

Novo stvarno pravo u Republici Srpskoj

**Prof. dr
Duško Medić**

*dekan Fakulteta pravnih
nauka Panevropskog
univerziteta "APEIRON"
Banja Luka*

Apstrakt: Novo stvarnopravno uređenje koje je uspostavio Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske donijelo je korjenite promjene. Ovaj zakon, koji predstavlja temelj daljeg razvoja privatnog prava, ima izuzetan značaj, jer je pretendovao da na jednom mjestu reguliše sva pitanja koja su značajna za stvarnopravne odnose koji se moraju uskladiti sa novim odnosima u društvu i procesom tranzicije sistema. Osnovna namjera zakonodavca bila je da se pravni poredak Republike Srpske u ovoj oblasti vrati u kontinentalno-evropski pravni krug, gdje građansko (privatno) pravo zauzima centralno mjesto. Autor u radu analizira najznačajnije novine koje taj zakon donosi.

Ključne riječi: stvarno pravo, tranzicija, svojina, reforma.

UVOD

Donošenjem Zakona o stvarnim pravima (ZSP)¹ u Republici Srpskoj izvršena je kodifikacija stvarnog prava² i definitiv-

1 Službeni glasnik RS br. 124/08.

2 Izraz kodifikacija potiče od latinske riječi *codex* koja označava knjigu, pravni zbornik, zbornik zakona, zakonik. Kodifikacija je zakonski akt (ili više akata) koji potpuno i sveobuhvatno reguliše sva važnija pitanja jedne pravne oblasti. Određena oblast može biti uređena sa više zakona koji predstavljaju kodifikaciju ili sa jednim zakonom, što predstavlja kodifikaciju u užem smislu. Prednosti kodifikacije donošenjem jednog zakonika su u sistematizovanju normi rasutih po mnogobrojnim zakonima i drugim izvorima prava u jedinstven zakonik. Time se postiže usklađenost normi i popunjavanje pravnih praznina. U Republici Srpskoj, osim Zakona o

no ukidanje socijalističkih svojinskih odnosa.³ Ustavni osnov za njegovo donošenje utvrđen je u Amandmanu XXXII tačka 6 na Ustav Republike Srpske, kojim je propisano da Republika uređuje i obezbjeđuje svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine.⁴ Ovaj zakon sadrži brojne novine u odnosu na raniji Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (ZOSPO) iz 1980. godine.⁵ One su uslovljene suštinskim promjenama u društveno-ekonomskim odnosima, prelasku od centralizovane, planske ka tržišnoj privredi, a posebno ukidanjem do tada dominantne društvene svojine.⁶ Novi pravni, tržišni i politički ambijent uslovio je potrebu za regulisanjem mnogih pitanja koja uopšte nisu bila uređena⁷ ili su pak bila uređena neadekvatno. Osnovna namjera zakonodavca bila je da se pravni poredak Republike Srpske u ovoj oblasti vrati u kontinentalnoevropski pravni krug, gdje građansko (privatno) pravo zauzima centralno mjesto. Da bi se to postiglo, bilo je potrebno vratiti se tradicionalnim institutima i sadržajima, imajući pri tome u vidu evropske pravne standarde.⁸ Javno-pravni segmenti tog poretka, koji su u socijalizmu bili dominantni,⁹ trebalo je da svoje mjesto prepuste građansko-pravnim i služe kao njihov nužni korektiv. No, tranzicija stvarnopravnog uređenja primjerenog tržišnoj privredi je težak i dugotrajan proces. Ona zahtijeva bitne promjene ne samo u stvarnopravnim odnosima, već i u drugim odnosima u društvu. Sigurno je da će na tom putu biti dosta prepreka i problema.¹⁰ Zbog toga treba biti uporan i dosljedan da bi ovaj proces bio uspješno proveden i usklađen sa ustavnim poretkom i željama i potrebama svih građana. Jedan od prioritarnih zadataka u narednom periodu, od koga dobrim dijelom zavisi uspjeh reforme stvarnog prava i jačanje

stvarnim pravima, postoje i drugi (manje značajni) zakoni koji uređuju određena pitanja iz stvarnog prava. Međutim, Zakon o stvarnim pravima je temeljni zakon, *lex generalis* koji reguliše sva bitna pitanja iz ove oblasti, pa se slobodno može reći da je njegovim donošenjem izvršena kodifikacija stvarnog prava na ovim prostorima.

- 3 Prije donošenja ZSP-a za materiju stvarnog prava posebno značajno je bilo donošenje zakona koji su regulisali registarsku zalogu, zemljišnoknjižno pravo i oblast građevinskog zemljišta.
- 4 U BiH su entiteti i Brčko distrikt BiH nadležni za regulisanje stvarnog prava. Federacija BiH je još 1998. godine donijela Zakon o vlasničkom odnosima (Službene novine Federacije BiH br. 6/98, 29/03) koji nije značio bitnu reformu stvarnog prava u odnosu na raniji propis (ZOSPO), dok je u Brčko distriktu BiH stvarno pravo regulisano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta BiH (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH br. 11/01, 8/03, 40/04).
- 5 ZOSPO bivše SFRJ (Službeni list SFRJ br. 6/80 i 37/90) sadržavao je samo 90 članova, jer je u nadležnosti savezne države bilo samo regulisanje osnova svojinsko-pravnih odnosa (član 281 tač. 4 Ustava SFRJ iz 1974. godine). Ono što je značajno je da je taj zakon usvojio objektivnu, a ne subjektivnu koncepciju državnine. Inače, njegov sadržaj odudara od kontinentalnoevropske pravne tradicije.
- 6 O tome: N. Kovačević, „Zakon o stvarnim pravima u Republici Srpskoj“, ZIPS, br. 1166/09, str. 13–18.
- 7 Zakonima se ne regulišu samo postojeći odnosi, već se uređuju i odnosi čije se nastajanje tek očekuje.
- 8 Život dugo izgrađuje institute stvarnog prava, a kontinentalno pravo svoj izvor ima u rimskom pravu.
- 9 Vidi: N. Gavella, „Stvarnopravno uređenje u SFRJ u odnosu privatnoga i javnoga“, *Zakonitost*, br. 9–10/90, str. 953–965.
- 10 Donošenju ZSP-a trebalo je da prethode propisi o restituciji. Nema sumnje da protekom vremena osnov za restituciju postaje sve uži. Zbog toga će eventualno buduće vraćanje ranije oduzete imovine kao ispravka istorijske nepravde biti suočeno sa brojnim problemima. Inače, u Republici Srpskoj su još 1996. godine bili doneseni zakoni iz ove oblasti (Zakon o vraćanju oduzetog zemljišta i Zakon o vraćanju oduzetih nepokretnosti). Ti zakoni su stupili na snagu i počela je njihova primjena. Oni su stavljeni van snage 2000. godine donošenjem Zakona o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju, kojim je bilo riješeno pitanje restitucije svih oduzetih stvari i prava. Međutim, ovaj zakon je stavljen van snage odlukom tadašnjeg visokog predstavnika za BiH, g. V. Petriča, sa obrazloženjem da ta oblast mora biti uređena jedinstveno za čitavu državu. Zakonom o građevinskom zemljištu samo je u većem dijelu izvršena denacionalizacija gradskog građevinskog zemljišta.

pravne sigurnosti, svakako je usklađivanje zemljišnoknjižne evidencije sa stvarnim pravnim stanjem nekretnina nastalim pretvaranjem društvene svojine i uspostavljanjem pravnog jedinstva nekretnine. Tačna i ažurna evidencija o pravima na nekretninama dovela bi i do garancije i afirmacije prava svojine, koja je preduslov za provođenje reformi u društvu. Inače, mišljenja smo da bi najbolje rješenje u oblasti građanskog prava bilo donošenje Građanskog zakonika, što bi nesumnjivo bio značajan korak ka uspostavljanju pravne sigurnosti na ovim prostorima.¹¹ Ovakav zakonik ne predstavlja samo skup posebnih zakona, već harmoničnu cjelinu gdje se sistematizuju i pojedini propisi u pogledu istog pravnog odnosa i njegovo postojanje je svakako odraz pravne kulture određenog naroda. Zato se rad na izradi tog zakonika ukazuje kao potreba.

ZSP sadrži 357 članova, koji su podijeljeni u pet dijelova. Sistematika ovog zakona odstupa od sistematike ZOSPO-a. U prvom dijelu¹² su osnovne odredbe koje se odnose na svojinu i druga stvarna prava, zatim odredbe koje regulišu predmet i sadržaj stvarnih prava, te odredbe o sticanju svojine stranih lica. Drugi dio¹³ je najobimniji i posvećen je svojini kao centralnom institutu stvarnog prava, a u okviru toga su i odredbe o susvojini, zajedničkoj i etažnoj svojini, te o susjedskim pravima kao ograničenjima prava svojine na nekretninama. Značajno je da zakon unosi jasno razgraničenje između pravnog režima za pokretne i nepokretne stvari. ¹⁴Treći dio¹⁵ normira ograničena stvarna prava – založno pravo (založno pravo na pokretnim i nepokretnim stvarima, te pravima), pravo službenosti (stvarne i lične), realne terete i novi institut – pravo građenja.¹⁶ Redoslijed njihovog regulisanja, naravno, ne odražava značaj pojedinih prava. U četvrtom dijelu¹⁷ regulisana je državina (posjed) kao faktička vlast na stvari. I konačno, peti dio¹⁸ sadrži prelazne odredbe o pretvaranju društvene svojine u pravo svojine i uspostavljanju pravnog jedinstva nekretnine, te završne odredbe o dejstvu zakona, stečenim pravima, raspolaganju nekretninama u svojini republike i jedinica lokalne samouprave, prestanku važenja određenih zakona, započetim postupcima i stupanju zakona na snagu. U nastavku ćemo apostrofirati najznačajnije novine koje donosi ZSP.¹⁹

11 U tom smislu su i Preporuke i zaključci sa četvrtog (i svih kasnijih) savjetovanja pravnika "Oktobarski pravnički dani", v. *Pravna riječ*, br. 13/07, str. 26.

12 Članovi 1–16 ZSP-a.

13 Članovi 17–138 ZSP-a.

14 O podjeli na pokretne i nepokretne stvari v. D. Lazarević, "Pokretne i nepokretne stvari", *Pravo-teorija i praksa*, br. 7-8/04, str. 36-52.

15 Članovi 139–302 ZSP-a.

16 Mogli bismo se složiti sa mišljenjem prof. D. Stojanovića da nije ispravan naziv ograničeno stvarno pravo, ako se pod tim misli na založno pravo, službenosti, realne terete i pravo građenja. Sve su to "puna stvarna prava sa ograničenim sadržajem u odnosu na svojinu" – v. D. Stojanović i D. Petrović, *Komentar ZOSO*, Beograd, 1991, str. 58. Mi ćemo ipak upotrebljavati termin ograničeno stvarno pravo, jer je kod nas uobičajen.

17 Članovi 303–323 ZSP-a.

18 Članovi 324–357 ZSP-a.

19 O tome: D. Medić, "Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske", u *Aktuelne tendencije u razvoju i primeni evropskog kontinentalnog prava*, Tematski zbornik radova, sveska II, Pravni fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2010, str. 207–240.

NOVINE KOJE DONOSI ZAKON O STVARNIM PRAVIMA (ZSP)

JEDNOVRSNOST SVOJINE I PRAVNIH SUBJEKATA, OPŠTA I JAVNA DOBRA, DOBRA OD OPŠTEG INTERESA, PRAVNO JEDINSTVO NEKRETNINE

Društvena svojina kao fenomen svojinskih odnosa u socijalističkom pravnom sistemu bila je negacija svojine i potpuna suprotnost privatnoj.²⁰ Ustavne reforme iz 1971. i 1974. godine u bivšoj državi su donijele suštinske promjene u koncepciji ove svojine.²¹ Vlasnički koncept društvene svojine pretvoren je u tzv. nevlasnički koncept koji je uobličen u Zakonu o udruženom radu (ZUR).²² Društvena svojina je prestala biti pravna kategorija i smatrala se ekonomskom kategorijom. Predmeti u društvenoj svojini su bili izuzeti od redovnog svojinskog režima i podvrgnuti su posebnom javnopravnom režimu. Stvari u društvenoj svojini su bile "svačije i ničije" i služile su "udruženom radu" za zadovoljavanje opštih potreba građana. Na njima su nekim pravnim subjektima data određena subjektivna prava, prava upravljanja, korišćenja i raspolaganja,²³ koja je u procesu reforme trebalo pretvoriti u subjektivna prava koja su primjerena novom stvarnopravnom uređenju, u skladu sa izmijenjenom koncepcijom prava svojine.²⁴ Novo stvarno pravo je koncipirano na individualističkom modelu, nema više nejednakosti pravnih subjekata i njihovih prava, uklonjen je dotadašnji dualizam pripadanja stvarima i kolektivistički model svojine. Uspostavljena je jednovrsnost prava svojine, bez obzira na titulara i to je jedna od suštinskih novina.²⁵ Ovdje nedostaje odredba da svojina obavezuje, ali je na neki način kompenzuje odredba o ograničenju stvarnih prava, a posebno svojine.²⁶ Došlo je i do izmjene pravnog statusa pravnih subjekata i pretvaranja tzv. društvenosvojinskih subjekata, koji su bili nosioci prava na društvenim sredstvima, u subjekte koji su sposobni biti nosioci prava svojine. Na taj način je uspostavljena i jednovrsnost pravnih subjekata. Sada svako fizičko i pravno lice može biti nosilac prava svojine i drugih stvarnih prava.²⁷ Posebno je naglašeno da republika, jedinica lokalne samouprave, javno preduzeće, javna ustanova i druge javne službe kao nosioci prava svojine javnog prava imaju kao vlasnici u pravnim odnosima isti položaj kao i drugi vlasnici,²⁸ ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.²⁹ Dakle, položaj javnopravnih vlasnika se razlikuje od položaja privatnih samo ako je to posebnim zakonom nedvosmisleno određeno. Javna svojina po svom predmetu i sadržaju ne razlikuje se od svojine privatnopravnih subjekata.³⁰ Sve stvari koje mogu biti objektom prava

20 Vidi kritiku nevlasničkog koncepta društvene svojine kod: D. Stojanović, *Stvarno pravo*, osmo, izmenjeno i dopunjeno izdanje, Beograd, 1991, str. 390–397.

