

Zakon Br. 03/L-154

O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

Skupština Republike Kosovo,

Na osnovu člana 65 (1) Ustava Republike Kosovo;

Usvaja

ZAKON O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

DEO I

OPŠTE ODREDBE

Član 1. Delokrug zakona

1. Ovim zakonom uređuje se uspostavljanje, sadržaj, prenos, zaštita i uskraćivanje stvarnih prava,
2. Ovim zakonom uređuje se pravo svojine, kao i ograničena stvarna prava posedovanja, stvarna zaštićena prava te stvarna prava korišćenja. Ova ograničena stvarna prava mogu se ostvariti u okviru svojinskih i ostalih odgovarajućih stvarnih prava koja mogu biti povoljna u ovom cilju.
3. Ostala stvarna prava mogu se ustanoviti samo putem zakona. Opšte odredbe i osnovna načela ovog zakona takođe važe za stvarna prava koje nisu predviđena stavom 2 ovog člana, osim ako posebnim zakonom nije drugačije propisano.
4. Pravo svojine i druga stvarna prava mogu biti ograničena ili uskraćena protiv volje zakonitih nosilaca u skladu sa preduslovima i postupkom definisanim zakonom.
5. Odredbe ovog zakona se ne primenjuju za javna stvarna prava ili zajedničku imovinsku vrednost koja se regulišu posebnim zakonom, osim u slučajevima kada se specifično drugačije utvrđeno ovim zakonom.

Član 2. Nosioci stvarnih prava

1. Svako lice može ostvariti stvarna prava, osim ako posebnim zakonom nije drugačije propisano.
2. Nosilac stvarnog prava na to svoje pravo može se pozvati u odnosu na bilo koje lice, ukoliko drugačije nije propisano

Član 3. Prednost stvarnih prava

Ukoliko za jednu imovinsku vrednost postoje nekoliko stvarnih prava, njihov prioritet se utvrđuje u skladu sa vremenom nastanka, ukoliko nije drugačije propisano.

Član 4. Prezumiranje poverenja

Ako sticanje prava na stvar zavisi od poverenja sticaoca, prezumiraće se poverenje, osim ako se drugačije potvrdi.

Član 5. Ograničenje stvarnih prava

1. Stvarna prava mogu se ograničiti sa stvarnim pravima na druge stvari kao je predviđeno zakonom
2. Stvarna prava se ostvaruju u skladu sa prirodom stvari i prema načelima ovog zakona.

Član 6. Zabrana zloupotrebe

1. Zloupotreba stvarnih prava je zabranjena.
2. Stvarna prava su zloupotrebljena ako se koriste isključivo ili očigledno kako bi se nanela šteta nekom drugom licu ili njegovoj svojini.

Član 7. Zastarelost stvarnih prava

Stvarna prava ne zastaraju, osim kako je utvrđeno zakonom.

DEO II

Definicije

Član 8. Imovina

Imovinu čine pokretna, nepokretna imovina i netelesno pravo.

Član 9. Pokretna imovina

1. Pokretnu imovinu predstavljaju samostalni deljivi objekti, koji nisu trajno povezani sa zemljištem ili delovima zemljišta i koji se uopšte mogu pokretati.
2. Fizičke stvari koje nisu telesne, kao što su svetlost ili energija su netelesna imovina (nedodirljiva).

Član 10. Nepokretnosti

1. Nepokretnošću se smatra određeni deo površine zemlje koji jeste ili može biti ograđen. Nekretnina obuhvata prirodna podzemna bogatstva, biljke sa podzemnim korenjem i druge objekte povezane sa zemljišnim bazamentom.
2. Pod nepokretnostima se podrazumeva i sledeće:
 - 2.1. zgrada koja pripada licu koje nije vlasnik nepokretnosti na kojoj je zgrada izgrađena;
 - 2.2. jedna jedinica izgrađena u skladu sa odredbama članova 57. do 62.;
 - 2.3. pravo na gradnju prema odredbama člana 271-281;

- 2.4. stvarno pravo zakupa u skladu sa relevantnim odredbama o zakupu.
3. Sva druga imovina smatra se pokretnom.

Član 11. Netelesna prava

Netelesna prava su ograničena stvarna prava koja obuhvataju zahtev da se od jednog drugog lica traži izvršavanje određenog postupka, naročito plaćanje novca.

Član 12 Zajednička imovina

1. Zajednička imovina kao vazduh i voda ne mogu biti objekti vlasništva ili ograničenih stvarnih prava nekog lica ili objekt pravnih poslova,
2. Svako lice može koristiti zajedničku imovinu, prema ograničenju predviđenim zakonom.

Član 13. Sastavni deo

1. Svaka stvar koja se generalno smatra delom pokretne stvari ili nepokretnosti njihov je suštinski deo.
2. Suštinski delovi nepokretnosti su takođe sve stvari koje su trajno spojene sa zemljom, na kojoj trajno stoje ili se pružaju ispod nje.
3. Suštinski delovi uživaju isti pravni status kao i matična pokretna ili nepokretna stvar kojoj pripadaju, i ne mogu biti predmet posebnih prava, osim ako nisu odvojene od matične stvari.

Član 14. Sporedna stvar

1. Sporednu stvar predstavlja pokretnu stvar čija je namena, iako nije suštinski deo glavne stvari, da trajno služi ekonomskoj nameni glavne stvari, a stoji u takvom prostornom odnosu prema glavnoj stvari.
2. Sporedne stvari farme su stoka, oprema, mašine, kao i poljoprivredni proizvodi i semenje u meri u kojoj su neophodni za nastavak poljoprivrednih aktivnosti do sledeće žetve tih proizvoda i semenja.
3. Sporedne stvari nepokretnosti na kojima se vrše zanatski zahvati, odvija industrijska proizvodnja ili trgovina, smatraju se mašine, alatke i druga oprema koja je potrebna i koja se upotrebljava u svrhu proizvodnje i trgovine.
4. Prava i obaveze koje se tiču glavne stvari takođe se protežu i na sporedne stvari, osim ako drugačije nije propisano zakonom ili određeno od strana.

Član 15. Nelično pravo

Nelično pravo jeste prenosivo pravo čija se vrednost može izraziti u novcu ili novčanoj vrednosti.

Član 16. Plodovi

Plodovi imovine ili imovinskog prava jesu svi prirodni i zakonski prihodi koji direktno proističu iz te imovine ili imovinskog prava ili iz njihove stvarne ili zakonske upotrebe, bez smanjenja vrednosti imovine ili neličnog prava.

Član 17. Korišćenje

Korišćenje imovine ili neličnog prava podrazumeva upotrebu plodova imovine i neličnih prava i drugih koristi predviđenim upotrebom ove imovine i neličnih prava.

DEO III SVOJINA

POGLAVLJE I OPŠTE ODREDBE

Član 18. Svojina

1. Pravo svojine je sveobuhvatno pravo na nekoj stvari. Vlasnik stvari može, osim ako to nije u suprotnosti sa zakonom ili pravima trećih lica, raspolagati sa tom stvari po vlastitom nahođenju, što naročito podrazumeva držanje i upotrebu te stvari, te njeno otuđivanje, u čemu ga nijedno drugo lice ne može smetati.

2. Intelektualna svojina je predmet posebnih propisa.

Član 19. Srodna prava

Odredbe ovog poglavlja takođe se primenjuju i na srodna prava u pogledu druge imovine u kojima se ne spominje nikakva stvar, što se naročito odnosi na prava potraživanja i na intelektualnu svojinu, pod uslovom da se ova prava po svojoj prirodi mogu na njih preneti.

Član 20. Nužna zaštita

1. Ukoliko neko lice ošteti ili uništi stvar koja pripada drugom licu kako bi od sebe ili od drugog lica otklonilo opasnost koju ta stvar predstavljala, ono time ne čini protivzakonito delo ako je to oštećivanje ili uništavanje neophodno u cilju otklanjanja opasnosti, te ako pričinjena šteta nije neproporcionalna opasnosti. Ako je šteta bila pričinjena krivicom nekog lica ili ako je neko lice došlo u opasnost smišljeno ili iz nehata, to lice je onda odgovorno za naknadu pričinjene štete.

2. Vlasnik ne može sprečiti radnju drugog lica usmerenu protiv stvari čiji je vlasnik, ako je ta radnja neophodna kako bi se otklonila stvarna opasnost, iako je ta opasnost neproporcionalno velika u odnosu na štetu pričinjenu vlasniku. Vlasnik može zahtevati naknadu pričinjene štete.

POGLAVLJE II

STICANJE I GUBITAK PRAVA SVOJINE NA POKRETNIM STVARIMA

Član 21.

Sticanje prava svojine na pokretnim stvarima

1. Za sticanje prava svojine na pokretnu stvar, neophodno je kao pravni osnov zaključiti valjan pravni posao između prenosioca i lica na koje se vrši prenos, te izvršiti dostavu te stvari od prenosioca do lica na koje se vrši prenos.
2. Ako je lice na koje se vrši prenos u državini date stvari, zaključivanje ovog pravnog posla dovoljno je za prenos prava svojine.
3. Ako je prenosilac poseduje pokretnu stvar i ako treba i dalje ostati u državini iste, dostava se može zameniti sporazumom između njega i lica na koje se vrši prenos, kojim lice na koje se vrši prenos stiće posredno posedovanje pokretne stvari.
4. Ako je treće lice u državini date stvari i ako i treba da ostane u njenom posedu, dostava se može zameniti prenosom zahteva za predaju stvari sa trećeg lica na lice na koje se vrši prenos pokretne stvari.

Član 22.

Sticanje poverenja

1. Prenosom prava svojine nad pokretnom stvari lice na koje se pravo prenosi takođe postaje vlasnik ako ta stvar ne pripada prenosiocu, osim ako u vreme dostave nije savesni korisnik.
2. Ako pokretna stvar koja je predmet raspolaganja u skladu sa odredbama člana 21. stav 2. ovog zakona ne pripada prenosiocu, lice na koje se pravo prenosi postaje vlasnik osim ako u vreme kada je stekao posed te stvari nije bio savesni korisnik.
3. Ako pokretna stvar koja je predmet raspolaganja u skladu sa odredbama člana 21. stav 3. ovog zakona ne pripada prenosiocu, lice na koje se pravo prenosi postaje vlasnik u trenutku kada mu prenosilac dostavi tu stvar, osim ako u vreme kada je stekao posrednu državinu te stvari nije bio savesni korisnik.
4. Ako pokretna stvar koja je predmet raspolaganja u skladu sa odredbama člana 21. stav 4. ovog zakona ne pripada prenosiocu, lice na koje se pravo prenosi postaje vlasnik u trenutku kada prenosilac na njega prepiše svoje potraživanje ili kad on (lice na koje se vrši prenos) stekne posed od strane trećeg lica, osim ako u vreme prenosa ili dostave nije bio savesni korisnik.
5. Lice na koje se pravo prenosi nije savesni korisnik ako zna, ili ako zbog grubog nehata ne zna, da ta stvar ne pripada prenosiocu.

Član 23.

Nemogućnost savesnog sticanja izgubljenih stvari bez volje vlasnika

1. Nema savesnog sticanje vlasništva prema članu 22, ukoliko je vlasniku ukradena stvar, nedostaje ili je izgubljena na bilo koji način, osim kako je predviđeno članom 33 ovog zakona.
2. Odredba 1 ovog člana ne odnosi se na novac, hartije od vrednosti donosioca niti na stvari koje su stečene na javnim aukcijama.

Član 24.
Povraćaj nacionalnih kulturnih dobara

1. Nacionalna kulturna dobra podrazumevaju stvari koje imaju umetničku, istorijsku ili arheološku vrednost koja se naročito može naći u javnim ustanovama kao što su muzeji, arhive ili biblioteke.
2. Nacionalna kulturna dobra koja su nezakonito izneta sa suverene teritorije zemlje, članice Evropske unije ili koja u skladu sa ugovorom o zajmu nisu vraćena u datom vremenskom roku, držalac mora dostaviti nadležnim organima.
3. Odredba stava 1. se primenjuje po uslovu činjeničnog reciprociteta i za kulturna dobra, koja su uklonjena sa suverene teritorije drugih zemalja.

Član 25.
Gašenje prava trećih strana

1. Ako je jedna otuđena pokretna stvar opterećena pravom treće strane, to pravo se onda gasi nakon sticanja prava svojine u odnosu na stvar.
2. Pravo trećeg lica se ne gasi, ako lice koje je steklo pravo svojine nije bilo savesno u vreme prenosa vlasništva.

Član 26.
Prezumiraje prava svojine u korist držaoca

1. Pretpostavlja se da je držalac pokretne stvari takođe i njen vlasnik. Bez obzira na ovu pretpostavku, to se međutim ne odnosi na bivšeg držaoca ako je stvar od njega ukradena, ako ju je izgubio ili je na neki drugi način nenamerno izgubio posed te stvari. To se ne sprovodi za novac i hartije od vrednosti donosioca.
2. Pretpostavlja se da je bivši držalac u vreme državine bio vlasnik date stvari.

Član 27.
Ubiranje plodova

1. Plodovi na stvari pripadaju vlasniku stvari, osim ako drugačije nije određeno zakonom ili pravnim odnosom.
2. Lice koje poseduje pokretnu stvar kao vlasnik, pravo svojine nad plodovima stvari stiče nakon razdvajanja, osim ako je pri ostvarivanju samostalne državine bio nesavesni držalac u pogledu svog prava na državinu ili prava na ubiranje plodova, ili ako je pre razdvajanja bio svestan nedostatka tog prava.

Član 28.
Dobit sa zastarevanjem

1. Samostalni držalac stiče pravo svojine nad pokretnom stvari deset (10) godina nakon neprekidne državine pod uslovom da na početku tog perioda nije bio svestan da nema pravo svojine, niti je toga postao svestan u toku tog perioda.
2. Zastarevanje se isključuje ako lice tokom dobiti i trajanja imovinskog vlasništva nije bio u poverenju ili ako tokom vremenskog perioda od 10 godina shvati da on nema pravo vlasništva na pokretnu imovinu.
3. Ako je pravo svojine stečeno putem zastarevanja, prestaju prava trećih lica koja su ustanovljena pre sticanja prava svojine, osim ako posednik nije u poverenju u vezi ovih prava tokom sticanja imovinskog vlasništva.

Član 29. Sjedinjene stvari

1. Ako su pokretne stvari koje pripadaju različitim vlasnicima tako međusobno sjedinjene da su postale bitni suštinski delovi nekretnine, prethodni vlasnici onda postaju suvlasnici nad tom stvari. Njihov udeo u pravu svojine utvrđuje se u odnosu na vrednost prvobitnih stvari u vreme kada su postale sjedinjene.
2. Ako se za jednu od stvari može ustanoviti da je glavna stvar, vlasnik te stvari postaje jedini vlasnik nove stvari. Prethodni vlasnici čije pravo svojine prestaje imaju pravo na naknadu od strane novog vlasnika za vrednost svojih stvari.
3. Ako prestaje pravo svojine nad nekom stvari, takođe prestaju i sva druga prava nad tom stvari. Ovo se ne odnosi na slučaj kada vlasnik stvari koja je opterećena nekim pravom postane suvlasnik ili jedini vlasnik sjedinjenih stvari.

Član 30. Mešanje stvari

Ako se pokretne stvari od nekoliko vlasnika izmešaju tako da se više ne mogu rastaviti, ili se mogu rastaviti samo na neproporcionalan način, odredbe člana 29. odgovarajuće se primenjuju.

Član 31. Obrada stvari

1. Lice koje proizvede novu pokretnu stvar kroz proizvodni proces ili transformacijom, stiče pravo svojine nad tom transformisanom stvari.
2. Lice koje proizvede novu pokretnu stvar kroz proizvodni proces ili transformacijom uz korišćenje tuđih materijala, stiče pravo svojine nad tom novom stvari ako je vrednost proizvodnog procesa znatno manja od vrednosti korišćenih materijala
3. Ako je vrednost proizvodnog procesa tačno jednaka vrednosti korišćenih materijala, sve strane u jednakoj meri ostvaruju suvlasništvo nad tom stvari.
4. Obrada se smatra pisanje, crtanje, slikanje, štampanje, graviranje ili slične površinske obrade.
5. U slučaju sticanja vlasništva na nov pokretni predmet sva postojeća prava u materijalu gase se. Vlasnik novog predmeta je dužan da nadoknađuje treća lica za njihovo gubljenje prava.

Član 32. Sticanje vlasništva na pokretne predmete bez vlasnika

1. Lice koje uzima u imovinski posed jedan pokretni predmet bez vlasnika, stiče vlasništvo nad tim predmetom, ukoliko prisvajanje nije zakonom zabranjeno.
2. Jedan pokretan predmet postaje bez vlasnika ukoliko vlasnik u nameri namerno odustajanja od vlasništva napušta posedovanje predmeta.
3. Domaća životinja postaje bez vlasnika, kada se ne pridržava više lokalnom običaju da se vraća vlasniku.
4. Roj pčela postaje bez vlasnika kada se nalazi slobodan u prirodi, nije tragan od njegovog vlasnika u roku od 48 (četerdesetosam) časova i nije se smestio na nekom njegovom smeštajnom mestu.

Član 33. Pronalaženje predmeta

1. Lice koje pronalazi pokretni predmet i uzima isti u poset treba da što pre obavesti osobu koje je predmet izgubio ili vlasnika pronađenog predmeta.
2. Ukoliko pronalazač ne zna identitet ili mesto nalaženja osobe koja je izgubila predmet ili vlasnika predmeta, pronalazač treba bez nepotrebnog zakašnjenja da obavesti nadležni autoritet o pronalaženju predmeta i okolnostima pronalaženja. Ukoliko predmet nema veći vrednost od deset (10) evra, obaveštenje nije potrebno.
3. Pronalazač je obavezan za očuvanje predmeta. Ukoliko predmetu pretili kvarenje ili se njegovo čuvanje nadovezuje sa velikim troškovima srazmerno vrednosti predmeta, onda je pronalazač dužan da predmet vrati nadležnom organu radi iznošenja istog na javnu prodaju.
4. Istekom roka od jedne godine od obaveštavanja nadležnih autoriteta, pronalazač stiče vlasništvo nad pronađenim predmetom, osim ukoliko pronalazač ranije sazna o legitimisanoj osobi za prihvatanje predmeta ili ga je on obavestio njegovo pravo pri nadležnom autoritetu. Prilikom sticanja vlasništva, ostala prava na predmetu će se gasiti.
5. Pronalazač može tražiti određenu nagradu za pronalaženje od osobe koja zadržava pravo prijema pronađenog predmeta. Nagrađivanje pronalazača iznosi pet odsto do vrednosti predmeta do petsto evra, tri odsto iznad te vrednosti, i tri odsto u slučaju pronalaženja stoke. Ukoliko predmet od vrednosti samo za osobu koja ima pravo za njegov prijem, vrednost nagrade za pronalaženje se utvrđuje na način koji je najpravičniji. Zahtev za nagradu ne važi ukoliko pronalazač krši obavezu prijavljivanja ili je krio pronalaženje kada je bio upitan.

Član 34. Pronalaženje blaga

1. Ukoliko se pronalazi jedan predmet od posebne vrednosti, koji je duže vremena bio sakriven tako da se ne može pronaći njegov vlasnik, onda se vlasništvo nad tim predmetom stiče po sledećoj podeli: 1/3 za pronalazača, 1/3 za vlasnika nepokretnog predmeta u kojem je predmet bio sakriven i 1/3 pripada državi.
2. Ukoliko je predmet od istorijske, arheološke ili umetničke vrednosti, onda se sticanje vlasništva predviđa odredbama posebnih zakona.

Član 35. Odustajanje od vlasništva

Odustajanje od nekog predmeta je kada se vlasnik na jasan način izražava da konačno odustaje od vlasništva nad tim predmetom.

POGLAVLJE III STICANJE I GUBLJENJE VLASNIŠTVA NA NEKRETNINE

Član 36. Sticanje vlasništva na nekretninu

1. Za prenošenje vlasništva na nekretninu neophodan je odgovarajuća pravna radnja važeća između otuđivaoca i sticaoca kao pravni osnov i upisivanje promene vlasništva u Registar prava na nekretninu.
2. Ugovor o prenošenju nekretnine treba da se sklopi u pismenoj formi u prisustvu obeju stranaka u jednoj nadležnoj kancelariji.

Član 37.
Oblast primene

Vlasništvo na jednu nekretninu prostire se na prostoru iznad površine zemlje i prostoru ispod površine zemlje, međutim samo onoliko za što postoji interes za obavljanje istog i ukoliko se posebnim zakonom o pravima trećih lica ne utvrđuje drugačije.

Član 38.
Sastavni delovi

Vlasništvo na jednu nekretninu se prostire i na pokretni predmet, koji je postao sastavni deo nekretnine.

