

ODBOR ZA ZAKONODAVSTVO

1548

Na temelju svoje nadležnosti utvrđene člankom 62. Poslovnika Hrvatskoga sabora (»Narodne novine«, br. 81/13.) Odbor za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora na 123. sjednici održanoj 14. srpnja 2015. utvrdio je pročišćeni tekst Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Pročišćeni tekst Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima obuhvaća Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, br. 68/98), Odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-58/97, U-I-235/97, U-I-237/97, U-I-1053/97 i U-I-1054/97 od 17. studenoga 1999. (»Narodne novine«, br. 137/99), Odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-I-1094/99 od 9. veljače 2000. (»Narodne novine«, br. 22/00), Zakon o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« br. 37/00), Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 114/01), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 141/06), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 146/08), Zakon o izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 38/09), Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 153/09), Zakon o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 143/12) i Zakon o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 152/14), u kojima je utvrđeno vrijeme njihova stupanja na snagu.

Klasa: 021-17/15-02/23

Zagreb, 14. srpnja 2015.

Predsjednica
Odbora za zakonodavstvo
Hrvatskoga sabora
Ingrid Antičević Marinović, v. r.

ZAKON

O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA (pročišćeni tekst)

Dio prvi OPĆE ODREDBE O STVARIMA I STVARNIM PRAVIMA

Vlasništvo i druga stvarna prava

Članak 1.

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

(2) Samo je jedna vrsta prava vlasništva.

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

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

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

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

Predmet vlasništva i drugih stvarnih prava

Članak 2.

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

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

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

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

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

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

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

Sposobnost stvari

Članak 3.

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

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

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

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

Stvari od interesa za Republiku Hrvatsku

Članak 4.

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

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

Stvar i njezine pripadnosti

Članak 5.

(1) Objekt prava vlasništva je pojedinačno određena stvar.

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

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

Dijelovi stvari

Članak 6.

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

(2) Na dijelovima stvari koji nisu bitni (odvojivi dijelovi) postoje ona ista prava kao i na cijeloj stvari, osim ako na takvu dijelu postoji na posebnom pravnom temelju neko pravo u korist neke druge osobe. Tko tvrdi da takvo pravo postoji na nekom odvojivom dijelu, treba to i dokazati.

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

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

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

Pripadak stvari

Članak 7.

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

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

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

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

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

Koristi

Članak 8.

- (1) Koristi su plodovi neke stvari ili prava, a i druge prednosti koje donosi uporaba neke stvari ili prava.
- (2) Plodovi stvari su proizvodi koje ona daje prirodno ili posredovanjem nečijega rada, a i sve drugo što ona daje s obzirom na svoju namjenu.
- (3) Plodovi nekoga prava su prinosi koje to pravo daje s obzirom na svoju namjenu, kao kod prava koje ovlašćuje na stjecanje plodova ili drugih dijelova stvari – dobiveni dijelovi stvari.
- (4) Plodovi su i prinosi koje stvar ili pravo daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa, kao što su to najamnine, zakupnine i kamate.
- (5) Koristi pripadaju onome kome pripada i stvar ili pravo koje ih donosi, ako na posebnom pravnom temelju ne pripadaju kome drugome. Tko se na postojanje takva pravnoga temelja poziva, treba ga i dokazati.
- (6) Tko je dužan predati plodove neke stvari ili prava, ovlašten je zahtijevati naknadu troškova koje je imao radi dobivanja tih plodova, ako bi ih imao dobar gospodar, ali nikada više od vrijednosti plodova koje je dužan predati.

Osobito o nekretninama

Članak 9.

- (1) Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.
- (2) Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje.
- (3) Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.
- (4) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu; isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu.
- (5) Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe. Učinak te zabilježbe traje dok ona ne bude izbrisana, s time da taj učinak i bez brisanja prestaje protekom pet godina od upisa, ali tijek toga roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnoga postupka.
- (6) Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Glava 1.
OPĆE ODREDBE

Posjednik

Članak 10.

- (1) Osoba koja ima faktičnu vlast glede neke stvari, njezin je posjednik.
- (2) Tko svoju faktičnu vlast izvršava osobno ili posredovanjem pomoćnika u posjedovanju neposredni je posjednik.
- (3) Kad netko stvar posjeduje kao plodouživač, založni vjerovnik, zakupoprimac, najmoprimac, čuvar, posudovnik ili u kojem drugom sličnom odnosu u kojemu je prema drugome ovlašten ili obvezan kroz neko vrijeme posjedovati je, onda je posjednik te stvari i taj drugi (posredni posjednik). Stoji li posredni posjednik prema nekomu trećemu u takvu odnosu, i taj je posredni posjednik.
- (4) Posjednikom se smatra i osoba koja svoju faktičnu vlast ima u pogledu dijela neke stvari, premda taj dio ne bi mogao biti samostalnim objektom stvarnih prava, poput sobe ili druge prostorije u stanu i slično.
- (5) S posjedom stvari izjednačeno je faktično izvršavanje sadržaja prava stvarnih služnosti glede neke nekretnine (posjed prava), pa se na posjed prava primjenjuju na odgovarajući način odredbe o posjedu stvari, ako to nije suprotno naravi prava niti odredbama zakona.
- (6) Kad isti posjed stvari ili prava ima više osoba, one su suposjednici.

Samostalni posjednik

Članak 11.

- (1) Tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava – samostalni je posjednik.
- (2) Posjed će se smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno.
- (3) Svatko može u pravnom prometu valjano postupati pouzdavajući se u to da je samostalni posjednik pokretne stvari njezin vlasnik, osim ako zna ili je morao znati da nije tako.

Pomoćnik u posjedovanju

Članak 12.

- (1) Posjed nema onaj tko ne izvršava nikakvu svoju vlast glede neke stvari.
- (2) Dok osoba koja je u radnom ili sličnom odnosu ili u nečijem kućanstvu postupa pokoravajući se tuđim nalogima glede neke stvari ili prava, pa izvršava isključivo tuđu faktičnu vlast, ona nema posjed toga, nego je samo posjednikov pomoćnik u posjedovanju.

Glava 2.
STJECANJE

Izvorno i izvedeno stjecanje

Članak 13.

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

Predaja