21 Vidi: M. Povelakić, *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2009, str. 19–30.

22 Službeni list SFRJ br. 53/76, 57/83, 85/87, 40/89.

23 Članovi 227–241 ZUR-a. O tome: D. Radonjić, *Pravno raspolaganje stvarima u društvenoj svojini*, Beograd, 1983.

24 Transformacija prava svojine ima centralnu ulogu u ovom procesu.

25 Član 3 st. 2 ZSP-a. Ovu odredbu treba posmatrati u vezi sa prelaznim odredbama o uspostavljanju jednovrsnosti prava svojine (v. član 324.).

26 Član 2 ZSP-a.

27 Član 3 st. 1 ZSP-a.

28 Potrebno je naglasiti da i Ustav Republike Srpske (Ustav RS)u članu 54. propisuje da svi oblici svojine imaju jednaku pravnu zaštitu.

29 Član 22 st. 1 ZSP-a.

30 O javnoj svojini u Srbiji i Hrvatskoj v. V. Lakićević i S. Lakićević Stojačić, „Javna svojina i promene u struk-

svojine mogu biti i u svojini pravnih lica javnog prava. No, niz propisa uređuju specifične pravne režime za pojedine stvari u javnoj svojini kao što su npr. šume i šumska zemljišta,³¹ javno vodno dobro,³² građevinsko zemljište,³³ poljoprivredno zemljište,³⁴ itd.³⁵ Javna dobra su stvari u svojini države ili drugih lica javnog prava i po zakonu su namijenjene da služe svima pod jednakim uslovima (javni putevi, ulice, trgovi i sl.).³⁶ Ova dobra treba razlikovati od opštih dobara. Opšta dobra su stvari koje ne mogu biti objekat prava svojine i drugih stvarnih prava³⁷ i koje po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti fizičkog ili pravnog lica već su na upotrebi svima pod jednakim uslovima (vazduh, voda u rijekama, izvorima, jezerima i morima).³⁸ Međutim, pravni režim javnih i opštih dobara je identičan. Posebnim zakonom se uređuje korišćenje i upravljanje opštim i javnim dobrima^{39,40} Ovdje je primjena ZSP-a samo supsidijarna, što dovodi do značajnih odstupanja od opšteg stvarnopravnog uređenja. Opšta dobra treba razlikovati i od dobara od opšteg interesa koja mogu biti objekat prava svojine i drugih stvarnih prava (građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta, zaštićeni dijelovi prirode, biljni i životinjski svijet, stvari od kulturnog, ekološkog i historijskog značaja).⁴¹ Dobra od opšteg interesa uživaju posebnu zaštitu.⁴² Inače, veoma značajno je da ZSP daje potpuno uređenje stvari kao objekata stvarnog prava,⁴³ što je do sada u našem pravu nedostajalo. Pojam nekretnine određen je na potpuno novi način⁴⁴ i to je jedna od suštinskih konceptijskih novina.⁴⁵ Time je došlo do povratka dejstva starog rimskog načela superficies solo cedit,⁴⁶ dakle ze-

turi svojinskih odnosa“, u *Promene u pravnom sistemu*, Zbornik radova, Zlatibor, 16–19. mart 2009, Novi Sad, str. 7–21; I. Babić, „Zaštita javne svojine“, u *Promene u pravnom sistemu*, Zbornik radova, Zlatibor, 16–19. mart 2009, Novi Sad, str. 55–70; Lj. Slavnić, „Ustavni koncept javne svojine“, u *Zlatiborski dani prava*, april 2010, str. 85–110; T. Josipović, „Stvari u vlasništvu države i drugih osoba javnog prava (javno vlasništvo)“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22, br. 1/01, str. 95–153; M. Jelušić, „Javno vlasništvo u pravnom sustavu Republike Hrvatske“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 46, br. 1/09 (91), Split, 2009, str. 151–165.

31 Zakon o šumama, Službeni glasnik RS br. 75/08.

32 Zakon o vodama, Službeni glasnik RS br. 50/06.

33 Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske, Službeni glasnik RS br. 112/06.

34 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Službeni glasnik RS br. 93/06, 86/07, 14/10.

35 Smatramo da bi i te stvari trebalo što više podvrgnuti opštem stvarnopravnom režimu, a iznimke u pogledu njih propisati samo u izuzetnim slučajevima kada je to zaista neophodno i kada je potreban uticaj javnopravnih normi.

36 Član 7 st. 2 ZSP-a.

37 Prema tome, to sa stanovišta stvarnog prava nisu stvari.

38 Član 7 st. 1 ZSP-a. O opštim dobrima v. N. Gavella i I. Gliha, *Uvod u stvarno pravo*, Zagreb, 1991, str. 99–100.

39 Član 7 st. 5 ZSP-a.

40 O korišćenju opštih dobara i javnih dobara u opštoj upotrebi u Republici Hrvatskoj v. D. Aviani, „Zasebno korišćenje opće-uporabljivih dobara u Hrvatskoj: dometi i ograničenja“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 46, br. 1/09 (91), Split, 2009, str. 123–150.

41 Član 8 st. 1 ZSP-a.

42 Član 8 st. 3 ZSP-a.

43 Članovi 5–14 ZSP-a.

44 Nepokretnost je sve što je na površini zemljišta, iznad ili ispod njega izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nepokretnost ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drugačije s njom trajno spojeno i dio je te nepokretnosti sve dok se od njega ne odvoji – član 14 stav 1 ZSP-a.

45 O nekretninama kao objektima prava vlasništva i prava građenja v. P. Simonetti, „Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja“, *Pravni život*, br. 11/09, str. 515–549.

46 Sve što se nalazi na zemljištu ili ispod zemljišta i što je sa zemljištem trajno spojeno dijeli njegovu pravnu sudbinu i pripada vlasniku zemljišta.

mljište je opet postalo glavna stvar, a ono što se sa njim trajno spoji je njegov priraštaj,⁴⁷ te ponovnog uspostavljanja pravnog jedinstva nekretnine⁴⁸ sa dalekosežnim posljedicama po stvarnopravne institute.⁴⁹ Ovo ima veliki značaj za pravni promet nekretnina, kao i za uređenje zemljišnih knjiga, posebno za uspostavu cjelovitosti zemljišnoknjižnog tijela.⁵⁰ Isto tako, to je od značaja i za pravno uređenje instituta etažne svojine, pravila o sticanju svojine građenjem na tuđem zemljištu, pravila u situaciji kada neko dogradi, nadogradi ili preuredi nečiju zgradu, pravila o sađenju i sijanju na tuđem zemljištu i tome slično. Na ovaj način stvarnopravno uređenje u Republici Srpskoj ponovo je usklađeno sa tradicionalnim načelima na kojima se ono bazira u savremenim evropskim državama i opet slijedi opšta načela cjelokupnog građanskog prava. Nesumnjivo je da je to veoma značajno, jer živimo u vremenu veće uloge i značaja stvarnih prava nego što je to bilo ranije, pogotovo dok je institut svojine bio podijeljen.

PRAVA STRANIH LICA

Stranci su fizička i pravna lica koja nemaju domaće državljanstvo.⁵¹ Pitanje pravnog položaja stranaca sve više dobija na značaju. Ova oblast regulisana je unutrašnjim i međunarodnim pravnim izvorima. Prema ZOSPO-u, strana lica su bila u mnogo nepovoljnijem položaju od domaćih državljana.⁵² Promjene u njihovom svojinskom režimu omogućile su ustavne promjene iz 1988. godine i kasnije izmjene tog zakona, donesene zbog privlačenja stranog kapitala. Zakon o stvarnim pravima u ovu materiju unosi značajnu liberalizaciju i bitne novine, imajući u vidu unapređenje tržišne privrede i nova društvena opredjeljenja. Odredbama o pravima stranih lica pokušao se postići kompromis između izjednačenja položaja stranaca i domaćih državljana i zaštite interesa društvene zajednice u vezi sa raspolaganjem nekretninama na njenoj teritoriji. To je posljedica okolnosti da su nekretnine

47 Načelo superficies solo cedit postojalo je u našem pravnom sistemu sve do donošenja Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list FNRJ br. 52/58). O pravilu superficies solo cedit v. I. Puhar, *Odrednica Superficies solo cedit*, u *Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, Tom treći, Beograd, 1978, str. 230–233.

48 Šire o tome: P. Simonetti, "Reintegracija načela pravnog jedinstva nekretnine u Bosni i Hercegovini (u Federaciji Bosne i Hercegovine i u Republici Srpskoj)", *Pravna riječ*, br. 8/06, str. 53–86; P. Simonetti, "Pravno jedinstvo nekretnine", *Pravni život*, br. 11/07, str. 429–447; E. Hašić, „Uspostava pravnog jedinstva nekretnine i izvršavanje ovlašćenja u pogledu cijele nepokretnosti u prelaznom periodu prema Zakonu o stvarnim pravima“, u *Problemi primjene prelaznih i završnih odredaba Zakona o stvarnim pravima*, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2009, str. 29–44.

49 Ovo načelo je u socijalizmu bilo napušteno, jer je razbijanje pravnog jedinstva nekretnine omogućilo uspostavljanje različitih pravnih vlasti na pojedinim dijelovima, što je dovelo do visokog stepena pravne nesigurnosti. Sada je jedini izuzetak od ovog načela predviđen u situaciji kada postoji pravo građenja. Inače, trajna veza je zakonska pretpostavka pravnog jedinstva zemljišta i zgrade i svih drugih stvari koje su trajno spojene sa zemljištem. Zbog toga privremene zgrade nisu sastavni dio zemljišta bez obzira na to koliko su sa njim čvrsto spojene.

50 Zemljište i zgrada upisuju se kao jedno zemljišnoknjižno tijelo.

51 Većina zakonodavstava definiše strance na ovakav način, a to znači da su pod tim pojmom obuhvaćeni ne samo strani državljanin, nego i lica bez državljanstva. O pojmu stranca v. V. Šaula, *Osnovi međunarodnog privatnog prava Republike Srpske*, Banja Luka, 2008, str. 130–131.

52 Vidi članove 82–85 ZOSPO-a. O tome: D. Kitić, *Pravni položaj stranaca*, Beograd, 1991, str. 38–47; M. Povlakić, *Pravo svojine stranaca u SFRJ*, u Zborniku radova "Promjene u pravu svojine, Transformacija društvene svojine", Sarajevo, 1990, str. 143–157. O položaju stranaca ranije v. M. Bartoš i B. Nikolajević, *Pravni položaj stranaca*, Beograd, 1951.

važne za svaku državu zbog svoje ekonomske i sigurnosne komponente.⁵³ Za razliku od ZOSPO-a i Zakona o politici direktnih stranih ulaganja,⁵⁴ koji je donio značajne promjene u svojinskom režimu stranih lica ukidajući za strane investitore sva ograničenja, ali i otvorio mnogo spornih pitanja, sada ograničenja u pogledu sticanja svojine za strance imaju karakter izuzetka.⁵⁵ Prije svega, odredbe ZSP-a primjenjuju se i na strana fizička i pravna lica, bez obzira na to da li se pojavljuju kao investitori i bez obzira na to da li su ovdje stalno nastanjeni.⁵⁶ Stranci mogu sticati svojinu po svim zakonom predviđenim osnovama, a nema restrikcije ni u pogledu vrste nekretnina koje ta lica mogu da stiču, a isto tako ni u pogledu njihove namjene. Ono što je bitno za sticanje je postojanje reciprociteta,⁵⁷ koji se pretpostavlja (dok se ne dokaže suprotno). Prema tome, reciprocitet nije potrebno dokazivati u svakom slučaju, a u slučaju spora odluku o tome donosi ministarstvo pravde. Ograničenje je i u tome što se ovo može drugačije urediti zakonom ili međunarodnim ugovorom.⁵⁸ Zakonska pravila se neće primjenjivati ukoliko su u suprotnosti sa međunarodnim ugovorom, jer je međunarodni ugovor jači pravni izvor od zakona. U pogledu stranih lica predviđeno je i ograničenje sticanja prava svojine na nekretninama na području koje je radi zaštite interesa i bezbjednosti zakonom proglašeno područjem na kome ta lica ne mogu imati pravo svojine. Ovo se odnosi na sve vrste nekretnina na toj teritoriji. Ograničenje ovakvog karaktera moglo bi biti sporno sa aspekta prijema BiH u Evropsku uniju, jer nacionalni propisi ne smiju povrijediti osnovne slobode niti ograničiti konkurenciju. Ukoliko je strano lice steklo pravo svojine na nekretnini prije nego što je područje na kome leži nekretnina proglašeno ovakvim, prestaje mu pravo svojine, a to lice ima pravo na naknadu prema propisima o eksproprijaciji.⁵⁹ Pravo na ovu naknadu pripada i stranom licu koje bi nasljeđivanjem steklo takve nekretnine. Posebnim zakonom se određuje na kojim nekretninama stranci ne mogu sticati pravo svojine.⁶⁰ Dakle, radi se o odredbama koje su zaštitnog karaktera.⁶¹ I pored određenih nedostataka, nova rješenja u poređenju sa ranijim propisima znače radikalnan zaokret i dobru osnovu za privlačenje stranih investitora.

53 V. Tomljanović, „Stranci kao stjecatelji prava vlasništva nekretnina prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 530. Vidi: T. Deskoski, „Stvarna prava stranaca na nepokretnostima u Makedoniji”, u *Aktuelne tendencije u razvoju i primeni evropskog kontinentalnog prava*, Tematski zbornik radova, sveska II, Pravni fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2010, str. 241–268.

54 Službeni glasnik BiH, br. 17/98 i 13/03. Taj zakon određene strane investitore izjednačava s domaćim državljanima, a za neke traži da bude ispunjen uslov reciprociteta (član 12).

55 Šire o tome: M. Povlakić, „Stranci i stjecanje vlasništva na nekretninama u BiH”, *Pravna riječ*, br. 16/08, str. 270–275.

56 Član 15 st. 1 ZSP-a.

57 Radi se o situaciji u kojoj organi jedne države priznanje nekog prava stranim licima uslovljavaju istim ili sličnim ponašanjem njihove države prema domaćim državljanima.

58 Zaista je teško pretpostaviti da bi se sa nekom zemljom međunarodnim ugovorom ugovarao restriktivniji režim za strance.

