најзад, имала се у виду потребна оријентација таквих газдинстава на робно-новчану производњу и њихово укључење у систем кооперације.

Граница права својине земљорадничких домаћинства на обрадивом пољопривредном земљишту у Нацрту закона је 10 хектара, обзиром да је то површина која је чланом 80. Устава СР Србије зајемчена таквом домаћинству. Сходно Уставном овлашћењу (члан 80. Устава СР Србије) у Нацрту закона предлаже се да површина обрадивог пољопривредног земљишта на које земљорадничка домаћинства могу имати право својине може у брдско-планинским крајевима износити до 20 хектара обрадиве земље (члан 12). Овај предлог је дат на основу мишљења датих у Анализи економских фактора производње и производних резултата коју је израдио Институт за економику пољопривреде у Београду, као и ставова Комисије Председништва ЦК СК Србије за развој друштвено-економских односа у пољопривреди и на селу. Приликом опредељења за повећање границе права својине земљорадничких домаћинства у овим крајевима има се у виду значај овог питања са друштвено-политичког, економског, социјалног и социолошког аспекта, обзиром да је земљиште у овим крајевима слабије плодности у поређењу са земљиштем у равничарским крајевима и сливовима река, јер спада у лошије бонитете класа (углавном V — VIII а ређе IV класе), поред тога, и други фактори производње и производни резултати у брдско-планинским крајевима указују да би повећање максимума права својине у брдско-планинским крајевима у извесном смислу утицало да се домаћинства у брдско-планинским крајевима унеколико приближе у погледу продуктивности са домаћинствима у равничарским крајевима, нарочито у погледу веће производње пољопривреде, а посебно сточарства, а самим тим и постизањем вишег стандарда људи тих крајева.

Овакво решење свакако би успорило кретање сеоског становништва из брдско-планинских у равничарске крајеве као и у веће градове, што

је основна предпоставка за остваривање програма унапређења сточарства у оквиру тзв. зеленог плана, а уз повезивање земљорадника са друштвеним сектором путем разних облика удруживања у земљорадничке задруге и друге облике самоуправне интеграције рада и средстава на бази Закона о удруженом раду.

Полазећи од основних производно-економских карактеристика индивидуалних газдинстава у брдско-планинским крајевима, питање повећања земљорадничког максимума на обрадивом пољопривредном земљишту поставља се из више разлога, и то: са аспекта постојеће поседовне структуре газдинстава, потребе побољшања структуре коришћења земљишта и сетвене структуре површина, са аспекта рационалнијег коришћења постојећих капацитета и радне снаге, производне оријентације газдинства у брдско-планинским крајевима на сточарство, повећања производње, посебно робне производње и са аспекта повећања дохотка газдинства.

Приликом категоризације брдско-планинских крајева Нацрт закона полази од предлога Института за економику пољопривреде, с тим што се граница од 500 метара надморске висине даје условно обзиром да у нашој Републици има крајева који се налазе на око 500 метара надморске висине али представљају веома плодне површине (висоравни).

Када се ради о праву својине земљорадничких домаћинстава на шуми, шумском и осталом земљишту Нацртом закона се предлаже да та површина износи 35 хектара односно са обрадивим 45 хектара. Овакво решење је предложено на основу овлашћења из члана 80. ст. 3. и 4. Устава СР Србије, и углавном не одступа од прописа који су сада на снази којима се регулише та материја (Закон о аграрној реформи и унутрашњој колонизацији).

Према оријентационим подацима из 1974. године ⁽¹⁾ у 31. општини у СР Србији ван социјалистичких аутономних покрајина највећи број земљорадничких домаћинстава (око 68%) имају у својини шуме у површини од 2 хектара, док број земљорадничких домаћинстава која имају шуму у површини преко 10 хектара износи око 2%.

Сходно уставном овлашћењу (члан 80. ст. 3. и 4. Устава СР Србије) у Нацрту закона предложена је граница права својине осталих грађана (неземљорадника) на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту (члан 17). Према сада важећим прописима неземљорадничко домаћинство може имати право својине на пољопривредном земљишту и шуми у површини од највише 3 хектара а ако су искључиво шумски поседи до 5 хектара.

Нацртом закона се предлаже да укупна површина пољопривредног земљишта, укључујући ту и шуме износи 3 хектара. Алтернативно решење предлаже задржавање садашњег цензуса.

Према подацима 31 општине, са територије уже Србије, ⁽²⁾ укупан број неземљорадничких домаћинстава у тим општинама је 37.770 а укупна површина обрадиве површине коју поседују износи 27.783 хектара. Највећи број од тих домаћинстава (76%) поседује обрадиво земљиште у

(1) Подаци су добивени од 31 општинске имовинско-правне службе Уже Србије.