Član 39.
Akcesor

Ukoliko se stiče vlasništvo nad nekom nekretninom, pretpostavlja se da su i akcesori istovremeno stečeni.

Član 40.
Sticanje po osnovu zastarevanja

1. Osoba koja poverenjem ima u neprekidnom posedu dvadeset (20) godina jednu nekretninu ili deo iste, stiče vlasništvo nad njim.

2. Osoba koja ima u neprekidnom posedu deset (10) godina jednu nekretninu i ukoliko je isti registrovan kao vlasnički posedovatelj u katastru stiče vlasništvo nad nekretninom ili nekim njenim delom, ukoliko u okviru tog roka nije registrovan neki prigovor u vezi sa registracijom.

Član 41.
Sticanje zastarevanjem putem registrovanja

Osoba koja je bez sticanja prava vlasništva registrovana u Registar prava na nekretnine kao vlasnik jedne nekretnine ili jednog drugog predmetnog prava, postaće vlasnik, ukoliko je registracija trajala dvadeset (20) godina i on je za to vreme nekretninu imao u imovinsko posedovanje. Isteka roka je isključena, ukoliko je registrovan prigovor za registraciju u Registar prava na nekretnine.

Član 42.
Odustajanje od vlasništva

1. Odustajanje od vlasništva nad jednom nekretninom se može učiniti kada vlasnik izjavljuje u nadležnoj kancelariji da on želi odustati od nekretnine i ta izjava je registrovana u Registar prava na nekretnine.

2. Ukoliko se odustaje od vlasništva nad jednom nekretninom, onda vlasništvo nad tom nekretninom stiče politički subjekat nadležan u čijoj se teritoriji nalazi nekretnina. Nadležni javni autoritet stiče pravo vlasništva nad tim predmetom registracijom prava vlasništva u registar prava na nekretnine.

Član 43.
Suvlasništvo i zajedničko vlasništvo na nekretninu

Odredbe ovog Zakona u vezi sa vlasništvom nad jednom nekretninom su primenjive i za suvlasništvo ili zajedničko vlasništvo nad jednom nekretninom.

POGLAVLJE IV
PREDMETNO PRAVO PREČE KUPOVINE

Član 44.
Sadržina prava preče kupovine

1. Jedna nekretnina (ili suvlasništvo nad jednom nekretninom) može se zadužiti tako što će jedna osoba imati pravo preče kupovine.

2. Pravo preče kupovine se može stvoriti putem zakona ili ugovora. Ugovorno pravo preče kupovine stvara se putem sporazuma između vlasnika nekretnine i osobe koja ima pravo na preču kupovinu. Pravo preče kupovine postaje važeće prema trećim licima, ukoliko se registruje u Registar prava na nekretnine.

3. Pravo preče kupovine se može odrediti za jedan ili više slučajeva kupovine, međutim ograničava se na slučaj prodaje od vlasnika koji raspolaže nekretninom u vremenu davanja prava na preču kupovinu ili od njegovih naslednika.

Član 45.

Informisanje i primena prava na preču kupovinu

1. O informisanju o slučaju prava na preču kupovinu važe relevantne odredbe Zakona o obavezama ili nekog drugog primenjivog zakona.

2. Primena prava na preču kupovinu sledi putem deklarisanja prema obvezniku preče kupovine i potreban je predviđeni oblik prodajnog ugovora.

Član 46.

Efekti prava na preču kupovinu

1. Primenom prava na preču kupovinu vrši se sklapanje ugovora između titulara prava na preču kupovinu i obveznika preče kupovine pod tim uslovima, o kojima se obveznik preče kupovine dogovorio sa kupcem.

2. Prema trećim licima pravo na preču kupovinu ima efekat na značenja za pribavljanje zahteva za prenošenje vlasništva.

Član 47.

Isplaćivanje cene

1. Titular prava na preču kupovinu treba da isplaćuje prodavcu prodajnu cenu.

2. Ukoliko je kupac ili njegov pravni naslednik registrovan kao vlasnik, u tom slučaju titular preče kupovine treba da isplaćuje prodajnu cenu isplaćenu od kupca na prodavca.

Član 48.

Oslobađanje titulara preče kupovine i kupca

1. Dok titular preče kupovine treba da isplaćuje prodajnu cenu kupcu ili njegovom pravnom nasledniku, on se u tom slučaju oslobađa od obaveze za uplaćivanje kupovne cene zaostale kao dug od preče kupovine.

2. Ukoliko kupac ili njegov pravni naslednik gubi vlasništvo kao posledica primene prava na preču kupovinu, u tom slučaju se kupac oslobađa od obaveze za uplaćivanje kupovne cene, dok kupovna cena koja je ostala kao njegov dug nije isplaćena. On ne može tražiti vraćanje isplaćene prodajne cene.

Član 49.

Isključivanje nepoznatog titulara od prava na preču kupovinu

Ukoliko je jedan titular prava na preču kupovinu nepoznat, isti se može isključiti iz primene njegovog prava na isti način kao nepoznati titular koji ima prednost informisanja koji se može isključiti iz primene njegovog prava shodno člana 124.

Član 50.
Primena odredbi o pravu na preču kupovinu

Odgovarajuće odredbe Zakona o obavezama su primenjive u ovom poglavlju o pravu na preču kupovinu.

POGLAVLJE V
VLASNIŠTVO VIŠE OSOBA

PODGLAVLJE 1
SUVLASNIŠTVO

Član 51.
Suvlasništvo

1. Ukoliko vlasništvo nad jednim predmetom pripada više osoba u određenim delovima (aliquote) oni imaju suvlasništvo nad predmeto.
2. Ukoliko su delovi suvlasnička neutvrđeni, onda se pretpostavlja da su isti podjednaki.

Član 52.
Prava suvlasnik

1. Suvlasnik ima pravo da predmet uzima u poset i koristi srazmerno njegovom delu.
2. Plodovi koje daje predmet dele se prema veličini dela. Ukoliko podela plodova nije moguća, onda suvlasnici stiču suvlasništvo nad plodovima.
3. Suvlasnik može raspolagati njegovim delom na predmet i bez saglasnosti ostalih suvlasnika.
4. Ukoliko je predmet suvlasništva jedna nekretnina, onda svakom suvlasniku pripada pravo na preču kupovinu. Ukoliko više suvlasnika podnose zahtev za pravo na preču kupovinu, svakome pripada pravo preče kupovine prema njegovom delu. Pravo na preču kupovinu postoji i onda, kada je određeni sud naložio prodaju dela putem javne prodaje. Pravo na preču kupovinu ne postoji, ukoliko jedan suvlasnik prodaje njegov deo njegovim naslednicima.

Član 53.
Administriranje suvlasništva

1. Suvlasnici administriraju zajedničkim jednim predmetom, nad kojim postoji suvlasništvo.
2. Radnje redovnog administriranja suvlasništva su ništavne bez saglasnosti suvlasnika, čiji delovi zajedno čine više od pedesetotsto (50%).
3. Za radnje vanrednog administriranja, posebno o raspolaganju predmetom i zaduživanju predmeta ili imenovanju administratora, potrebna je saglasnost svih suvlasnika.
4. Odluke usvojene od suvlasnika deluju i na pravne naslednike jednog suvlasnika.

Član 54.
Potraživanja iz suvlasništva

Svaki suvlasnik može imati potraživanja prema trećim licima u pogledu celokupne stvari. Zahtev za predaju stvari i za ispunjenje drugih obaveza, obzirom na njihovu nedeljivu poprirodu može podneti samo suvlasnik na način da se predaja ili ispunjenje obaveza odnosi na sve suvlasnike.

Član 55.
Poseban naselndnik jednog suvlasnika

Ukoliko su suvlasnici jedne nekretnine uređivali administriranje i upotrebu ili su utvrdili da se raskid zajednice isključuje trajno ili privremeno ili su odredili jedan rok otkazivanja, onda to pravilo važi u odnosu na posebnog naslednika jednog suvlasnika, amo ukoliko je to pravilo registrovano u Registar prava na nekretnine.

Član 56.
Gašenje suvlasništva

1. Gašenje suvlasništva vrši se prema jednom od ovih oblika: podeel, preuzimanja predmeta od strane jednog suvlasnika, napuštanja pokretnog predmeta, ili kada se iznosi na javnu prodaju nekretnina.
2. Ukoliko suvlasnici ocenjuju da je otuđivanje trećeg lica neprihvatljivo za sve suvlasnike, onda se predmet može prodavati javnom prodajom i prihod će se podeljeti suvlasnicima prema delu svakog.
3. Ukoliko se gašenje suvlasništva vrši putem podelje u naturi ili kada jedan ili više suvlasnika stiču vlasništvo nad celim predmetom, onda se prometna vrednost predmeta treba utvrditi prema ekspertizi zvaničnog eksperta, ukoliko ne odustaju svi suvlasnici od ekspertize vrednosti.
4. Ukoliko se među suvlasnicima ne može postići dogovor oko načina procedura ra raskid suvlasništva, onda se zajednički predmet, ukoliko je pokretno, treba otuđivati putem pravila prodaje imovine koja je zalog, a kada se radi o nekretnini - putem prodaje preko obaveznoj javnoj prodaji, dok će se stvoreni prihodi podeljeti suvlasnicima u skladu sa njihovim delovima. Ukoliko pokušaj za otuđivanjem vlasništva nije uspešan, onda jedan suvlasnik može tražiti obnovu, ukoliko isti preuzima na sebe troškove.

PODGLAVLJE 2.
VLASNIŠTVO NAD JEDINICAMA ZGRADE

Član 57.
Vlasništvo nad delovima zgrade

1. Vlasništvo nad jednim delom jedne zgrade (jedinica zgrade) je posebno vlasništvo jednog stana, jednog poslovnog lokala (radnja) ili mesto za parkiranje – garaža uz deo suvlasništva na nekretninu u kojem se nalazi deo zgrade.
2. Zajedničko vlasništvo postoji na nekretninu (zemljište) nad kojim stoji zgrada kao i delovi, instalacije i oprema, koje se ne nalaze u posebnom vlasništvu ili u vlasništvu treće osobe.
3. Posebno vlasništvo u jedinici zgrade treba da se stovri samo kada su stanovi, poslovne prostorije ili mesta za parkiranje u garaži ograničeni.
4. Delovi suvlasništva na nekretninu se ne mogu izdvojiti od posebnog vlasništva na jedinice zgrade.

Član 58.
Zasnivanje prava na vlasništvo

1. Vlasništvo nad jednom jedinicom zgrade nastaje putem ugovora (u skladu sa stavom 2 ovog člana) ili putem podele (u skladu sa stavom 3 ovog člana).
2. Suvlasništvo nad jednom nekretninom se može utvrditi putem ugovora suvlasnika tako što se svakom od suvlasnika priznaje posebno vlasništvo nad jednim stanom, poslovnim prostorom ili na mestu za parkiranje u garaži u jednoj izgrađenoj zgradi ili koja će se izgraditi na suvlasničkoj nekretnini.

3. Vlasnik jedne nekretnine može podeliti njegovo vlasništvo u suvlasničke delove putem izjave pred kancelarijom registra prava na nekretnine tako da zajedno sa svakim delom suvlasništva, posebni deo vlasništva je zasnivan nad jednim određenim stanom ili prostorom jedne zgrade koja je izgrađena ili će se izgraditi na jednoj nekretnini.

Član 59. Opterećivanje hipotekom

1. Ukoliko je nekretnina u primeru člana 57. stav 3 ili suvlasništvo u primeru člana 58. stav 2 opterećeno hipotekom, onda se podela vlasništvo može obaviti uz saglasnost hipotekarsko poverioca.
2. Hipoteka će prelaziti u vlasništvu u jednom delu zgrade

Član 60. Predmet posebnog vlasništvo

1. Predmet posebnog vlasništva su određene prostorije kao i zajednički delovi zgrade koji pripadaju tim prostorijama, koji se mogu menjati, od straniti ili dopuniti, bez ugrožavanja zajedničkog vlasništva ili posebnog vlasništva trećih lica preko dozvoljene mere ili bez ugrožavanja spoljnog izgleda zgrade.
2. Posebno vlasništvo se ne može otuđivati ili teretiti bez odgovarajućeg dela suvlasništva.

Član 61. Odredbe u vezi sa formom

1. Za nastanak ili gašenje posebnog vlasništva potreban je ugovarački sporazum oko pravne promene i registrovanje u Registar prava na nekretnine.
2. Za sporazum potreban je oblik (forma) određen u članu 36 stav 2.

Član 62. Registracija prava na nekretnine

1. Za davanje saglasnosti od vlasnika ili suvlasnika za neku registraciju u Registar za prav ana nekretnine, shodno člana 58 stav 2 i 3, potrebno je:
 - 1.1. jedno skiciranje (crtež) izgradnje opremljen potpisom od građevinskog autoriteta, iz kojeg se vidi podela zgrade, pložaj i veličina delova zgrade, koji su u posebnom vlasništvu i u zajedničkkom vlasništvu (plan podele).
 - 1.2. jedna potvrda izdata od građevinskog autoriteta, da postoje uslovi za ograničavanje.
2. Podela postaje važeća ukoliko se ta podela registruje u Registar prava na nekretnine.

PODGLAVLJE 3. ZAJEDNICA VLASNIKA JEDINICA ZGRADE

Član 63. Principi

1. Uzajamni pravni odnos vlsnika jedinica zgrade utvrđuje se odredbama ovog zakona. Vlasnici jedinica zgrade mogu sporazumno uređivati uzajamne odnose, osim ako zakonom nije predviđeno drugačije.

2. Sporazumi, putem kojih vlasnici jedinica zgrade predviđaju nešto drugo od odredbi ovog zakona, ili odstupaju od svojih sporazuma, važeći su za pravne naslednike jednog posebnog vlasnika, ukoliko su registrovani u Registar prava na nekretnine kao sadržaj posebnog vlasništva.

3. Pravne radnje na pitanjima za koja se po ovom zakonu ili po jednom sporazumu odlučuje putem većine glasova, važe i u odnosu na vlasnike jedinica zgrade, koji nisu usvojili odluku ili koji nisu bili prisutni prilikom donošenja odluke.

4. Kako bi se omogućila važnost odluka, naročito u pogledu poverilaca i ostalih trećih lica, nije potrebno da odluke budu upisane u registar prava na nepokretnost.

Član 64. Zabrana rešenja suvlasništva

1. Vlasnik dela zgrade može zahtevati rešenje suvlasništva samo ako je zgrada potpuno ili delimično uništena i ako ne postoji obaveza ponovne izgradnje.

Član 65. Prava vlasnika dela zgrade

1. Svaki vlasnik dela zgrade po svom nahođenju i u okviru zakona može raspolagati delovima svoje posebne (specifične) svojine, i onemogućiti ostale da ga smetaju, sve dok se ne suočavaju sa pravima trećih lica.

2. Može se postići saglasnost da posebno pravo svojine nad delom zgrade treba sadržavati ograničenje da posebni vlasnik može raspolagati svojim posebnim pravom svojine nad delom zgrade samo ako se sa tim slože i ostali vlasnici delova zgrade ili treća lica. Davanje saglasnosti se može odbiti samo iz bitnih razloga. Ovakvo ograničenje stupa na snagu samo po upisu u registar prava na nepokretnost.

Član 66. Obaveze vlasnika dela zgrade

1. Svaki vlasnik dela zgrade posebno je obavezan da :

1.1. održava deo zgrade koji je u njegovom posebnom vlasništvu i da zgradu koja je u njegovom posebnom vlasništvu ili čiji je suvlasnik, koristi samo na način da nijedan drugi vlasnik dela zgrade ne bude izložen bilo kakvoj nepogodnosti.

1.2. omogući i drugima pristup i korišćenje delova zgrade koji se nalaze u njegovoj posebnoj svojini u meri u kojoj je to neophodno za održavanje i popravke zajedničke svojine.

1.3. odgovara na prigovore i snosi troškove održavanja zajedničke svojine u pogledu svog udela u suvlasništvu.

Član 67. Pravo isključenja

1. Ako vlasnik dela zgrade ponovljeno i smišljeno počini tako teško kršenje svojih obaveza prema drugim vlasnicima delova zgrade da se od njih realno ne može očekivati da nastave živeti u zajednici sa njim, oni tada imaju pravo da od njega zahtevaju da raspolaže svojim pravom svojine nad delom zgrade.

2. Za ovakvu odluku potrebna je saglasnost više od polovine vlasnika.

3. Odredbe stava 1 i 2 su obavezne. Bilo koji suprotan ugovor ili dogovor je nevažeći.

4. Ako vlasnik tog dela zgrade nije učestvovao u sprovođenju neophodnih mera za poboljšanje suvlasništva, onda proporcionalni troškovi koji njemu pripadaju biće obračunati prilikom odlučivanja o ceni prodaje.

Član 68. Pravo preče kupovine

U slučaju prenošenja (otuđenja) vlasništva nad jednim delom zgrade, ostalim vlasnicima delova zgrade pripada pravo preče kupovine. U tom slučaju primenjuju se odredbe koje se tiču prava preče kupovine u slučaju suvlasništva iz člana 53. stav 4. ovog zakona.

PODGLAVLJE 4. UPRAVLJANJE

Član 69. Redovno upravljanje

1. Sve dok nije drugačije propisano ovim zakonom ili sporazumom vlasnika dela zgrade, vlasnici dela zgrade imaju pravo na zajedničko upravljanje svojom suvlasničkom svojinom.

2. Ako redovno upravljanje nije regulisano sporazumom, vlasnici delova zgrade o tome mogu odlučiti većinom glasova.

3. Redovno upravljanje u interesu vlasnika dela zgrade kao celine konkretno obuhvata sledeće:

3.1. obične opravke i održavanje zajedničke svojine, sklapanje neophodnih ugovora o osiguranju protiv požara, i osiguranja u zoni (teritoriji) vlasnika kuća ili nekretnina –obaveza odgovornosti;

3.2. prikupljanje jedne opravdane rezerve za održavanje;

3.3. preduzimanje i tolerisanje svih mera koje su naročito nužne za priključenje zgrade na sisteme snabdevanja, što naročito podrazumeva priključenje u vodovodne, kanalizacione, električne, telefonske i tele-komunikacijske instalacione mreže;

3.4. izrada ekonomskog plana;

3.5. priprema i proglašenje kućnog reda.

Član 70. Vanredno upravljanje

1. Izmene i troškovi izgradnje, koja prekoračuju mere redovnog upravljanja, potrebna je jednoglasna odluka svih vlasnika delova zgrade.

2. Ako je više od polovine zgrade uništeno, a njena obnova ne može biti pokrivena sredstvima od nekog osiguranja ili na neki drugi način, onda se, o njenoj obnovi, mora doneti jednoglasna odluka.

Član 71. Imenovanje, razrešenje , prava i zadaci upravnika

1. Za imenovanje upravnika odlučuju većinom glasova vlasnici delova zgrade. Postavljanje se može usvojiti na maksimalan rok od pet (5) godina. S tim da je moguće produženje za još jedn mandat.

2. Imenovanje upravnika je nužno ako zajednicu vlasnika zgrade čine samo dve strane.

3. Konkretno, upravnik ima pravo i obavezu da izvršava odluke vlasnika dela zgrade, da se brine za redovno održavanje zajedničke svojine, te da upravlja zajedničkim novčanim sredstvima.

4. Konkretno, upravnik je ovlašćen da izvrši i prima sudske i vansudske naloge, plaćanja i ispunjenja obaveza, kao i druga obaveštenja u vezi zajedničke svojine.

5. Dužnosti i ovlašćenja upravnika definisana u stavu 2. i 3. ovog člana ne mogu biti ograničena sporazumom vlasnika delova zgrade.

Član 72. Odbor stanara

Vlasnici dela zgrade većinom glasova mogu formirati odbor stanara koji se sastoji od predsednika i njegovog zamenika. Odbor stanara pruža podršku upravniku tokom upravljanja jedinicama zgrade, i naročito kontroliše ekonomski plan, kao i obračun i predračun troškova na kojima se zasniva ekonomski plan.

Član 73. Skupština vlasnika jedinica zgrade

1. Skupština vlasnika jedinica zgrade se osnuje za objekte, za pitanja o kojima se odlučuje u skladu sa ovim zakonom ili drugim sporazumom vlasnika dela zgrade ona može odlučivati.

2. Skupštinu saziva upravnik, najmanje jednom godišnje, odnosno kada to zahteva član upravnog odbora ili jedna četvrtina vlasnika delova zgrade. Ukoliko je odsutan upravnik, ili ako on bez valjanog razloga odbije da sazove sednicu skupštine, sednicu skupštine može sazvati i predsednik odbora stanara.