59 Ovakva odredba je suvišna, jer se oduzimanje svojine vrši u postupku eksproprijacije uz utvrđenje opšteg interesa.

60 Član 16 ZSP-a.

61 Poznato je da nema višestranih konvencija u međunarodnim odnosima kojima se regulišu pitanja stvarnopravnih odnosa, a pogotovo pitanja u vezi sa nekretninama, jer je to od bitnog značaja za svaku državu i predmet posebnog normiranja.

STICANJE PRAVA SVOJINE S POVJERENJEM U ZEMLJIŠNE KNJIGE I OBAVEZA UKNJIŽBE STVARNIH PRAVA

Novo zemljišnoknjižno pravo u Republici Srpskoj donijelo je pojačano dejstvo načela povjerenja u zemljišne knjige.⁶² To načelo je jedno od temeljnih načela zemljišnih knjiga i od stepena povjerenja u zemljišne knjige zavisi i njihov značaj za sigurnost pravnog prometa.⁶³ Zato se metaforički kaže da je zemljišna knjiga ogledalo prava na nekretninama.⁶⁴ Zbog dejstva ovog načela treća savjesna lica mogu se pouzdati da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu tačno (pozitivni pravac načela povjerenja) a da ono što nije upisano ne postoji (negativni pravac načela povjerenja).⁶⁵ Narušavanje povjerenja u zemljišne knjige unosi pravnu neizvjesnost i dovodi do pravne nesigurnosti. Zemljišne knjige su javne i dostupne svima, te se u načelu niko ne može pozivati na to da mu je bilo nepoznato pravno stanje u pogledu određene nekretnine.⁶⁶ Reafirmaciju načela povjerenja u zemljišne knjige predviđa i ZSP. Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine.⁶⁷ Zato je ZSP predvidio sticanje prava svojine s povjerenjem u zemljišne knjige.⁶⁸ To pravo stiće ono lice koje u trenutku sklapanja pravnog posla i u trenutku kada je zahtijevao upis nije znao niti je imao razloga da sumnja da stvar ne pripada onom licu koje je otuđuje i koje je upisano kao vlasnik, iako to nije bio.⁶⁹ Dakle, sticalac treba da je savjestan, a pri tome on nije dužan da istražuje vanknjižno stanje.⁷⁰ Da bi se sticalac smatrao savjesnim on mora prilikom sticanja upotrebiti dužnu pažnju koja je potrebna za takav način sticanja u pravnom prometu. Za opseg načela povjerenja od bitnog značaja je upravo definicija savjesnosti tog lica. U ovom slučaju, sticalac stiće pravo svojine na nekretnini od zemljišnoknjižnog vlasnika po samom zakonu. Takvo sticanje prava svojine ograničeno je raskidnim uslovom, jer lice koje je upisom prava svojine prodavca povrijeđeno u svom knjižnom pravu svojine može podnijeti tužbu za brisanje tog upisa u roku od tri godine od kada je taj upis bio zatražen⁷¹ odnosno u roku od 60 dana od proteka roka za

62 Vidi član 9 Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske (ZZK) – Službeni glasnik RS br. 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.

63 O načelu povjerenja u zemljišne knjige v. J. Weike i L. Tajić, *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2005, str. 43–45; M. Povlakić, *Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava*, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse,” Mostar, 2003, str. 239–241.

64 P. Simonetti, „Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske”, *Pravna riječ*, br. 5/05, str. 95.

65 O. Stanković i M. Orlić, *Stvarno pravo*, deveto izdanje, Beograd, str. 332.

66 P. Simonetti, *Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini*, u Zborniku radova „Aktuelna pitanja građanskog zakonodavstva u Bosni i Hercegovini,” Jahorina, 2010, str. 12.

67 Član 55 st. 1 ZSP-a.

68 U načelu, na osnovu pravnog posla kome je cilj sticanje prava svojine, to pravo se ne može steći od nevlasnika, jer niko ne može prenijeti na drugoga više prava nego što ga sam ima. Međutim, i u pogledu toga postoje izuzeci, kada se štiti savjesni sticalac. ZSP pod određenim uslovima predviđa sticanje prava svojine na nekretninama s povjerenjem u zemljišne knjige (v. članove 55 i 56) i sticanje prava svojine od nevlasnika na pokretnoj stvari (član 111).

69 Članovi 55 st. 2 i 56 st. 1 ZSP-a. Vidi: S. Mulabdić, „Savjesno sticanje prava vlasništva na nekretnini zaštitom povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige”, *ZIPS*, br. 1135/08, male stranice, str. 1–24.

70 Član 55 st. 3 ZSP-a. Saznanje da su knjižno i vanknjižno stanje u suprotnosti čini određeno lice nesavjesnim.

71 Ovo podrazumijeva da lice o njemu nije bilo obaviješteno.

žalbu protiv rješenja kojim je sud dozvolio neistinit upis^{72,73} Prema tome, rokovi prema licu koje je bilo uredno obaviješteno vežu se za rok za žalbu. Rokovi za podizanje brisovne tužbe teku od dana stupanja na snagu zakona.⁷⁴ Ovim se, faktički, odlaže dejstvo pozitivnog pravca načela povjerenja.⁷⁵ Tek istekom rokova sticatelj može biti siguran da je konačno stekao određeno pravo, koje mu više ne može biti osporeno. Brisovna tužba je sredstvo za zaštitu povrijeđenog knjižnog prava svojine nevaljanim upisom u zemljišne knjige i ona odstupa od klasičnih petitorskih tužbi.⁷⁶ Sticatelj koji stiče svojinu s povjerenjem u zemljišne knjige stiče svojinu nekretnine kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja nisu bila upisana u zemljišnu knjigu, osim onih koja postoje na osnovu samog zakona, a ne upisuju se u zemljišnu knjigu.⁷⁷ Savjesni sticatelj stiče ovo pravo opterećeno onim pravima, teretima i ograničenjima koja su u času podnošenja zahtjeva za upis već bili upisani u zemljišnoj knjizi ili je iz zemljišne knjige bilo uočljivo da je zatražen njihov upis.

Upisom u zemljišnu knjigu u odnosu na stvarna prava na nekretninama ostvaruje se jedno od osnovnih načela stvarnopravnog uređenja – načelo publiciteta.⁷⁸ U zemljišnoj knjizi se publikuje sve što je bitno za određene nekretnine i one o tome pružaju vanjsku sliku. Njihova sadržina je dostupna svakome.⁷⁹ Upisom knjižnog prava u zemljišnu knjigu nastaje oboriva pretpostavka da je lice koje je upisano kao njegov nosilac zaista i njegov stvarni nosilac sa onim sadržajem i obimom koji je u ovoj knjizi upisan. Zemljišna knjiga ispunjava svoju funkciju u pravnom prometu samo ako stvara pretpostavku prava.⁸⁰ Međutim, slika o nekretninama može biti i pogrešna. Poznato je da je kod nas zemljišnoknjižno stanje nesređeno i da su zemljišne knjige često nepotpune i neistinite, te da ne prikazuju uvijek stvarno stanje u pogledu relevantnih činjenica. Moguće je dokazivati da je ovo stanje različito od vanknjižnog stanja nekretnine. Zbog toga je predviđeno da vanknjižni nosioci stvarnih prava mogu u roku od tri godine pokrenuti postupak za upis stvarnih prava u pogledu nepokretnosti i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu. Nadležno pravobranilaštvo dužno je da u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ZSP-a pokrene postupke za upis stvarnih prava na nepokretnostima, kojih je nosilac republika, odnosno jedinica lokalne samouprave, kao i za upis javnih i opštih dobara. Zaštita povjerenja u isti-

72 Član 56 st. 3 ZSP-a.

73 ZZK ne poznaje ovu tužbu i zbog šturog regulisanja u ZSP-u u primjeni ovog pravnog sredstva će sigurno biti određenih problema. Član 60 ZZK-a govori o načinu ispravke zemljišnoknjižnog upisa. Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine je tu tužbu regulisao (paragrafi 68–71). Vidi i P. Simonetti, „Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige i učinci pravnog posla o otuđenju tuđe nekretnine“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22. br. 1/01, str. 297–299.

74 Član 345 ZSP-a.

75 To je preuzeto iz austrijskog zemljišnoknjižnog prava (v. par. 63 i 64 austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama iz 1955. godine). Ovaj sistem zaštite povjerenja u istinitost u literaturi se naziva tzv. sistemom umjerene zaštite povjerenja. O tome: T. Josipović, „Stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju povjerenja u zemljišne knjige“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 457.

76 O brisovnoj tužbi šire: T. Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, 2001, str. 269–276.

77 Član 56 st. 2 ZSP-a.

78 Publiciranje stvarnih prava je pretpostavka za njihovo dokazivanje i zaštitu. Da bi djelovala apsolutno, prema svim trećim licima (erga omnes), stvarna prava moraju biti vanjski vidljiva. To ima posebno značenje za sigurnost pravnog prometa. Publicitet stvarnih prava na nekretninama ostvaruje se njihovim upisom u posebne javne registre (kod nas su to zemljišne knjige).

79 Svako može tražiti da pogleda bilo koji zemljišnoknjižni uložak i zahtijevati da mu se on izda.

80 M. Povolakić, *Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH*, *Pravni savjetnik*, br. 12/03, str. 48.

nitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim zakonom neće se primjenjivati u korist sticanja do kojih dođe unutar roka od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, ako se njime stiče nepokretnost na kojoj je bila upisana društvena svojina, a nije brisana prije stupanja na snagu ovog zakona.⁸¹ Ovo bi trebalo dovesti do usklađivanja vanknjižnog i zemljišnoknjižnog stanja, što je od velike važnosti za pravnu sigurnost u ovoj oblasti i za zaštitu svih onih koji sudjeluju u prometu nekretnina. Protekom tih rokova zemljišne knjige će moći ostvarivati svoju funkciju u skladu sa ZSP-om (i ZZK-om).

VIŠESTRUKO UGOVARANJE OTUĐENJA

Zbog neažurnosti zemljišnih knjiga u praksi se relativno često dešavalo višestruko otuđenje nekretnina. Sa početkom rada notara ovi slučajevi se rjeđe pojavljuju, jer notari odgovaraju za sigurnost transakcije. ZOSPO taj institut nije regulisao,⁸² ali se o tome razvila bogata praksa sudova,⁸³ koja je svoju potvrdu našla u Zaključku broj 3 sa savjetovanja građanskih i građansko-privrednih odjeljenja Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda, održanom u Beogradu 28. i 29.5.1986. godine. Prema tom zaključku, kada je više lica zaključilo posebne pravne poslove radi sticanja prava svojine na istu nepokretnost, o jačem pravu sud odlučuje primjenom načela morala socijalističkog samoupravnog društva, savjesnosti i poštenja i načela zabrane zloupotrebe prava. Kada su svi kupci savjesni, a ni jednom od njih nepokretnost nije predata u državinu niti je neko od njih ishodio upis prava svojine u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, jači pravni osnov ima raniji kupac. Ako su svi kupci savjesni, jaču pravnu osnovu ima kupac koji je ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu, a ako ni jedan od njih to nije ishodio, jači je u pravu kupac kome je nepokretnost predata u državinu. Raniji savjesni kupac ima jaču pravnu osnovu u odnosu na kasnijeg nesavjesnog kupca. Ovo je i u slučaju kad je prodavac nepokretnost predao u državinu kasnijem nesavjesnom kupcu ili je nesavjesni kupac ishodio upis u zemljišnu odnosno drugu javnu knjigu. U sporu radi utvrđivanja jačeg pravnog osnova pasivno su legitimisani prodavac i ostali kupci iste nepokretnosti kao jedinstveni suparničari.⁸⁴ Iz toga je vidljivo da je savjesnost imala prioritet u odnosu na načelo upisa, a za savjesnost se tražilo i istraživanje vanknjižnog stanja.⁸⁵ Moglo bi se smatrati da je Zaključak na sljedeći način rangirao relevantne činjenice: savjesnost, državina, prethodno zaključeni ugovor, upis u javnu knjigu. To govori o tome koji značaj se davao tom upisu,⁸⁶ što je uzrokovano neažurnošću javnih knjiga za evidenciju nekretnina koje nisu odražavale pravo stanje. ZSP propisuje da će u slučaju kada je više lica zaključilo sa vlasnikom pravne poslove radi sticanja svojine iste nepokretnosti, svojinu steći ono lice koje je kao savjesno prvo podnijelo zahtjev za upis u zemljišnu knjigu, ako

81 Član 346 ZSP-a.

82 Interesantno je da je ZOSPO regulisao situaciju višestrukog otuđenja pokretnih stvari (član 35).

83 Vidi: D. Petrović, „Dvostruka prodaja iste nepokretnosti“, *Pravni život*, br. 11–12/91, str. 1419–1423; P. Simonetti, „Višestruko ugovaranje otuđenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22, br. 1/01, str. 73–75; S. Mulabdić, „Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine“, *ZIPS*, br. 1145/08, male stranice, str. 1–29.

