



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

СОЦИЈАЛИСТИЧКЕ ФЕДЕРАТИВНЕ РЕПУБЛИКЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ

"СЛУЖБЕНИ ЛИСТ СФРЈ" излази у издању на српскохрватском односно хрватскохрватском, словеначком, македонском, албанском и жиганском језику. — Огласи по тарифи. — Жиро-рачуни код Службе друштвеног књиговодства 63882-637-19614

Истак, 8. фебруар 1980.

БЕОГРАД

БРОЈ 6

ГОД. XXXVI

Цена овог броја је 38 динара. — Претплата за 1980. годину износ 808 динара. — Гон за рекламације 15 дана. — Редакција: Улица Јована Ристича бр. 1. Пошта, факс 226 — Телефони: Централна 650-155; Уредништво 651-883; Служба претплате 651-732; Телекс 11756

88.

На основу члана 337. тачка 1. Устава Социјалистичке Федеративне Републике Југославије, издајем

УКАЗ

О ПРОГЛАШЕЊУ ЗАКОНА О ОСНОВНИМ СВОЈИНСКО-ПРАВНИМ ОДНОСИМА

Проглашава се Закон о основним својинско-правним односима, који је усвојила Скупштина СФРЈ, на седници Савезног већа од 30. јануара 1980. године.

ПР Бр. 627
30. јануара 1980. године
Београд

По овлашћењу
Председника Републике
потпредседник
Председништва СФРЈ,
Лазар Колишевски, с. р.

Председник
Скупштине СФРЈ,
Драгослав Марковић, с. р.

ЗАКОН

О ОСНОВНИМ СВОЈИНСКО-ПРАВНИМ ОДНОСИМА

Глава I

ОСНОВНА НАЧЕЛА

Члан 1.

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

Члан 2.

Право својине може постојати на покретним и непокретним стварима.

Право својине не може постојати на стварима које могу бити само у друштвеној својини.

Члан 3.

Власник има право да своју ствар држи, да се њоме користи и да њоме располаже у границама одређеним законом.

Свако је дужан да се уздржава од повреде права својине другог лица.

Члан 4.

Власник остварује право својине у складу са природом и наменом ствари, као и у складу са друштвеним интересом одређеним законом.

Забрањено је вршење права својине противно циљу због кога је законом установљено или признато, или противно моралу социјалистичког самоуправног друштва.

Члан 5.

Власник непокретности дужан је да се при коришћењу непокретности уздржава од радњи и да отклања узроке који потичу од његове непокретности којима се отежава коришћење других непокретности (преношење дима, непријатних мириса, топлоте, чађи, потреса, буке, отицања отпадних вода и сл.) преко мере која је уобичајена с обзиром на природу и намену непокретности и на месне прилике, или којима се проузрокује знатнија штета.

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

Члан 6.

На ствари на којој постоји право својине може се засновати право службености, право стварног терета и право залог, под условима одређеним законом.

Забрањено је вршење права из става 1. овог члана противно циљу због кога су законом установљена или призната, или противно моралу социјалистичког самоуправног друштва.

Члан 7.

Стицање, заштита и престанак права својине, права службености, права стварног терета и права залог уређују се законом.

Члан 8.

Право својине се може одузети или ограничити само под условима прописаним законом у складу са уставом.

Глава II

ПРАВО СВОЈИНЕ

1. Носиоци и предмет права својине

Члан 9.

Грађанин може имати право својине на ствари које служе за задовољавање његових личних потреба и интереса, као и личних потреба и интереса чланова његове породице.

Грађанин може, у границама одређеним законом, имати право својине на породичну стамбену,

зграду, зграду за одмор или опоратак и стан као посебан део зграде, за задовољавање личних и породичних потреба.

Грађанин може користити ствари из ст. 1. и 2. овог члана за стицање дохотка само на начин и под условима одређеним законом.

Члан 10.

Грађанин може, у границама одређеним законом, имати право својине на пољопривредно и друго земљиште, шуме и шумско земљиште, пословне зграде и пословне просторије, као и на средства рада која служе самосталном обављању делатности личним радом ради стицања дохотка.