(2) Подаци из 1974. године добивени од имовинско-правних служби.

површини до 1 хектара. На територији ових општина свега 8.773 домаћинства поседују шуме. Највећи број од тих домаћинстава (око 84%) имају својину на шуми у површини до 2 хектара.

Нацртом закона се предлаже да удружења грађана и других грађанско-правних лица могу имати право својине на пољопривредном земљишту, шуми и шумском земљишту, стамбеном и пословном простору само у површини која им служи за остваривање заједничких интереса њихових чланова и циљева због којих су основани. Што се тиче верских заједница и верских установа Нацртом се предлаже задржавање постојећег максимума.

Питање пословног простора Устав СФРЈ третира у одељку о личним средствима у својини грађана (чл. 64 — 65.) и решења дата у Нацрту закона дата су у складу са тим одредбама и одговарајућим одредбама Закона о удруженом раду.

— Нацртом закона, када се ради о праву својине на пословном простору прави се разлика да ли се ради о: 1) пословном простору који служи за вршење пословне делатности самосталним личним радом, средствима рада у својини грађана, односно радних људи који удруже свој рад, средства рада и пословну зграду односно просторију у занатску или задругу као и за обављање делатности радних људи који личним радом самостално у виду занимања обављају професионалну делатност; или 2) пословном простору удружења грађана и других грађанско правних лица, укључујући и право својине верских заједница; и 3) пословном простору грађана који не обављају делатност личним радом.

У погледу права својине на пословном простору лица под тачком 1. не предлаже се посебан ограничавајући фактор од кога би зависило право својине на пословном простору. Ово због тога што би било веома тешко унапред прецизирати величину пословног простора на коме би радни људи могли имати право својине, обзиром на веома велики број делатности као и на потребу за сталним побољшањем услова за савремено обављање делатности. Сматра се да је неопходно да лица која обављају допунски рад код занатлије, односно угоститеља имају бар приближно исте услове рада као и радници у организацијама удруженог рада, тј. потребно је обезбедити хигијенске и техничке услове за нормалан рад лица која раде у тој пословној просторији а исто тако и услове за пријем муштерија.

Но, иако овим законом није одређена највећа површина пословног простора на коме радни човек може имати право својине то не значи да ће исти стицати и имати у својини пословну просторију која би по својој величини била далеко већа него што је то неопходно за обављање одређене делатности. Ово због тога што је прописима којима је регулисано вођење занатске и угоститељске делатности прописано да самостални занатлија односно угоститељ могу, као допунски рад, користити рад највише пет радника (лица). Према томе економски моменат ће бити тај који ће у одређеном смислу бити ограничавајући фактор од кога ће зависити колику ће површину пословног простора имати у својини занатлија односно угоститељ тј. радни човек, јер свакако да исти неће имати економску рачуницу да има у својини већи пословни простор

него што му је потребан да би рационално користио допунски рад онолико лица колико му закон дозвољава. Најзад треба истаћи да се ове пословне просторије не могу издавати под закуп. Приликом овог одређења имало се у виду и то да Закон о занатским радњама дозвољава да једно лице може паралелно вршити једну или више занатских делатности. На пример: аутомеханичар може вршити и аутолакирерске радове. Такође имало се у виду да се у Закону о угоститељским делатностима унесе одредба којом би се дозволило да се у дане државних празника, недељом и сличним прославама дозволи запошљавање и већег броја лица, као привремене допунске радне снаге.

Предложена решења у погледу пословног простора удружења грађана и других грађанско-правних лица заснивају се на одредбама Устава, као и на темељу договора република и покрајина.

У погледу пословних просторија у својини грађана који у њима не врше делатност самосталним личним радом. Нацртом је предложено да на истима грађани могу имати право својине само уколико се ради о пословној просторији чија површина не прелази 70 м² а у саставу је породичне стамбене зграде или на пословној просторији до 70 м² која представља посебну зграду. Овакво решење се заснива на закључку Савета за питања друштвеног уређења СР Србије од 26. II 1976. године, а прихваћено је и у Нацрту закона о праву својине на пословним просторијама, који је усвојен од стране Скупштине СР Србије (13. јула 1978. године).

— У вези са ограничавањем права својине на непокретностима (пољопривредно земљиште, шуме, стамбене зграде и станови као посебни делови зграде, пословне зграде и пословне просторије) треба указати на одредбу члана 3. Нацрта закона, по којој се правни посао на основу кога се стиче право својине на непокретности преко граница прописаних законом сматра ништавим. То значи да се уговор којим неко лице стиче непокретност преко Законског максимума сматра ништавим уз последице које су прописане у Закону о облигационим односима.