84 Vidi Bilten Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine, br. 3/86, str. 47.

85 O tome šire: P. Simonetti, *Rasprave iz stvarnog prava*, Rijeka, 2001, str. 88–98.

86 M. Povlakić, „Uloga savjesnosti kod višestrukog otuđenja iste nepokretnosti i predstojeća reforma zemljišnoknjižnog prava“, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, XLII 1999, Sarajevo, 2000, str. 262.

su ispunjene i ostale pretpostavke za sticanje svojine.⁸⁷ Dakle, iz toga je vidljivo da je za razrješenje ove situacije bitna savjesnost onog lica koje je prvo podnijelo zahtjev za upis u zemljišnu knjigu. To je u saglasnosti sa načelom prvenstva i načelom javnog povjerenja koja proklamuje zemljišnoknjižno pravo. Propisano je da savjesnost mora postojati u trenutku podnošenja zahtjeva za upis. Međutim, nema sumnje da je ona bitna i u momentu zaključenja pravnog posla,⁸⁸ jer ako neko lice tada nije bilo savjesno, teško je pretpostaviti da bi to moglo postati naknadno. I Zakon o obligacionim odnosima bivše SFRJ (ZOO),⁸⁹ koji se još primjenjuje u Republici Srpskoj, nalaže učesnicima u pravnom prometu da se pridržavaju načela savjesnosti i poštenja i pri zasnivanju obligacionih odnosa i prilikom ostvarivanja prava i obaveza iz tih odnosa.⁹⁰ To načelo se odnosi na sve pravne poslove kojima se zasnivaju obligacioni odnosi, pa i na pravne poslove kojima se zasniva obaveza prenosa prava svojine na nekretninama.⁹¹ Ako je jedno od više lica koja su sa vlasnikom zaključila pravni posao radi sticanja svojine iste nepokretnosti podnijelo zahtjev za upis u zemljišnu knjigu, odnosno izvršilo upis u svoju korist i pri tome bilo nesavjesno, savjesna lica imaju pravo da u roku od tri godine od izvršenog upisa podnesu tužbu za brisanje i uknjižbu prava svojine u svoju korist, kao i da izvrše zabilježbu spora.⁹² Ovo je slučaj kada je nesavjesno lice zatražilo upis u zemljišnu knjigu ili ga već ishodilo, a postoje savjesni sticaoci (jedan ili više) koji nisu upisani u zemljišnu knjigu. Njima stoji na raspolaganju tužba za brisanje i uknjižbu prava svojine u svoju korist u roku od tri godine od izvršenog upisa. Istovremeno, oni imaju pravo da izvrše i zabilježbu spora, radi zaštite od trećih savjesnih lica koja eventualno mogu steći pravo od nesavjesnog upisanog sticaoca. Ta tužba se razlikuje od brisovne tužbe, jer se ne radi o situaciji da je nečije upisano zemljišnoknjižno pravo povrijeđeno. Zakonodavac propisuje i da je u pravu jače ono lice koje je prije zaključilo pravni posao, a da je najjače ono koje je uvedeno u samostalnu državinu nepokretnosti.⁹³ Ovo bi se moglo shvatiti kao regulisanje odnosa između više savjesnih sticatelja. No, ono može da dođe u obzir samo ako niko od savjesnih lica nije zatražio upis u zemljišnu knjigu, jer ukoliko takav slučaj postoji, to normiranje nije ni potrebno. Ako određeno lice ima prednost na osnovu držvine nepokretnosti, on bi imao obavezu da istražuje vanknjižno stanje, što nije intencija zakonodavca. U pogledu ovog dijela može se opravdano postaviti pitanje njegove svrsishodnosti.

87 Član 57 st. 1 ZSP-a.

88 Zaštita povjerenja u zemljišne knjige zahtijeva savjesnost kako u trenutku zaključenja pravnog posla, tako i u trenutku podnošenja zahtjeva za upis (član 55 st. 2 ZSP-a).

89 Službeni list SFRJ br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89; Službeni glasnik RS br. 17/93.

90 Član 12 ZOO-a. O načelu savjesnosti i poštenja v. O. Antić, "Savesnost i poštenje u obligacionom pravu", *Pravni život*, br. 10/03, str. 567–583; M. Baretić, "Načelo savjesnosti i poštenja u obveznom pravu", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 24, br. 1/03, str. 571–615; G. Galev, "Načelo savjesnosti i poštenja", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, supplement, br. 3/03, str. 223–236. O odnosu ustanove višestrukog ugovaranja otuđenja nekretnine prema načelu savjesnosti i poštenja v. P. Simonetti, *Višestruko ugovaranje otuđenja po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske*, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse” Mostar, 2005, str. 35.

91 L. Belanić, *Višestruko otuđenje nekretnina*, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse,” Mostar, 2004, str. 370.

92 Član 57 st. 2 ZSP-a.

93 Član 57 st. 3 ZSP-a.

GRAĐENJE NA TUĐEM ZEMLJIŠTU I NA TUĐEM PRAVU GRAĐENJA

Građenje na tuđem zemljištu kao originarni način sticanja prava svojine je slučaj vještačkog priraštaja nekretnine, koji postoji kad neko svojim materijalom i radom podigne građevinski objekt na tuđem zemljištu, a pri tome između njega i vlasnika zemljišta ne postoji ugovorni odnos.⁹⁴ Pravila o građenju na tuđem zemljištu primjenjuju se i u slučaju građenja na zemljištu koje je u suvlasništvu odnosno zajedničkom vlasništvu graditelja i drugih lica.⁹⁵ Odredbe ZOSPO-a u pogledu ovog instituta⁹⁶ odražavale su duh socijalističkog perioda i nisu se temeljile na načelu superficies solo cedit, bez obzira na to što su bile predviđene i situacije u kojima vlasnik zemljišta postaje i vlasnik zgrade. Ovaj zakon je u težište stavljao savjesnost lica, te vrijednost zemljišta i zgrada, a ne garanciju prava svojine.⁹⁷ ZOSPO je u pogledu građenja na tuđem zemljištu regulisao tri hipotetičke situacije.⁹⁸ Prva je bila ona kada je graditelj savjestan (ne zna i ne može da zna da gradi na tuđem zemljištu), a vlasnik zemljišta nesavjestan (znao za gradnju i nije se odmah usprotivio), druga je bila obrnuta, kada je graditelj nesavjestan (znao da gradi na tuđem zemljištu), a vlasnik zemljišta savjestan (odmah se usprotivio izgradnji) i treća kada su obje strane bile savjesne. Nije bilo regulisano šta će biti u situaciji kada su obje strane nesavjesne,⁹⁹ pa su o tome postojala podijeljena mišljenja. Generalno opredjeljenje zakonodavca bilo je da jače zaštiti savjesnog graditelja, pa čak i u situaciji kada je vlasnik zemljišta bio savjestan. ZSP je bitno promijenio sadržaj odredaba o sticanju svojine u situaciji kada postoji građenje na tuđem zemljištu i vratio se tradicionalnim načelima.¹⁰⁰ To je posljedica uspostavljanja pravnog jedinstva nekretnine i povratka načelu superficies solo cedit. Ovaj zakon (kao ni ZOSPO) nije posebno regulisao šta se smatra izgrađenom zgradom (od tada nastupaju pravni učinci izgradnje), pa se u pogledu toga ukazuje na značaj sudske prakse.¹⁰¹ Za pojam zgrade nije od uticaja da li je ona podignuta iznad ili ispod površine zemlje, od kojeg materijala je sagrađena, kao i u koju svrhu je namijenjena. Važno je da je to građevinski objekt koji je trajno povezan sa zemljištem.¹⁰² Osnovno pravilo je da se sada primarno štiti vlasnik zemljišta i da zgrada koju neko sagrađi na tuđem zemljištu pripada vlasniku zemljišta,¹⁰³

94 Ako postoji sporazum o gradnji primjenjuju se njegove odredbe.

95 N. Gavella, "Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova", *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, br. 1–2/81, str. 61–62.

96 O tome: P. Simonetti, *Građenje na tuđem zemljištu*, Sarajevo, 1982.

97 U uporednom pravu principijelno prednost ima vlasnik zemljišta, ali se u nekim situacijama daje prednost i savjesnom graditelju.

98 Članovi 24–26 ZOSPO-a.

99 Ova situacija je u praksi vrlo rijetka.

100 Slična je situacija i u Republici Hrvatskoj – v. J. Brežanski, „Građenje na tuđem zemljištu“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 505–525. U Brčko distriktu BiH nije predviđena mogućnost sticanja svojine građenjem na tuđem zemljištu.

101 Ovdje bi kao orijentir mogla poslužiti odredba člana 152 st. 5 hrvatskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), koja određuje da se zgrada smatra izgrađenom kada je dovedena u takvo stanje da ju je moguće koristiti za svrhu za koju takve zgrade redovno služe, a kada je to slučaj uvijek je faktičko pitanje.

102 Vidi: M. Žuvela, "Stjecanje prava vlasništva – posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjelosti", *Zakonitost*, br. 9–10/90, str. 970.

103 To je izvedeno iz načela superficies solo cedit.

a samo izuzetno graditelju (kada je graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan).¹⁰⁴ Nesavjestan graditelj, za razliku od ranijeg zakona, nikako ne može postati vlasnik zgrade. Savjesnost graditelja treba cijeliti veoma restriktivno.¹⁰⁵ Izričito se određuje i šta će biti u situaciji kada su i graditelj i vlasnik zemljišta nesavjesni.¹⁰⁶ U tom slučaju propisano je da zgrada pripada vlasniku zemljišta, a da on nema pravo da zahtijeva uspostavljanje prijašnjeg stanja. Mišljenja smo da je ovo prihvatljivo rješenje. Naime, prije svega u ovakvoj situaciji treba dati prednost vlasniku zemljišta, jer je do tog slučaja ipak došlo zbog nesavjesne gradnje graditelja, a to što se vlasnik zemljišta nije bez odgađanja usprotivio takvoj gradnji i na taj način joj pogodovao, sigurno je manji propust od čina nelegalne izgradnje. Takođe, eventualno drugačije normiranje moglo bi da pospeši bespravnu gradnju, što ne bi bilo društveno opravdano i u praksi bi imalo veoma negativne posljedice. Sankcija za nesavjesnog vlasnika zemljišta je u tome što on nema pravo da traži uspostavljanje stanja koje je postojalo prije takve izgradnje i to bi za njega trebalo da bude dovoljna kazna. Odredbama ZSP-a nisu predviđeni rokovi u kojima bi vlasnik zemljišta ili graditelj morali ostvariti svoja prava.

Kad je građeno na tuđem zemljištu opterećenom pravom građenja, nosiocu tog prava pripadaju prava i obaveze vlasnika zemljišta,¹⁰⁷ jer je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.

DOGRADNJA, NADGRADAVANJE, PREUREĐENJE I ULAGANJE

Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom)¹⁰⁸ zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao i njihovom pregradnjom, ugradnjom ili ulaganjem u njih ne može se steći svojina, ako vlasnik (suvlasnici, zajedničari) dograđene, nadograđene, odnosno pregrađene nepokretnosti nije drugačije odredio.¹⁰⁹ Ovim se razrješavaju odnosi nastali preduzimanjem navedenih građevinskih radova kada je te radove preduzelo treće lice ili jedan od suvlasnika odnosno zajedničkih vlasnika. Dakle, u principu, izvođenjem takvih radova ne može se steći svojina na nekom objektu. Izuzetak predstavlja slučaj da u pogledu toga postoji dogovor sa vlasnikom (suvlasnicima ili zajedničarima) koji se sa tim može saglasiti. Ako postoji pravo nadogradnje, kao podvrsta prava građenja, na njega se primjenjuju propisi o pravu građenja i tada se može steći pravo svojine na nadograđenom dijelu i pravo susvojine na cijeloj nekretnini. Ove česte životne situacije ranije nisu bile zakonski regulisane, ali je sudska praksa, uglavnom, zauzimala ovakvo stanovište. Zbog učestalosti navedenih slučajeva, tim pitanjem su se bavili i najviši sudovi bivše SFRJ. Na XLIII zajedničkoj sjednici Saveznog suda, vrhovnih sudova republi-

104 I u ovom slučaju zgrada izgrađena na tuđem zemljištu će pripasti tom zemljištu kao glavnoj stvari, samo se preferira savjesni graditelj prema nesavjesnom vlasniku zemljišta.

105 Savjestan graditelj je onaj koji ne zna niti može znati da gradi na tuđem zemljištu i koji opravdano vjeruje da je zemljište njegovo. Veoma je mali broj situacija u kojima ova savjesnost može postojati. Legalno građenje za koje postoji odobrenje podrazumijeva građevinsku dozvolu, a ona se ne može dobiti ako nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

106 Član 59 ZSP-a.

107 Član 63 ZSP-a.

108 Dogradnjom i nadogradnjom povećava se supstanca objekta. Preuređenje (adaptacija) je prilagođavanje objekta za izmijenjenu ili novu funkciju i time se ne mijenja supstanca tog objekta.

109 Član 61 st. 1 ZSP-a.

ka i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda, održanoj 23.10.1990. godine u Subotici, zauzet je načelni stav 1/90 prema kome se dogradnjom, nadziđavanjem ili adaptacijom tuđeg ili suvlasničkog građevinskog objekta ne stiče pravo svojine, osim ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno. Izuzetno, zaključeno je da dogradnjom i nadziđavanjem posebnog dijela zgrade savjestan graditelj stiče pravo svojine na poseban dio zgrade samo ako je vlasnik zgrade znao za gradnju i nije se tome protivio (shodno članu 24 st. 1 ZOSPO-a).¹¹⁰ Međutim, ako bi izvedeni radovi bili takvog obima da bi se po građevinskim normativima moglo smatrati da je nastao novi objekat,¹¹¹ tada ne dolazi do primjene ovog instituta, već bi se moralo utvrditi da li su ispunjeni uslovi za sticanje građenjem na tuđem zemljištu.¹¹² Lice koje je dogradilo, nadogradilo ili preuredilo zgradu odnosno prostoriju ili je ulagalo odnosno nešto ugradilo u takvu zgradu ili prostoriju ima pravo na naknadu po pravilima obligacionog prava.¹¹³ Ovdje bi se moglo postaviti pitanje da li treba primijeniti pravila o sticanju bez osnove, naknadi štete ili poslovodstvu bez naloga. Smatramo da tu naknadu treba odrediti primjenjujući institut sticanja bez osnove (neosnovanog obogaćenja) koji je najprimjereniji situaciji nastaloj u ovakvim slučajevima.

PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM

Prekoračenje međe građenjem kod nas do sada nije bilo zakonski regulisano. Da bi došlo do primjene ovog instituta, potrebno je da je građenjem zgrade prekoračena međa odnosno da je time zahvaćen i dio susjednog zemljišta uz među koje predstavlja tuđu svojinu, a da između graditelja i vlasnika zemljišta ne postoji ugovorni odnos koji uređuje građenje preko međe. Izgrađena zgrada, dakle, mora da se nalazi s obje strane međe. Odredbe o prekoračenju međe građenjem primjenjuju se samo u slučaju kada se manji dio zgrade (najčešće neznatni) nalazi na susjednom zemljištu.¹¹⁴ Glavni (važniji i veći) dio zgrade mora se nalaziti na zemljištu graditelja kao glavnom zemljištu.¹¹⁵ Zbog toga u ovoj situaciji nije moguće primijeniti (sva) pravila o građenju na tuđem zemljištu. Sudska praksa treba da se izjasni kada se radi o slučajevima prekoračenja međe građenjem i gdje to prekoračenje prestaje. Pojam zemljišta podrazumijeva i površinu ispod, kao i vazdušni prostor iznad zemljišta.¹¹⁶ Razumljivo je da dijelovi zgrade ne mogu imati različit pravni status, jer se radi o jedinstvenom objektu. Dio zgrade koji je zahvatio susjedovo zemljište nije samostalna stvar koja bi prirasla tom zemljištu. ZSP je propisao rješenja za dva moguća slučaja.