Члан 11.

Удружење грађана и друго грађанско правно лице могу имати право својине на покретне ствари које служе остваривању заједничких интереса њихових чланова и циљева ради којих су основани.

Носиоци права својине из става 1. овог члана могу имати право својине на пословне зграде и пословне просторије које служе остваривању заједничких интереса њихових чланова и циљева ради којих су основани, као и на стамбене зграде и станове као посебне делове зграда, који служе за задовољавање стамбених потреба радника који у њима раде.

Носиоци права својине из става 1. овог члана могу имати, у границама одређеним законом, право својине и на земљиште које служи за задовољавање заједничких интереса њихових чланова и циљева ради којих су основани.

Члан 12.

Када је зграда на којој постоји право својине изграђена, у складу са законом, на земљишту у друштвеној својини, власник зграде има право коришћења земљишта на коме је зграда изграђена и земљишта које служи за редовну употребу те зграде док она постоји.

Право коришћења из става 1. овог члана може се преносити само са преносом права својине на зграду.

Члан 13.

Више лица имају право сусвојине на неподељеној ствари када је део сваког од њих одређен сразмерно, према целини (идеални део).

Ако сувласнички делови нису одређени, претпоставља се да су једнаки.

Члан 14.

Сувласник има право да ствар држи и да се њоме користи заједно са осталим сувласницима сразмерно свом делу, не попречујући права осталих сувласника.

Сувласник може располагати својим делом без сагласности осталих сувласника.

У случају продаје сувласничког дела остали сувласници имају право прече куповине само ако је то одређено законом.

Члан 15.

Сувласници имају право да заједнички управљају стварју.

За предузимање послова редовног управљања стварју потребна је сагласност сувласника чији делови заједно чине више од половине вредности ствари.

Ако се у случајевима из става 2. овог члана постигне сагласност, а предузимање посла је неопходно за редовно одржавање ствари, о томе одлучује суд.

За предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања (отуђење целе ствари, промена намењености ствари, издавање целе ствари у закуп, узимање хипотеке на целој ствари, заснивање ствари на новим сировинама, веће поправке и сл.) потребна је сагласност свих сувласника.

Сувласници могу поверити управљање стварју једном или неколицини сувласника или трећем лицу.

Трошкове коришћења, управљања и одржавања ствари и остале терете који се односе на целу ствар сноси сувласници сразмерно величини својих делова.

Члан 16.

Сувласник има право да у свако време захтева деобу ствари, осим у време у које би та деоба била на штету других сувласника, ако законом није другачије одређено.

Право из става 1. овог члана не застарела.

Ништав је уговор којим се сувласник трајно одриче права на деобу ствари.

Сувласници споразумно одређују начин деобе ствари, а у случају да се не може постићи споразум, одлучује суд.

Суд ће одлучити да се деоба изврши продајом ствари ако је физичка деоба немогућа или је могућа само уз знатно смањење вредности ствари.

Сувласнику коме је деобом припала ствар или део ствари остали сувласници јамче за правне и физичке недостатке ствари у границама вредности својих сувласничких делова.

Право из става 6. овог члана гаси се протеком три године од деобе ствари.

Члан 17.

У случајевима и под условима одређеним законом сусвојина постоји и на неподељеној ствари чији је део у друштвеној својини а на делу постоји право својине.

Члан 18.

У случајевима и под условима одређеним законом може постојати право заједничке својине.

Заједничка својина је својина више лица на неподељеној ствари када су њихови удели одређени али нису унапред одређени.

Члан 19.

У случајевима и под условима одређеним законом може постојати право својине на стан и пословну просторију као посебном делу зграде.

2. Стицање права својине

Члан 20.

Право својине стиче се по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем.

Право својине стиче се и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом.

Члан 21.

По самом закону право својине се стиче стварањем нове ствари, спајањем, мешањем, грађењем на туђем земљишту, одвајањем плодова, одржањем, стицањем својине од незласника, окупацијом и у другим случајевима одређеним законом.

Члан 22.

Лице које од свог материјала својим радом изгради нову ствар стиче право својине на ту ствар.