Решење које се предлаже у одредби члана 3 Нацрта закона је новина у односу на сада важећи правни режим у погледу могућности стицања права својине на непокретностима, обзиром да сада важећи прописи дозвољавају могућност да неко стекне право својине и преко максимума утврђеног Уставом и законом, тим што му се тај вишак одузима по одређеном поступку и постаје друштвена својина, с тим што уколико је вишак стечен наслеђивањем стицалац има право да у оквиру максимума изабере ону непокретност коју ће задржати у својини, односно која ће постати друштвена својина (члан 12. Закона о промету непокретности СР Србије). Ако је непокретност стечена правним послом стицалац нема право избора а такође ни право на накнаду.

Примедба да је решење предложено у одредби члана 3. Нацрта закона нецелисходно, зато што се одредбом члана 3. Нацрта закона обезбеђује поштовање друге норме (норме о ограничењу права својине на непокретностима), не може се прихватити без обзира што у начелу

промет непокретности није забрањен. Наиме, приликом опредељења за решење предложено у члану 3. Нацрта закона пошло се од логичне поставке да сваки правни посао (уговор) који вређа било коју императивну норму у правном поретку не може производити дејство што ће рећи да је због тога ништав. Доследно томе пошто је норма која одређује границе права својине на непокретностима императивног карактера што уговор којим се вређа таква норма не може производити правно дејство, тј. такав уговор је ништав.

Супротно овоме сматра се да уговор о куповини треба да буде пуноважан па када купац стекне непокретност преко граница прописаних законом тада ступа у дејство законска норма о максимуму и због њене повреде вишак непокретности одузима се од сопственика и постаје друштвена својина. На овај начин се постиже исти ефекат и по предложеном члану 3. Нацрта закона, тј. онемогућава се да неко има право својине на непокретностима преко граница права својине прописаних законом, но пут којим се то постиже по члану 3 Нацрта закона је краћи и ефикаснији а поред тога такво решење је правичније и целесходније јер искључује могућност да неко стекне право својине на непокретности преко законског максимума, па да му се потом тај вишак одузима без права на накнаду, како је сада прописано.

У прилог решења датог у члану 3. Нацрта закона говори и чињеница да се убудуће не би могао вишак непокретности одузети без накнаде, јер би се то косило са одредбом члана 81. став 1. Устава СР Србије, пошто се за одузети вишак ранијем сопственику мора дати накнада по прописима о експропријацији, што би значило стварање обавезе за друштвену заједницу без обзира да ли је економски заинтересован за ту непокретност.

Приликом опредељења за одредбу члана 3. Нацрта закона имало се у виду и то да понашање лица која приме наслеђе и лица која купују непокретности и при томе прекорачују допуштени цензус не може се никако поистоветити. При томе се пошло да савесни продавац има редовна средства обештећења у случају ништавости уговора.

Најзад напомињемо да је члан 3. Нацрта закона у складу са одредбама Закона о облигационим односима.

3) Одредбе које регулишу право прече куповине имају за циљ да заштите интерес одређених лица за прибављање одређених непокретности, тако што им је законом дата предност у односу на остале купце.

Право прече куповине значи, пре свега право првенства, тј. обавезу сопственика непокретности да непокретност коју хоће да прода понуди ради куповине најпре лицу које има право прече куповине (чл. 29 — 32. Нацрта закона). Но, уколико то не би учинио, већ закључи уговор о продаји са трећим лицом, тада лице које има право прече куповине може тужбом захтевати да се продаја поништи и да му се непокретност уступи уз цену и услове из уговора о продаји (право прекупа).

Одредбе којима се регулише право прече куповине у складу су са одредбама Закона о промету непокретности односно са новим решењима датим у Нацрту закона о промету непокретности, који је усвојен од

стране Извршног већа Скупштине СР Србије јула т.г. који треба да разматра Скупштина СР Србије. Најзад ове одредбе су у складу са одговарајућим основним решењима о пречем праву куповине датим у Закону о облигационим односима (чл. 527 — 533).

4) Нацртом закона је прописан поступак за случај да неко лице стекне право својине на непокртностима изнад законског максимума. То су случајеви стицања права својине путем наслеђа или услед престанка услова који су омогућавали да неко лице има право својине на непокртностима преко законског максимума у случајевима кад ти услови не постоје (на пр. код пословног простора). Ова ситуација је прописана у чл. 37. и 38. Нацрта закона.