110 Vidi Bilten Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine, br. 1/91, str. 55.

111 Takvi radovi se ne bi mogli smatrati kao dogradnja, nadogradnja, preuređenje, pregradnja, ugradnja ili ulaganje.

112 I sudska praksa ide u ovom pravcu: "Savjesni graditelj stiče pravo svojine na tuđem građevinskom objektu samo kada je, zbog obima i vrijednosti njegovih investicionih ulaganja, raniji objekt izgubio svoj prvobitni identitet i s pravnog gledišta predstavlja novi objekt" – Vrhovni sud BiH, Rev-229/86 od 10.10.1986, Bilten Vrhovnog suda BiH, br. 1/87, odl. 13. Vidi i odluku Prvog opštinskog suda u Beogradu, P-4259/99 i Okružnog suda u Beogradu, GŽ-1784/00, u D. Medić i H. Tajčić, *Sudska praksa iz stvarnog prava*, III izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Sarajevo, 2008, str. 233.

113 Član 61 st. 2 ZSP-a.

114 O tome v. N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, Svezak 1, Zagreb, 2007, str. 542.

115 V. Prančić, "Prekoračenje međe građenjem", *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, vol. 59, br. 4/09, str. 768.

116 A. Jurić i J. Bošnjak, *Prekoračenje međe građenjem*, u Zborniku radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2009, str. 335.

Prvi slučaj je kada je došlo do prekoračenja međe od strane savjesnog graditelja. Tada je predviđeno da on stiče pravo svojine na zahvaćenom zemljištu uz obavezu isplate vlasniku zemljišta tržišne vrijednosti njegovog zemljišta.¹¹⁷ Ovdje bi dolazila u obzir isplata prema cijenama u vrijeme donošenja odluke suda.¹¹⁸ U suprotnom, ako je graditelj bio nesavjestan ili ako se vlasnik zahvaćenog zemljišta bez odgađanja usprotivio gradnji, zakonodavac štiti vlasnika zemljišta. On tada može zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja (to može značiti i rušenje zgrade¹¹⁹) i naknadu štete ili ustupanje zemljišta graditelju uz isplatu tržišne vrijednosti zemljišta.¹²⁰ U ovoj situaciji nema mogućnosti da zgrada pripadne vlasniku zemljišta, jer je zgradom zahvaćen samo mali dio njegovog zemljišta. Regulisanje pravila za slučaj prekoračenja međe građenjem je u svakom slučaju korisno, jer se radi o složenom i specifičnom pravnom odnosu, koji često narušava odnose među susjedima.

SUSJEDSKA PRAVA

Susjedska prava su emanacija prava svojine i pripadaju vlasniku kao dio njegovog prava svojine.¹²¹ Pomoću njih se štiti pravo svojine na nekretnini. S druge strane, ova prava izazivaju na strani vlasnika druge nekretnine dužnost trpljenja, propuštanja ili određenog činjenja. Pravo svojine daje vlasniku potpunu privatnu pravnu vlast na određenoj stvari, ali ta vlast nije neograničena, nego je samo najviša privatna pravna vlast koja na toj stvari može postojati.¹²² Međutim, svojina i obavezuje i podliježe ograničenjima, koja mogu biti građanskopravnog i javnopravnog karaktera. Susjedska prava obuhvataju one restrikcije privatne svojine stvarnopravnog karaktera koje nastaju iz činjenice susjedstva, odnosno iz zajedničkog življenja na određenom prostoru.¹²³ Susjedskopravna ovlašćenja odnosno ograničenja su svakako nužnost¹²⁴ i nastala su iz potrebe da se ostvari skladan odnos između susjednih vlasnika prilikom vršenja njihovih svojinskih prava.¹²⁵ Cijeli institut je nazvan po pravima, a ne po obavezama, jer prava ipak dominiraju brojem i važnošću.¹²⁶ Ova prava koja čine norme koje regulišu odnose između vlasnika susjednih nekretnina nastaju neposredno na osnovu zakona i ne upisuju se u zemljišne knjige, a vrše se u duhu dobrosusjedskih odnosa.¹²⁷ Kao i službenosti, i susjedska prava treba da se izvršavaju samo u mjeri i na način da se njima što

117 Član 62 st. 1 ZSP-a.

118 Ako je došlo do prekoračenja samo neznatnog dijela zemljišta, može se postaviti pitanje da li je opravdano da savjesni graditelj mora otkupiti cijelu parcelu. Kada je riječ o savjesnom graditelju i nesavjesnom vlasniku zemljišta ne bi smjelo biti nebitno u kojoj mjeri je prekoračena međa i od kakvog je to značaja s obzirom na veličinu cijele parcele – v. O. Jelčić, "Građenje na tuđem zemljištu", u *Nekretnine u pravnom prometu*, VII savjetovanje, Zagreb, 2004, str. 68.

119 Uklanjanje samo dijela zgrade koji prelazi na susjedovo zemljište često nije moguće.

120 Član 62 st. 2 ZSP-a.

121 O susjedskim pravima opširno: D. Lazarević, *Službenosti i susedsko pravo*, Prvo izdanje, Beograd, 2011, str. 389–487.

122 N. Gavella, „Ograničenja prava vlasništva“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 351.

123 N. Mojović, „Susjedska prava kao sui generis ograničenja vlasništva“, *Pravna riječ*, br. 11/07, str. 96.

124 R. Kovačević Kuštrimović, *Susedsko pravo u budućoj građanskoj kodifikaciji*, u Budimpeštanski simpozijum, Doprinis reformi stvarnog prava u državama jugoistočne Evrope, Bremen, 2003, str. 185.

125 R. Kovačević Kuštrimović, "Vršenje prava svojine", *Pravni život*, br. 10/95, str. 99.

126 M: Vedriš i P. Klarić, *Građansko pravo, opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo*, osmo izmijenjeno izdanje, Zagreb, 2004, str. 230.

127 O. Stanković i M. Orlić, op. cit., str. 205–206; T. Zlatković, „Susedska prava“, *Pravni život*, br. 10/01, str. 89.

manje ograničava, opterećuje ili na drugi način uznemirava ono lice na čiji teret postoje, a s druge strane da se omogućí normalna upotreba susjedne nekretnine.¹²⁸ Korišćenjem susjedskih prava ne smije se drugom licu nanositi šteta.¹²⁹ ZOSPO susjedska prava nije regulisao, jer ona ne čine oblast osnovnih svojinskih odnosa, već je samo dao pojam imisija.¹³⁰ Druga susjedska prava su u pogledu regulisanja bila prepuštena republičkim zakonodavcima, ali takvi propisi u bivšoj SFRJ nisu bili doneseni.¹³¹ ZSP sada dosta sveobuhvatno uređuje ovu materiju.¹³² Priroda odnosa koji čine objekt regulisanja daje ovim pravima određene zajedničke karakteristike. Propisana prava mogu se dijeliti po raznim osnovama. Prema sadržini, najprikladnija sistematizacija bi bila u četiri grupe. Prvu grupu čine ona prava koja proizlaze iz razgraničenja nekretnina, zatim postoje prava na osnovu kojih vlasnik jedne nekretnine može da na neki način upotrebljava susjednu nekretninu, sljedeću grupu čine prava da se zahtijeva od susjeda da svoju nekretninu ne upotrebljava u određenom pravcu i konačno su prava da se od vlasnika susjedne nekretnine zahtijeva neko činjenje. ZSP je prilikom normiranja ovog instituta, koji čini dio pravnog režima svojine, u najvećem dijelu prihvatio dosadašnja uobičajena pravila iz ove oblasti i na taj način je nastojao da ostvari ravnotežu i minimum tolerancije u zajednici susjeda. Susjedska prava se, inače, mogu štititi u postupku pred sudom,¹³³ ali isto tako i u upravnom postupku,¹³⁴ te putem samopomoći¹³⁵ ako je ona izričito dopuštena. Korisna je odredba da pravo da zahtijeva neko trpljenje, propuštanje ili činjenje koje predviđa zakon, isto kao i vlasnik, ima i ono lice koje drži nekretninu na osnovu nekog prava izvedenog od vlasnika, te da se to može tražiti i od lica koje drži nekretninu na osnovu prava izvedenog iz prava vlasnika.¹³⁶ Dobro je rješenje da su imisije regulisane mnogo opširnije i cjelovitije nego ranije.¹³⁷ Zaštita od nedopuštenih imisija ostvaruje se negatornom tužbom,¹³⁸ ali postoji i zaštita obligacionopravne prirode.¹³⁹ Ono što je interesantno je da ZSP u ovom dijelu sadrži i materijalnopravne odredbe u pogledu uređenja međa,¹⁴⁰ što je do sada bilo regulisano u zakonu koji je uređivao vanparnični postupak.¹⁴¹ Propisano je da će se međa obnoviti ili ispraviti ako su međašnji znaci između dvije nepokretnosti toliko oštećeni da bi se moglo dogoditi da se međa neće moći raspoznati ili ako se međa već ne raspoznaje odnosno ako je sporna. Kao načini uređenja predviđeni su sporazum susjeda, posljednja mirna državina i pravičnost, a sud se mora držati tog redoslijeda. Uređenje međa prema jačem

128 O razgraničenju susjedskih prava od prava stvarnih službenosti v. P. Simonetti, *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Knjiga prva, Rijeka, 2008, str. 157.

129 Vidi odluku Vrhovnog kasacionog suda Srbije, Rev-415/10 od 15.6.2010, Izbor sudske prakse, br. 2/11, str. 51.

130 Član 5 ZOSPO-a.

131 Jedino su republički zakoni o vanparničnom postupku propisivali pravila o uređenju međa.

132 Članovi 66–79 ZSP-a. O susjedskim pravima u Republici Hrvatskoj v. I. Gliha, "Novo uređenje susjedskih odnosa u svjetlu prilagodbe hrvatskog građanskopravnog poretka europskim", u Budimpeštanski simpozijum, Doprinos reformi stvarnog prava u državama jugoistočne Evrope, Bremen, 2003, str. 48–65.

133 Ova prava se pred sudom mogu štititi negatornom ili državinskom tužbom.

134 Ako se npr. povrede pravila o dozvoljenoj buci, odlaganju smeća itd.

135 To će se npr. vršiti odsijecanjem grana i čupanjem korijenja i žila susjedovog drveća koje je prodrlo na tuđu nekretninu (v. član 71 ZSP-a).

136 Član 66 st. 2 i 4 ZSP-a.

137 Član 76 ZSP-a.

138 Član 132 ZSP-a.

139 Vidi član 156 ZOO-a.

140 Član 69 ZSP-a.

141 Sada Zakon o vanparničnom postupku – ZVP (Službeni glasnik RS br. 36/09) propisuje samo pravila ovog postupka u članovima 179–185, što je u suštini i sadržak tog procesnog zakona.

pravu više nije predviđeno i to, donekle, devalvira ovaj institut. Sporna međa se, dakle, prije svega sada uređuje na osnovu sporazuma susjeda. Stranke se mogu sporazumjeti u skladu sa svojim željama,¹⁴² jer imaju pravo da slobodno raspolažu sa svojom stvari, pa su ovlašćeni i da odrede granice svojih parcela.¹⁴³ U slučaju da međa nije moguće urediti na ovaj način, sud će je urediti prema posljednjoj mirnoj državini.¹⁴⁴ Prilikom takvog uređenja mora se pouzdanost utvrditi koja od stranaka ima u faktičkoj vlasti spornu međnu površinu odnosno dokle u prostoru seže faktička vlast svakog od susjeda. To se može utvrđivati raznim dokaznim sredstvima, primjera radi saslušanjem svjedoka, vještaka, uvidom u isprave itd.¹⁴⁵ Kada se u vanparničnom postupku vrši uređenje međa na ovaj način, mjerodavno je stanje na terenu, a ne stanje u katastarskim planovima.¹⁴⁶ Ukoliko se međa ne može urediti ni na jedan od ovih načina, sud će spornu površinu podijeliti po pravičnosti. Pravičnost je pravda pojedinačnog slučaja.¹⁴⁷¹⁴⁸ Prilikom tumačenja ovog načina uređenja međe neki autori su smatrali da u takvom slučaju spornu površinu treba podijeliti u smislu paragrafa 404 bivšeg AGZ-a, kao neko ostrvo koje nastane u rijeci.¹⁴⁹ No, očito je da to nije bila intencija zakonodavca i da sudija prilikom uređenja međa na ovaj način ne bi smio tako postupati. Kod donošenja ove odluke moraju se imati u vidu svi bitni elementi, a posebno konfiguracija terena, eventualne prepreke i uopšte sve ono što postoji na samom terenu, a što može biti relevantno za presuđenje u konkretnom slučaju.¹⁵⁰ S obzirom na to da se radi o arbitrarnom sudovanju, ta rješenja moraju biti posebno detaljno obrazložena da bi se, povodom eventualne žalbe, mogla ispitati i ocijeniti u drugostepenom postupku.¹⁵¹ Zakonodavstva su, inače, u pravilu vrlo oprezna u odnosu na uvođenje pravičnosti kao osnove za presuđenje građanskopravnih odnosa, a i pravna teorija podržava orijentaciju da se po pravičnosti može suditi samo ako za to postoji izričito ovlašćenje zakonodavca.¹⁵² Suđenje po ovom osnovu je teže od drugih oblika suđenja, jer se kod ostalih oblika unaprijed zna materijalnoppravna norma prema kojoj će se donijeti odluka. Kod takvog suđenja sud sam stvara normu i prema njoj provodi dokaze. To

142 Stranke samo ne mogu da postignu sporazum u vezi sa raspolaganjima koja nisu dopuštena.

143 Čak i da ovaj način nije predviđen, nesporno je da stranke mogu u pogledu sporne međe u toku cijelog postupka zaključiti sudsko poravnanje u skladu sa odredbama članova 87–90. Zakona o parničnom postupku – ZPP (Službeni glasnik RS br. 58/03).