Право својине на нову ствар припада власнику од чијег је материјала ту ствар, на основу правног посла, изградило друго лице.

Ако је неко од туђег материјала својим радом изградио нову ствар, она припада њему ако је савестан и ако је вредност рада већа од вредности материјала, а ако су вредности једнаке — настаје сусвојина.

Члан 23.

Кад су ствари које припадају разним власницима тако спојене или помешане да се више не могу раздвојити без знатне штете или без несразмерних трошкова, на новој ствари настаје право сусвојине у корист дотадашњих власника, и то сразмерно вредности коју су поједине ствари имале у тренутку спајања или мешања.

Ако је неко од власника био несавестан, савестан власник може захтевати, у року од годину дана од дана спајања или мешања ствари, да му цела ствар припадне у својину или да цела ствар припадне несавесном власнику и да му овај накнади вредност његове ствари.

Ако од двеју спојених или помешаних ствари једна има познату вредност у односу на другу, власник друге ствари стиче право својине на нову ствар уз обавезу да лицу које је тиме изгубило право својине на ствар накнади њену вредност.

Члан 24.

Лице које може бити носилац права својине, а које изгради зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на које други има право својине (градитељ), стиче право својине и на земљиште на коме је изграђен грађевински објекат, као и на земљиште које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало ни ти је могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио.

У случају из става 1. овог члана власник земљишта има право да за време од три године од дана сазнања за завршену изградњу, али најкасније у време од десет година од завршене изградње, тражи да му градитељ накнади вредност земљишта у висини његове прометне цене у време доношења судске одлуке.

Члан 25.

Ако је градитељ знао да гради на туђем земљишту или ако то није знао а власник се томе одмах успротивио, власник земљишта може тражити да му припадне право својине на грађевински објекат или да градитељ поруши грађевински објекат и врати му земљиште у првобитно стање или да му градитељ исплати прометну цену земљишта.

Изузетно од одредбе става 1. овог члана, суд може одлучити да се изграђени грађевински објекат не поруши ако рушење грађевинског објекта,

с обзиром на околности случаја а посебно на вредност објекта, имовинске прилике власника земљишта и градитеља, као и њихово понашање у току изградње, не би било друштвено оправдано.

У случајевима из става 1. овог члана власник земљишта има право и на накнаду штете.

Ако власник земљишта захтева да му припадне право својине на грађевински објекат, дужан је накнадити градитељу вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у месту у коме се налази у време доношења судске одлуке.

Право избора из става 1. овог члана власник земљишта може остварити најкасније у року од три године од дана завршетка изградње грађевинског објекта. По протеку овог рока власник може захтевати исплату прометне цене земљишта.

Члан 26.

Ако је градитељ савестан а власник земљишта није знао за изградњу, у случају кад грађевински објекат вреди знатно више од земљишта, грађевински објекат заједно са земљиштем припада градитељу, а он за земљиште дугује власнику накнаду по прометној цени земљишта.

Ако је вредност земљишта знатно већа, суд ће на захтев власника земљишта грађевински објекат досудити њему и обавезати га да градитељу накнади грађевинску вредност објекта у висини просечне грађевинске цене објекта у месту у коме се налази. Овај захтев власник може поднети у року од три године од дана завршетка изградње грађевинског објекта.

Ако је градитељ савестан а власник земљишта није знао за изградњу, у случају када су вредност грађевинског објекта и вредност земљишта приближно једнаке, суд ће грађевински објекат, односно грађевински објекат и земљиште, досудити власнику земљишта или градитељу, водећи рачуна о њиховим потребама, а нарочито о њиховим стамбеним приликама.

Власнику земљишта, односно градитељу, припада накнада за земљиште, односно грађевински објекат, по одредби става 1. овог члана.

Члан 27.

Право својине на плодове које ствар даје припада власнику ствари.

Савестан држалац, плодоуживалац и закупац ствари која даје плодове стиче право својине на плодове у тренутку њиховог одвајања.

Плодови из става 2. овог члана, до њиховог одвајања, саставни су део ствари и припадају њеном власнику.

Члан 28.

Савестан и законити држалац покретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржањем протеком три године.

Савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржањем протеком десет година.

Савестан држалац покретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржањем протеком десет година.

Савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржањем протеком 20 година.

Наследник постаје савестан држалац од тренутка отварања наслеђа и у случају када је оставилац био несавестан држалац, а наследник то није знао нити је могао знати, а време за одржај почиње тећи од тренутка отварања наслеђа.

Члан 29.

На ствари у друштвеној својини право својине не може се стећи одржајем.

Члан 30.

Време потребно за одржај почиње тећи онот дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај.

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

На прекид, односно застој одржаја сходно се примењују одредбе о прекиду, односно застоју застарелости потраживања.

Члан 31.

Савесно лице стиче право својине на покретну ствар коју је прибавио уз накнаду од невластника који у оквиру своје делатности ставља у промет такве ствари, од невластника коме је власник предао ствар у државину на основу правног посла који није основ за прибављање права својине, као и на јавној продаји.

Ранији власник може од савесног стипца захтевати да му ствар врати уз накнаду по прометној цени, уколико та ствар за њега има посебан значај.

Захтев из става 2. овог члана не може се поставити по протеку рока од једне године од стицања права својине на ту ствар.

Члан 32.

На покретну ствар коју је њен власник напустио право својине стиче лице које је узело ту ствар у државину са намером да је присвоји (окупација), ако законом није другачије одређено.

На непокретност се не може стећи право својине окупацијом.

Члан 33.

На основу правног посла право својине на непокретност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Члан 34.

На основу правног посла право својине на покретну ствар стиче се предајом те ствари у државину стипца.

Предаја покретне ствари сматра се извршеном и предајом исправе на основу које стипалац може располагати том ствари, као и уручењем неког дела ствари или издвајањем или другим означавањем ствари које значи предају ствари.

Када се покретна ствар налази у државини стипца по неком правном основу, он стиче право својине на њу у тренутку закључења правног посла са власником ствари на основу кога се стиче право својине.

Ако стипалац прва својине на покретну ствар остави ту ствар и даље у државини преносиоца по неком другом основу, он стиче право својине на њу у тренутку закључења правног посла са власником ствари на основу кога се стиче право својине.

Право својине на покретну ствар коју држи треће лице прелази на стипаца у тренутку закључења правног посла којим му је преносилац преноси право да захтева повраћај те ствари. Треће лице има право да према новом власнику истакне све приговоре које је имао према ранијем власнику.

Предаја покретне ствари сматра се извршеном и када из конкретних околности произлази да је извршена предаја ствари.

Члан 35.

Када је више лица закључило посебне правне послове ради стицања права својине на исту покретну ствар која је индивидуално одређена, то право стиче лице коме је ствар прво предата.

Члан 36.

Право својине на ствар стиче се наслеђивањем у тренутку отварања наслеђа на имовини умрлог, ако законом није другачије одређено.

3. Заштита права својине

Члан 37.

Власник може тужбом захтевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари.

Власник мора доказати да на ствар чији повраћај тражи има право својине, као и да се ствар налази у фактичкој власти туженог.

Право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева.

Члан 38.

Савестан држалац предаје ствар власнику са плодовима који још нису убрани.

Савестан држалац није дужан да плати накнаду за коришћење ствари нити одговара за погоршање и пропаст ствари који су настали за време његовог савесног држања.

Савестан држалац има право на накнаду пуних трошкова за одржавање ствари.

Савестан држалац може тражити накнаду корисних трошкова у мери у којој је вредност ствари повећана.

Нужне и корисне трошкове из ст. 3. и 4. овог члана власник ствари дужан је накнадити савесном држаоцу у мери у којој ти трошкови нису обухваћени користима које је он добио од ствари.

Савестан држалац има право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или улепшавања ствари само уколико је вредност ствари повећана. Ако се оно што је учињено ради задовољства или улепшавања ствари може од ње одвојити без њеног оштећења, савестан држалац има право да то одвоји и задржи за себе.

Савестан држалац има право да задржи ствар док му се не накнади износ нужних и корисних трошкова које је имао у вези са одржавањем ствари.