5) Стицање и престанак права својине регулисани су у чл. 45. до 60. Нацрта. У члану 45. истакнуто је да се право својине стиче на основу правног посла, одлуком надлежног органа, на основу закона и изградњом. О овим видовима стицања дате су посебне одредбе у наредним члановима Нацрта закона.

Највећи број чланова Нацрта односи се на стицање права својине на непокртностима по сили закона (оригинарно). Истичу се да оригинарна начина за стицање непокретности, који се у пракси најчешће сусрећу: зидање на туђем земљишту и одржај.

— Код стицања права својине грађењем на туђем земљишту Нацрт закона полази од критеријума савесности односно несавесности градитеља, ако градитељ није знао нити је могао знати да гради на туђем земљишту, а сопственик је знао за грађење и није га на време опоменуо, њему је дата могућност да стекне и право својине на земљишту на коме је подигао објекат, у површини коју захвата тај објекат и која је потребна за његову редовну употребу. У том случају сопственик земљишта има право да у року од 3 године од дана изградње објекта тражи да му градитељ накнади тржишну вредност земљишта (члан 47).

Сасвим је друкчији и неповољнији третман несавесног градитеља. Од њега сопственик земљишта може да: 1) захтева да му припадне право својине на изграђеном објекту, с тим што ће градиоцу бити дужан да исплати вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у коме се објекат налази; или 2) да градитељ поруши објекат и врати му земљиште у првобитно стање уз накнаду штете или 3) да му градитељ, поред тржишне цене земљишта накнади штету (члан 48). Право опције између предложених варијанти припада власнику земљишта и оно се мора вршити у преклузивном року од 3 године, од дана завршетка изградње објекта. Овде се ишло чак и на најекстремније решење да власник земљишта може да захтева и рушење објекта од стране несавесног градитеља. То зато, што правни поредак не може дозволити стицање одређене правне позиције насиљем, нити неко може из своје незаконито стечене позиције да за себе извлачи још и одређена права. Ако би се ова ситуација као екстремна избегла, дошло би до апсурдне ситуације до насавесно лице, уколико би му објекат остао и дала му се могућност да стекне право својине и на земљишту на коме је подигнут,

да право својине може бити експроприсано узурпацијом и да не ужива заштиту коју му Закон и Устав дају. Стога је решење у чл. 48. Нацрта сасвим у складу и са нашим јавним поретком и са правилима морала социјалистичког самоуправног друштва.

— У члановима 50. до 56. Нацрта регулисано је прибављање права својине путем одржаја (*usucapio*). Нацрт закона разликује: редовни одржај; земљишно књижни одржај, одржај са тапијом и апсолутни одржај. Код редовног одржаја за одржај се захтева савесна и законита државина непокретности и протек рока од 10 година, ако је државина стечена теретним правним послом, а 15 година ако је државина стечена добротним правним послом. До сада се по нашем праву код редовног рока за одржај није правила разлика код дужине рока за одржај, да ли се ради о стицању непокретности на основу теретног или добротног правног посла. Решење које се предлаже полази од оправданог става да већу заштиту треба да ужива теретно стицање у односу на добротно, па у том духу привилегише савесног стицаоца који теретно стиче у односу на истог стицаоца који добротно стиче.

Да би се појачало повећање у земљишне књиге, Нацрт признаје лице које је било савесно уписано у земљишне књиге и које је право својине стекло на земљиште од лица које је пре било укњижено, а није било сопственик, да стиче право својине на том земљишту по протеку једне године од уписа (раније је тај рок износио 3 године од уписа — када наступа функција апсолутне тачности земљишних књига). Краћи рок за тзв. табуларни (земљишнокњижни одржај) познају и друга права (на пример: немачко).

Код лица које је за своју непокретност добило тапију и које ту непокретности држи као савестан и законити држалац, рок за одржај са тапијом износи 3 године, ако је непокретност прибавио теретним послом, а 5 година, ако је непокретност прибавио добротним послом (чл. 51.). До сада је рок за одржај износио 10 година, и није се по нашем праву правила разлика да ли је непокретност стечена теретним или добротним правним послом.

Интересантна је и одредба из чл. 52. Нацрта о томе кад наследник одржајем стиче право својине на непокретности. Од њега се такође тражи савесна и законита државина и рок за одржај од 10 година који тече од момента отварања наслеђа, али се сматра да је наследник савестан и законити држалац и ако је оставилац био несавестан и незаконити држалац, ако наследник то није знао нити је могао знати. Наше досадашње решење по том питању, кретало се на линији и неких других права, да је у таквом случају наследник био савестан држалац, а да му је државина остала незаконита, каква је и била код оставиоца, па је он стицао непокретност у апсолутном одржају, за кога се тражи само савесна државина у року од 20 година. Када се својина стиче на непокретности одлуком надлежног државног органа, она настаје моментом правоснажности решења (чл. 57.).