3. Kako bi doneta odluka bila važeća, predmet odluke mora biti naznačen u pozivu za sednicu koji mora biti dostavljen najmanje deset dana pre utvrđenog datuma za održavanje Skupštine. Odluka je takođe važeća i bez sednice skupštine ako svi vlasnici dela zgrade daju svoju pismenu saglasnost.

4. O usvojenim odlukama u skupštini mora se voditi zapisnik. Svaki vlasnik dela zgrade ima pravo da prekontrolišu zapisnik i traži da mu se da jedan primerak.

Član 74. Sednica skupštine

1. Skupština ima kvorum samo ako prisutni vlasnici delova zgrade predstavljaju više od polovine udela u suvlasništvu, izračunatom u skladu sa prostorom površinom koju zauzima zgrada.

2. Svaki deo zgrade zastupljen je sa po jednim glasom. Ako neki deo zgrade pripada većem broju vlasnika, taj deo mora biti zastupljen jednoglasno.

3. Jedan vlasnik nema pravo glasa kada predmet glasanja zadire u pravne poslove ili parničenje sa drugim vlasnicima.

Član 75. Rešavanje sporova od strane suda

Sud odlučuje na osnovu zahteva podnosioca o međusobnim dužnostima i pravima vlasnika delova zgrade, o pravima i dužnostima tokom upravljanja zajedničkom svojinom, o imenovanju upravnika te o valjanosti odluka koje se donesu na sednici skupštine vlasnika zgrada.

Član 76. SPROVOĐENJE ODREDBI O UPRAVLJANJU DELOVIMA ZGRADA

Odredbe člana 69 do 75 su primenljive, osim ako nije drugačije propisano posebnim zakonom.

PODGLAVLJE 5. ZAJEDNIČKA SVOJINA

Član 77. Zajednička svojina

1. Ako više lica imaju pravo svojine nad neku stvar, bez utvrđivanja ikakvih udea, oni su onda zajednički vlasnici.
2. Zajedničko pravo svojine može se ustanoviti zakonom ili sporazumom. Sporazum kojim se stvara zajedničko vlasništvo može se sklopiti ako to izričito dopušta zakon.
3. Zajednički vlasnici svojom svojinom raspolazu zajednički, i snose zajedničku odgovornost za proistekle obaveze.
4. Svaki zajednički vlasnik može tražiti razdvajanje ili delimičnu prodaju zajedničke svojine, ali ne u nepovoljnom trenutku.
5. Odredbe kojima se reguliše suvlasništvo primenjuju se i na zajedničko pravo svojine, osim ako zakonom nije drugačije propisano.

POGLAVLJE IV SUSEDSCO PRAVO

Član 78. Dužna pažnja

1. Vlasnici susednih nepokretnosti imaju obavezu da imaju u vidu prava i interese svojih suseda, te da svoja prava ostvaruju na način koji ne oštećuje prava njihovih suseda i ne utiče na njih.
2. Dužna pažnja i zakonske odredbe susedskog prava zakona, takođe se primenjuju i na odnose između vlasnika nepokretnosti i vlasnika zgrade koja je na toj nepokretnosti izgrađena, ako se po svojoj prirodi one mogu primeniti na taj odnos.

Član 79. Neraspoznavanje međa

Ako se ne može raspoznati prava međa između dve nepokretnosti, primenjuju se relevantne odredbe Zakona o katastru.

Član 80. Podizanje, obnavljanje i označavanje međa

1. Vlasnici susednih nepokretnosti imaju obavezu da sarađuju prilikom podizanja ili obnavljanja trajnih međašnjih znakova.
2. Svaki od vlasnika susednih nepokretnosti mora snositi polovinu troškova podizanja ili obnove međašnjih znakova, osim ako postojeći zakonski odnosi između suseda ne propisuju druga rešenja.
3. Ukoliko između dve susednih nekretnina stoji jedna ograničavajuća struktura (naročito zid, ograda, živa ograda, plot, jarak, zemljani nasip ili kameni znak), smeštena na međi između dve susedne nepokretnosti, ona se onda smatra zajedničkom svojinom.

4. Ukoliko je takva struktura međe na jednoj od nepokretnosti, smatra se da je ista u svojini vlasnika koji ima pravo svojine nad tom nepokretnosti.

5. Međašnji znakovi moraju se održavati na način uobičajen u tom području.

6. Ukoliko treća strana pretrpi štetu zbog manjkavog održavanja međašnjeg znaka, njegov vlasnik je obavezan da nadoknadi pričinjenu štetu.

Član 81. Stablo na međi

1. Ako se stablo nalazi na međi nekretnina, ono pripada susedima u jednakoj meri. Njegovi plodovi pripadaju susedima u jednakoj meri.

2. Svaki od vlasnika može zahtevati uklanjanje stabla. Troškovi uklanjanja stabla dele se podjednako između vlasnika. Vlasnik koji je zahtevao uklanjanje sam snosi troškove ako se drugi vlasnik odrekne svog prava na stablo. Izuzimajući zahtev za otklanjanje stabla u slučaju kada stablo služi za označavanje međe, i na osnovu okolnosti, ne može biti zamenjena nekom drugom oznakom.

3. Ova odredba se takođe primenjuje i na ostale rastinje (koje nemaju oblik stabla), ukoliko se nalazi na međi te nepokretnosti.

Član 82. Emisije

1. Vlasnik nepokretnosti ne može zabraniti emisiju gasova, pare, dima, čađi, toplote, buke, vibracija i sličnih smetnji koje potiču sa druge zemljišne parcele ako te smetnje u potpunosti ili delimično ne utiču na korišćenje njegove nepokretnosti. Smatra se da ovakve smetnje u normalnim okolnostima nisu bitnijih razmera ako se pri tome ne prekorače ograničenja propisana primenjivim zakonima i propisima.

2. Isto važi i za slučaj kada su smetnje bitnijih razmera uzrokovane korišćenjem te nepokretnosti uobičajene za to mesto i ako se ne mogu sprečiti ekonomičnim merama koje se obično preduzimaju u takvim situacijama.

Član 83. Plodovi

Pravo svojine nad plodovima koji padnu na susednu nepokretnost vlasnik te nepokretnosti stiće u trenutku kada se plodovi odvoje od stabla.

Član 84. Grane i korenje

1. Vlasnik nepokretnosti ima pravo da odreže grane koje se protežu preko međe ili da ih ukloni na neki drugi način ako mu smetaju a vlasnik stabla ih nije uklonio u razumnom roku nakon što je to od njega zatraženo. Vlasnik nepokretnosti nema ovo pravo ako se međa nalazi u šumi.

2. Vlasnik nepokretnosti može odrezati korenje koje raste iz susedne nepokretnosti samo ako isto predstavlja pretnju u smislu uništenja ili ugrožavanje biljnih kultura zasađenih na njegovoj nepokretnosti.

Član 85. Pristup na tuđe zemljište

1. Vlasnik životinja koje pripadaju domaćinstvu ili farmi može pristupiti na susednu nepokretnost koja pripada drugim vlasnicima da bi ih vratio nazad. To se takođe odnosi i na roj pčela.

2. Vlasnik te druge nepokretnosti može zabraniti pristup pod uslovom da sam odmah preda životinje iz stava 1. ovog člana.

Član 86. Nužni prolaz

1. Nužni prolaz preko nepokretnosti dopušten je ako susedna nepokretnost nema nikakav drugi pristup javnom putu, ili ako je taj pristup moguć samo uz veliko zaobilaženje, te ako je korist za nepokretnost za koju se ta radnja preduzima veća od nepogodnosti koja se time čini nepokretnosti preko koje se prolazi.

2. Trasa nužnog prolaza određuje se tako što se utvrdi najbolji i najpogodniji pristup za lice koje pristup traži, te šta predstavlja najmanju prepreku za suseda koji dozvoljava prolaz preko svoje nepokretnosti.

3. Za korišćenje nepokretnosti može se platiti naknada, a vlasniku se mora nadoknaditi bilo kakva šteta koja se nanese njegovoj nepokretnosti tokom prolaza.

4. Nužni prolaz prestaje kada više ne postoji potreba za njegovim korišćenjem.

5. Isto važi i za postavljanje vodova za snabdevanje.

Član 87. Nužni prolaz do zgrade

Odredbe člana 78. takođe se primenjuju i na pravo svojine na zgradi za koju je potreban nužni prolaz preko nepokretnosti koja je okružuje.

Član 88. Privremeno korišćenje susedne nepokretnosti

1. Vlasnik nepokretnosti od vlasnika susedne nepokretnosti može tražiti da mu dozvoli privremeni pristup kako bi obavio radove na vlastitoj nepokretnosti ukoliko se ti radovi ne mogu izvesti na bilo koji drugi način ili bi njihovo izvođenje na drugi način iziskivalo neproporcionalno visoke troškove. Radovi moraju biti unapred najavljeni u odgovarajućem roku pre svog početka.

2. Nakon korišćenja nepokretnosti ista se mora vratiti u svoje prvobitno stanje.

3. Na zahtev vlasnika iskorišćene nepokretnosti mora se isplatiti razumna naknada. Potraživanje naknade zastareva nakon šest meseci.

Član 89. Opasnost od rušenja zgrade

Ako postoji ozbiljna opasnost od rušenja zgrade ili jednog njenog dela, što bi moglo ugroziti susedne ili okolne nepokretnosti, njen vlasnik može tražiti od vlasnika sa čije nepokretnosti ili zgrade ta opasnost potiče da preduzme sve neophodne mere da se izbegne ta opasnost, te da preduzme sve neophodne mere bezbednosti.

Član 90. Prekoračenje međe građenjem

1. Ako je vlasnik nepokretnosti prilikom izgradnje zgrade dio građevine podigao preko međe, njegov sused to ne mora poštovati.

2. Susedu se mora isplatiti naknada plaćanjem zakupnine ukoliko je on podneo pismeni prigovor vlasniku čija građevina prelazi preko međe. Prigovor se mora uložiti najdalje jednu godinu nakon što je sused saznao za situaciju, a najkasnije pet godina od nastanka te situacije. Zakup se plaća nakon ulaganja prigovora.

3. Sused čija je nepokretnost narušena od vlasnika druge nepokretnosti može zahtevati jednu od sledećih stvari:

3.1. da pravo svojine nad zgradom bude podeljeno preko međe; ili

3.2. da ukloni deo zgrade koji se nalazi na nepokretnosti suseda koji ulaže prigovor; ili

3.3. da otkupi pravo svojine na nepokretnosti na kojoj se nalazi sporni deo zgrade.

4. Sused može koristiti jedno od prava predviđenih u podstavovima 3.1. i 3.2 u roku od jedne godine od dana podnošenja prigovora. Sve dok se ne ostvari pravo izbora i dok se ne donese relevantni akt u skladu sa podstavovima 3.1. do 3.3, mora se plaćati zakup predviđen u stavu 2. ovog člana.

Član 91.

Opasno potkopavanje tuđe nepokretnosti

Na nepokretnosti se ne mogu vršiti iskopavanja takvog intenziteta koji dovodi do toga da susedna nepokretnost izgubi nužnu stabilnost, osim ako njen vlasnik već unapred nije postavio posebne konstrukcije istog ranga radi održavanja stabilnosti.

Član 92.

Vodotok

Vlasnik nepokretnosti ne može promeniti vodotok ili količinu i kvalitet mase tekuće vode koja protiče u blizini ili preko njegove nepokretnosti ako bi to nanelo štetu susednoj nepokretnosti.

POGLAVLJE VII ZAŠTITA PRAVA SVOJINE

Član 93.

Zahtev za predaju stvari

Vlasnik može zahtevati predaju određene stvari od bilo koga ko nema pravo da je drži.

Član 94.

Prigovor držaoca

1. Držalac može odbiti da preda stvar ako on lično ili posredni držalac od koga potiče pravo državine ima pravo državine.

2. Ako posredni držalac nema pravo državine u odnosu na vlasnika, vlasnik može tražiti da neposredni držalac stvar preda posrednom držaocu, ili njemu lično ako neposredni držalac nema ili ne može ostvariti državinu stvari.

Član 95.

Potraživanja od savesnog držaoca

1. Vlasnik od savesnog držaoca može zahtevati predaju plodova kao i drugih koristi stečenih korišćenjem stvari.
2. Lice koje je u obavezi da vlasniku preda plodove, može zahtevati naknadu za razumne troškove koje je imalo u proizvodnji ili sakupljanju plodova, ali ne u iznosu većem od vrednosti plodova koje je moralo predati.
3. Potraživanje stvari i naknade zastareva tri godine od dana predaje stvari.

Član 96. Potraživanja savesnog držaoca

1. Savesni držalac ima pravo da zahteva naknadu nužnih i korisnih troškova u meri u kojoj je vrednost stvari povećana tim troškovima.
2. Nužni troškovi jesu troškovi koji su u trenutku nastanka, u skladu sa objektivnim standardima, bili od suštinskog značaja za održavanje ili upravljanje stvari.
3. Korisni troškovi jesu troškovi koji u skladu sa objektivnim standardima vode povećanju vrednosti stvari.
4. Savesni držalac ima pravo da zadrži stvar dok mu vlasnik ne isplati naknadu za nužne i korisne troškove.
5. Potraživanje naknade troškova zastareva za tri godine od dana predaje stvari

Član 97. Nesavesni držalac

1. Držalac se ne smatra savesnim ako su on lično ili njegov pomoćnik u državini znali ili su trebali znati da on nema pravo državine.
2. Nesavesnim držaoc se smatra i držaoc koji od trenutka uručenja ili zahteva za predaju ili potraživanja iz člana 95.

Član 98 Zahtevi protiv nesavesnog držaoca

1. Nesavesni držalac treba da dostavi vlasniku dobitke stvari, kao i da isplati vrednost, ako je potrošio ili ako te dobitke nije ukrao.
2. Nesavesni držalac je odgovoran vlasniku za pričinjenu štetu koja je zbog njegovog propusta dovela do pogoršanja ili propasti stvari, ili iz nekog drugog razloga zbog kojeg nije u mogućnosti da izvrši predaju te stvari.

Član 99 Zahtevi nesavesnog držaoca

1. Nesavesni držalac ima pravo da traži naknadu nužnih troškova koje je imao.
2. On nema pravo da zadrži stvar na osnovu tog potraživanja.

Član 100 Odgovornost za nezakonitog držaoca

Ako je držalac ostvario državinu nezakonitim smetanjem ili krivičnim delom, odgovoran je vlasniku u skladu sa odredbama o naknadi za delikte.

Član 101 Isključivanje

Međusobna potraživanja vlasnika i držaoca u skladu sa odredbama članova 93. do 100., isključuju sve druge zahteve.

Član 102 Zahtev za otklanjanje i neponavljanje kršenja

1. Ako je pravo svojine ugroženo smetanjem na neki drugi način osim oduzimanjem stvari, vlasnik od lica koje vrši smetanje može zahtevati da prestane sa smetanjem. Ukoliko se smetanje nastavi, vlasnik može podneti zahtev za izdavanje sudske zabrane.
2. Ovo se ne primenjuje u slučaju da je vlasnik u obavezi da toleriše to uznemiravanje.

DEO IV PRAVO DRŽAVINE

Član 103. Pravo državine

Lice koje vrši faktičku kontrolu na stvari smatra se neposrednim držaoцем.

Član 104. Sticanje prava državine

Pravo državine stvari stiče se dobijanjem faktičke vlasti na stvari. Za sticanje prava državine dovoljan je sporazum između poslednjeg držaoca i lica na koje se pravo prenosi, ako je to lice sposobno vršiti vlast na stvari.

Član 105 Pomoćnik u državini

Ako neko lice vrši faktičku vlast i kontrolu na stvari za račun drugog lica u okviru njegovog poslovanja ili u okviru uporednog odnosa kojim je on obavezan postupati po uputstvima tog drugog lica, tada se to drugo lice smatra držaoцем.

Član 106. Nasleđivanje

Nakon smrti držaoca, pravo državine prenosi se na njegove naslednike.

Član 107 Prestanak državine

1. Pravo državine prestaje ako se držalac konačno odrekne svoje faktičke vlasti na stvari, ili ako je zauvek izgubi na neki drugi način.
2. Pravo državine ne prestaje kao rezultat nedozvoljavanja držalaca za vršenje i kontrolu nad stvarima za privremeno vreme.

Član 108 Sudržavina

Ako više lica ostvaruje pravo državine na jednoj stvari, njihovo međusobno pravokorištenja te stvari, kao i zaštita prava državine pojedinačnog držaoca, ograničeni su pravima ostalih držaoca da tu stvar koriste u skladu sa njenom namenom.

Član 109 Posredna državina

1. Nedirektni držaoc je lice koje daje na raspolaganje stvari bazirano na zalogu, kiriji, depozitu, sporazume ili pravne odnose slične koje daje drugom licu pravo raspolaganju stvari za određeno vreme,
2. Ako posredni držalac stoji u odnosu sa trećim licem u skladu sa odredbama stava 1. ovog člana, to treće lice se takođe smatra posrednim držaocem.

Član 110 Samostalna državina

Lice koje ostvaruje državinu stvari koja mu pripada smatra se samostalnim držaocem.

Član 111. Nezakonito smetanje državine

1. Lice koje držaoca liši njegove državine ili smeta njegovu državinu, deluje nezakonito ukoliko takvo ponašanje nije u skladu sa voljom držaoca i zakonom.
2. Naslednik koji ostvaruje pravo na državinu mora priznati nedostatke državine ako je tih nedostataka bio svestan prilikom sticanja prava državine, ili ako je on naslednik bivšeg držaoca.

Član 112 Samopomoć držaoca

1. Držalac može da iskoristi opravdanu snagu za zaštitu od nezakonitih dela u sprečavanju njegovog raspolaganja, ako je smetanja ... ipreduzete su adekvatne mere (proporcionalne) za zaštitu, odmah u trenutku pojavljivanja smetnje.
2. Ako se pokretna stvar oduzme držaocu protivzakonitom smetnjom, držaoc može da iskoristi opravdanu snagu da oduzme stvar od ometioca koji je uhvaćen na delu ili je praćen.
3. Pomenuta prava u gornjem stavu za samopomoć držaoca mogu se vršiti i d dentetora prema članu 105.

Član 113 Zahtev protiv ometanja državine

1. Ako je držalac nezakonito lišen svoje državine, može zahtevati povrat svoje imovine od lica čije je pravo državine manjkavo u odnosu na njega.
2. Ako se državina nezakonito smeta, držalac može od lica koje vrši smetnje zahtevati da prekine smetnje.
3. Ovakav zahtev nije dozvoljen protiv lica od kojeg je na ovaj način dobijeno pravo državine.

Član 114.
Zastarevanje

Zahtev se može podneti samo u roku od trideset (30) dana nakon što je držalac postao svestan ili oduzimanja ili uznemiravanja svoje državine. Zahtev zastareva godinu dana nakon oduzimanja ili uznemiravanja državine.

DEO V
REGISTROVANJE PRAVA NA NEPOKRETNOST

Član 115.
Sticanje, izmena ili gašenje prava

1. Za sticanje, izmenu sadržaja, prenos i gašenje prava svojine i prava preče kupovine, kao i ograničenih stvarnih prava na nepokretnost, potrebno je sklopiti valjan pravni posao između nosioca prava i druge strane u smislu zakonske osnove i upisa promenjenog prava u registar prava na nepokretnost.

2. Registrovanje u registru prava na nepokretnost reguliše se Zakonom br. 2002/5 za osnivanje registra prava nepokretne imovine, kao i Zakon br. 2003/13 o izmeni i dopuni Zakona br. 2002/5.

Član 116.
Proistekla ograničenja na raspolaganje

Ako nosilac prava podnese zahtev za sticanje, izmenu ili ukidanje prava, njegov zahtev ostaje valjan čak i ako njegovo pravo raspolaganja postane ograničeno nakon podnošenja zahteva kancelariji za upis prava nepokretnosti.

Član 117.
Prava trećih lica

Ako je pravo na nepokretnost opterećeno pravom treće strane, saglasnost treće strane neophodna je za uklanjanje opterećenja. Ukoliko dati vlasnik nepokretnosti ima pravo koje treba da prestane, i ako je ta nepokretnost opterećena pravom treće strane, onda ta treća strana mora dati svoju saglasnost, osim ako pomenuti prestanak prava ne utiče na njeno pravo.

Član 118.
Prednost prava

1. Prioritet između više stvarnih prava kojima je opterećena nepokretnost utvrđuje se u skladu sa datumom upisa. Stvarna prava koja su upisana istog dana i u isto vreme imaju isti prioritet.

2. Prioritet se takođe utvrđuje na osnovu upisa ako je pravni posao od bitnog značaja za sticanje prava sklopljen dogovorom nakon upisa.

Član 119
Izmena redosleda prednosti

1. Za izmenu redosleda prioriteta potrebno je sklopiti valjan pravni posao i izvršiti upis u registar prava na nepokretnost.