Потраживање накнаде нужних и корисних трошкова застарева за три године од дана предаје ствари.

Члан 39.

Несавестан држалац дужан је предати власнику ствари све плодове.

Несавестан држалац дужан је накнадити вредност убраних плодова које је потрошио, отуђио или уништио, као и вредност плодова које је пропустио да убере.

Несавестан држалац дужан је накнадити штету насталу погоршањем или пропашћу ствари, осим ако би та штета настала и када би се ствар налазила код власника.

Несавестан држалац може тражити накнаду нужних трошкова које би имао и власник да се ствар налазила код њега.

Несавестан држалац има право на накнаду корисних трошкова само ако су корисни лично за власника.

Несавестан држалац нема право на накнаду трошкова које је учинио ради свог задовољства или улепшавања ствари, али може да однесе ствар коју је уградио ради свог задовољства или улепшавања ствари кад се она може одвојити без оштећења главне ствари.

Савестан држалац постаје несавестан од тренутка када му је тужба достављена, али власник може доказивати да је савестан држалац постао несавестан и пре достављања тужбе.

Члан 40.

Право власника да од несавесног држаоца захтева предају убраних плодова и накнаду вредности плодова које је потрошио, отуђио, пропустио да убере или уништи, застарева за три године од дана предаје ствари.

Потраживање несавесног држаоца ствари у погледу накнаде трошкова застарева за три године од дана предаје ствари.

Члан 41.

Лице које је прибавило индивидуално одређену ствар по правном основу и на законити начин, а није знало и није могло знати да није постало власник (претпостављени власник), има право да захтева њен повраћај и од савесног држаоца код кога се та ствар налази без правног основа или по слабијем правном основу.

Када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице код кога се ствар налази.

Право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева.

Члан 42.

Ако треће лице неосновано узнемишава власника или претпостављеног власника на други начин и не одузимањем ствари, власник, односно претпостављени власник, може тужбом захтевати да то узнемиравање престане.

Када је узнемиравањем из става 1. овог члана проузрокована штета, власник има право да захтева накнаду штете по општим правилима о накнади штете.

Право на подношење тужбе из става 1. овог члана не застарева.

Члан 43.

Сувласник, односно заједнички власник има право на тужбу за заштиту права својине на целу ствар, а сувласник има право и на тужбу за заштиту свог права на делу ствари.

4. Престанак права својине

Члан 44.

Право својине престаје преласком ствари у друштвену својину.

Члан 45.

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

Члан 46.

Право својине престаје напуштањем ствари.

Ствар се сматра напуштеном када њен власник на несумњив начин изрази вољу да не жели више да је држи.

Напуштена непокретност прелази у друштвену својину у тренутку њеног напуштања.

Члан 47.

Право својине престаје пропашћу ствари.

На остатке пропале ствари власник задржава право својине.

Члан 48.

Право својине престаје и у другим случајевима одређеним законом.

Глава III

ПРАВО СЛУЖБЕНОСТИ

Члан 49.

Стварна службеност је право власника једне непокретности (повласно добро) да за потребе те непокретности врши одређене радње на непокретности другог власника (послужно добро) или да захтева од власника послужног добра да се уздржава од вршења одређених радњи које би иначе имао право вршити на својој непокретности.

Стварна службеност се може установити на одређено време или за одређено доба године.

Ако је повласно или послужно добро друштвено средство у друштвеном правном лицу, радници и други радни људи у том друштвеном правном лицу имају права, односно обавезе које имају носиоци права, односно обавеза које проистичу из стварних службености, ако законом или уговором није другачије одређено.

Члан 50.

Стварна службеност врши се на начин којим се најмање оштећује послужно добро.

Ако је за вршење стварне службености потребно коришћење неког уређаја или предузимање неке радње, трошкове одржавања тог уређаја и предузимања те радње сноси власник повласног добра.

Ако уређај или радња служи и интересима власника послужног добра, трошкове одржавања тог уређаја и трошкове предузимања те радње сноси, сразмерно користи коју имају, власник повласног и власник послужног добра.

Члан 51.

Стварна службеност заснива се правним послом, одлуком државног органа и одржајем.