144 Pretpostavka je da držalac ima i pravo na državinu.

145 Državina stečena silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja (vi, clam, precario) nije mirna zbog toga što držalac čija je državina oduzeta ima pravo uspostave ranijeg stanja putem suda ili putem samopomoći. No, i ovakva državina može postati mirna kada proteknu rokovi u kojima raniji držalac ima pravo na zaštitu državine. Vidi član 312 st. 3 ZSP-a.

146 Vrhovni sud Vojvodine, Rev. 194/87, R. Čosić, *Vanparnični postupak*, Beograd, 1997, str. 111.

147 G. Radbruh, *Filozofija prava*, drugo izdanje, Beograd, 2006, str. 41.

148 Pitanje pravde i pravičnosti spada u veoma značajna pitanja pravne nauke i filozofije i privlači pažnju mnogih pravnika i filozofa prava. Šire o tome: R. Lukić, *Sistem filozofije prava*, str. 509–510; S. Perović, *Pravno-filozofske rasprave*, Beograd, 1995, str. 156–157; B. Marković, „Pravičnost kao izvor prava“, *Arhiv za pravne i društvene nauke*, br. 1–2/06, str. 571–583.

149 Vidi npr. J. Uzelac, „Uređenje međa“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, br. 1/07, vol. 28, str. 875.

150 Primjera radi, kad se međa uređuje pravičnom ocjenom suda između nekretnina koje su šume, glavni kriterijum za ovu ocjenu suda treba biti vrijednost i kvalitet stabala koja se nalaze na spornoj međnoj površini – v. Županijski sud u Koprivnici, Gž- 1034/00 od 14.12.2000, u M. Žuvela, *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama*, Zagreb, 2004, str. 197.

151 D. Medić, „Uređenje međa u Bosni i Hercegovini“, *Pravni život*, br. 13/07, str. 824.

152 Vidi: A. Radolović, „Suđenje osnovom pravičnosti, diskreciono ovlašćenje suca i slobodna ocjena dokaza“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19. supplement, 1998, str. 1051.

je objektivno situacija koja je za suđenje mnogo teža.¹⁵³ Suđenje po osnovu pravičnosti nije ni subjektivno ni proizvoljno, ali ne smije biti ni sentimentalno, niti ideološko, zasnovano isključivo na nekoj apstraktnoj dogmi, religioznoj, filozofskoj ili političkoj. Ono treba da bude izrazito naučno i da se rukovodi objektivnim, racionalnim i vladajućim društvenim kriterijumima.¹⁵⁴ Iako se u ovom postupku ne odlučuje o pravu svojine, kada se uredi sporna međa, pretpostavka je (oboriva) da postoji svojina do te međe. Svako ima pravo da nakon toga u parnici dokazuje svojinu na spornoj površini.¹⁵⁵ Onaj susjed koji je učestvovao u postupku uređenja međe (i lice koje izvodi svoje pravo iz njegova prava) može ovu parnicu pokrenuti u roku od šest mjeseci od pravosnažnosti donesene odluke. Protekom tog roka prestaje mu ova mogućnost, jer se radi o prekluzivnom roku materijalnog prava. Međa na građevinskom zemljištu uređuje se u skladu sa prostornoplanskom dokumentacijom u sudskom vanparničnom postupku.¹⁵⁶

NOVI KONCEPT ETAŽNE SVOJINE

Etažna svojina razlikuje se od opšteg prava svojine na nekretnini kako po svom objektu tako i po ograničenjima svojinskih ovlaštenja koja proizlaze iz susjedskih odnosa.¹⁵⁷ Vraćanje načelu superficies solo cedit uticalo je na izmjenu konstrukcije etažne svojine. Ova svojina kao složena pravna forma usmjerena na zadovoljavanje jedne od osnovnih ljudskih potreba – potrebe za stanom¹⁵⁸ koncipirana je na potpuno drugačiji način u odnosu na njenu dosadašnju regulativu i oslanja se na germansku varijantu dualističkog koncepta.¹⁵⁹ Izmijenjena je sama njena suština.¹⁶⁰ Etažna svojina se sada tretira kao specifičan oblik susvojine više lica na jednoj nepokretnosti, koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili prava građenja sa zgradom, pa se na sve pravne odnose etažnih vlasnika koji nisu posebno regulisani primjenjuju opšta pravila o susvojini. Svaki etažni vlasnik ima svoj posebni dio nepokretnosti koji isključivo koristi i sa njim raspolaže na osnovu svog prava svojine, a na zajedničkim dijelovima nepokretnosti ima pravo susvojine. Svojina je povezana neodvojivo sa susvojinskim dijelom u nepokretnosti i samo se zajedno mogu prenositi i opte-

153 O tome: A. Radolović, op. cit., str. 1062.

154 B. Marković, „Suđenje po pravičnosti u opštem i arbitražnom pravu“, *Pravni život*, br. 2/86, str. 145.

155 Zahtjev je usmjeren na predaju u državinu dijela koji je između stranaka sporan.

156 Suprotno tome, članom 185 ZVP-a propisano je da sud neće uređivati među na građevinskom zemljištu na kome postoji pravo svojine, osim u slučaju ako nije izvršena parcelacija zemljišta po odredbama Zakona o prostornom uređenju, pa bi ove odredbe trebalo uskladiti, kako bi se izbjegle moguće dileme u praksi.

157 P. Simonetti, *Rasprave iz stvarnog prava...*, str. 146.

158 Kod normiranja ovog instituta mora se voditi računa o tri bitna segmenta – pravu na stan, zajedničke dijelove zgrade i zemljište. U pogledu toga teško je naći optimalno rješenje, pogotovo ako se imaju u vidu osnovni principi stvarnog prava. O etažnoj svojini v. V. Krulj, *Svojina na delovima zgrada (etažna svojina) i izgradnja stambenih zgrada (stanova) neposredno za tržište*, Beograd, 1969; I. Crnić, „Vlasništvo na dijelu zgrade – etažno vlasništvo“, *Zakonitost*, br. 9–10/90, str. 1009–1023; Z. Rašović, M. Ivović i Z. Žižić, *Etažna svojina*, Beograd, 1995; N. Planojević, *Etažna svojina*, Kragujevac, 1997; Z. Stefanović, „Etažna svojina kao deo kodifikacije građanskog prava“, u *Aktuelna pitanja građanske kodifikacije*, Niš, 2008, str. 135–148.

159 Članovi 80–107 ZSP-a.

160 ZOSPO je samo propisivao da u slučajevima i pod uslovima određenim zakonom može postojati pravo svojine na stan i poslovnu prostoriju kao posebni dio zgrade (član 19). Do donošenja ZSP u Bosni i Hercegovini je bio u primjeni Zakon o svojini na posebnim dijelovima zgrade (Službeni list SR BiH br. 35/77). Taj zakon je zadržao koncept etažne svojine uspostavljen ranijim saveznim zakonom iz 1959. godine (Zakon o svojini na dijelovima zgrade – Službeni list FNRJ br. 16/59).

rećivati.¹⁶¹ Dakle, etažni vlasnik je i vlasnik i suvlasnik, a njegova svojina posebnog dijela je sastavni dio susvojine na zgradi sa zemljištem i sporednog je karaktera u odnosu na susvojinu zgrade. Prestankom susvojine na zgradi prestaje i etažna svojina na posebnom dijelu, dok prestanak etažne svojine ne povlači za sobom prestanak susvojine na zgradi.¹⁶² Prema tome, daje se prioritet pravu na zemljište koje se širi i na zgradu u odnosu na svojinu na posebnom dijelu, a to je posljedica dejstva načela superficies solo cedit i uspostave pravnog jedinstva nekretnine. Novina je i da se etažna svojina može protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanske prostorije, kućne bašte, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.¹⁶³ Bitno je da posebni dio zgrade mora biti samostalna upotrebna cjelina¹⁶⁴ koja omogućava samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlašćenja. Suvlasnici etažne svojine imaju pravo preče kupovine.¹⁶⁵ To pravo ne postoji ako drugi etažni vlasnici prodaju svoju etažnu svojinu, nego samo ako je više lica steklo svojinu na posebnom dijelu nekretnine.¹⁶⁶ Svjesni smo da je nova koncepcija u saglasnosti sa navedenim načelima i da omogućava i samostalno izvršavanje prava svojine na posebnim dijelovima, srazmjerno suvlasničkom dijelu, ali pošto ona nije u skladu sa našim mentalitetom i tradicijom, prilikom njenog provođenja u praksi sigurno će biti određenih problema i poteškoća.¹⁶⁷ Uvijek je teško naći pravu simbiozu između individualnih i kolektivnih prava i to je problem koji se postavlja u svim slučajevima svojine sa više subjekata na nepokretnosti, pa i kod ovog specifičnog instituta, gdje na optimalan način treba harmonizovati različite pojedinačne interese i potčiniti ih zajedničkom interesu.

STICANJE SVOJINE OD NEVLASNIKA NA POKRETNIM STVARIMA¹⁶⁸

I ovo je izuzetak od pravila građanskog prava da niko ne može na drugog prenijeti više prava nego što ga sam ima.¹⁶⁹ Kao iznimka od opšteg načela, taj originarni način sticanja prava svojine dolazi u obzir samo u zakonom određenim slučajevima i uz ispunjenje propisanih pretpostavki.¹⁷⁰ Ovdje se na račun vlasnika stvari maksimalno štite ona lica koja su u pravnom prometu bila savjesna pouzdajući se u publicitetno djelovanje državnine. To je pitanje koje ne zadire samo u odnose statike prava nego i njegove pravno valjane

161 Dosadašnji koncept polazio je od svojine na posebnom dijelu zgrade kao glavnom pravu koji su pratila dva sporedna prava – pravo na zajedničkim dijelovima zgrade i pravo na zemljištu. Sada se, shodno novim načelima, polazi od zemljišta kao glavne stvari.

162 Član 107 ZSP-a.

163 Član 81 st. 3 ZSP-a.

164 Vidi član 85 st. 4 ZSP-a.

165 Član 90 st. 1 ZSP-a.

166 Ovo treba povezati sa odredbom člana 83 ZSP-a.

167 Vidi i N. Planojević, „Koncept etažne svojine iz Nacrta Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i RS i koncepti drugih“, *Pravna riječ*, br. 8/06, str. 211–212; M. Pvlakić, *Etažno vlasništvo prema Nacrtu Zakona o stvarnim pravima*, u Zborniku radova sa 2. međunarodnog kongresa u Bosni i Hercegovini „Sigurnost prava vlasništva kao osnova ekonomskog razvoja“, Banja Luka, 2006, str. 5–13.

168 Vidi: N. Planojević, *Sticanje svojine od nevlasnika*, Kragujevac, 2008, str. 71–72.

169 *Nemo plus iuris alium transferre potest quam ipse habet*, (Sec. Paulus – D. 50, 17, 120), navedeno prema: D. Stojčević i A. Romac, *Dicta et regulae iuris*, Beograd, 1989, str. 314.

170 O pravnoj prirodi sticanja svojine od nevlasnika v. N. Planojević, „Pravna priroda sticanja svojine od nevlasnika“, *Pravni život*, br. 10/01, str. 45–63.

dinamike.¹⁷¹ ZSP se u pogledu ove materije značajno razlikuje od ZOSPO-a. Sada je ovakvo sticanje olakšano u cilju veće zaštite povjerenja u promet.¹⁷² Uslovi su da se radi o pokretnoj stvari, da je pravni posao za sticanje prava svojine bio teretan, da je sticalac bio savjestan i da je prodata stvar preuzeta u državinu.¹⁷³ Više se ne traži da je stvar pribavljena od nevlasnika koji u okviru svoje djelatnosti stavlja u promet takve stvari ili da ju je raniji vlasnik predao nevlasniku na osnovu pravnog posla koji nije osnova za pribavljanje prava svojine odnosno da je stvar pribavljena na javnoj prodaji.¹⁷⁴ Savjesnost sticaoca predstavlja ključni element činjeničnog stanja sticanja svojine od nevlasnika.¹⁷⁵ ZOSPO se nije izjašnjavao o trenutku prema kome se ta savjesnost procjenjuje. ZSP ovo pitanje pozitivno određuje na taj način što propisuje da se savjesnost sticaoca zahtijeva kako u trenutku zaključenja pravnog posla, tako i u trenutku pribavljanja neposredne državine predmetne stvari.¹⁷⁶ Smatramo da je to korisno rješenje, jer između ova dva momenta može da prođe i duži vremenski period. Time se otklanja mogućnost različitih tumačenja i znatno olakšava rad sudovima u ovakvim slučajevima. Za razliku od ZOSPO-a, sada su prihvatljivi samo oni načini predaje koji sticaocu donose neposrednu i samostalnu državinu.¹⁷⁷ ZSP propisuje pravilo da ovakvo sticanje ne dolazi u obzir na stvarima koje su vlasniku bile ukradene ili ih je on izgubio,¹⁷⁸ osim ako se ne radi o sticanju gotovog novca, hartija od vrijednosti na donosioca ili sticanju na javnoj licitaciji.¹⁷⁹ Pošto se radi o sticanju svojine na osnovu zakona, propisano je da prava trećih lica na stvari stečenoj od nevlasnika prestaju, osim ako je sticalac u času pribavljanja svojine za njih znao ili mogao znati (ZOSPO se o tome nije izjašnjavao).¹⁸⁰ Predviđena je pretpostavka da se smatra da je sticalac znao da postoji založno ili neko drugo pravo ako je o postojanju tog prava mogao saznati uvidom u odgovarajući javni registar. Ova presumpcija se ne primjenjuje ako je stvar u promet stavio prodavac u okviru svog redovnog poslovanja. Za prava koja prestaju sticanjem svojine od nevlasnika sticatelj ne duguje naknadu njihovim nosiocima. Raniji vlasnici imaju pravo da podnesu obligacionopravni zahtjev protiv lica koje je određenu stvar na taj način otuđilo. ZSP ne predviđa pravo ranijeg vlasnika za vraćanje ove stvari od savjesnog sticatelja, kao što je to predviđao ZOSPO u slučaju da je ta stvar za njega imala tzv. afekcionu vrijednost. Nova rješenja su prilagođena potrebama savremenog prometa i novih odnosa u društvu, a koliko su ona prihvatljiva najbolje će pokazati njihova primjena u praksi.¹⁸¹

171 N. Mojović, „O sticanju vlasništva od nevlasnika“, *Pravna riječ*, br. 8/06, str. 115.

172 Član 111 ZSP-a.