2. Ako se radi o hipoteci koja je niža po rangu, takođe je potrebna i saglasnost vlasnika. Njegova saglasnost je neopoziva.

3. Ako je niže pravo prema redosledu upisa u registar opterećeno pravom treće strane, takođe je potrebna i saglasnost te treće strane.

4. Ostala prava koja su raspoređena između promjenjenih prava, ostaju nekrešena od izmene prednosti.

Član 120 **Rezervisanje redosleda prednosti**

1. Opterećujući nepokretnost stvarnim pravom, vlasnik može rezervisati ovlašćenje da upiše drugo pravo koje ima prioritet, čiji domašaj se naknadno određuje.

2. Rezervaciju prioriteta potrebno je upisati u registar prava na nepokretnost zajedno sa rezervacijom prava koje je niže po rangju.

3. Ako je pre upisa prava prioriteta nepokretnost upisana sa pripadnim pravom ali bez odgovarajuće rezervacije, onda prioritet nema nikakvo dejstvo obzirom da bi pravo upisano s prioritatom, zbog opterećenja do kojeg je u međuvremenu došlo, bilo narušeno u obimu koji prevazilazi rezervaciju.

Član 121. **Registrowanje rezervacije redosleda prednosti**

1. Kako bi se obezbedio zahtev za odobrenje prestanka stvarnog prava ili prava kojim je nepokretnost opterećena, ili za izmenu suštine ili redosleda prvenstva takvog prava, obavest o prioritatom upisu može se uneti u registar prava na nepokretnost. Upis se takođe može izvršiti i radi obezbeđivanja budućeg ili uslovnog zahteva ili potraživanja.

2. Registrowanje jedne rezervacije može se obaviti na osnovu privremne sudske mere za izvršavanje sudske odluke ili u toku procedure falimentacije.

3. Odluka o raspolaganju nepokretnostima nakon ulaganja obavesti o prioritatom upisu ne stupa na snagu ako se njome isključuje ili utiče na zahtev odnosno potraživanje. Ovo takođe važi i u slučaju da je odluka doneta u toku prinudnog izvršenja preko privremene mere ili u toku procedure falimentacije.

Član 122. **Efekat rezervacije**

1. Poverilac koji je obezbeđen putem rezervacije ima pravo da od neke treće strane, koja je na njegovu štetu nezakonito stekla svojinu ili pojedino drugo pravo na nepokretnosti, da zatraži saglasnost za svaku promenu u registar koja je neophodna za ostvarivanje njegovog zahteva koji je obezbeđen putem rezervacije.

2. Prednost stvarnog prava na nepokretnosti koja je obezbeđena putem upisa rezervacije u registar prava na nepokretnosti utvrđuje se prema redosledu upisa rezervacije u registar.

3. Ako je rezervacija upisana za obezbeđenje zahteva za slučaj smrti, naslednici su odgovorni titullaru čiji je zahtev obezbeđen rezervacijom.

Član 123. **Brisanje rezervacije za isključene zahteve**

1. Ako podnosenje zahteva koji podatak treba da obezbedi je isključena na duže vreme, obavezna strana može da zahteva od kreditora saglasnost za eliminisanje podataka.

2. Ako je poverilac čije potraživanje je obezbeđeno putem obavesti o prioritatom upisu nepoznat, on se može isključiti putem javne obavesti ako je proteklo deset (10) godina od poslednjeg unosa u vezi

obavesti o prioritetnom upisu u registar, te ako u tom periodu strana koju to obavezuje nije potvrdila svoje potraživanje.

Član 124 Pravna pretpostavka

1. Ako je stvarno pravo upisano u registar prava na nepokretnost u korist nekog lica, pretpostavlja se da on ima to pravo.

2. Ako je jedno pravo izbrisano iz registra prava na nepokretnost, smatra se da to pravo ne postoji.

DEO VI SREDSTVA OBEZBEĐENJA

POGLAVLJE I OPŠTE ODREDBE

Član 125 Definicija

1. Sredstvo obezbeđenja daje pravo poveriocu obezbeđenja (obezbeđenoj strani) da mu strana koja garantuje obezbeđenje (davalac obezbeđenja) isplati zaštićeno potraživanje, kao i interese i troškove opterećene imovine uz prioritet u odnosu na ostale poverioce, ako su se stekli ugovorom dogovoreni ili zakonom propisani uslovi, a naročito po dospeću zaštićenog potraživanja.

2. Davalac obezbeđenja može dati sredstva obezbeđenja kako bi obezbedio lični dug ili kao garanciju za obezbeđenje duga nekog drugog lica.

Član 126 Pravna osnova

Sredstva obezbeđenja na nepokretnosti i pokretnu imovinu mogu se dati samo na osnovu odredaba ovog zakona.

Član 127 Delokrug

1. Odredbe ovog dela odnose se na sve pravne poslove i raspolaganja bez obzira na njihov oblik, koji imaju za cilj sticanje sredstava obezbeđenja.

2. Odredbe ovog zakona konkretno se odnose i na:

2.1. ugovor kojim prodavac prenosi prodatu imovinu na korišćenje kupcu, ali prenos vlasništva na kupca podleže uslovu da kupac plati kupoprodajnu cenu za stečenu imovinu (zaloga za kupoprodajnu cenu); i

2.2. ugovor o zakupu, odnosno o lizingu (finansijski zakup), kojim zakupodavac kao vlasnik imovine koja se daje pod zakup, odnosno lizing, prenosi ovu imovinu na zakupca, odnosno finansijskog zakupca, radi korišćenja i naknadnog sticanja.

Član 128 Izuzeci

1. Odredbe ovog zakona ne odnose se na:

1.1. nastajanje sredstava obezbeđenja u okviru platnih potraživanja zaposlenog službenika; i

2.2. prodaju novčanih potraživanja u kontekstu prodaje preduzeća.

Član 129 Ugovor o obezbeđenju

1. Putem ugovora o obezbeđenju, davalac obezbeđenja preuzima obavezu da poveriocu obezbeđenja da sredstva obezbeđenja.
2. Ugovor o obezbeđenju može biti nezavisni ugovor ili može biti uključen u neki drugi ugovor, konkretno u kreditni sporazum.
3. Davalac obezbeđenja može biti dužnik zaštićenog potraživanja ili treća strana.

Član 130 Ništavni sporazumi

1. Sporazum koji je sklopljen pre dospevanja zaštićenog potraživanja ništavan je ako se njime predviđa da u slučaju neplaćanja nakon dospevanja zaštićenog potraživanja opterećena imovina postaje ili se prenosi u vlasništvo poverioca obezbeđenja; ili opterećena imovina se prodaje po fiksnoj ceni.
2. Nakon dospevanja zaštićenog potraživanja, sporazum iz prethodnog stava ovog člana može se valjano zaključiti.

Član 131 Zaštićeno potraživanje

Sredstvo obezbeđenja može se dati za obezbeđivanje postojećih, budućih i uslovnih potraživanja.

Član 132 Zastarevanje zaštićenog potraživanja

Sredstvo obezbeđenja može se ostvariti čak i po isteku perioda zastarevanja zaštićenog potraživanja.

POGLAVLJE II PRAVO ZALOGE

PODGLAVLJE 1 OPŠTE ODREDBE

Član 133. Definicija

1. "Pravo zaloge" (zalog) podrazumeva stvaranje interesa nad nepokretnom imovinom ili nad nekim pravom na osnovu sporazuma ili na osnovu zakona, koji primaocu zaloga daje pravo da uzme na raspolaganje tu imovinu ili da iskoristi to pravo u cilju ispunjavanja neke postojeće i identifikujuće obaveze koja je obezbeđena tim zalogom.

2. Ugovor o zalogu može odstupiti odredbama ovog poglavlja. U posebnim slučajevima može da predvidi da zalog obezbedi neku obavezu koja ima efekat samo nakon zaključivanja ugovora o zalogu.

Član 134. Vrste prava zaloga

1. Ako davaoc i primaoc zaloga se nisu dogovorili u ugovoru o zalogu da zalog bude na raspolaganju, davaoc zaloga čuva pravo na raspolaganje, korišćenje i za sva prava nad stvari koje je pod zalogom, osim ako se ovim zakonom predviđa drugačije.
2. Zalog primioaca ima efekta prema trećim licima samo onda kada se zaključi ugovor o zalogu i kada stvar koja je ostavljena kao zalog je prešla na raspolaganje primaocu zaloga ili agentu određenom od primaoca zaloga.
3. Primioac bez zaloga ima efekta prema trećoj strani samo onda kada se predstavi deklaracija za informisanje u skladu sa ovim zakonom.
4. Stvaranje prava zaloga nad nekim pravom zahteva registrovanje zaloga u registru zaloga.

Član 135 Prava pravnog zaloga

1. Sledeće odredbe važe za pravo zaloge na pokretne stvari koja se stvara na osnovu zakona (pravo na zakonsku zalogu).
2. Pravo na zakonsku zalogu ima dejstvo prema trećim licima onda kada se postavlja izjava o obevaštenju u skladu sa ovim Zakonom.
3. Osim u slučajevima kada se stranke slažu na drugi način, pravo na zalogu zakupca ima efekata samo onda kada sredstvo koje je dato u zalog prešlo u vlasništvo zakupca.

Član 136. Ugovor o zalogu

1. Da bi ugovor o zalogu bio valjan potrebna je napisano uverenje koja treba da sadrži sledeće podatke:
 - 1.1. ime i adresu davaoca zaloge i debitora ukoliko davaoc zaloge je drugo lice od debitora,
 - 1.2. opis zaduženja koja se obezbeđuje,
 - 1.3. opis stvari koji se stavlja u zalog,
 - 1.4. podatak da je cilj ugovora određivanje zaloga za zalogoprimaoca,
 - 1.5. potpise stranaka ugovora i
 - 1.6. datum kada davaoc zaloge potpisuje ugovor o hipoteci.
2. Ukoliko ugovor o zalogu potpisan od strane lica u ime davaoca zaloga, potpis je valjan jedino ako lice koje je potpisao ugovor o zalogu nezavistan od zalogoprimaoca.

Član 137. Specifikacija ugovora

Ugovor o zalogu pored traženih podataka u prethodnoj odredbi, može sadržiti i sporazuma stranaka u vezi njihovih obostranih prava i obaveza ukoliko u posebnom slučaju ne dolaze u suprotnosti sa imperativnim pravilima ovog zakona. ugovor može u svako vreme da se dopuni, menja ili poništi.

Član 138. Stvari koje se stavljaju u zalog

1. U zalog može se staviti bilo koja pokretna vrednosna imovina ili drugo pravo koja se može preneti na zakonski način.

2. Podzemne imovine ili hidrokarburi kao i pravo nad njima mogu se staviti u zalog u smislu zakonskih odredaba o prenosu i pravu nad podzemnom imovinom i hidrokarburima ili slična prava.

Član 139.

Ovlašćenje o prodaji stvari stavljenim u zalog

1. Davaoc zaloga treba da bude vlasnik stvari koja se stavlja u zalog u vremenu stavljanja u zalog. Ukoliko davaoc zaloga nije vlasnik stvari koji se stavlja u zalog, on mora da ima zakonsko ovlašćenje o pravu na ostavljenju stvari u zalog.

2. Vlasništvo u suvlasništvu ili vlasništvo iz zajedničkog vlasništva može se staviti u zalog jedino ukoliko svi suvlasnici ili zajednički vlasnici daju saglasnost za zalog.

3. Lice koje je vlasnik delimičnog interesa na pokretnu imovinu, može da taj interes stavlja u zalog bez pristanka drugih vlasnika delimičnog interesa.

Član 140.

Sticanje prava na zalog na osnovu poverenja

1. Ukoliko davaoc zaloga nije vlasnik založene stvari ili ako nema zakonsko ovlašćenje da stavlja zalog, zalogopriamoc stiče opravu zaloga jedino ako u vremenu kada zalog proizvodi efekte, zalogodavaoc ima u vlasništvu objekat zaloga i zalogopriamoc može pretpostaviti da je zalogodavaoc je vlasnik ili ima zakonsko ovlašćenje sa ostavlja stvar u zalog.

2. Ukoliko prema objektu zaloga postoji pravo neke treće strane, zalogopriamoc stiče pravo zaloga prema kome ne postoji neko pravo jedino onda kada davaoc zaloga poseduje pravo zaloga u vremenu kada zalog proizvodi efekat i zalogopriamoc može pretpostaviti na poverenje da prema zalogu ne postoji neko drugo pravo.

Član 141.

Pravo zaloge na pomešane stvari iste vrste

1. Ukoliko na pravo zaloge bez vlasništva služe stvari jedne vrste kao dobra zaloge i davaoc zaloge ove pomeša neodvojivo sa stvarima iste vrste i iste vrednosti, onda zalogopriamoc treba da na siguran način utvrdi količinu celokupnog stanja u vremenu dogovora o pravu zalogoprimanja prema objektivnim podacima i da to saopšti zalogopriamocu.

2. Pravo zaloge sastoji se od odgovarajuće kvote celokupnog stanja koja prilikom bilo koje izmene celokupne količine, menja se na odgovarajući način.

3. Davaoc zaloge treba da pazi na vođenju evidencije o prihodima i rashodima o celokupnom stanju i da sačuva podatke radi verifikacije istih.

4. Gorebavedena pravila važe na odgovarajući način kod vlasničkog zaloga.

Član 142.

Pravo zaloge na budućim vlasničkim vrednostima i na depoe roba

1. Pravo zaloge može se sticati i na vlasničke vrednosti utvrđenim ugovorom na koje davaoc zaloge stiče vlasništvo ili zakonsko ovlašćenje ugovora zaloge.

2. pravo zaloge se može steći na depou robe za prmonljivom sadržinom ukoliko je mesto i sadržaj depoa opisano dovoljno jasno u ugovoru zaloge. Svaka roba koja se dodaje u depou nad kojom se steklo pravo zaloge, podleže pravo zaloge od momenta kada se ta roba dodaje depou.

Član 143.
Osigurani zahtev

Pravo zaloge je valjano i sprovodljivo ako je zahtev koji treba da se osigurava preko prava zaloge, je valjana i sprovodljiva.

Član 144.
Delokrug obezbeđenog zahteva

Pravo zaloge osigurava čitav iznos zahteva uključujući kapital i neisplaćenu kamatu, ugovorene novčane kazne, troškove sprovođenja, troškove održavanja i prodaje objekta zaloge.

Član 145.
Izmene objekta zaloge ili povećanje siguranog zahteva

Nakon sticanja prava zaloge davaoc zaloge i zalogoprimaoc mogu se složiti da povećavaju obezbeđeni zahtev ili da povećavaju objekat zaloge. Svako povećanje koja nije priložena ili povezana sa objektom zaloge, treba se tretirati kao novo sticanje prava zaloge.

Član 146.
Dodatno osiguranje

1. Zalogoprimaoc može tražiti dodatno ili adekvatno osiguranje ukoliko stvar zaloge ne pruža dovoljno osiguranje o osiguranom zahtevu i ukoliko zalogoprimaoc ovo ne zna u vremenu kada je sklopljen ugovor o zalogu.
2. Ukoliko davaoc zaloge ne daje dodatno ili adekvatno osiguranje, zalogoprimaoc može odmah tražiti ispunjenje osiguranog zahteva.

Član 147.
Pravo kontrole

U slučaju zaloge bez vlasništva, zalogoprimaoc ima pravo da posle blagovremenog inforisanja davaoca zaloge, kontroliše stvar koja je stavljena u zalog. U slučaju vlasništva nad zalogom zalogoprimaoc nakon blagovremenog informisanja zalogoprimaoca, iam pravo da kontroliše stvar koje je ostavljena u zalog.

Član 148.
Prava i obaveze zadržioca objekta zaloge

1. U slučaju posedničkog zaloga, zalogoprimaoc stvar koja je ostavljena u zalog ne može da upotrebljava i terba da sačuva sa najvećom pošnjom. U slučaju zaloge bez vlasništva, zalogoprimaoc treba dakorist stvar ostvaljen u zalog u skladu sa običnom korišćenju takvih vlasničkih vrednosti.
2. Osim u slučajevima kada se strane drugačije dogovore, zalogoprimaoc može ponovo stavljati u zalog zalog koji je ostavljen u zalog ukoliko on može da osigurava da će stavr ostavljen u zalog biti vraćena davaocu zaloga u skladu sa uslovima ugovora o zalogu. Zalogoprimaoc odgovara davaocu zaloge za svako oštećenje, gubitak ili za zakašnjenje povratka stvari stavljena u zalog.

PODGLAVLJE 2.
PRAVO ZALOGA PREMA TREĆIM LICIMA

Član 149.
Pravo zaloge za zahteve u novcu

1. Ako zahtev za isplatu u novcu je stavljen u zalog, onde debitor ovog zahteva („treći debitor“) može ispuniti obavezu u skladu sa ugovorom sa davaocem zaloge. Ukoliko davaoc zaloge ili zalogoprimaoc informisao treće lice u vezi sa zalogom, treći debitor treba da izvrši isplatu zalogoprimaocu nakon isteka roka o isplatu zahteva koji je stavljen u zalog.

2. Obaveštenje trećeg debitora treba da bude u pisanoj formi, da obuhvati imena davaoca zaloge i zalogoprimaoca, da indetifikuje osigurani zahtev preko zaloge i sadrži tačna uputstva oko načina isplate za zalogoprimaoca.

Član 150. Prigovori trećeg debitora

Treći debitor ima pravo da podnese iste prigovore u vezi zahteva za isplatu od strane zalogoprimaoca koji ima protiv davaoca zaloge kao prethodni kreditor zahteva koji je ostavljenu zalog.

Član 151. Obračun zahteva

1. Nakon primanja isplate od trećeg debitora, zalogoprimaoc ima pravo da iz ove isplate obračuna iznos koji njemu pripada na osnovu osiguranog zahteva zahtevom koji ostvaren u zalog. Do dana prispeća osiguranog zahteva za isplatu, zalogoprimaoc može da sadrži dobijenu isplatu od trećeg debitara uključujući kamatu koja teče ka agent u ime davaoca zaloge.

2. Ukoliko iznos koji treći debitor isplatio zalogoprimaocu je veći od iznosa koji treba da se isplati na osnovu osiguranog zahteva, zalogoprimaoc treba da isplati davaoca zaloge bez odlaganja iznos koji je iznad vrednosti zahteva.

3. Treći debitor koji treba da izvrši isplatu zalogoprimaocu, treba da se informiše od strane zalogoprimaoca da li je osigurani zahtev poništen pre dospeća vremena isplate za zalogoprimaoca.

Član 152. Sprovođenje odredaba o pravu na zalog za potraživanja u novcu

Odredbe o pravu na zalog za potraživanja u novcu će se sprovesti i na pravo zaloge na druge obaveze.

Član 153. Pravo zaloge na vrednosne papire

1. pravo zaloge na vrednosni papir koji je izdavan na ime vlasnika, postavlja se kao pravna stvar.

2. Pravo zaloge na vrednosne papire na osnovu naloga ili vrednosnog papira indosable sa imenom stvara se preko indosamenta o dostavi kod zalogoprimaoca. Indosament treba da bude obližen da je indosament za zalog (indosament zaloge).

3. Ako je vrednosni papir koji je stavljen u zalog na ime kreditora, stiče se pravo zaloge ako davaoc zaloge upoznaje dužnika da je obaveza od vrednosnog papira stavljen u zalog zalogoprimaocu.

4. Pravo zaloge na vrednosne nesertifikane papire stiče se registrovanjem prava zaloge u registru te institucije na kojim se registru vodi račun o vrednosnim papirima koji stavljeni u zalog.

Član 154. Sprovođenje odredbe o pravima zaloge na vrednosne papire

Nad pravom zaloge na vrednosne papire sprovode se na pristupačan način odredbe prava zaloge na potraživanju.

Član 155.
Redosled prava zaloge

1. Ukoliko nije postignut drugi sporazum, davaoc zaloge može staviti u zalog neka stvari u vlasništvu ili isto pravo.
2. Ako se ovim zakonom nije drugačije regulisano, nivo nekih prava u zalogu koje su stvorene prema istom objektu zaloga ili zalogoprimaoca, svrstava se na osnovu roka kada su ove postigle efekte prema trećim licima.
3. Pravo zaloga sa efektima za treća lica imaju prednost u odnosu na prava zaloga između davaoca zaloga i zalogoprimaoca. Nivo prava zaloge bez efekata za treća lica svrstava se prema roku kada su ova prava postala vredna prema davaocu zaloga.