Члан 52.

На основу правног посла стварна службеност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Члан 53.

Одлуком суда о деоби ствари или одлуком другог државног органа стварна службеност установљава се када власник повласног добра у целини или делимично не може користити то добро без одговарајућег коришћења послужног добра, као и у другим случајевима одређеним законом.

Службеност из става 1. овог члана стиче се даном правноснажности одлуке, ако законом није другачије одређено.

На захтев власника послужног добра, надлежни државни орган утврђује и одговарајућу накнаду коју је власник повласног добра дужан да плати власнику послужног добра.

Члан 54.

Стварна службеност стиче се одржајем када је власник повласног добра фактички остваривао службеност за време од 20 година а власник послужног добра се томе није противио.

Стварна службеност се не може стећи одржајем ако је вршена злоупотребом поверења власника или држаоца послужног добра, силом, преваром или ако је службеност уступљена до опозива.

Члан 55.

Стварна службеност на непокретности која је друштвено средство у друштвеном правном лицу не може се стећи одржајем.

Члан 56.

Власник повласног добра може захтевати да се према власнику послужног добра утврди постојање стварне службености.

На тужбу из става 1. овог члана сходно се примењују одредбе члана 37. став 2. овог закона.

Члан 57.

Ако се власник повласног добра неосновано спречава или омета у вршењу стварне службености, он може тужбом захтевати да то спречавање или ометање престане.

Члан 58.

Стварна службеност престаје ако се власник послужног добра противи њеном вршењу а власник повласног добра три узастопне године није вршио своје право.

Власник послужног добра може захтевати да престане право стварне службености када она постане непотребна за коришћење повласног добра или кад престане други разлог због кога је она заснована.

Стварна службеност престаје ако се не врши за време потребног за њено стицање одржајем, када исто лице постане власник послужног и повласног добра или пропаћу повласног, односно послужног добра.

Члан 59.

Ако се подели повласно добро, стварна службеност остаје у корист свих његових делова.

Власник послужног добра може захтевати да стварна службеност власника појединог дела подељеног повласног добра престане ако стварна службеност не служи за потребе тог дела.

Ако је подељено послужно добро, стварна службеност остаје само на деловима на којима је заснована.

Члан 60.

Право плодоуживања, право употребе, право становања, као и право стварног терета уређују се законом.

Глава IV

ПРАВО ЗАЛОГЕ

Члан 61.

Право залоге може постојати на покретним стварима, непокретностима и на правима.

Право залоге настаје на основу правног посла, судске одлуке и закона.

Члан 62.

На право залоге на покретним стварима и право залоге на правима примењују се одредбе о задозини садржане у прописима којима су уређени облигациони односи.

Члан 63.

Ради обезбеђења одређеног потраживања непокретна ствар може бити оптерећена правом залоге у корист повериоца (хипотека) који је овлашћен, на начин предвиђен законом, да тражи намирне свог потраживања из вредности те непокретности пре поверилаца који на њој немају хипотеку, као и пре поверилаца који су хипотеку на њој стекли после њега, без обзира на промену власника оптерећене непокретности.

Хипотека се односи на целу непокретност, на њене плодове док су неодевојени, као и на друге њене саставне делове и припатке.

За обезбеђење једног потраживања може се засновати хипотека на више непокретности (заједничка хипотека).

Заложена непокретност у целини обезбеђује потраживање повериоца до потпуног намирења тог потраживања без обзира на каснију поделу непокретности (недељивост хипотеке).

Члан 64.

На основу правног посла или судске одлуке хипотека се стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

На основу закона хипотека се стиче у тренутку када су испуњени услови одређени законом.

Члан 65.

Када на истој непокретности постоји више хипотека, редослед хипотека одређује се према тренутку њиховог настанка, ако законом није другачије одређено.

Члан 66.

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

Хипотекарни поверилац може засновати хипотеку на постојећој хипотеци у корист трећег лица без пристаика хипотекарног дужника (надхипотека).

Члан 67.