173 To je gotovo identično članu 118 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Republike Hrvatske koji je rađen po uzoru na odgovarajuća rješenja Njemačkog građanskog zakonika.

174 Član 31 st. 1 ZOSPO-a.

175 N. Planojević, *Predmet savjesnosti sticaoca svojine od nevlasnika u uporednom i komunitarnom pravu*, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2010, str. 328.

176 O tome: N. Planojević, „Vremenski trenutak prema kome se procjenjuje savjesnost u kontekstu člana 111 Nacrta Zakona o stvarnim pravima RS“, *Pravna riječ*, br. 5/05, str. 253–266.

177 Prema tome, isključeni su constitutum possessorium i cessio vindicationis.

178 Prema odredbi člana 120 st. 1 ZSP-a, stvar koju je vlasnik izgubio, zagubio ili mu je ukradena samim tim nije prestala biti njegova svojina.

179 Ti izuzeci su predviđeni zbog sigurnosti pravnog prometa.

180 Ovo je u skladu sa članom 23 stav 3 ZSP-a koji normira sticanje svojine na osnovu zakona.

181 Vidi kritiku ovog koncepta kod: S. Stjepanović, „Sticanje od nevlasnika“, u *Aktuelna pitanja građanske kodifikacije*, Zbornik radova, Niš, 2008, str. 131.

ZALOŽNO PRAVO

Pravo obezbjeđenja danas ima poseban značaj i doživljava veoma intenzivan razvoj.¹⁸² Stvaranje adekvatnog pravnog okvira u ovoj oblasti predstavlja preduslov za strana ulaganja.¹⁸³ U Republici Srpskoj u pogledu hipoteke ranije su se primjenjivale odredbe ZOSPO-a,¹⁸⁴ a založno pravo na pokretnim stvarima i zalaganje potraživanja i drugih prava bilo je regulisano ZOO-om.¹⁸⁵ Priroda založnog prava kao jedinstvenog instituta sa mješovitim elementima nametala je potrebu za njegovim uređenjem na jednom mjestu, što je u svakom slučaju racionalnije i cjelishodnije.¹⁸⁶ Postojanje više zakona u regulativi ovog instituta ukazuje na stihijnost u njegovoj dosadašnjoj razradi. Zbog toga je razumljiva novina da ZSP u cijelosti sadrži opšte norme u pogledu založnog prava (dakle, pored hipoteke da normira i založno pravo na pokretnim stvarima i pravima),¹⁸⁷ jer je ono po svojoj pravnoj prirodi upravo stvarno pravo, mada je do sada bilo normativno razdvojeno.¹⁸⁸ Međutim, smatramo da je u ZSP-u, zbog specifičnih karakteristika i razlika, trebalo odvojiti hipoteku od založnog prava na pokretnim stvarima i na pravima i da bi takvo regulisanje sigurno bilo preglednije i jasnije, te smanjilo mogućnost eventualnih dilema. Krupan propust predstavlja regulisanje zalaganja prava kome je u principu posvećena samo jedna posebna odredba,¹⁸⁹ jer je primjena pravila za zalaganje pokretnih stvari predviđena i za prava. ZOO je u ovom dijelu sadržavao najmoderniju regulativu,¹⁹⁰ pa je takvo propisivanje ovog privredno važnog pitanja korak unazad u odnosu na ranija rješenja.¹⁹¹ Pored ZSP-a, kao temeljnog zakona, pojedine aspekte založnog prava normiraju i drugi zakoni. Tako Zakon o izvršnom postupku (ZIP)¹⁹² reguliše postupak namirenja iz vrijednosti zaloga,¹⁹³ Zakon o stečajnom postupku¹⁹⁴ sadrži pravila o odvojenom namirenju založnih povjerilaca u stečajnom postupku protiv dužnika, gdje oni imaju status privilegovanih (razlučnih) povjerilaca,¹⁹⁵ ZOO propisuje pojedina zakonska založna prava,¹⁹⁶ ZZK uređuje upisivanje

182 Zbog svoje važnosti obezbjeđenje potraživanja se u pojedinim zemljama posmatra kao posebna grana prava.

183 Posebno su zemlje u tranziciji u oštroj konkurentskoj utakmici za privlačenje stranih investitora, jer su razvoj i prestrukturisanje privrede u tim zemljama gotovo nemogući bez stranog kapitala.

184 Članovi 63–69 ZOSPO-a. Primjera radi, Njemački građanski zakonik (BGB) samo ekstenzivnosti hipoteke posvećuje čak 12 paragrafa (1120–1131).

185 Članovi 966–996 ZOO-a.

186 D. Medić, *Založno pravo*, Banja Luka, 2002, str. 18.

187 Članovi 139–185 ZSP-a.

188 ZSP ne reguliše registarsko založno pravo, već samo predviđa mogućnost njegovog postojanja (član 144 stav 1). To pravo normirano je Okvirnim zakonom o zalozima BiH, koji je objavljen u Službenom glasniku BiH br. 28/04.

189 Član 150. ZSP-a.

190 Članovi 989-995.ZOO.

191 M. Povlakić, "Novo stvarno pravo Republike Srpske", Nova pravna revija, br. 1-2/10, str. 18.

192 Službeni glasnik RS br. 59/03 i 85/03.

193 Načelo oficijelnosti založnog prava je jedno od temeljnih načela ovog instituta.

194 Službeni glasnik RS br. 67/02, 38/03 i 12/10. Prečišćen tekst ovog zakona objavljen je u Službenom glasniku RS br. 26/10.

195 Član 38 Zakona o stečajnom postupku.

196 Zakonsko založno pravo prema tom zakonu imaju ovi povjerioci: prevoznik na stvarima koje su mu date radi prevoza, skladištar na uskladištenoj robi, nalogoprimalac na pokretnim stvarima nalogodavca koje je dobio po osnovu naloga kao i na novanim iznosima koje je naplatio za račun nalogodavca, komisionar na stvarima koje su predmet ugovora o komisionu, trgovinski zastupnik na svotama koje je naplatio za nalogodavca, kao i na svim nalogodavčevim stvarima koje je u vezi sa ugovorom primio od nalogodavca ili od nekog drugog i

založnih prava na nekretninama¹⁹⁷ itd. Odnos svih ovih zakona rješava se po pravilima o odnosu opštih i posebnih normi, te o odnosu ranijih i kasnijih normi, pri čemu su odredbe ZSP-a o založnom pravu opšte norme.

NOVINE U POGLEDU HIPOTEKE

Hipoteka, koja je među svim oblicima založnog prava do sada bila najsvršenija, u uslovima tržišne privrede i razvoja privatne svojine ima sve veći značaj.¹⁹⁸ Ona ima značajnu ulogu mobilizatora imovine putem hipotekarnog kredita¹⁹⁹ koji predstavlja krvotok tržišne privrede.²⁰⁰ Zahvaljujući mogućnosti zalaganja, lica koja imaju imovinu veće vrijednosti su kreditno sposobnija, a to stvara brojne pogodnosti.²⁰¹ Zbog toga hipotekarno pravo zahtijeva stalno usavršavanje i višedimenzionalnu transformaciju, jer je njegov razvoj u direktnoj proporciji sa progresom ekonomskih i kreditnih odnosa u jednom društvu. Zakon o stvarnim pravima, i pored izvjesnih nedorečenosti, mnogo cjelovitije i sveobuhvatnije reguliše ovaj institut i pruža potpuniji zakonodavni okvir za ovu vrstu zalaganja. Veoma je značajno da je došlo do izvjesnih odstupanja od načela akcesornosti²⁰² (a i specijalnosti i nedjeljivosti) i zbog toga će hipoteka sigurno postati fleksibilnija i bolje prilagođena uslovima moderne kreditne privrede. Međutim, vrijeme će dati odgovor da li će predviđeni izuzeci moći da u potpunosti udovolje zahtjevima savremenih tehnika finansiranja. Ozbiljan problem kod zasnivanja hipoteke u Republici Srpskoj i Bosni i Hercegovini uopšte predstavlja veliki broj neuknjiženih nekretnina, pa je ograničen interes za njihovo zalaganje.²⁰³ Moderno pravo obezbjeđenja teži da obuhvati što više nekretnina, ali bi bilo pogrešno da se to uradi zalaganjem onih koje nisu upisane, već upravo povećanjem obima uknjiženih nekretnina.²⁰⁴ Pošto je regulativa hipoteke kod nas ranije sadržavala samo načelne, lapidarne odredbe, očito je da ona nije bila adekvatna i da nije mogla da odgovori zahtjevima moderne tržišne privrede. U Republici Srpskoj u oblasti hipotekarnog zalaganja su najprije uvedene određene novine koje su bile posljedica izmjene drugih propisa, a ne materijalnog hipotekarnog prava. Tako su doneseni novi zakoni o javnim registrima nekretnina (zemljišnim knjigama) i stečajnom postupku, a reformisan je i izvršni postupak u cilju jednostavnije realizacije hipoteke. Kada se ima u vidu da je u praksi zaživjela i institucija notarijata,²⁰⁵ te da postoji mogućnost izvršenja na osnovu izvršne notarske obrađene

vršilac kontrole u ugovoru o kontroli robe na robu koja mu je predana na kontrolu.

197 Vidi član 20 ZZK-a.

198 D. Medić, "Osvrt na razvoj stvarnopravnih sredstava obezbjeđenja potraživanja", u *Rasprave iz građanskog i poslovnog prava*, Banja Luka, 2007, str. 102.

199 M. Lazić, "Pravni položaj poverioca po Zakonu o hipoteci", *Pravni život*, br. 10/06, str. 519.

200 P. Simonetti, "Hipoteka (objekt, obujam, sticanje)", *Zakonitost*, br. 9–10/90, str. 1114.

201 D. Medić, *Hipoteka i ostala sredstva obezbjeđenja potraživanja – stanje i pravci razvoja*, Banja Luka, 2005, str. 30.

202 O načelu akcesornosti v. M. Živković, *Akcesornost založnih prava na nepokretnosti*, Beograd, 2010.

203 U BiH su zemljišne knjige prema austrijskom modelu uvedene 1884. godine. Razlozi neažurnosti zemljišnih knjiga kod nas su višestruki. U nekim dijelovima one nikada nisu ni ustrojene, dio je uništen u Drugom svjetskom ratu i nije adekvatno obnovljen, dio je uništen i tokom rata na ovim prostorima 1992–1995. godine, a i rješenja stvarnog prava predviđaju određene načine sticanja prava bez upisa u zemljišnu knjigu.

204 O problemima zalaganja nekretnina u BiH opširno: M. Povlakić, „Neki aktuelni problemi zalaganja nekretnina u entitetima BiH“, *Pravna riječ*, br. 8/06, str. 215.

205 Vidi Zakon o notarima (Službeni glasnik RS br. 86/04).

isprave,²⁰⁶ nesumnjivo je da je time bio poboljšana položaj hipotekarnih povjerilaca. ZSP je pokušao da na što adekvatniji način izvrši i temeljitu reformu materijalnog hipotekarnog prava kako bi sve prednosti ovog instituta u odnosu na ostala sredstva obezbjeđenja došle do punog izražaja. Bitne novine kod hipoteke odnose se na odstupanje od načela nedjeljivosti,²⁰⁷ hipoteku za buduće i uslovno potraživanje, maksimalnu hipoteku,²⁰⁸ raspolaganje neizbrisanom hipotekom,²⁰⁹ zabilježbu zadržavanja prvenstvenog reda,²¹⁰ amortizaciju hipoteke,²¹¹ te ugovor o hipoteci.^{212,213}

Najvažnija novost je mogućnost raspolaganja neizbrisanom hipotekom, jer je potpuna akcesornost hipoteke velika smetnja savremenoj tržišnoj privredi.²¹⁴ Napuštanje načela akcesornosti založnog prava, a time i hipoteke,²¹⁵ otvara mogućnost da se to pravo samostalno kreće u prometu i da nasljeđivanjem pređe na lice koje je nasljednik založnog povjerioca, bez obzira na to prelazi li na nasljednika i potraživanje koje to pravo osigurava.²¹⁶ ZSP ne predviđa postojanje svojinske hipoteke,²¹⁷ ali reguliše raspolaganje neizbrisanom hipotekom. Ova mogućnost postoji u situaciji kada je potraživanje prestalo, a hipoteka još nije brisana iz zemljišnih knjiga.²¹⁸ Dakle, radi se o ovlaštenju da se već isplaćena hipoteka prenese na novog povjerioca. Uslov je da nova tražbina nije veća od upisane hipoteke, koja još nije brisana.²¹⁹ Raspolaganje neizbrisanom hipotekom moguće je u svim slučajevima prestanka potraživanja, osim kada je potraživanje prestalo jer je namireno iz vrijednosti založene nekretnine. Hipoteka sada pripada vlasniku nekretnine i to za njega stvara mogućnost da to iskoristi kako bi osigurao neko drugo potraživanje.²²⁰ Ovo je za njega

206 Notarski obrađena isprava predstavlja izvršni naslov bez dalje aktivnosti izvršnog suda. Vidi: M. Povlakić, *Izvršenje na osnovu notarske isprave*, u Zborniku radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2007, str. 329–351.

207 Član 141 st. 6 i 9 ZSP-a.

208 Član 141 st. 2 i 3 ZSP-a.

209 Član 181 ZSP-a.

210 Član 182 ZSP-a.

211 Članovi 183 i 184 ZSP-a.

212 Član 147 st. 5 ZSP-a.

213 O novinama kod hipoteke opširno: D. Medić, „Hipoteka prema Zakonu o stvarnim pravima Republike Srbije”, *Pravni život*, br. 10/10, str. 637–657.

214 Vidjeti: D. Softić, *Akcesornost hipoteke kao prepreka pri primjeni modernih tehnika finansiranja*, u Zborniku radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2008, str. 618–632.