Код стицања својине на основу правног посла (дакле, дериватно), остало се при решењу да је поред правног посла, који представља само

основ стицања, потребан још и упис у одговарајуће јавне књиге (чл. 58. Нацрта).

б) Престанак права својине, регулисан је у члановима 59. и 60. Нацрта, уз навођење различитих начина за престанак права својине на непокретности. Треба истаћи решење из члана 60. који предвиђа престанак права својине на непокретности њеним напуштањем (дереликцијом), где се због интереса правне сигурности од сопственика непокретности коју напушта тражи да о напуштању достави изјаву општинском органу управе надлежном за имовинско-правне послове. Таква непокретност прелази у друштвену својину са даном достављања изјаве о напуштању.

Заштита права својне уређена је у чл. 61. до 65. У члану 61. регулише се реивиндикциона тужба којом се захтева повраћај непокретности од држаоца. За подизање ове тужбе неопходно је да тужилац докаже своје право својине као и да се непокретност налази у фактичкој власти туженика (држаоца).

У члану 65. и алтернативи за тај члан регулише се публицитетска тужба, којом се постиже својинска заштита за лица која не могу доказати своје право својине на непокретности, али зато могу доказати јачи основ државине у односу на туженика, па им се као предпостављеним сопственицима пружа својинска заштита.

Чланом 66. Нацрта регулише се заштита сопственика и у случају када му непокретност није одузета, али је он узнемираван од стране трећег лица у мирном коришћењу — тзв. негаторном тужбом. За подизање негаторне тужбе, потребно је да буду испуњена три услова: 1) као резултат ометања од стране трећих лица, сопственик не може користити своју непокретност како жели и са њом не може располагати или је ометан у вршењу и једног и другог овлашћења истовремено; 2) противправни карактер дејства трећих лица; 3) продужење ометања и вршењу својине од стране трећих лица и у моменту подизања негаторне тужбе. Ако је сопственику непокретности узнемиравањем причињена штета, он може захтевати накнаду штете.

Све три својинске тужбе: реивиндикациона, негаторна и публицитетска не застаревају, тј. могу се подићи у свако време.

Ад. 3. У чл. 66 — 83. прописано је право својине на пословним историјама као посебним деловима зграда (Глава III).

Ад. 4. У глави IV су дате одредбе које се односе на право службености.

По Нацрту закона службености могу бити 1) стварне и 2) личне.

У глави IV дате су и одредбе које регулишу: 3) суседско право.

Ад. 1) Полазећи од тога да је суштина стварних службености у томе да се омогући употреба послужног добра или да се та употреба побољша (а у друштвеним размерама у улози послужних добара налази се огроман број непокретности), и да се омогући један друштвено оптималан *modus vivendi* између власника непокретности, Нацрт је доста детаљно регулисао ову правну материју. При томе се настојало да се односи између власника повласних и власника послужних добара што

више социјализују, у смислу да оправдане потребе власника повласног добра добију потребну заштиту, али да се без потребе не отежава употреба послужног добра. У том духу Нацрт усваја тзв. начело рестрикције службености, дозвољава премештање стварне службености, брисање стварне службености ако је ова изгубила корисност за повласно добро, исто тако „сопственик послужног добра може, уз правичну накнаду, захтевати брисање стварне службености ако је услед промењених прилика њена корисност за повласно добро постала несразмерна са теретом који она представља за послужно добро”.

По Нацрту права стварне службености стиче се: на основу уговора, тестаментa, судске пресуде, одалуке државног органа, одржајем и изјавом сопственика ако су повласно и послужно добро у својини истог лица (чл. 93.).

Стварне службености престају: брисањем из јавних књига на основу уговора (чл. 104), невршењем (чл. 105), консолидацијом (чл. 106), пропашћу повласног и послужног добра (чл. 109). Ови начини престанка у складу су са природом стварних службености и ставовима наше досадашње праксе по овом питању.

АД. 2) Као личне службености Нацрт закона предвиђа: а) плодоуживање, б) употребу и право становања.