Ако хипотекарни дужник смањује вредност непокретности оптерећене хипотеком или на други начин погоршава њено стање, хипотекарни поверилац може тражити да суд наложи хипотекарном дужнику да се уздржи од таквих радњи, а ако он то не учини, може захтевати принудну наплату потраживања обезбеђеног хипотеком и пре његове доспелости.

Члан 68.

Престанак хипотеке може се тражити:

— кад хипотекарни дужник плати потраживање обезбеђено хипотеком;

— кад се хипотекарни поверилац одрекне хипотеке писменим изјавом датом код надлежног државног органа који води јавну књигу у коју је уписана хипотека;

— кад је непокретност оптерећена хипотеком прешла у друштвену својину;

— кад је исто лице постало носилац права својине и носилац хипотеке на истој непокретности, и

— кад пропадне непокретност оптерећена хипотеком, ако не буде обновљена.

Кад је непокретност оптерећена хипотеком прешла у друштвену својину, стицалац је дужан да подмири потраживање обезбеђено хипотеком на тој непокретности до висине њене прометне цене у тренутку преласка у друштвену својину, ако за поједине случајеве законом није другачије одређено.

Кад је власнику непокретности оптерећене хипотеком која је прешла у друштвену својину као накнада дата друга непокретност, хипотека прелази на ту непокретност.

Члан 69.

Ништава је одредба уговора о хипотеци којом хипотекарни поверилац уговара за себе право да у случају неисплате дуга намири своје потраживање стицањем права својине на zaloжену непокретност, убирањем плодова које та непокретност даје или искоришћавањем непокретности на други начин.

Глава V

ДРЖАВИНА

Члан 70.

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

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

Државину права стварне службености има лице које фактички користи непокретност другог лица у обиму који одговара садржини те службености.

Више лица могу имати државину ствари или права (суддржавина).

Члан 71.

Лице које по основу радног или сличног односа, или у домаћинству врши фактичку власт на ствари за друго лице, а дужно је да поступа по упутствима овог другог лица, нема државину.

Члан 72.

Државина је законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења.

Државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова.

Савесност државине се претпоставља.

Члан 73.

Наследник постаје држалац у тренутку смрти оставиоца, без обзира на то када је стекао фактичку власт на ствари.

Члан 74.

Државина се губи кад држалац престане да врши фактичку власт на ствари.

Државина се не губи ако је држалац привремено спречен да врши фактичку власт независно од своје воље.

Члан 75.

Сваки држалац ствари и права (члан 70) има право на заштиту од узнемиравања или одузимања државине (сметање државине).

Члан 76.

Држалац има право на самопомоћ против онога ко га неовлашћено узнемирава у државини или му ју је одузео, под условом да је опасност непосредна, да је самопомоћ нужна и да начин њеног вршења одговара приликама у којима постоји опасност.

Члан 77.

Судска заштита од узнемиравања, односно одузимања државине може се тражити у року од 30 дана од дана сазнања за сметање и учиниоца, а најкасније у року од годину дана од насталог сметања (спор због сметања државине).

Члан 78.

Суд пружа заштиту према последњем стању државине и насталом сметању, при чему није од утицаја право на државину, правни основ државине и савесност држаоца.

И држалац који је државину стекао силом, поштајно или злоупотребом поверења има право на заштиту, осим према лицу од кога је на такав начин дошао до државине, ако од насталог сметања нису протекли рокови из члана 77. овог закона.

Члан 79.

Одлуком о захтеву за заштиту од сметања државине одређују се забрана даљег узнемиравања државине под претњом новчане казне, односно враћања одузете државине, као и друге мере потребне за заштиту од даљег сметања.

Члан 80.

Суддржалац ужива заштиту по одредби члана 75. овог закона у односу на трећа лица, као и у међусобним односима са другим суддржаоцима, ако један

од њих онемогућава другога у детаљнијем начину вршења фактичке власти на ствари која је у њиховој државини.

Члан 81.

Независно од спора због сметања државине (члан 77) може се тражити судска заштита државине по основу права на државину.

Глава VI

ПРАВА СТРАНИХ ЛИЦА

Члан 82.