Član 156.
Posebna pravila o redosledu prava zaloge

1. Vlasnički zalog u novcu kao i u vrednosnim papirima sa prenosnim vrednostima za učesnike u društvu oko prava na robu i pravo na isplatu novca ima prednost u odnosu na svako drugo pravo zaloga na ovim vlasničkim vrednostima.
2. Pravo zaloga za osiguranje zahteva za isplatu kupovne cene (zalog kupovne cene) ima prednost na svaku drugu vrstu prava na zalog koji je davaoc zaloga ostavio u zalog na istu stvar, ukoliko:
 - 2.1. stekao efekat prema trećim licima, i
 - 2.2. zalogoprimaoc obaveštava prethodnog zalogoprimaoca o sticanju nekog prava u kupovnoj ceni i to najkasnije do kada davaoc zaloga dobija na vlasništvu stvar zaloga. Na obaveteju o kupovnoj ceni zalogoprimaoc treba da beleži da li ima takvo pravo zaloga ili će to skoro sticati; zatim obaveštenje treba da sadrži tačan opis dobara zaloga, nad kojim postoji ili treba da postoji zalog kupovne cene.
3. Prilikom uspostavljenja novog prava zaloge na osnovu člana 152. ovo ne postiže nivo pošetničkog prava zaloga.

Član 157.
Očuvanje redosleda nakon promene oblika zaloge

1. Ako se kod vlasnikog zaloga stvar se vraća davaocu zaloga, pravo zaloga sačuva njen nivo koji je postigla do sada samo u slučaju kada se najkasnije tokom vraćanja stvari zaloga ispunjavaju se uslovi o vrednosti prava zaloga bez vlasništva prema trećim licima.
2. Ako stvar zaloga nad kojim postoji pravo vrednosnog zaloga bez vlasništva dostavlja se zalogoprimaocu, onda vlasnički zalog sačuva isti nivo kao pravo zaloga bez vlasništva koja do sada postajala.

Član 158.
Promena redosleda zaloge

1. Za promenu redosleda prava zaloga primenjuju se odgovorajuće odredbe člana 119.
2. Potpisi lica učesnika se ne overavaju (autenticitet) i na mestu registracije na Registru prava na nekretnine, vrši se registracija u Registar zaloga.

Član 159.
Dobijanje založene stvari od treće strane

1. Na osnovu odredaba ovog Zakona , založena stvar se može prenositi ili dobiti od treće strane samo na osnovu postojećeg prava na zalog. Založena stvar se dobija ne natovarena ukoliko:

1.1. založena stvar prodana običnim poslovnim prometom davaocu zaloga,

1.2. založena stvar je prodat uz pismeni pristanak svih zalogoprimaoca koji imaju neko pravo zaloga na tu stvar,

1.3. založena stvar je neka akcija, dug ili instrument sigurnosti punđen na nekom priznatom tržištu, instrument razgovora ili vlasnički dokument ili gotov novac,

1.4. kupac može na poverenju pretpostaviti da u vremenu kupovine prema stvari koji je založen ne postoji neko drugo pravo.

2. Roba u depou prodana običnim poslovnim prometom davaocu zaloga, mogu se dobiti ne natovarena i u slučaju kada kupac imao saznanja o pravu zaloga.

Član 160. Prenos obezbeđenog potraživanja

1. Prenos obezbeđenog potraživanja od strane zalogopimalaca smatra se prenos prava zaloga što obezbeđuje ovo potraživanje zalogoprimaoc obaveštava davaoca zaloga u vezi sa prenosom.

2. Ukoliko zalogoprimaoc prenosi samo jedan deo obezbeđenog potraživanja, novi zalogoprimaoc postaje zajednički zalogoprimaoc sa starim zalogoprimaocem do visie iznosa potraživanja koja je šrenođena.

3. Davaoci zaloge sleduju ista prava u odnosu na novog zalogoprimaoca sa pravima koje on imao u odnosu na prethodnog zalogodavca.

Član 161. Prestanak založnog prava

1. Pravo zaloga prestaje ukoliko se:

1.1. davaoc zaloga i zalogoprimaoc dogovorili o tome;

1.2. obezbeđeno potraživanje ispunjeno ili gašeno zbog drugog razloga;

1.3. stvar ili pravo na zalog ili njihovo zamnejivanje se gasi;

1.4. sva ili pravo na zalog se promeni ili uključi na neki drugi stvar ili drugo pravo koja ne postoji na idenitfikovanu formu ili slično;

1.5. zalogoprimaoc postaje vlasnik stvari ili prava na zalog;

1.6. prilikom vlasničkog zaloga okončava se vlasništvo zalogoprimaoca nad zalonim stvarom;

1.7. prenosi se obezbeđeno potraživanje preko založnog prava ali ovo pravo ne uključuje ravo zaloga,

1.8. treća trana na valjan način dobija stvar ili pravo zaloge u skladu sa odredbama ovog Zakona; ili

2. Nakon okončanja vlasničkog zaloga, zalogoprimaoc vraća davaocu zaloga stvar koja je ostvaljena u zalog.

PODGLAVLJE 3. REGISTROVANJE PRAVA ZALOŽENE IMOVINE

Član 162. Registracija obaveštenja zaloga

1. Registracija prava zaloga bez imovine u registru zaloga proizvodi efekat registracijom zaloga u kancelarija za registraciju zaloga. Obaveštenje zaloga obuhvata:

- 1.1. jasan identitet zalagodavaoca, lice koje treba da plaća obezbeđeno potraživanje (ukoliko nije zalogodavac) i zalogoprimaoca;
- 1.2. posebno ili opšte utvrđivanje prirode osigurane obaveze;
- 1.3. maksimalnu vrednost osigurane obaveze izraženu u parama,
- 1.4. osebno ili opšte utvrđivanje stvari, stavlja u zalog;
- 1.5. potpis od strane davaoca zaloga ili potpis lica u njegovo ime; i
- 1.6. datum ugovora zaloga.

2. Smatra se da je jedan zalog registrovan u registru zaloga onda kada obaveštenje zaloga stiglo u kancelariji za registraciju zaloga u predviđenoj formi i kada je isplaćena predviđena taksa.

Član 163. Trajanje registracije i produženje

1. Registracija u registru zaloga valjana je za tri (3) godine od vremena registracije.

2. Istekom roka od tri (3) godine, pravo zaloga bez imovine gubi njen efekat prema trećim licima osim ako se registracija produži ili kad zalog bez imovine pretvara se u imovinski zalog.

Član 164. Otpisivanje registracije

1. Ako se pravo zaloga gasi, zalogoprimac treba da tokom meseca ovo gašenje registruje u registar zaloga podnoseći obaveštenje o otpisivanju u kancelariju za registraciju zaloga.

2. Obaveštenje o otpisivanju obuhvata potpis zalogoprimaoca i obaveštenje da zalogoprimaoc više ne traži neko pravo na zalog u vezi neke stvari ili neko drugo pravo kako je istaknuto u obaveštenju zaloga, koji treba da se identifikuje na osnovu broja njegovog dokumenta. Pre nego što će se registrovati obaveštenje o otpisivanju koja je potpisana od strane nekog lica koji nije zalogoprimaoc, tome treba dodati pismeno ovlašćenje koje se daje od strane zalogoprimaoca.

3. Zalogoprimac koji obaveštenje o otpisu ne registruje ili ne registruje u okviru predviđenog vremena odgovara zalogodavaocu za štete koje su nastale zbog zaskašnjenja ili neregistrovanja obaveštenja o otpisu.

Član 165. Osnivanje kancelarije za registraciju zaloga

1. Kancelarije za registraciju zaloga se osniva posebnim zakonom.

2. Kancelarija za registraciju treba da vodi računa da indeks i dokumenta za registraciju budu javna najmanje (5) pet časova svakim radnim danom.

3. Zakonom o osnivanju Kancelarija za registraciju zaloga se reeguliše unutrašnje funkcionisanje kancelarije za registraciju.

PODGLAVLJE 4. IZVRŠENJE PRAVA ZALOGA

Član 166.

Dostava založene stavri kod zalogoprimaoca

1. Ako zalogodavaoc ili debitor obezbeđene obaveze, ukoliko on nije istovremeno i zalogodavaoc, ne ispunjava obezbeđenu obavezu ili ugovor zaloga, zalogoprimaoc zaloga imovine može da od zalogodavaoca traži da ustupi stvar koje je stavljena u zalog.

2. ukoliko zalogodavaoc zaloga bez imovine ne ustupa stvar koje je stavljena u zalog, zlogoprimaoc može da dobije u vlasništvu stvar koja je stavljena u zalog pomoću nadležnog suda.

Član 167.

Sudsko izvršenje zahteva za posedovanje

1. Zalogoprimaoc zaloga bez posedovanja može podneti zahtev nadležnom sudu, da bez učešćaq isaslušanja zalogodavaoca i druga lica, da njega ovlašćuje da stvar stavljeno u zalog da zapleni i da uruči zalogoprimaocu. Oko ovog zahteva sud treba da odlučuje a najkasnije u roku od pet (5) radnih dana nakon podnošenja zahteva.

2. Zalogodavac ili dužnik obezbeđenog zahteva, ukoliko on nije istovremeno zalogodavac, može podneti zahtev u nadležnom sudu da se konstatuje, da li je pravo zaloga potpuno ili delimično nevažeća. Ukoliko sud ustanovi takvu konstatciju, on istovremeno treba da poništi ili da izmeni donetu odluku u saglasnosti sa stavom (1), i ukoliko donosi takvu odluku, treba da odlučuje ako zalogoprimaoc odgovara i na koji iznos odgovara za nanetu štetu odlukom zaplenjivanja ili uručivanja založene imovine kod zalogoprimaoca.

Član 168.

Prodaja založene imovine

1. U slučaju zakašnjenja, zalogoprimaoc može prodati, uzajmiti ili da raspolaže na neki drugi način sa založenom imovinom. Prodaja založene imovine može da se izvrši javnim nadmetanjem ili na neki drugi pogodniji način. Zalogoprimaoc treba činiti napore da postiže potrebnu tržišnu cenu prilikom prodaje založene imovine.

2. Zalogoprimaoc je dužan da obavesti zalogodavca najmanje 14 dana pre prodaje o vremenu i mestu prodaje. obaveštenje mora da bude dostavljeno i dužniku obezbeđenog potraživanja ako to nije isto lice kao zalogodavac, kao i svim drugim nosiocima založenog prava na istu založenu imovinu.

3. Prihod od prodaje založene imovine vrši se prema sledećim redosledom:

3.1. razumni troškovi koji su mu prouzrokovani zalogoprimaocu u vezi sa izvršenjem njenog prava, za zaposedanje i prodaju založene imovine;

3.2. ispunjavanjem obaveznog potraživanja;

3.3. ispunjavanjem pojedinog zaloga primaoca nižeg ranga za istu založenu imovinu, ukoliko pre prodaje zalogoprimaoc podneo pismeni zahtev; i

3.4. ostatak prihoda isplaćuje se zalagodavaocu;

4. Zalagodavaoc ostaje obavezan, ukoliko dobijeni iznos putem prodaje založene imovine je manji od obezbeđenog potraživanja.

Član 169.

Ograničnja za raspolaganjem založenom imovinom

Zalogoprimaoc može kupiti založenu imovinu jedino putem javnog nadmetanja ili privatne prodaje ukoliko se založena imovina prodaje se na poznatom tržištu ili u slučajevima kada se za založenu imovinu postoje standardne cene šire poznate.

Član 170.

Prihvatanje založene imovine

1. Zalogoprimac može da ponudi da prihvati založenu imovinu kao potpuno ili delimično izmirenje obezbeđenog potraživanja. Ponuda postaje obavezujuća ako zalagodavac da svoju saglasnost u pisanom obliku i dužnik obezbeđenog potraživanja ili sudužnik ukoliko on je istovremeno zalagodavac, ili neka druga stranka od pravnog interesa za ispunjavanje obezbeđenog potraživanja ne uloži pismenu žalbu u roku od četrnaest (14) dana nakon dobijanja ponude.

2. zalagodavac ili dužnik obezbeđenog potraživanja, ako to nije istovremeno zalagodavac ili neka druga stranka od pravnog interesa, može da povraća založenu imovinu nakon što ispuni u potpunosti obezbeđeno potraživanje.

3. Povrat može se izvršiti u svako vreme, pre nego što zalogoprimac prodaje ili prihvati založenu imovinu kao delimično ili potpuno izvršenje obezbeđenog potraživanja.

PODGLAVLJE 5

PRIZNAVANJE INOSTRANIH ZALOŽNIH PRAVA STVORENIH U NAŠOJ ZEMLJI

Član 171.

Jednakost inostranih prava

1. Inostrano založno pravo bilo kojeg naziva ili oblika, koje je valjano stečeno i još uvek važeće prema zakonu strane zemlje, ima pravno dejstvo važećeg i efikasnog založnog prava, ako je stvar opterećena založnim pravom donosena na Kosovo.

2. Od trenutka ulaska založene imovine unutar granica Kosova, pravno dejstvo ovog založnog prava se utvrđuje važećim propisima Kosova,

3. Kancelarija za registraciju mora da bude obaveštena o nedržavinskom založnom pravu u roku od tri(3) meseca od ulaska imovine na Kosovu. Potrebne podatke prema članu 146 obavezno se dostavljaju u overenom prevodu na službene jezike Kosova.

POGLAVLJE III HIPOTEKA

PODGLAVLJE 1 OPŠTE ODREDBE

Član 172.

Definicija

„Hipoteka“ znači stvaranje interesa u nepokretnoj imovini putem dogovora ili zakona, da hipotekarnog poverioca (zalogoprimacu) daje pravo da pokrene inicijativu za ukidanje prava o imovini datu na hipoteku za takvu nepokretnu imovinu, u cilju ispunjavanja obezbeđenog potraživanja hipotekom a koju treba isplatiti.

PODGLAVLJE 2 ZASNIVANJE HIPOTEKE

Član 173. Zasnivanje hipoteke ugovorom

Hipoteka se zasniva ugovorom između vlasnika nepokretnosti i hipotekarnog poverioca kao i preko registracije u Registru za prava nepokretnosti.

Član 174. Ugovor o hipoteci

1. Ugovor o hipoteci mora biti zaključen u pismenoj formi. Potpisi vlasnika nekretnine i hipotekarnog poverioca treba da budu overeni u skladu sa pravilima važećim za druge zakonske ugovore o nepokretnostima.

2. Ugovor o hipoteci treba da sadrži najmanje sledeće podatke:

2.1. ime i adresu vlasnika nepokretnosti i hipotekarnog poverioca kao i dužnika potraživanja koje se obezbeđuje, ukoliko on nije istovremeno vlasnikne pokretnosti;

2.2. tačan opis zadužene nepokretnosti prema mestu, ulici i kućnom broju;

2.3. druge tačne podatke o lokaciji i katastarski broj;

2.4. posedovnu listu i potvrdu o korišćenju nepokretnosti, ukoliko je potrebno;

2.5. visinu iznosa potraživanja koja se obezbeđuje hipotekom, uključujući kamatnu stopu; eventualno se daje maksimalni ugovoreni iznos;

2.6. upozorenje napisano sa velikim naglašenim slovima, da u slučaju kašnjenja sa plaćanjem ili nastanka drugih okolnosti iz ugovora, hipotekarni poverilac može da pokrene izvršni postupak, koji može dovesti do gubitka prava svojine nad nepokretnošću pod hipotekom ili do iseljavanja iz nepokretnosti ili iz objekta izrađenog na njoj;

2.7. stranke mogu postići i druge sporazume, ako se to zahteva ovim zakonom ili drugim zakonima;

2.8. stranke mogu postići druge sporazume, ukoliko to dopuštaju drugi obavezni uslovi;

2.9. datum potpisivanja sporazuma;

2.10. overeni potpisi vlasnika nepokretnosti i hipotekarnog poverioca.

Član 175. Ništavni ugovori

1. Pored ugovora iz člana 130. ništav je ugovor ako je potpisan pre dospeća potraživanja koje se obezbeđuje i ako dozvoljava poveriocu da koristi nepokretnost.

2. Ništavan nije sporazum kojim se vlasnik nepokretnosti ubavezuje da neće prodati ni dalje opterećenu nepokretnost.

Član 176.
Opterečena nepokretnost

1. Hipotekom se opterećuju svi delovi nepokretnosti, uključujući objekte na njoj koje su čvrstvo povezani sa zemljištem.
2. Osim odredbe iz stava 1. posebna hipoteka može da se zasnuje na posebnom delu nepokretnosti kako je definisano u članu 12 stav 2. tačka a) i b), koja ispunjavaju uslove.

Član 177.
Hipoteka o akcesornim stvarima

1. Hipoteka obuhvata sve sastavne delove i prirodne plodove nepokretnosti, sve dok se ne razdvoje od glavnih stvari.
2. Hipoteka takođe obuhvata sve prihvatke koji pripadaju vlasniku nepokretnosti.
3. Obaveza za hipoteku prestaje ako su sastavni delovi, proizvodi i pripadci prodaju i uklone sa nepokretnosti, pre nego što je nepokretnost oduzeta u korist hipotekarnog poverioca. Ako strana koja stiče stvari ove ukloni sa nepokretnosti nakon što ih je hipotekarni poverilac oduzeo, oduzimanje je važeće za stranu koja stiče samo ako je bila svesna ili trebalo da je svesna oduzimanja kada je uklanjala stvari sa nepokretnosti.

Član 178.
Nepokretnost data u zakup

1. Ukoliko se nepokretnost daje u zakup, hipoteka pokriva i potraživanje zakupnine vlasnika.
2. Ukoliko je potraživanje dospelo, oslobađa se od ove obaveze dvanaest (12) meseci nakon dospeća, osim ako ga je hipotekarni poverilac oduzeo pre toga.

Član 179.
Nepokretnost koja pripada više lica

Suvlasnički deo ili zajednička svojina može da se optereti hipotekom bez saglasnosti drugih suvlasnika ili zajedničkih vlasnika nepokretnosti (zajednička hipoteka). Svaka nepokretnost odgovara za celo obezbeđeno potraživanje.

Član 180.
Zajednička hipoteka

1. Jedna hipoteka može se staviti pod istim zahtevom u nekim nepokretnostima istog vlasnika ili različitim vlasnicima (zajednička hipoteka). Svaka nepokretnost odgovara za celi obezbeđen zahtev.

Član 181.
Obezbeđeno potraživanje

Članovi 143 i 144 važe shodno o hipoteci.

Član 182.
Hipoteka maksimalnog iznosa

1. Hipoteka može da se zasnuje kao obezbeđenje određenog maksimalnog iznosa ,
2. Hipotekom maksimalnog iznosa može da se obezbedi pojedinačno potraživanje ili sva potraživanja koja proizilaze iz određenog ugovornog odnosa,
3. Kamate i troškovi obezbeđenog potraživanja ili više njih pokrivaju se samo u visini maksimalnog iznosa.

PODGLAVLJE 3. DEJSTVO HIPOTEKE

Član 183.

Obaveze vlasnika opterećene nepokretnosti

1. Vlasnik je dužan da upravlja opterećenom nepokretnošću i stara se o njoj, uključujući i stvorene gradnje nad njim kao i akcesorne stvari, koliko je potrebno za redovno održavanje i očuvanje.
2. Vlasnik nepokretnosti je na zahtev hipotekarnog poverioca dužan je da napred navedene predmete osigurava u svom trošku.
3. Vlasnik nepokretnosti je dužan da dozvoli hipotekarnom poveriocu ili trećem licu koje poverilac ovlasti da izvrši pregled opterećene nekretnine pod uslovom da je inspekcija valjano najavljena.

Član 184.

Pružanje bezbednosti u slučaju smanjenja vrednosti opterećene nepokretnosti

1. Ako na nepokretnosti postoje oštećenja koje hipotekarni poverilac nije primetio kada je potpisivao ugovor o hipoteci i ako zbog toga nepokretnosti ne predstavlje dovoljno obezbeđenje za obezbeđeno potraživanje, hipotekarni poverilac može da zahteva dodatno obezbeđenje ili da da razuman rok vlasniku da opravi oštećenje.
2. Ako opterećena nepokretnost iz bilo kog razloga izgubi vrednost nakon što je opterećena, odgovarajuće se primenjuje stav 1. ovog člana.
3. Ako nakon roka koji je dao hipotekarni poverilac još uvek postoji oštećenje ili smanjenje vrednosti prema prethodnom stavu i ako vlasnik nepokretnosti nije pružio dodatno adekvatno obezbeđenje, hipotekarni poverilac može da zahteva da se odmah izvrši namerivanje obezbeđenog potraživanja prema odredbama podglavlja 5. ovog zakona.

Član 185.