У регулисању материје а) плодоуживања, која је најважнија лична службеност и која може да одигра значајну улогу у збрињавању и издржавању нарочито старијих особа, нарочито се настојало да се унесе више правде у односе између власника ствари и плодоуживаоца, а да се расподела плодова учини што мање зависном од случајности. У том циљу је предложен чл. 120, који је нов у односу на постојећа решења у нашем и страним правима: „Расподела вредности плодова између плодоуживаоца и сопственика ствари врши се сразмерно временском трајању права плодоуживања” (ст. 3.). У том духу је и члан 125, који настоји да за трошкове одржавања и ванредних поправки подједнако заинтересује и власника ствари и плодоуживаоца, да их учини подједнако иницијативним у овом погледу, што је свакако и друштвени интерес јер се тако боље чува супстанција ствари.

б) Право употребе регулисано је чл. 134 — 137. По својој правној природи то је ограничено плодоуживање, те уколико није што посебно предвиђено примењују се одредбе о плодоуживању.

в) Право становања, као лична службеност, дефинисано је у чл. 138. „Ималац права становања је овлашћен да, уз искључење осталих лица, користи туђу стамбену зграду или стан као посебни део зграде у сврху становања. Са имаоцем права становања могу становати чланови његовог домаћинства и лица која га издржавају или су му потребна за вођење домаћинства и то само за време његова живота.” И у нашим друштвеним приликама овај институт може корисно послужити у циљу решења егзистенцијалних проблема нарочито старијих особа, које могу продати свој стан за живота и тако до краја свога живота имати решен стамбени проблем и обезбеђену извесну новчану суму за задовољавање разноврсних животних потреба.

3) *Суседско право је регулисано у одредбама од чл. 140 — 153.*

Нацрт садржи две врсте тих одредаба. Једне су оне које се односе на разграничење суседних непокретности, док друге регулишу ограничења између овако разграничених непокретности.

Одредбе које регулишу ограничење непокретности говоре о следећим питањима: О гранама и жилама дрвећа, о штети од хлада, о дрвету на меби, о заједничкој огради. Ова питања Нацрт регулише у духу добрих суседних односа и забране злоупотребе права. Тако, власнику се дозвољава да из оправданих разлога пређе на суседно земљиште, напр. да покупи плодове са свога дрвета (чл. 142. ст. 2.); сопственик земљишта има право да посече и задржи за себе гране и жиле које долазе са дрвета на суседном земљишту само ако му сметају а сусед их на његов позив не уклони у примерном року (чл. 142. ст. 3.).

У одредбама којима се регулишу ограничења из суседских односа уређена су следећа питања: забрана поткопавања суседног земљишта (чл. 146); опасност од рушења зграде (чл. 147); забрана мењања природног тока воде (чл. 148); одводњавање кишнице са крова (чл. 149); право постављања антене на крову суседне зграде (чл. 150); постављање водова (чл. 151); нужни пролаз (чл. 153). У регулисању свих ових питања идеја водиља била је да се води рачуна о оправданим интересима и једне и друге стране, да се својински односи у позитивном смислу што више социјализују и да се онемогући вршење права својине ради задовољења својих егистичких интереса.

Ад. 5. *Глава V. садржи одредбе о заложном праву (хипотеци).*

Нацрт садржи само одредбе о залози на непокретностима тј. хипотеци (чл. 154. — 169), пошто су правила о ручној залози прописана у члану 628. Закона о облигационим односима.

Хипотеку Нацрт дефинише као заложно право на непокртности на основу кога поверилац чије је потраживање обезбеђено хипотеком (заложни поверилац) може да захтева наплату свог потраживања из вредности хипотековане непокретности ако му дуг не буде намирен о року (чл. 154. ст. 1.).

Хипотека се, по Нацрту (чл. 157.) може установити за обезбеђење новчаних потраживања, како је било предвиђено и предатним правним правилима. Хипотеком се обезбеђује тражбина у целини, камате и друге споредна потраживања и трошкови принудне наплате. Хипотека се може установити за обезбеђење условног или будућег потраживања, с тим што ако се у тренутку заснивања хипотеке не зна тачан износ потраживања, мора се одредити највиши износ до кога хипотековано добро служи као обезбеђење.

Према Нацрту на истој непокретности може се установити више хипотека. У том случају ранг хипотека одређује се према времену њиховог настајања, ако посебним законом није што друго одређено. Тек пошто се први поверилац намири наплаћује се следећи и тако редом. Кад поверилац буде намирен добровољном исплатом следећи се померају за једно место напред. Прихваћено је дакле решење које се разликује од оног које постоји у немачком праву а по коме у случају исплате

дуга од стране првог повериоца остали се не померају већ на прво место ступа сам власник (својинска хипотека). Свако од ових решења има своја преимућства. Решење усвојено у Нацрту постоји и у нашим предатним правним правилима. Нацрт прихвата начело недељивости: хипотекована непокретност у целини одговара за износ дуга, све до његовог потпуног намирења. Али у Нацрту је предложено и ублажење овог начела, које је оправдано јер је у интересу заложног дужника а ни најмање не крњи интерес заложног повериоца: Када је за обезбеђење исте тражбине хипотековано више непокретности (заједничка хипотека) па су услед делимичне исплате дуга само једна или неке друге довољне за намирење преосталог дела дуга, сопственик има право захтевати да се хипотека са осталих брише.