Страна физичка лица могу бити носиоци права својине на покретне ствари као и држављани Социјалистичке Федеративне Републике Југославије, ако савезним законом није другачије одређено.

На територији Социјалистичке Федеративне Републике Југославије страна физичка лица могу, под условима реципроцитета, бити носиоци права својине на земљиште и зграде које су стекли наслеђивањем као и држављани Социјалистичке Федеративне Републике Југославије, ако међународним уговором није другачије одређено.

Члан 83.

Страним државама за потребе њихових дипломатских и конзуларних представништава, као и организацијама и специјализованим агенцијама Организације уједињених нација могу се, уз претходну сагласност савезног органа управе надлежног за послове правосуђа, продавати зграде за службене потребе на којима постоји право својине или су у друштвеној својини, као и грађевинска земљишта на којима постоји право својине у сврху изградње таквих зграда.

Члан 84.

Страним физичким лицима могу се, у складу са урбанистичким плановима, односно одлукама, давати у дугорочни закуп, ради повременог или трајног одмора и опоравка и задовољавања других личних потреба њихових и чланова њихових породица, само стамбене зграде са једним станом.

Стамбене зграде могу давати у дугорочни закуп на основу става 1. овог члана само организације удруженог рада и друштвено-политичке заједнице.

Дугорочни закуп може се закључити најкраће на пет година, а најдуже на 30 година.

По истеку уговореног рока закуп се може продужити, али укупно трајање закупа по ранијим и новим уговорима не може бити дуже од 30 година.

На захтев закупца извршиће се упис дугорочног закупа у јавној књизи или на други одговарајући начин одређен законом.

Дугорочни закуп у погледу кога је извршен упис има правно дејство и према доцнијем стицаоцу стамбене зграде.

Члан 85.

Стамбена зграда даје се страном физичком лицу у дугорочни закуп писменим уговором, по претходно прибављеној сагласности органа одређеног републичким, односно покрајинским законом.

Решење о давању или ускраћивању сагласности за закуп надлежни орган доноси по слободној оцени,

без навођења разлога, и оно је коначно у управном поступку.

Страно физичко лице може зграду која му је дата у дугорочни закуп давати у подзакуп домаћим устаничким и туристичким организацијама време за које је он не користи, у случајевима и под условима одређеним законом.

Глава VII

МЕРОДАВНО ПРАВО У СЛУЧАЈУ СУКОВА
ПУБЛИЧКИХ, ОДНОСНО ПОКРАЈИНСКИХ
ЗАКОНА

Члан 86.

За форму правног посла који се односи на својинско-правне односе на непокретности меродавно је право републике, односно аутономне покрајине на чијој се територији налази непокретност.

Члан 87.

За права и обавезе из својинско-правних односа на непокретности меродавно је право републике, односно аутономне покрајине на чијој се територији налази непокретност.

За права и обавезе из својинско-правних односа на покретној ствари меродавно је право републике, односно аутономне покрајине на чијој се територији налази ствар у време покретања спора.

За права и обавезе из својинско-правних односа на покретној ствари која се уписује у јавну књигу, од тренутка уписа меродавно је право републике, односно аутономне покрајине на чијој се територији води та јавна књига.

Члан 88.

Ако грађанин има непокретности на територији више република, односно аутономних покрајина, за одређивање максимума непокретности на којима постоји право својине меродавно је право републике, односно аутономне покрајине које је за њега повољније, с тим да на територији поједине републике, односно аутономне покрајине не може имати више од максимума непокретности на коме постоји право својине прописаног за ту републику, односно аутономну покрајину.

Одредба става 1. овог члана примењује се и на удружења грађана и друга грађанска правна лица.

Глава VIII

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 89.

Даном ступања на снагу овог закона престају да важе одредбе чл. 40б, 40в, 40г и члана 41. Закона о промету земљишта и зграда („Службени лист СФРЈ“, бр. 43/65, 57/65, 17/67 и 11/74) и одредбе члана 439, члана 441, ст. 2. и 3. и члана 443. став 1. Закона о парничном поступку („Службени лист СФРЈ“, бр. 4/77).

Члан 90.

Овај закон ступа на снагу 1. септембра 1980. године.