Otklanjanje opasnosti preko suda

1. Ako je zbog određenog činjenica ili nečinjenja vlasnika opterećene nepokretnosti ili trećeg lica došlo do smanjenja vrednosti ili pretnje da do toga dođe, hipotekarni poverilac može da podnese tužbu za zahtev za donošenje mere obezbeđenja.
2. Ako određeno činjenje ili nečinjenje vlasnika opterećene nepokretnosti prethodi da dovede do smanjenja vrednosti, sud može, ako to zatraži hipotekarni poverilac da odredi mere kojima će sprečiti pretnju.

Član 196.

Smanjenje vrednosti akcesorne stvari

Odredbe člana 184 i 185. važe na adekvatan način ako dođe do smanjenja vrednosti pripadaka uz opterećenu nepokretnost ili ako se pripatci uklone sa nepokretnosti suprotno pravilima o redovnom održavanju.

Član 187.
Prigovori u vezi sa obezbeđenom potraživanjem

1. Vlasniku nepokretnosti pripadaju svi prigovori protiv hpotekarnog poverioca, koje dužniku pripadaju zbog obezbeđenog zahteva prema poveriocu.
2. Vlasniku nepokretnosti pripadaju osim ovog prigovora koje može da budu korisne jednom žirantu prema poveriocu obezbeđenog hipotekara.
3. Ukoliko vlasnik nepokretnosti nije poverilac obezbeđenog zahteva.
4. On ne može da tvrdi da nakon smrti dužnika, naslednik dužnika odgovara samo na ograničenu obavezu za obezbeđeno potraživanje.

Član 188.
Nedeljivost hipoteke

1. Hipotekom se obezbeđuje obezbeđeno potraživanje dok se u potpunosti ne izmiri. Jedno delimično izmirenje ne utiče na hipoteku.
2. U slučaju podele nepokretnosti, zasniva se zajednička hipoteka, koja opterećuje nepokretnost nastalu doebom prema članu 180.

Član 189.
Prestanak hipoteke uz prikazivanje

1. Ako dospeće obaveznog potraživanja zavisi od obaveštenja o prestanku hipoteke obaveštenje o prestanku ima dejstvo, ako vlasnik opterećene nekretnine nije isto lice kao dužnik obezbeđenog potraživanja samo ako ga je dao poverilac vlasniku opterećene nekretnike ili vlasnik poveriocu.
2. Ako vlasnik opterećene nepokretnosti nema prebivalište na Kosovu, ali ako lice koje daje obaveštenje o prestanku ne zna mesto boravka, lica kojem se obaveštenje daje, tada sud u čijoj nadležnosti je smeštena nekretnina, na zahtev poverioca, imenuje zastupnika kojem obaveštenje poverioca može da se uruči.

Član 190.
Pravo vlasnika da namiri dug prema hipotekarnom poveriocu

Vlasnik opterećene nepokretnosti ima pravo da namiri poverioca, ako je dospelo potraživanje prema vlasniku ili ako lični dužnik ima pravo da ispunjuje obaveze.

Član 191.
Prenos potraživanja

1. Ako vlasnik koji nije lični dužnik potraživanja i on namiri hipotekarnog poverioca, obezbeđeno potraživanje se prenosi na njega u meri kojoj je namirio poverioca. Prenos se ne može ostvariti na štetu poverioca. Prigovori na osnovu ugovornog odnosa između dužnika i vlasnika ne pokretnosti ostaju bez promene.
2. Ako se potraživanje obezbeđuje ukupnom hipotekom, na njega se primenjuju odredbe člana 202.

Član 192.
Namirenje putem jednog vlasnika iz zajedničke hipoteke

1. Vlasnik nepokretnosti koja je opterećena zajedno sa dodatnim nepokretnostima ukupnom hipotekom prema članu 180 može da namiri hiotekarnog poverioca po dospeću obezbeđenog potraživanja.

2. Ako vlasnik iz stava 1. može da traži nadoknadu od vlasnika jedne ili druge nepokretnine, onda visina takvog zahteva prenosi na njega i ostaje zajednička hipoteka sa hipotekom o njegovom nepokretnosti.

3. Stav 2. odgovarajuće primenjuje ako vlasnik iz stava 1. ima pravo na potreživanja od više vlasnika drugih nepokretnosti koje su opterećene ukupnom hipotekom.

Član 193. Gašenje hipoteke

1. Hipoteka prestaje brisanjem iz registra prava ne nepokretnosti;

2. Prestanak može da se zahteva, ako:

2.1. dužnik obezbeđenog potraživanja je isto namirio plaćanjem ili na drugi način;

2.2. bezbeđeno potraživanje prestaje iz drugih razloga;

2.3. ipotekarni poverilac se odriće hipoteke u pisanom obliku i soverenim potpisom;

2.4. hipotekarni poverilac i vlasnik opterećen nepokretnosti je isto lice ili će biti isto lice,

2.5. pterećena nepokretnost je prodana da se namiri obezbeđeno potraživanje.

POGLAVLJE IV ODNOS PREMA TREĆIM LICIMA

Član 194. Važnost hipoteke

1. Da bi hipoteka bila punovažna treba da se registruje u Registru o pravima nepokretnosti.

2. Procedura i dejstvo registracije orijentišu se prema Zakonu o osnivanju jednog registra za prava u nepokretnoj imovini.

Član 195. Redosled Hipoteke

1. Ukoliko ovaj zakon neutvrđuje nešto drugo, redosled pojedinih hipoteka zasniva se prema vremenu njihove registracije u Registru o pravima nepokretnosti.

2. Za jednu izmenu redosleda važe odredbe člana 119.

Član 196. Prenošenje opterećenje nepokretnosti

1. Jedna hipoteka je važeća i protiv jednog dobitnika opterećene nepokretnosti.

Član 197. Prenos obezbeđenog zahteva

1. Prelaskom obezbeđenog zahteva prenosi se i hipoteka kod novog poverioca, ukoliko ovo dejstvo nije isključena od stranaka.
2. Prenos hipoteke postaje važeća prvo preko odgovarajuće registracije, u registru za prava nepokretnosti.
3. Ukoliko posle smrti vlasnika nepokretnosti prenosi se opterećena okretina na više naslednika, onda se stvara zajednička hipoteka prema članu 192.
4. Za prenošenje zahteva važe relevantne odredbe Zakona o obavezama.

POGLAVLJE V IZVRŠENJE HIPOTEKE

POGLAVLJE 1 OPŠTE ODREBE

Član 198. Povreda ugovora od strane dužnika

Povreda ugovora o obezbeđenom istraživanju od strane dužnika nastaje kada dužnik kasni sa plaćanjem. Po ovim slučajevima, prevashodno se sprovode odredbe odgovarajućeg zakona o obligacijama.

Član 199. Ispunjenje zahteva hipotekarnog poverioca putem obaveznog izvršenja

1. U slučaju zakašnjenja ili druge povrede ugovora od strane dužnika, hipotekarni poverilac može dobiti pravo putem tužbenog zahteva dazaduženu nepokretnost prodaje i obezbeđeni zahtev da ispuni u prvom redu iz dobijenog iznosa (prodajom iste).
2. Uslovi i postupak se zasniva na odredbama obaveznog izvršenja.

Član 200. Obaveštenje za druga lica

Sva lica, koja su registrovana kao vlasnici jednog stvarnog prava prenošene nepokretnine, treba da budu obavještena o otvaranju postupka izvršenja ili vanskudske prodaje prenošene nepokretnine istovremeno kao i vlasnik nepokretnine.

PODGLAVLJE 2 VANSUDKO IZVRŠENJE JEDNE POSLOVNE HIPOTEKE

Član 201. Vanskudsko raspolaganje jedne „poslovne hipoteke“

1. Raspolaganje jedne „poslovne hipoteke“ sledi ili prema pomenutom postupku u podpoglavlju 1 ili na vanskudskom postupku preko agenta za prodaju prema sledećim odredbama:

1.1. jedna „poslovna hipoteka „ ukoliko su ispunjeni sledeći uslovi:

1.1.1. vlasnik nepokretnine treba da bude trgovac ili jedno tržišno udruženje;

1.1.2. hipotekarni poverilac treba da bude domaći poverilački institut koji je registrovan; i

1.1.3. o opterećenju nepokretnosti hipotekom može se razvijati jedno tržišno udruženje. Ukoliko posle stvaranja hipoteke o nepokretnosti prestaje se privredno delovanje, onda preko nje ne povređuje se kvalifikacija jedne hipoteke određene ranije. Jedno poljoprivredno preduzeće nije tržišno udruženje u smislu ove odredbe.

Član 202.
Ovlašćenje za prodaju

1. Ovlašćenje vlasnika nekretnine pod hipotekom, ovlašćenog za vansudsko raspolaganje nekretnine mora da sadrži najmanje ove podatke da bi ista bila važeća:

1.1. mena i adrese vlasnika navedene nekretnine; debitora osiguranog zahteva ako je on neko drugo lice od vlasnika nekretnine; i kreditora hipoteke. Ako su poštanske adrese različite one moraju se zapisati.

1.2. zražajna deklaracija stranka, da su se one dogovorile da u slučaju neispunjavanja zahteva vlasnika nekretnine pod hipotekom treba da sledi prodaja iste bez sudske procedure.

1.3. zražajna deklaracija i obrazloženje u vezi toga, da su tri navedena uslova u članu 210 su ispunjeni u konkretnom slučaju.

1.4. ovlašćenje vlasnika nekretnine i kreditora hipoteke, kojim se ovlasti trgovački agent da proda nekretninu prema odredbama ovog zakona.

1.5. ačan opis uslova pod kojima se mora obavljati ovlašćenje za prodaju.

2. Stranke mogu u ovlašćenju uneti i ostale uslove i objašnjenja, koje ne smeju biti u suprotnosti sa imperativnim odredbama ovog zakona.

3. Stranke mogu se dogovoriti posebno da ovlašćenje je neopozivo ili je na neodređeno vreme.

4. Ovlašćenje je važeće i u slučaju smrti, nesposobnosti, razrešenja ili ugašenja vlasnika nekretnine ili hipotekarnog kreditora i po tom da je obavezna i za zakonskog naslednika stranke.

Član 203.
Forma i registrovanje ovlašćenog

1. Potpisi stranaka moraju se potvrditi.

2. Ovlašćenje je važeći i nakon upisa u Registru o pravima nekretnina.

Član 204.
Primenljive odredbe

1. Dok ovaj zakon ne predviđa drugačije, za ovlašćenje važe opšta pravila o ovlašćenju na osnovu Zakona o obavezama.

2. U slučaju nevažnosti ovlašćenja hipotekarni kreditor može da realizira hipoteku putem sudskog izvršenja na osnovu člana 199. ovog zakona.

Član 205.
Uslovi oabavljanja ovlašćenja za prodaju

1. Ovlašćenje za prodaju nekretnine pod hipotekom može se obaviti u slučaju da:

1.1. ako je stvorena prilika neispunjavanja koja je predviđena ovlašćenjem;

1.2.a ko je registrovana informacija o neispunjavanju u Registru o pravima na nekretnine i u kadastru,

1.3. ako je registrovano informisanje u vezi planirane predaje u registru i kadastru.

Član 206.
Informisanje o neispunjavanju

1. Pre početka van sudske prodaje hipotekarni kreditor postavlja zahtev da se upiše informacija za neispunjavanje u registru prava na nekretnine i katastru. Zahtev mora da sadrži ove podatke:

- 1.1. opis certifikata i sadržaj hipoteke za osigurani zahtev, koji nije ispunjen;
- 1.2. ime i adrese hipotekarnog kreditora i vlasnika nekretnine pod hipotekom kao i debitora osiguranog zahteva, ako je ovaj drugo lice a ne vlasnik nekretnina;
- 1.3. ime i adresa agenta kojeg je imenovao kreditor hipoteke za prodaju nekretnine;
- 1.4. ime i broj ulice (ne postoji naziv ulice u originalnom tekstu – primedba prevoditelja) ili drugi opis stanja nekretnine pod hipotekom kao i kadatarski broj;
- 1.5. jedna izjava, da postoji neispunjena obaveza kao i vrsta iste;
- 1.6. deklaracija, da u kom roku se može odkloniti neispunjena obaveza; rok ne može biti kraći od četrdesetpet (45) dana,
- 1.7. deklaraciju, da će hipotekarni kreditor izabrati način van sudske prodaje, u slučaju da neispunjena obaveza nije odklonjena u određenom roku.

2. Informisanje o ne ispunjavanju obaveze se upiše na jeziku koji je zakonom predviđen. Informisanje počinje sa sledećim boldiranim tekstom koji je u fontu 14:

„OVO JE INFORMACIJA DA VI NE ISPUNJAVATE VAŠE KREDITNE OBAVEZE, NA OSNOVU KOSOVSKEG PRAVA, VAŠA NEKRETNINA MOŽE SE PRODATI BEZ SUDSKE PROCEDURE. U SLUČAJU DA VI NE REALIZIRATE ISPUNJAVANJE, IMATE PRAVO DA PORAVNATE VAŠE FINANSIJSKE OBAVEZE, TAKO DA ĆETE IZVRŠITI SVA PRISTIGLA PLAĆANJA UKLJUČUJUĆI I KAMATE KAO I DOZVOLJENE TROŠKOVE U ROKU ODREĐENOM ZAKONOM. DAN PRODAJE NEKRETNINE NE MOŽE SE ODREDITI PRE NEGO ISTEKNE ROK OD TRIDESET (30) DANA NAKON UPISA OVOG INFORMISANJA ZA NEISPUNJAVANJE (DAN KOJI JE NAPISAN U OVOJ INFORMACIJI)“.

3. Informacija se upisuje na osnovu zahteva poverioca hipoteke kao u Registar o pravima na nekretnine kao i u kancelariji nadležnog katastra na tom mestu. Ove kancelarije nisu odgovorne za štetu koju hipotekarni kreditor stvara svojim greškama.

Član 207.
Kopije informisanja o neispunjavanju

1. Hipotekarni poverilac na osnovu stava 2 mora da kopije informisanja o neispunjavanju, dostavi sledećim licima:

- 1.1. vlasniku nekretnine;
- 1.2. debitoru osiguranog zahteva, ako ovaj nije i vlasnik nekretnine,;
- 1.3. agentu za prodaju nekretnina;
- 1.4. svakom drugom licu, koji je registrovan kao titular stvarnog prava na nekretninu pod hipotekom, kao i
- 1.5. svakom licu koji zahteva takvu kopiju.

2. Hipotekarni poverilac mora da kopije informisanja o neispunjavanju dostaviti u roku od 7 dana od dana upisa informisanjem neispunjavanja. Dostava mora se učiniti putem člačenog pisama u preporučenoj koverti koja mora da sadrži broj i datum dostave koju zabeleži pošta.

Član 208. Pravo za ispravku neispunjavanja

1. Vlasnik nekretnine i lični debitor, ako je ovo drugo lice a ne vlasnik nekretnina, imaju pravo da korigiraju neispunjenje, tako da plaćaju ceo zahtev koji je osiguran uključujući kamate i troškove kao što su zapisani u informaciju neispunjavanja, najkasnije 5 radnih dana od tog dana koja je određena za prodaju nekretnine. Osim toga oni će platiti i zahteve koji su kasnije stvoreni, posebno iznos za agenta za prodaju nekretnina, njegove troškove i troškove kreditora hipoteke, koji su stvoreni prilikom pripreme primene vansudske prodaje hipoteke.

2. Ako vlasnik nekretnine ili drugo legitimisano lice isprave neispunjenje, kreditor hipoteke mora da dostavi informaciju u roku od dvadesetjednog (21) dana od dana ispravke ispunjenja od vlasnika nekretnina, kojim on njega informiše o ispravku ispunjenja od dana ispravke. Vlasnik nekretnine mora da dostavlja zahtev pri kadastarskoj kancelariji i kancelariji upisa prava na nekretnine, gde je upisano informisanje o neispunjavanju, da bi se ovo informisanje anuliralo. Za upis ovog informisanja o ispravku ne zahteva se nikakav trošak ili druga taksa osim takse upisa.

Član 209. Informisanje o prodaju

1. Ako neispunjavanje nije ispravljeno na osnovu člana 208 do navedenog vremena u informaciji neispunjavanja na osnovu člana 206 kreditor hipoteke može da uputi agenta prodaje da nastavlja proceduru van sudske prodaje imovine pod hipotekom.

2. Agent, za prodaju izračuna minimalnu ofertu za kupovinu nekretnine, koja se mora uzeti u toku prodaju u ankadu nepokretne imovine pod hipotekom. Minimalna ofereta mora da postigne najmanje cenu koja proizilazi iz istaknutih cifara kao što sledi:

2.1. neisplaćeni zahtevi koji su registrovani u pravima osiguranja nekretnine pod hipotekom;

2.2. taksa agentu za prodaju;

2.3. cena prodaje nekretnine;

2.4. neisplaćeni iznos poreza za nekretninu; kao i

2.5. troškovi procedure prodaje.

3. Agend za prodaju podnosi zahtev, da informisanje prodaje upiše u registar o pravima na nekretnine. Zahtev mora da sadrži ove podatke:

3.1. dan i vreme prodaje;

3.2. mesto prodaje koje mora da bude u teritoriji opštine u koje se nalaze nekretnina koja je u prodaji;

3.3. adresa, kadastarski broj i ime mesta kadastarskog ureda za nekretninu pod hipotekom kao i opis vrste korištenja nekretnine;

3.4. minimalnom cenom ponude za prodaju nekretnine,

3.5. da ako u slučaju plaćanja gotovinom može se izvršiti plaćanje na neki drugi način, eventualno način prodaje,

3.6. iznos određenog mogućeg osiguranja koje se deponira; kao i

3.7. ime, adresa i broj telefona agenta za prodaju te nekretnine.

Član 210.

Raspodela i objavljivanje informacije o prodaju nekretnine

1. Najkasnije deset (10) dana nakon upisa informacije o prodaju nekretnine, hipotekarni kreditor i agent za prodaju nekretnina, dostavljaju kopije informisanja svim licima koj su legitimisani da na osnovu člana 207 dobiju informisanje o neispunjenju.
2. Hipotekarni kreditor i agend prodaje dostavljaju kopije informisanja o prodaju svim navedenim licima iz člana 207 i na osnovu procedure koja je određena ovom odredbom.
3. Agend prodaje u tri (3) uzastopne sednice objavljuje jedan pute sedmično informaicju o prodaji nekretnine u novinama ili časopisima koji imaju nakladu više od pethiljade (5.000) primeraka i koja se objavljuje na Kosovu i na mestu gde se prostire nekretnina koja je u prodaji. Prvo informisanje mora se objaviti najkasnije dvadesetijedan (21) dan pre određenog vremena za prodaju.
4. Najkasnije četrnaest (14) dana pre dana prodaje agent za prodaju objavljuje informaciju o prodaji putem oglasa. javnim tabelama za oglase u nadležnom uredu mesta gde se treba prodati nekretnina, kao i na istaknuto mesto nekretnine koja je u prodaju, dok je to moguće i ako to nije iz bilo kojih razloga isključeno.
5. Ako je nekretnina zgrada, oglas se stavlja na vrata iste. Ako je to isključeno ili ograničeno, informacija se postavlja na vidljivom mesto zgrade. Ako je ulaz u toj zgradi je moguć samo kroz jedna vrata, proglas se postavlja na ta vrata ili na drugo pogodno mesto.

Član 211.

Odlaganje prodaje

1. Do ispunjavanja svih obaveza iz ugovora prodaje, kreditor hipoteke može da uputi u bilo koje vreme agenta za prodaju nekretnine pod hipotekom da odlaže prodaju.
2. Prodaja na osnovu stava 1. ovog zakona može se odložiti najviše (dva) 2 puta, bez potrebe za novu informaciju za prodaju. Ako sa druge strane jedna prodaja se odlaže više od dva (2) puta, novo informisanje o prodaju mora da bude na osnovu članova 209 i 210 koji određuju novi datum prodaja.
3. Agend prodaje nekretnina pod hipotekom odredi novi datum prodaje, ako to naredi nadležni sud ili ako se procedura prekida iz razloga nekog zakona ili ako su se dogovorili za to vlasnik nekretnine i hipotekarni kreditor. Odlaganje prodaje na osnovu stava nije dobrovoljno odlaganje u smislu stava 2 i prema tome neće se uračunati prilikom izračunjavanja maksimalnog dozvoljenog broja odlaganja predaje u smislu stava 2. Ista važi, isto tako, ako agent prodaje odlaže prodaju imovine pod hipotekom iz opravdanog straha da je uloženi zahtev za otvaranje falimentacije. Agent za prodaju nekretnine pod hipotekom javno objavljuje svako odlaganje kao i razloge i mesto zadnje prodaje, gde se trebalo održati prodaja. Na javnom oglasu istovremeno se objavi i novi datum i vreme prodaje.

Član 212.