У циљу заштите повериоцевог права на наплату, кад се ово право угрожава, Нацрт допушта и продају заложене ствари пре времена. С друге стране у циљу заштите дужника од економски јачег повериоца, Нацрт прописује да је ништава одредба уговора да ће хипотекована непокретност прећи у својину повериоца ако његово потраживање не буде намирено о доспелости, или да ће поверилац по унапред утврђеној цени моћи да је задржи за себе или по тој цени прода. Реализација хипотеке врши се само судским путем на јавној продаји (чл. 168).

Међу начине престанка хипотеке Нацрт убраја и случај кад хипотекована непокретност пређе у друштвену својину (чл. 168.).

Ад. 6. Право сусвојине на непокретности регулисана у глави VI и то у члановима 170 — 185.

Према члану 170. Нацрта закона сусвојина постоји онда када два или више лица (сувласници) имају право својине на неподељеној непокретности, али тако да је сваком од њих одређен идеални део. У сумњи се предпоставља да су сувласнички удели једнаки. Код сусвојине постоји заједница између лица која имају право својине на истој непокретности, али је она расчлањена на делове, који су међусобно спојени. Ниједан од сувласника не треба да дође у сукоб са другим, пошто је сваки господар над својим делом, над својом квотом. Али, с друге стране, ниједан од сувласника нема на заједничкој непокретности реални део, јер својина обухвата непокретности у целини са свим њеним саставним деловима.

Сваки сувласник има одређени део, бројчано утврђену идеалну квоту (на пример једна четвртина) којом је одређен његов удео при подели плодова које непокретност даје и удео с којим сувласник учествује у коришћењу и располагању са непокретношћу. Удели не означавају делове у праву својине, него делове с којима сувласник учествује у реализацији права својине.

Сваки сувласник може слободно располагати својим уделом, без сагласности осталих сувласника (чл. 171. став 1.), а на целој непокретности право располагања припада свим сувласницима (чл. 175. став 2). Кад је један од сувласника продаје свој део, остали имају право прече куповине (члан 171. став 2). Садржина права сусвојине одређена је у чл. 172. У чл. 172. до 1978. регулисано је питање управљања заједничком

непокретношћу. Сви сувласници имају право да управљају заједничком непокретношћу (чл. 173.), при чему могу одредити једног између себе или неко треће лице да управља том непокретношћу (чл. 176. став 1.).

За послове редовног управљања непокретности, довољна је сагласност већине сувласника (члан 172.).

За предузимање послова који прелазе границу редовног управљања (установљење службености на целој непокретности, хипотеке на целој непокретности, за установљење станарског права или давања непокретности у закуп са отказним роком дужим од године дана, као и за отуђење целе непокретности или за промену њене намене), потребна је сагласност свих сувласника (чл. 175.).

Сваки сувласник може да тражи деобу заједничке непокретности, ако то право није било искључено њиховим заједничким споразумом. Тај захтев се не може поставити од сувласника у време, када би та деоба била на штету других сувласника. Деоба се може извршити у натури, ако је непокретност дељива. Ако је то немогуће, непокретност ће се продати и цена поделити сразмерно уделама сувласника или ће се успоставити право својине у корист једног сувласника, уз обавезу таквог лица да надокнади вредност делова ранијим сувласницима (чл. 179. до 182.).

У чл. 183. до 184. Нацрта, регулисано је питање заштите сусвојине. Сваки сувласник има право на својинску заштиту у погледу свог дела према осталим сувласницима као и према трећем лицу у погледу целе непокретности.

Ад. 7. У глави VII дате су одредбе којима се регулише право заједничке својине на непокретности (чл. 186. до 196.)

О заједничкој својини се ради увек кад више лица (заједничари) могу, у случајевима предвиђеним законом (основ наставака овог облика својине је само закон), имати право својине на једној непокретности на неподељеним деловима, тако да право својине припада свим заједно (чл. 186.).

Заједничари управљају и располажу са непокретношћу заједнички, једногласним одлукама, уколико законом није што друго одређено, или уколико заједничари својим споразумом не одреде другачији начин управљања и располагања (чл. 188. — 190.).