Prodaja

1. Nekretnina pod hipotekom se prodaje na osnovu odredaba ovog i narednog člana. Svaka druga odredba u ugovoru o hipoteci je navažeća.
2. Prodaja može se izvršiti svakog dana od ponedeljka do subote između 09. 00 i 15.00 časova, osim praznika, ali ne pre 45 dana od dana upisa informisanja o prodaji i ne kasnije od 90 dana od dana upisa.

3. Pre početka zahteva za prijavu ponuda, agent prodaje može da traži kao dokaz kvalifikacije od svih učesnika na ankandu depozit u visini od 10% minimalne cene ponude. Depozit se vrši u gotovom novcu ili na bilo koji drugi način koji odgovara plaćanju gotovinom po informisanju o prodaji.

Član 213. Prodaja na osnovu javnog ankanda

1. Prodaja se vrši putem javnog ankanda. Ne kretnina pod hipotekom prodaje se ponuđaču koji pruža najveću cenu kupovine. Agent prodaje služi i kao voditelj ankanda i odvija prodaju na ekonomskom opravdanom načinu kako bi postigao najveću moguću cenu.

2. Svaka ponuda se smatra neopozivom ponudom za pruženu cenu. Svaka kasnija ponuda istog ponuđača ili drugog ponuđača obustavlja prethodnu ponudu.

3. U roku od pet (5) dana nakon završetka ankanda, najuspešniji ponuđač, agentu prodaje isplati pruženu sumu iz ponude odbijajući sumu koja je depozitirana.

4. Ako se ne vrši isplata na osnovu stava 3, vlasnik nekretnine dobije uloženi ulog, i sledi nova prodaja.

Član 214. Prenos nekretnine pod hipotekom

Prenos nekretnine pod hipotekom na kupca postaje pravosnažno upisom u Registar prava na nekretnine.

Član 215. Raspodela prihoda od prodaje

1.1. Agent prodaje raspodeli prihod od prodaje nekretnine pod hipotekom prema ovome rasporedu:

1.1. oveske obveze u vezi navedene nekretnine i tereti ili ostali zahtevi na teret nekretnine, koja u toku izvršenja hipoteke imaju prednosti;

1.2. rodajni troškovi, obuhvaćajući i poreze, koje agent prodaje isplaćuje u vezi uputstva prema članu 217.

1.3. sigurani zahtev kreditora hipoteke,

1.4. sigurani zahtevi putem hipoteke o nekretnini pod hipotekom hipotekarskih kreditora po ranglisti, kao i

1.5. višak ide vlasniku nekretnine.

2. Vlasnik nekretnine je odgovoran i dalje prema hipotekarskom kreditoru, dok se ne pokrije osigurani zahtev dohotkom od prodaje nekretnine.

3. Ako hipotekarski kreditor, putem suda ne zahteva u roku od 90 dana protiv vlasnika nekretnine, od dana prodaje nekretnine, prihod iz prodaje služe kao celokupno ispunjenje obaveze prema kreditoru hipotekaru i neispunjeni deo u njegovom neispunjenom zahtevu ne može se postaviti više.

Član 216. Pravna sredstva vlasnika nekretnine pod hipotekom

1. Vlasnik nekretnine može da podnosi zahtev pri nadležnom sudu o mesto gde se nalazi nekretnina, i da postavi zahtev, da se prekida procedura prodaje nekretnine da jedna izvršena prodaja proglašeništavnom ili da se uspostavlja nove mere.

2. Zahtev mora da se podnosi u roku od trideset (30) dana od dana potpisivanja ugovora o prodaji na osnovu člana 213. Sud donosi odluku, ako konstatuje da neispunjavanje vlasnika nekretnine, koja ozakonjuje pravo na vansudsku prodaju nekretnine pod hipotekom zaista postoji, ili agent prodaje imovine pod hipotekom, procedure za ponudu i prodaje i o samo prodaji je odvijao kršeći odredbe ovog zakona ili ostale imperativne odredbe.

3. Sud odlučuje u vezi tog zahteva po ubrzanom postupku.

4. Kreditna institucija, koja krši odredbe ovog dela zakona da bi dobio protivzakonitu korist podleže disciplinskim merama Autoriteta o bankama i isplatima Kosova kao i ostalim merama koja može da uspostavi sud.

Član 217.

Prava i i obaveza agentu prodaje

1. Agend za prodaju nekretnine pod hipotekom postupa po odredbama ovog zakona. Agent ne odgovara za posledice postupaka, koje je on preduzeo u poverenju poštujući zakonske odredbe.

2. Za svoje usluge u toku prodaje nekretnine pod hipotekom, agent u skladu sa dogovorom kojem potpiše sa kreditorom hipoteke može da zahteva naknadu o troškovima koje je on učinio za prodaju nekretnine kao i porez koji tereti ovaj posao. Iznos tih troškova ne može biti veći od 1.5% prihoda od prodaje.

3. Za svaku procedure prodaje nekretnina pod hipotekom na osnovu odredaba ovog poglavlja, agent prodaje otvara bankarski žiroračun kod licencovane banke od strane Centralne banke Kosova. Žiroračun može se upotrebiti ekskluzivno za raspodelu sredstava sa prodaje nekretnine pod hipotekom, u skladu sa članom 215. Žiroračun se obeležava na poseban način pozivajući se na nekretninu koja je u prodaju.

DEO VII

STVARNO PRAVO KORIŠĆENJA

POGLAVLJE I

(PLODOUŽIVANJE)

PODGLAVLJE 1

PLODOUŽIVANJE NA STVARIMA

Član 218.

Priroda plodouživanja na stvarima

1. Određena nekretnina ili kretnina može se opteretiti na način da lice (korisnik) u čiju je korist stvar opterećeno, ima pravo da ga koristi i uživa sve koristi te stvari, ne uništavajući supstancu stvari.

2. Plodouživanje može se ograničiti putem isključenja posebnog korištenja.

Član 219.

Prenos prava plodouživanja

1. Ako plodouživalac (uzufruktar) je fizičko lice, u tom slučaju on ne može da prenosi plodouživanje. Stvar pod teretom plodouživanja može se preneti na drugo lice za upotrebu plodouživanja.

2. U slučaju da plodouživalac je pravno lice ili zajedničko društvo, plodouživanje se prenosi, ako imovina pravnog lica ili zajedničkog društva prenosi se na drugo lice putem universalne sukcesije. Ako je preduzeće ili deo preduzeća rukovođeno od pravnog lica prenosi se na drugo lice, u tom slučaju kod dobitnika prenosi se i plodouživanje, ako isti može služiti cilju preduzeća ili drugom delu preduzeća.

Član 220.
Stvaranje plodouživanja

Plodouživanje može se stvoriti na osnovu ugovora ili sudskog rešenja.

Član 221.
Stvaranje plodouživanja nad kretninama

Plodouživanje nad pokretnim stvarima stvara se na taj način da vlasnik predaje stvar plodouživaocu i da su se oba složila da plodouživanje prenosi se na plodouživaoca.

Član 222.
Stvaranje i plodouživanje nad nekretninama

Za stvaranje plodouživanja nad nekretninama je potreban pisani ugovor kojim se dokaže da vlasnik i plodouživaoc imaju za cilj stvaranje plodouživanja i upis plodouživanja u Registru o pravima na nepokretnine.

Član 223.
Prostiranje nad akcesornom sredstvu

1. Plodouživanje nad nekretninama pruža se i nad akcesornom sredstvu. Predaja akcesornom sredstvu nije potrebno za stvaranje plodouživanja.

2. Vlasnik i plodouživaoc mogu se dogovoriti i na drugi način.

Član 224.
Pravo raspolaganja plodouživaoca

1. Plodouživaoc ima pravo da raspoláže sa stvarima kojima je zadužen za plodouživanje.

Član 225.
Obavljanje plodouživanja

1. Plodouživaoc ne može da izmeni dosadašnju ekonomsku opredeljenje stvari. On može da použiva samo plodove, koje daje stvar u toku ekonomskog opredeljenja koje nije izmenjeno.

2. U slučaju da za vreme stvaranja plodouživanja, nekretnina već je iskorištena za vađenje sirovina, na primer kamenje, šljunak ili pesak, u tom slučaju plodouživaoc može da izgradi postrojenje za vađenje sirovina.

Član 226.
Održavanje stvari

1. Plodouživaoc je obavezan da održava stvar na taj način da se ne oštećuje substancija.

2. Plodouživaoc je obavezan za popravke i održavanje na onoj mjeri koja pripada redovnom održavanju stvari.

3. Plodouživaoc nije obavezan da vodi računa o izvrednim popravcima i obnavljanjem nego je obavezan da dozvoli vlasniku da preduzme te popravke i obnavljanja.

Član 227.
Naknada troškova

U slučaju da plodouživaoc nije obavezan da stvara troškove u vezi stvari ali ipak troškovi se stvaraju, on može da zahteva od vlasnika naknadu prema odredbama zakona za proirenju tuđih poslova bez narudžbe.

Član 228.
Obaveza za informisanje plodouživaoca

Plodouživaoc mora da informiše vlasnika odmah po nastupu oštećenja ili uništenja stvari, ako je potrebno izvanredno obnavljanje ili popravak stvari zbog nepredviđene opasnosti. Informisanje mora biti na isti način i o zahtevima eventualnog trećeg lica o stvarima.

Član 229.
Plaćanje obaveza

1. Dok traje plodouživanje, plodouživaoc je obavezan da plaća sve redovne javne takse koja su u vezi stvari kao što su porezi i takse. Plodouživaoc isto tako je obavezan da plaća i obaveze koje su stvorene za vreme formiranja plodouživanja, posebno, interes na zahtevima sa hipoteke i poreza zemljišta.

2. Izvanredne javne obaveze, određena na osnovu originalne vrednosti stvari, plodouživaoc nema potrebe da ih prenosi.

Član 230.
Zaštita prava vlasnika

1. U slučaju da pretila povreda prava vlasnika, posebno pravo zahteva za ddržanje i povratak stvari, u tom slučaju vlasnik može da traži pružanje sigurnosti. U slučaju da plodouživaoc ne da sigurnost, plodouživanje važi kao denonciran.

2. U slučaju da Plodouživanje vredi kao denonciran, plodouživaoc ima paravo adekvatne nadoknade o neiskorištenoj koristi.

Član 231.
Korišćenje stvari bez dozvole vlasnika

Ako plodouživaoc upotrebljava stvari bez ovlašćenja, vlasnik mora da mu skrene pažnju. U slučaju da plodouživaoc nastavlja sa upotrebom bez ovlašćenja i uz primedbu vlasnika, vlasnik može da inicira tužbu za prestanak kršenja.

Član 232.
Zaštita prava plodouživanja

U slučaju da se krše prava plodouživaoca, on u tom slučaju ima sva jednaka prava kao da je vlasnik.

Član 233.
Zatarellost zahteva za nadoknadu

Zahtev za nadoknadu vlasnika zbog izmene stvari i zahtevi plodouživaoca za nadoknadu troškova u vezi stvari i uzimanja određene opreme zastarevaju nakon godinu dana.

Član 234.
Obaveza plodouživaoca za vraćanje stvari

Plodouživaoc je obavezan da stvar vraća vlasniku nakon završetka plodouživanja.

Član 235.
prestanak plodouživanja

1. Plodouživanje prestaje:

- 1.1. kada plodouživalac umre, ako je plodouživalac fizičko lice;
- 1.2. prestankom, ako je plodouživalac pravno lice.

Član 236.
Prestanak plodouživanja odustajanjem od plodouživaoca

1. Plodouživanje nad jednom nepokretni se prekida preko deklaracije plodouživaoca prema vlasniku, da odustaje od plodouživanja i registracijom u registar o pravima na nekretnine.
2. Za prestanak plodouživanja nad pokretnu stvar dovoljna je izjava plodouživaoca prema vlasniku da odustaje od plodouživanja.

Član 237.
Plodouživanje na deo suvlasnika

1. Ako je jedan deo suvlasništva objekat plodouživanja, tada plodouživalac stvar može da upravlja i koristi kao suvlasnik.
2. Zahtev za rešavanje suvlasništva na imovini u kojoj je nastao plodouživanje treba da se uradi zajedno tj sa suvlasnikom i plodouživaocem.

Član 238.
Plodouživanje na potrošnim stvarima

Ako je objekat plodouživanja je potrošna stvar, tada plodouživaoc postaje vlasnik stvari. Nakon prestanka plodouživanja, plodouživalac treba da naknadi davaoca vrednost koju bi imali predmeti u vreme okončanja plodouživanja koja odgovara stanju u kojem su predmeti bili u vreme okončanja plodouživanja. Vlasnik predmeta i plodouživalac sporazumom mogu predvideti ostale uslove plodouživanja.

GLAVA II
PLODOUŽIVANJE NA PRAVIMA

Član 239.
Plodouživanje na pravima

1. Prenosivo pravo može da se optereti plodouživanjem.
2. Na plodouživanje na pravima se primenjuju odredbe o plodouživanju na stvarima ukoliko sledećim odredbama nije drugačije predviđeno .

Član 240.
Zasnivanje plodouživanja na pravima

1. Za zasnivanje plodouživanja na pravima primenjuju se odgovarajuće odredbe o prenosu prava, sa potrebnim modifikacijam.
2. Plodouživanje ne može se zasnivati na pravo koja nije prenosiva.

Član 241.
Plodouživanje na pravima činidbe

A ko se jedno pravo kojom nastaje zahtev za činidbu protiv obveznika, opterećuje se plodouživanjem, o prvim odnosima između plodouživaoca i obveznika, primenjuju se odgovarajuće odredbe, koja su na snagu za vreme prenosa prava za prvim odnosom između dobitnika i obveznika.

Član 242.
Prestanak ili preinačenje opterećenog prava

Opterećeno pravo plodouživanjem može prestati ili preinačiti preko pravne radnje, samo pristankom plodouživaoca

Član 243.
Dejstvo izvršenja obaveza

1. Po izvršenju obaveze prema plodouživaocu obavezne strane, poverilac stiče pravo svojine a plodouživalac pravo uživanja
2. Ukoliko se predaje potrošna roba, onda plodouživaoc stiče prvo svojine.

Član 244.
Plodouživanje na bezkamatne zahteve

1. Plodouživalac može da evidentira zahtev ako je dobio. Ako dospeće zahteva zavisi od baveštenja,tada on može da obaveštava i na mesto poverioca.
2. Plodouživalac vodi računa o redovnoj evidenciji.
3. Plodouživalac nije titular za ostale raspoložive radnje.

Član 245.
Plodouživanje na kamatonosno potraživanju

1. Ako je kamatonosno potraživanje opterećeno pravom plodouživanja, primenjuju se odredbe i to :
 - 1.1. dužnik može samo da plati kapital vlasniku i plodouživaocu zajedno.Međutim svaki od njih može da zahteva da im se plaćanje ili davanje pologa vrši zajednički;
 - 1.2. plodouživalac i poverilac samo mogu zajednički da daju obaveštenje. Obaveštenje dužnika nema pravno dejstvo ako nije dato plodouživaocu i poveriocu;
 - 1.3. plodouživalac i poverilac obavezni su da sarađuju kod evidentiranja kod dospelog zahteva kao i kod obaveštenja, ako se to smatra potrebnim zbog obezbeđenja zahteva.
 - 1.4. plodouživalac i poverilac su obavezni da sarađuju u investiciji zajedničkog kapitala i zasnivanje plodouživanja u korist plodouživaoca koji takođe može da određuje način investiranja. Poverilac može da odbija takvu investiciju ako investicija ne izgleda dosta sigurna.

Član 246.

Plodouživanje na prenosivim hartijama ili na hartijama vrednosti bez naloga

1. Ako jedna prenosiva hartija ili vrednosna hartija bez naređenja koja je evidentirana i bjanko indosirana opterećuje se preko plodouživanja, plodouživalac i vlasnik imaju zajedničko pravo državine na hartiji od vrednosti i devidentnog papira. Za državinu kamatne liste i dela papira dobitka koje pripadaju hartiji od vrednosti, ekskluzivno je legitiman plodouživalac
2. Kako plodouživalac tako i vlasnik mogu da zahtevaju da hartija od vrednosti i devidentnog kupona deponiraju određivanjem da povratak može da se zahteva od plodouživaoca i vlasnika zajedno.
3. Plodouživalac i vlasnik hartije su obavezni jedni prema drugim da zajednički djeluju tokom inkasiranja kapitala, tokom snabdevanja novim kamatnim listama i dela dobitka ili tokom drugih mera redovne administracije imovine.
4. Za realizaciju vrednosne hartije odgovarajuće važi član 245 stav 4.

Član 247

Plodouživanje nad imovinom, nasledstvu i preduzeću

Za zasnivanje prava plodouživanja na imovini, nasledu ili preduzeću je potrebno je da se zasnjuje plodouživanje na svaki poseban vrednosni objekat koji pripada imovini, nasledu ili preduzeću.

Član 248.

Prava poverilaca plodouživaoca

1. Ako je zahtev poverioca davaoca plodouživanja podnet pre davanja plodouživanja, onda poverilac može zatražiti ispunjenje zahteva od predmeta zaduženim plodouživanjem.
2. Ako je imovina koja je opterećena pravom plodouživanja potrošna stvar, poverilac Davaoca plodouživanja može da zatraži od plodouživaoca naknadu za njenu vrednost. Ispunjavanje zahteva van opterećene imovine plodouživanja je isključeno.

Član 249.

Odnos između plodouživaoca i davaoca imovine na plodouživanje

1. Ako dospeva potraživanje koje je nastalo pre zasnivanja prava plodouživanja, davalac imovine na plodouživanje može da zahteva od plodouživaoca povrat imovine potrebne za namirivanje poveriočevog potraživanja.
2. Ako je potrebna imovina već opterećena pravom plodouživanja, plodouživalac može da namiri obavezu plodouživaoca predajom imovine kod poverioca. Ukoliko objekat duga nije opterećen plodouživanjem, plodouživalac ima pravo da ulaže neku zaduženu imovinu sa ciljem ispunjavanja zahteva poverioca onda kada se predviđa da opravdano poverilac ne može da čeka na namirenje od strane davaoca plodouživanja.

Član 250.

Obaveza plodouživaoca

1. Poverioci davaoca imovine na plodouživanje, čija su potraživanja bila opterećena kamatom u vreme kada je uspostavljeno plodouživanje, mogu da zahtevaju kamatu za potraživanje od davaoca imovine na plodouživanje kao i od plodouživaoca. Ogovarajuće važi i za druge činidbe koje se ponavljaju, koje se izvršavaju tokom redovne administracije od prihoda imovine opterećene plodouživanjem, ukoliko je potraživanje nastalo pre zasnivanja plodouživanja.

2. Plodouživalac je odgovoran prema davaocu imovine plodouživanja za ispunjavanje obaveza predviđene stavom 1 ovog člana.

3. Odgovornost plodouživaoca za ispunjavanje obaveza prema poveriocu davaoca plodouživanja ne može da se isključi ili ograničava dogovorom između njega i davaoca plodouživanja.

Član 251. Plodouživanje u preduzeće

1. Zasnivanje plodouživanja na preduzeću se upisuje u registar za prava nekretnina i registar za biznis.
2. Plodouživalac ima pravo da koristi i raspolaže bogatstvom preduzeća i postaje korisnik svih zahteva koja preduzeće ima prema trećim licima, sem ako davalac plodouživanja i plodouživalac nisu drugačije se sporazumeli.
3. Plodouživalac treba s pažnjom da rukovodi preduzećem savesno kao dobar privrednik.
4. Plodouživalac je titular svih dobitaka preduzeća. Godišnji finansijski izveštaj preduzeća određuje iznos dobitka za plodouživaoca. Finansijski izveštaj se priprema pravilima koja važe za preduzeća koja nisu opterećena pravom plodouživanja. Svi finansijski izveštaji treba da utvrđuju iznos obaranja i potrebne rezerve za preduzeće.
5. Kada plodouživanje prestane, plodouživalac je dužan da vrati preduzeće sa svim njenim bogatstvima. Ako vrednost vraćanih stvari je manja od njihove vrednosti pre zasnivanja plodouživanja, plodouživalac je dužan da naknadi izgubljenu vrednost davaocu plodouživanja.

GLAVA III STVARNA SLUŽBENOST

Član 252. Pojam

1. Stvarna službenost je pravo vlasnika određene nepokretnosti (povlasna nepokretnost) da se služi nečijom nepokretnošću (poslužna nepokretnost) na određeni način ili da zahteva da vlasnik te nepokretnosti propušta određene radnje ili da se uzdrži od vršenja nekog prava koje proizilazi iz poslužne nepokretnosti .
2. Stvarna službenost treba da pruži određenu korist titularu stvarne službenosti u suprotnom nije dozvoljena.
3. Stvarna službenost ne može da obavezuje vlasnika poslužne nepokretnosti na neku radnju

Član 253. Zasnivanje stvarne službenosti

1. Stvarna službenost se zasniva na osnovu pravnih poslova , odluke državnog organa ili Zakona.
2. Za zasnivanje stvarne službenosti obavezan je ugovor i upis stvarne službenosti u registar prava na nepokretnosti. Stranke se moraju dogovoriti ugovorom za zasnivanje i sadržaj stvarne službenosti.
3. Odredbe stavova 1 i 2 primenjivat će se u svim slučajima ako administrativnom odlukom ili posebnim Zkonom ne predviđa se drugačije.