Пошто код заједничке својине, својина припада заједници лица, заједничар нема свој посебан део у заједничкој непокретности, већ је сопственик целе непокретности ограничен својомом осталих заједничара. Стога заједничар не може располагати или оптеретити ни један део заједничке непокретности без сагласности осталих заједничара. Одређивањем удела у заједничкој својини престаје заједничка својина и настаје сусвојина на ствари или посебна својина.

Заједничар може подићи тужбу за заштиту права својине против трећих лица, а трећа лица тужбу за заштиту својих права која се односе на заједничку непокретност могу подићи само против свих заједничара (члан 195.).

Ад. 8. У глави VIII дате су одредбе о државини.

Нацрт напушта класичну тзв. римску концепцију државине, која је била прихваћена у Аустријском и Србијанском грађанском законик у по којој се за државину тражи фактичка власт на ствари и воља држаоца да се понаша као власник и усваја модерну концепцију (коју поред осталих усвајају Немачки грађански законик, Швајцарски грађански законик, Пољски грађански законик). По тој модерној концепцији из појма државине избацује се субјективни момент (воља понашати се као власник) а државина се схвата просто као фактичка власт на ствари. Тиме се јако сужава појам притежања, које је сада ограничено на оне случајеве у којима једно лице врши фактичку власт на ствари за друго лице и дужно је да поступа по његовим упутствима. Али се истовремено јако проширује општи појам државине пошто сада многи притежаоци по римској концепцији (на пример, закупци) постају држаоци и уживају правну заштиту и то не само у односу према трећим лицима која би се самовласно мешала у њихову државину већ и у односу на своје аукторе од којих су добили државину. Тиме ни мало није умањена државинска заштита којом се и власник може служити. По модерној концепцији, на истој ствари може истовремено постојати више државина, истих или различитих квалитета, и сви они уживају државинску заштиту (власник односно закуподавац као посредни држалац паралелно ужива државинску заштиту са закупцем као непосредним држаоцем и може употребити државинске тужбе уколико купац пропусти да то учини. — Проширење државинске заштите путем проширења самог појма државине, који сада обухвата и детенторе (иначе економски јаке и самосталне у уживању ствари у своје име) главна је одлика модерне концепције и њена главна предност над класичном концепцијом.

Нацрт истовремено дефинише и државину ствари (својинску државину) и државину права. То је учињено због тога што овим појмовима оперише Закон о парничном поступку, и што су те две државине објективно обухваћене општим појмом државине како је дат у Нацрту, али између њих постоји природна разлика, пошто до стицања својине путем одржаја може довести само државина ствари (својинска) а до стицања службености одржајем може довести само државина права (службености).

Нацрт нарочито исцрпно уређује појам савесне државине, пошто се ту могу појавити разне ситуације. Настојало се дати решења која су у складу са етичким принципима на којима почива наше друштво. По Нацрту, државина је савесна ако држалац није знао нити је према приликама могао знати да није ималац права које врши. При томе, савесност државине правног лица цени се према савесности његовог органа који је овлашћен да га заступа. Државина пословно неспособног лица које није способно за расуђивање савесна је ако је савестан његов законски заступник. Ако је пословно неспособно лице способно за расуђивање, његова државина је савесна кад су савесни и то лице и његов законски заступник. Најзад, када се стиче преко уговорног заступника, државина је савесна ако су савесни и властодавац и пуномоћник.

Нацртом су уређене и остале врсте државине (законита и незаконита, права и манљива).

У погледу заштите, Нацрт пре свега дозвољава самопомоћ, што је иначе став свих савремених грађанских законика у свету, али истовремено настоји да одреди ближе оквире у којима се самопомоћ може кретати: држалац може употребити силу али само без наношења телесне повреде и друго, он је дужан да се уздржи од свих поступака који према приликама нису оправдани.

У погледу државинских тужби у принципу су задржана решења из Закона о парничном поступку, с тим што у државинском спору тужени може доказивати да сметње односно одузимање државине које је извршио није недозвољено, а по Нацрту недозвољена повреда државине је ометање држаоца у мирној државини или одузимање ствари, ако се сметње државине односно одузимање ствари врши противно вољи држаоца а не заснива се на одлуци надлежног државног органа.

Ад. 9. *Прелазне и завршне одредбе (Глава IX.)* Ове одредбе садрже инвентар одредби које ће се примењивати јединствено на целој територији Републике (чл. 300. Устава СР Србије) као и одредбе које се примењују јединствено на основу договора (члан 301. Устава СР Србије).