Član 254. Obzirno vršenje stvarne službenosti

1. Titular prava stvarne službenosti treba da vrši stvarnu službenost na način kojim se najmanje uznemirava poslužna nepokretnost.

2. Tokom vršenja stvarne službenosti, titular stvarne službenosti čuva na adekvatan način i interese vlasnika zadužene nekretnine, dok se ne ugrožava vršenje stvarne službenosti.

Član 255.

Dužnost održavanja instalacije

1. Ako vršenje stvarne službenosti sadrži korišćenje instalacije (opreme) na opterećenoj nepokretnosti, titular stvarne službenosti treba da vrši održavanje instalacije (opreme). Ukoliko se instalacije održavaju u uslužnoj nepokretnosti samo radi vršenja stvarne službenosti, onda titular stvarne službenosti treba da održava instalacije u potrebnom stanju kako to zahtevaju interesi vlasnika uslužne nepokretnosti.

2. Na osnovu stava 1, stranke se mogu sporazumeti da vlasnik zadužne nepokretnine održava opreme, ako je u interesu titulara stvarne službenosti.

3. Ukoliko i vlasnik može zajedno da koristi opremu, onda može da se odredi da titular stvarne službenosti održava svoju opremu, dok je potrebno za vršenje prava upotrba vlasnika.

4. Na dužnost održavanja odgovarajuće se primenjuju odredbe o relnim teretima.

Član 256.

Premeštanje vršenja stvarne službenosti

1. Ukoliko je vršenje službenosti ograničeno na jedan deo opterećene nepokretnosti vlasnik može da zahteva da se vršenje plodo uživanja premešta na neko drugo mesto koji je manji opterećen za njega, obezbeđajući se da taj premeštaj suštinski ne ugrožava interese titulara stvarne službenosti.

2. Pravo na premeštanje ne može da se zabrani ili ograničava pravnim poslovima.

Član 257.

Podela nepokretnosti

1. Ukoliko povlasna nepokretnost podeli pravo stvarne službenosti nastavlja da važi za odvojene delove. Ukoliko je službenost korisna samo za jedan deo nepokretnosti, nastavlja da postoji samo na tom delu. Vršenje stvarne službenosti ne može da otežava opterećenu nepokretnost u slučaju podele vlastite nepokretnosti.

2. Ukoliko se podeli opterećana nepokretnost, stvarna službenost nastavlja da bude u posebnim delovima. Ukoliko vršenje stvarne službenosti je ograničeno samo na jedan deo opterećene nepokretnosti, drugi delovi nepokretnosti se oslobađaju od stvarne službenosti.

Član 258.

Zaštita stvarne službenosti

1. Ukoliko dođe do ometanja stvarne službenosti titularu pripadaju prava za prestanak ometanja prema članu 102.

Član 259.

Zaštita svojine

Ukoliko vlasnik neke povlasne nepokretnosti bude ometan na vršenje stvarne službenosti koji je registrovan u registar prava nepokretnosti, vlasnik nepokretnosti dostupno uživa istu zaštitu vlasništva kao i vlasnik.

Član 260.
Prestanak stvarne službenosti

1. Za prestana stvarne službenosti potrebno je obaveštenje vlasnika povlasne nepokretnosti da namerava da preda pravo stvarne službenosti i upis u registar prava na nepokretnosti.

2. Vlasnik poslužne nepokretnosti može da zahteva prestanak službenosti kada ona postane nepotrebna za korišćenje povlasne nepokretnosti ili kada se oklnosti na drugi način suštinski promene. Izbrisanje stvarne službenosti treba da se evidentira u registar prava na nepokretnosti.

GLAVA IV
LIČNE SLUŽBENOATI

Član 261.
Pojam

1. Lična službenost je pravo lica u čiju korist se opterećuje nepokretnost koja ga ovlašćuje da se služi nepokretnošću na određeni način ili zahteva da određene radnje budu prpuštene ili da se ne vrši pravo koje prizilazi iz te nepokretnosti u odnosu na drugu nepokretnost.

2. Odredbe članova 253 do 259 primenjuju se odgovorajuće za lične službenosti

Član 262.
Neprenosivost lične službenosti

1. Lična službenost se ne može da se prenese u korist fizičkog lica. Pravo koja proizilazi iz lične službenosti mogu da se vrše od strne trčeg lica . Nije dozvoljeno da se opterećena nepokretnost preda drugom licu u cilju da tolice vrši prava koje proizilaze od stvarne službenosti.

2. Lična službenost može da se prenese na pravna lice ili zajedničara sa pravnim statusom u skladu sa člana 219 stav 2.

Član 263.
Prestanak lične službenosti

1. Lična službenost u korist fizičkog lica prestaje smrću titulara stvarne službenosti.

2. Lična službenost u korist pravnog lica ili zajedničara prestaje prestankom pravnog lica i zajedničarstva.

Član 264.
Pravo stanovanja

1. Lična službenos se može zasnivati kao pravo da lice koristi zgradu ili deo zgrade.

2. Vršenje prava stanovanja ne može se preneti na drugo lice.

3. Na pravo stanovanja primenjuju se odgovarajuće zakonske odredbe koje se odnose na plodozživanje.

GLAVA V REALNA TERET

Član 265. Realna teret

1. Nepokretnost može da se optereti na način da korisniku od zaduženja plaća na ponavljajući način određene obaveze od nepokretnosti.
2. Realna teret može se odrediti i u korist odrešenog lica (lična realna teret) ili u korist odgovarajućeg vlasnika druge nepokretnosti (realna teret)

Član 266. Zasnivanje realnog tereta

1. Za zasnivanje realnog tereta potreban je ugovor u pisanoj formi kojim se uspostavlja realni teret, kao i upis u registar prava na nepokretnost.
2. Realni teret se može zasnivati i zakonom.

Član 267. Odgovornost vlasnika

1. Posebne obaveze od realnog tereta da ispunjava dotični vlasnik nepokretnosti, osim ako zakonom nije drugačije predviđeno.
2. Vlasnik zadužne nepokretnosti lično odgovara za sve zahteve koje su dospеле u vrijeme dok traje njegovo pravo svojine. Sem ako drugačije nije predviđeno dogovorom između vlasnika i korisnika tereta.

Član 268. Lične obaveze

Odredbe o kamatama na potraživanje koje se obezbeđuju hipotekom, odgovarajuće se primenjuju.

Član 269. Podela povlasne nepokretnosti

1. Ukoliko nepokretnost koja pripada korisniku podeli, realni teret nastavlja da postoji na pojedinačnim delovima.
2. Ukoliko je obaveza deljiva , delovi na koje vlasnici imaju pravo, određuju se srazmerno veličini delova.
3. Ukoliko obaveza ne može da se podeli, vlasnik zadužene nepokretnosti trba da ispuni obavezu zajedno prema svima . Svaki korisnik realnog tereta može da zahteva od vlasnika da ispuni obavezu za sve korisnike.Vršenje prava iz realnog tereta u slučaju sumnje, dozvoljeno je samo onda kada ne predstavlja smetnju za vlasnika opterećene nepokretnosti.
4. Korisnik može da odredi da sva prava iz realnog tereta će se povezati samo jednim delom podelene nepokretnosti.Navedeno određivanje treba da se navede u registar prava nepokretnosti.

Član 270. Neodvojenost i nepovredivost realnog tereta na nepokretnost

Realan teret na nepokretnost koja je u korist vlasnika druge nepokretnosti ne može da se podeli ili povredi zbog prava na vlasništvo na nepokretnost.

GLAVA VI PRAVO NA IZGRADNU

Član 271. Pojam

1. Pravo građenja je pravo na svojinu na zgradi na površini ili pod površinom nekretnine.
2. Pravo građenja opterećuje nekretninu na koju postoji zgrada ili će se izgraditi.
3. Zgrada izgrađena na osnovu prava građenja smatra se sastavnim delom prava na izgradnju.
4. Ograničenje prava građenja u jednom delu zgrade, posebno na jedan spratu, nije dozvoljeno.
5. Pravo građenja je otuđivo i nasledivo.

Član 272. Primena stvarnog prava na nekretninu u slučaju prava građenja

Na pravo građenja primenjuju se odgovarajuće odredbe o nekretninama, posebno o hipoteci.

Član 273. Uspostavljanje prava građenja

1. Za uspostavljanje prava građenja potreban je ugovor između vlasnika nekretnine i korisnika kojim se stranke sporazumevaju o nastanku prava građenja, kao i registrovanje prava u Registar prava na nekretnine.
2. Pravo građenja može se uspostaviti od vlasnika nekretnine i za samog sebe.
3. Ukovor o nastanku prava građenja sadrži ime vlasnika nekretnine, tačan naziv nekretnine opterećene pravom građenja, tačan opis nekretnine i vreme trajanja prava građenja.
4. Trajanje prava građenja uređuje se sporazumom stranaka, ako nije drugačije utvrđeno posebnim zakonom, ali trajanje ne može biti duže od 99 godina.

Član 274. Fakultativni sadržaj prava građenja

1. Sadržaj prava građenja može se sporazumno utvrditi i oko:
 - 1.1. građenja, održavanja i korišćenja zgrade,
 - 1.2. zahteva vlasnika nekretnine zbog kršenja obaveza, posebno zbog kršenja obaveza za građenje, održavanje i korišćenje zgrade;
 - 1.3. osiguravanja zgrade i njene obnove u slučaju propadanja
 - 1.4. prenošenja zaduženja i javnih i privatnih taksi.
 - 1.5. obaveza titulara za građenje, da pravo građenja prenosi vlasniku nekretnine u slučaju nastupanja određenih uslova (*slučaj kuće*);

1.6. ovlašćenja vlasnika nekretnine za davanje saglasnosti za otuđivanje i zaduživanje putem hipoteke i predmetnog opterećivanja; i

1.7. obaveza titulara gradnje za isplaćivanje odštete za korišćenje i ugovaračke kazne.

Član 275. Nadoknada za korišćenje

1. Ukoliko je za nadoknadu za korišćenje nekretnine uslovljavana nadoknada na obnovljive isplate, onda se za nadoknadu korošćenja na odgovarajući način primenjuju se odredbe za predmetno opterećivanje.

2. Nadoknada korišćenja mora se prethodno utvrditi u određenoj visini i za određeno vremensko trajanje. Nadoknada korišćenja može se obračunati i nekom stranom valutom. Obezbeđivanje vrednosti nadoknade korišćenja se, osim toga, može sklopiti zvaničnim indeksima koji pokazuju faktičku povezanost sa pravom građenja. Ukoliko nije moguće da se nadoknada korišćenja sklopi takvim indeksima, dozvoljeno je da se vrši prilagođavanje zvanično konstatovane visine stope inflacije.

3. Ukoliko je nemoguće utvrditi nadoknadu korišćenja, u tom slučaju će nadležni sud odrediti odgovarajuću nadoknadu korošćenja. O pristupačnosti nadoknade se ne uzimaju u obzir lične okolnosti stranaka.

Član 276. Uspostavljanje posebnog vlasništva na delu zgrade

1. Na pravo građenja može se uspostaviti vlasništvo na posebne delove zgrade.

2. Ukoliko pravo građenja pripada zajednički više lica, onda svakom od sutitulara treba odobriti vlasništvo nad jednim ili više određenih prostorija.

3. Ukoliko postoji samo jedan titular za građenje, onda se na odgovarajući način primenjuju odredbe za uspostavljanje posebnog vlasništva nad jednom jedinicom zgrade od strane jednog vlasnika.

Član 277. Prisilno izvršenje

1. U slučaju prisilnog izvršenja nepokretnosti opterećenja pravom građenja, na odgovarajući način se primenjuju odredbe o prisilnom izvršenju nepokretnosti opterećene servitutom.

2. U slučaju kada se prisilno izvršenje prava građenja treba primeniti nad određenom nekretninom, onda se na odgovarajući način primenjuju odredbe za prisilno izvršavanje nad nekretninom.

Član 278. Gašenje prava građenja

1. Pravo građenja gasi se istekom vremena.

2. Pravo građenja može da prestane pre vremena, ukoliko se vlasnik nepokretnosti i titular prava građenja dogovaraju ugovorom o raskidu prava građenja.

3. O gašenju prava građenja primenjuju se odgovarajuće odredbe koja uređuju nastanak prava građenja.

4. Ukoliko je pravo građenja opterećeno pravom jedne treće stranke, onda je za raskid prava građenja potrebna pismena saglasnost trećeg lica.

Član 279.
Gašenje prava građenja zbog neisplaćivanja

Ukoliko je titular prava građenja kasnio u isplati nadoknade za korišćenje u iznosu od dva godišnjih isplata, vlasnik nepokretnosti može zaključiti pravo građenja i tražiti od titulara vraćanje prava građenja.

Član 280.
Posledice gašenja

1. Gašenjem prava građenja, zgrada postaje sastavni deo nepokretnosti.
2. Ukoliko se vlasnik i titular prava građenja nisu drugačije sporazumevali, u tom slučaju vlasnik treba titularu prava građenja isplatiti nadoknadu u vrednosti jedne četvrtine tržišne vrednosti zgrade. Visina nadoknade treba da se određuje prema vrednosti zgrade na dan okončanja prava građenja.

Član 281.
Hipoteka i stvarna opterećenja na pravo građenja

1. Nakon gašenja prava građenja poverilac prava na gradnju iz jednog terećenja prava građenja (hipotekarni poverilac ili korisnik prava stvarne službenosti) stiče pravo na namirenje iz potraživanja za nadoknadu.
2. Vlasnik se oslobađa obaveze naknade, ukoliko izvrši dopunsku obavezu prema hipotekarnom poveriocu ili korisniku iz predmetnog opterećenja.
3. Inače hipotekarni poverioc i titular iz predmetnog opterećenja stvarne službenosti imaju ista prava na prihod, koja im pripadaju u slučaju prisilnog izvršenja.

DEO VIII
PRELAZNE ODREDBE

Član 282.

1. Ovaj zakon će se primenjivati na sve prenose prava svojine na pokretnim stvarima ili nepokretnostima od dana stupanja na snagu.
2. Na prenos prava svojine za koji je na dan stupanja na snagu ovog zakona postojao osnovni posao obligacionih odnosa, dok je valjanost po prethodnom pravu zavisila od dopunskih uslova (naročito odobrenja za upis u registar), u tom slučaju se primenjuju zakonske odredbe koja su bila na snagu u vreme nastanka pravnih odnosa.

Član 283.

1. Sticanje poverenjem se utvrđuje shodno člana 21. ovog zakona, ukoliko je sticanje prava vlasništva shodno članu 21. stavovi 1, 2. i 4. ili sticanja posrednog prava vlasništva shodno članu 21. stav 3. ili stava 4. izvršeno nakon stupanja na snagu ovog zakona.
2. Ova odredba se takođe primenjuje na gašenje prava trećih lica u skladu sa članom 25. ovog zakona.

Član 284.

Isključenje sticanja poverenjem utvrđuje se članom 23, ako je datum kada je stečena neposredna državina ili posredna državina kao i prenos datum nakon stupanja na snagu ovog Zakona. Ovo se primenjuje i ako je datum nedobrovoljnog gubitka stvari datum pre stupanja na snagu ovog Zakona.

Član 285.

Prezumiranje prava svojine shodno članu 26. u odnosu na prethodnog držaoca je isključena i u slučaju kada je on protiv svoje volje izgubio pravo državine na stvar pre stupanja na snagu ovog zakona.

Član 286.
Dokaz ispravke za sticanje prava svojine

Sticanje prava svojine:

1. Pretpostavlja se da su vlasnici nepokretnosti lica koja na dan stupanja na snagu ovog zakona poseduju tapiju, koja njih ili njihove pravne naslednike imenuje vlasnicima nepokretnosti i da je ta tapija izdata pre 23. marta 1989. godine.
2. Pretpostavka shodno stava 1. se može opovrgavati samo pravosnažnim sudskim rešenjem.
3. Lica, koja poseduju tapiju, koja njih ili njihove pravne naslednike imenuje vlasnicima nepokretnosti i ta tapija je izdata pre 23. marta 1989. godine treba da overavaju važnost tapija pri nadležnom sudu Kosova, prema predviđenoj proceduri.

Član 287.

Za sticanje prava svojine na nepokretnost potrebno je registrovati se u registar o pravu na nepokretnosti, ukoliko je Registar osnovan i počela delatnost registracije. (2) Za sticanje prava svojine na nepokretnosti pre osnivanja i početka delatnosti Registra za nepokretnosti potrebno je da se registruje ugovor o sticanju nepokretnosti pri nadležnom sudu. Pravila procedure registracije utvrđuju se pravilnikom nadležnog ministarstva.

Član 288.

Ne može se steći pravo svojine putem zastarenja sticanja prava na nepokretnost, čiji su vlasnici u vremenu između 23. marta 1989. godine i stupanja na snagu ovog zakona, protiv njihove volje izgubili posredno ili neposredno posedovanje.

Član 289.

Pravo svojine prema članu 41. se može steći samo ukoliko je rok prema članu 41, počeo da teče od dana osnivanja Registra i početka registarske delatnosti.

Član 290.

Zahtevi shodno člana 93 – 102 mogu se podneti i onda ako su potrebni i korisni troškovi nastali pre stupanja na snagu ovog zakona.

Član 291.

1. Na odredbe prava svojine koje postoji na dan stupanja na snagu zakona primenjuju se odredbe ovog zakona.
2. Za pravo svojine na nepokretnosti su legitimisana, ukoliko postojeći pravni odnosi ne sadrže povoljnija pravila, fizička i pravna lica:
 - 2.1. koja su na osnovu pravosnažne dozvole nadležnih organa izgradila zgrade ili započela izgradnju zgrada, ili
 - 2.2. koja su kupila izgrađenu zgradu na nekoj nepokretnosti.

Član 292.
Pravo svojine na zgrade

1. Posebno pravo svojine na zgrade treba da se registruje na zahtev ovlašćenog kao opterećenje nepokretnost. Za zgradu potrebno je da se formira posebna stranica (uložak) Registra prava na nepokretnosti u vezi sa zgradom.

2. Sticanje posebnog prava svojine na zgradi je moguće samo ukoliko se svojina na zgradu nepokretnosti registruje kao opterećenje.

Član 293.

1. Na prava zaloge, koja prema Uredbi UNMIK-a br. 2001/5, od 07.09.2001. godine još postoje, primenjuju se odredbe te Uredbe, kao i pozitivne odredbe o registraciji prava zaloge.

2. Suprotno od stava 1., potreba, uslovi i dejstvo registracije navedenih prava u stavu 1. mora da budu shodno odredbi koje su, na dan stupanja na snagu ovog Zakona, bile na snazi ili koje će se u budućnosti donositi.

Član 294.

1. Na hipoteke koje još postoje prema Zakonu 2002/21, od 20.12.2002. godine, i dalje se primenjuju odredbe tog zakona, ukoliko nije drugačije predviđeno ovim zakonom.

2. Na hipoteke koje pre stupanja na snagu ovog Zakona treba da budu u skladu sa primenjivim uslovima registracije, osnovanim ovim zakonom.

Član 295.

1. Na sva prava korišćenja predmetnih servituta, ličnih servituta i predmetnog terećenja koja važe na dan stupanja na snagu ovog zakona, i dalje se primenjuju odredbe koje su važile pre stupanja na snagu ovog zakona.

2. Suprotno stavu 1., potreba, uslovi i dejstvo upisa navedenih prava u stavu 1. utvrđuju se prema odredbama koje su važile na dan stupanja na snagu ovog zakona ili koja će se u budućnosti donositi.

3. Ako je potreban upis u Registar prava na nepokretnostima prema odredbama koje su važeće na dan stupanja na snagu ovog zakona, u tom slučaju podnosi se zahtev za upis u roku od tri meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, u protivnom pravo se gasi.

Član 296.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaju da važe sve odredbe ranijih zakona koje su regulisale ovu materiju, osim u slučajevima kada je zakonom drugačije predviđeno.

Član 297.

Ovaj zakon stupa na snagu petnaest (15) dana od dana objavljivanja u Službenom listu Republike Kosovo.

Zakon br. 03/L-154

25. juna 2009

**Proglašeno dekretom Br. DL-016-2009, dana 15.07.2009, od Predsednika Republike Kosovo,
Dr.Fatmir Sejdiu**