215 O odstupanju od načela akcesornosti hipoteke u zemljama bivše SFRJ v. M. Povlakić, „Zemljišni dug u usporednom pravu”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 26, br. 1/05, str. 214–223. Vidi i M. Povlakić, „Stvarnopravno osiguranje kredita u BiH”, u *Stvarnopravna uređenja tranzicijskih zemalja – stanje i perspektive*, Zagreb, 2009, str. 261–270.

216 N. Gavella, *Založno pravo*, Zagreb, 1992, str. 166.

217 O svojinskoj hipoteci v. D. Medić, *Svojinska hipoteka*, ZIPS, br. 1027/05, str. 29–30.

218 U ovoj situaciji njemačka doktrina ima u vidu vlasnički zemljišni dug. Prema III noveli na Austrijski građanski zakonik iz 1916. godine postoji mogućnost raspolaganja sa neizbrisanom hipotekom kao surogat za vlasničku hipoteku. Vidi: F. Čulinović, *Komentar zemljišno-knjižnih zakona*, Beograd, 1931, str. 206.

219 Raspolaganjem mjestom u prvenstvenom redu neizbrisane hipoteke nosioci knjižnih prava koji su upisani s kasnijim prvenstvenim redom ne smiju biti oštećeni u ostvarivanju svojih prava pri namirenju osiguranih tražbina. Ukoliko bi nova tražbina bila veća od stare oni bi bili oštećeni, jer bi u slučaju namirenja iz vrijednosti nekretnine za namirenje njihovih potraživanja preostao manji iznos od onog iznosa koji bi ostao da se namirenje provodilo prije nego što je prestala stara tražbina.

220 Dok vlasnik ne ostvari svoje pravo raspolaganja neizbrisanom hipotekom u odnosu na treća savjesna lica

očigledno korisno, jer ako raspolaže visokim mjestom u redu prvenstva, veća mu je i kreditna sposobnost, a to otvara mogućnost dobijanja zajmova pod povoljnim uslovima.²²¹ Na mjestu u prvenstvenom redu neizbrisane hipoteke moguće je osnovati i više hipoteka radi osiguranja više potraživanja i to u korist različitih povjerilaca, ali njihov ukupan zbir ne smije prelaziti visinu tražbine koja je prestala. Na taj način vlasnik nekretnine ima mogućnost da efikasnije ekonomski iskoristi vrijednost svoje nekretnine raspolažući u korist novog hipotekarnog povjerioca boljim, vrednijim mjestom u prvenstvenom redu. U ovom slučaju radi se o osnivanju nove hipoteke na već postojećem mjestu u prvenstvenom redu, pa se za upis te hipoteke moraju ispuniti sve materijalne i procesne pretpostavke koje propisuje zemljišnoknjižno pravo.²²² U tabularnoj ispravi na osnovu koje se sprovodi upis na mjestu u prvenstvenom redu neizbrisane hipoteke decidirano bi se trebalo navesti da se prenosi odnosno osniva hipoteka na mjestu u prvenstvenom redu već upisane hipoteke. Hipoteka na prijašnjem mjestu u prvenstvenom redu se ne briše već se samo prenosi na novu tražbinu.²²³ Vlasnik se ne može odreći ovog svog prava unaprijed, ali ako se on nekome obavezao ishoditi brisanje određene hipoteke, i to je u zemljišnoj knjizi zabilježeno, on ipak ne može njome raspolagati.²²⁴ Prema tome, to pravo nije svojinska hipoteka, mada joj je veoma slično.²²⁵ Naravno, raspolaganje neizbrisanom hipotekom može da u praksi dovede do određenih problema i štete za povjerioce sa kasnijim redom prvenstva. Naime, vlasnik može pred sam istek stare hipoteke, a prije pokretanja izvršnog postupka ili otvaranja stečajnog postupka²²⁷ upisati novu hipoteku, što može dovesti do toga da će povjerioci nerado davati kredite koji bi bili obezbijeđeni hipotekom drugog ili kasnijeg ranga. Ovo dovodi do relativiziranja kliznog ranga, što je u osnovi korisno, a fiksni rang u tom slučaju sigurno donosi pozitivne efekte.

LIČNE SLUŽBENOSTI

Lične službenosti su stvarna prava na tuđoj stvari.²²⁸ ZOSPO ih nije normirao, ali je predvidio mogućnost njihovog postojanja.²²⁹ To je dovelo do toga da lične službenosti skoro iščeznu iz svakodnevnog života.²³⁰ ZSP sada reguliše ovaj institut²³¹ i predviđa tri

djeluje neoboriva pretpostavka da postoji ona tražbina osigurana hipotekom upisanom u zemljišnoj knjizi.

221 Slično rješenje postoji i u pravu Hrvatske i Srbije. Vidi: N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998, str. 821; R. Kovačević Kuštrimović i M. Lazić, *Stvarno pravo*, Niš, 2006, str. 391. Uporediti: M. Pvlakić, *Moderne tendencije u razvoju sredstava obezbjeđenja potraživanja s posebnim osvrtom na bezposjedovnu (registriranu) zalogu*, doktorska disertacija, Sarajevo, decembar 2001, str. 147–148.

222 O tome: T. Josipović, *Zemljišnoknjižno pravo...*, str. 262–263.

223 G. Mihelčić, „Upis hipoteke i fiducijarnog vlasništva u zemljišne knjige”, u *Nekretnine i zemljišne knjige*, Zagreb, 2005, str. 33.

224 Pravo vlasnika da raspolaže neizbrisanom hipotekom, inače, nastaje u momentu prestanka potraživanja koje je hipoteka obezbjeđivala, a traje sve dok ne dođe do brisanja hipoteke.

225 Slično i N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998, str. 822.

226 Vlasnik nekretnine nije sam sebi povjerilac, pa ne može biti ni svoj hipotekarni povjerilac.

227 Prava hipotekarnog povjerioca posebno dolaze do izražaja u ovim postupcima.

228 Radi se o klasičnom građanskopravnom institutu koji je bio regulisan još u Hamurabijevom zakoniku, a i u rimskom pravu.

229 Član 60 ZOSPO-a.

230 D. Lazarević, *Službenosti i susedsko pravo*, Prvo izdanje, Beograd, 2011, str. 295.

231 Članovi 229–247 ZSP-a.

klasična subjektivna prava – plodouživanje,²³² upotrebu i stanovanje, koja imaju mnogo zajedničkih karakteristika, ali i posebnih specifičnosti.²³³ Ovo je nesumnjivo korisno, jer te službenosti mogu da imaju veoma širok spektar primjene. Razlika između plodouživanja i ostalih ličnih službenosti je u obimu korišćenja tuđe stvari. Dok plodouživanje omogućava sveobuhvatno korišćenje poslužne stvari, upotreba i stanovanje ovlašćuju titulara na korišćenje u obimu koji je potreban da zadovolji potrebe tog lica i članova njegove porodice. Lične službenosti su, inače, ograničena stvarna prava koja daju ovlašćenje određenom licu da se služi tuđom stvari (poslužna stvar),²³⁴ što je svaki vlasnik te stvari dužan trpjeti.²³⁵ Za razliku od stvarnih, lične službenosti su prava koja pripadaju određenom licu radi zadovoljavanja njegovih potreba.²³⁶ Ove potrebe moraju imati razumnu svrhu da bi se opravdao smisao njihovog postojanja.²³⁷ Lične službenosti mogu postojati na cijeloj poslužnoj stvari ili na idealnom dijelu ako je to moguće s obzirom na sadržaj službenosti i prirodu predmeta.²³⁸ Njihovo trajanje je ograničeno na ugovoreno vrijeme (privremena prava), a one prestaju najkasnije smrću ovlašćenog lica, osim ako zakon ne određuje drugačije.²³⁹ Lične službenosti su neprenosive. To se odnosi samo na pravo službenosti, dok se izvršavanje sadržaja tog prava u nekim slučajevima (plodouživanje) može prenositi na drugo lice.²⁴⁰ Ove službenosti su, u pravilu, i nenasljedive, osim onih koje su osnovane i za nasljednike ovlašćenog lica. Ako je lična službenost izričito osnovana i za nasljednike ovlašćenog lica ona se gasi smrću posljednjeg nasljednika.²⁴¹ Problem može da nastane ako se kao posljednji nasljednik pojavljuje Republika Srpska,²⁴² jer bi takve službenosti mogle trajati neograničeno, što je suprotno njihovoj prirodi. Predmet ovih službenosti su, najčešće, pokretne nepotrošne stvari ili nekretnine, ali to može biti i skup pokretnih stvari. Pravo plodouživanja može se ustanoviti i na potrošnim stvarima (nepravo plodouživanje).²⁴³ Službenost koja je po svojoj prirodi stvarna može se osnovati na poslužnoj nepokretnosti i u korist određenog lica.²⁴⁴ U tom slučaju radi se o nepravilnoj službenosti na koju se primjenjuju pravila o ličnim službenostima. To je sasvim razumljivo, jer su nepravilne službenosti zaista lične službenosti, mada je sadržaj njihovih ovlašćenja bliži stvarnim službenostima. Ko tvrdi da je stvarna službenost osnovana u korist određenog lica, treba to i da dokaže.²⁴⁵ Za lične službenosti nije predviđeno, ali ni izričito zabranjeno pravo na naknadu, kao što je to slučaj kod stvarnih službenosti.²⁴⁶ Međutim, takva naknada bi odstupala od pravila da se

232 Vidi: R. Kovačević Kuštrimović, „Plodouživanje i naše pravo“, *Pravni život*, br. 10/96, str. 105–122; M. Lazić, *Plodouživanje*, doktorska disertacija, Pravni fakultet, Niš, 1998; M. Lazić, „Primena prava plodouživanja u savremenom pravu“, *Pravni život*, br. 10/98, str. 407–422.

233 U nekim zemljama broj ličnih službenosti nije ograničen, kao npr. u švajcarskom pravu.

234 Nema negativnih ličnih službenosti.

235 Član 229 ZSP-a.

236 O ličnim službenostima opširno: M. Lazić, *Lične službenosti*, Niš, 2000.

237 Ako izgube razumnu svrhu, lične službenosti se kao i sve službenosti mogu ukinuti (član 258 ZSP-a).

238 Član 230 st. 1 ZSP-a.

239 Član 231 ZSP-a.

240 Plodouživalac ima pravo na potpunu upotrebu i sve plodove, pa nije bitno ko će to izvršavati.

241 Član 232 ZSP-a.

242 Član 8 st. 4 Zakona o nasljeđivanju – ZON (Službeni glasnik RS br. 1/09).

243 Vidi član 233 st. 2 ZSP-a.

244 Primjera radi, to će se desiti kada neko lice na osnovu dogovora sa vlasnikom poslužne nekretnine stekne pravo da koristi put preko tog zemljišta radi pristupa na javni put.

245 Član 217 ZSP-a.

246 Član 208 ZSP-a.

njima želi postići korist za određeno lice na nečijoj stvari, što je svrha njihovog osnivanja. U svakom slučaju, dobro je da je ZSP regulisao ovaj institut i omogućio njegovu ponovnu (re)afirmaciju u našem pravu, jer lične službenosti mogu da imaju višestruke funkcije i širi društveni značaj. Ovim pravom mogu da se ostvare značajni ciljevi u privatnom pravu (pogotovo u porodičnim i nasljednim odnosima), a u određenim slučajevima i u javnom pravu.

REALNI TERETI

Novina je i uređenje realnih tereta, koji do sada nisu bili zakonski regulisani. Ova pravna ustanova nastala je u srednjovjekovnom feudalnom pravu.²⁴⁷ Mogućnost njihovog postojanja bila je priznata ZOSPO-om,²⁴⁸ koji je upućivao na to da je trebalo da ih uredi posebni (republički) zakon. To nije bilo urađeno, pa je ovaj institut, koji je više istorijska kategorija, kod nas imao relativno mali značaj.²⁴⁹ ZSP realne terete reguliše dosta opširno.²⁵⁰ Realni teret daje svom korisniku ograničeno stvarno pravo na nepokretnosti koju opterećuje, ovlašćujući ga da mu se na teret njene vrijednosti periodično daju stvari ili čine radnje koje su njegov sadržaj.²⁵¹ Ovaj teret nastaje na osnovu pravnog posla upisom u zemljišnu knjigu i odlukom suda²⁵² ili drugog nadležnog organa.²⁵³ Pravni posao o osnivanju realnog tereta mora biti sačinjen u obliku notarski obrađene isprave²⁵⁴ i time se na najbolji način potencira njegov značaj. Sadržaj realnog tereta može biti moguća, dopuštena i određena ili određiva radnja periodičnog davanja stvari ili novca ili drugih radnji koje imaju novčanu vrijednost.²⁵⁵ Radnja koja čini sadržaj realnog tereta ne mora biti u vezi sa ekonomskom namjenom opterećene nepokretnosti, niti služiti ostvarivanju takve namjene korisnikove nepokretnosti. Jednokratno davanje ili činjenje koje ima novčanu vrijednost može biti sporedni sadržaj realnog tereta.²⁵⁶ Ovaj teret obavezuje vlasnika opterećene ne-

247 Uporedna zakonodavstva imaju različit odnos prema realnim teretima. Francuski građanski zakonik ne reguliše ovaj institut, vjerovatno zbog toga što je postojao strah od obnove feudalnih odnosa, u Austrijskom građanskom zakoniku realni tereti su normirani samo djelimično (paragrafi 1122–1150), Njemački građanski zakonik ih sveobuhvatno propisuje (paragrafi 1105–1112), dok ih Švajcarski građanski zakonik reguliše sa velikim ograničenjima u dejstvima (članovi 782–792). Zakon o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore (Službeni list Crne Gore br. 19/09) nije predvidio realne terete kao stvarno pravo, dok ih hrvatski Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima cjelovito reguliše (članovi 246–279).

248 Članovi 6 i 60 ZOSPO-a.

249 Realni tereti su obično nastajali zaključivanjem ugovora o doživotnom izdržavanju ili ugovora o ustupanju i raspodjeli imovine za života – v. *Veliki pravni priručnik, Jugoslovenski pravni sistem*, drugo prerađeno i dopunjeno izdanje, glavni urednik B. Blagojević, Beograd, 1977, str. 465.

250 Članovi 264–285 ZSP-a. Ove odredbe su najbliže odredbama hrvatskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kome su uzor bila rješenja švajcarskog zakonika.

251 ZSP je kod normiranja ovog instituta prihvatio vladajuće shvatanje po kome su realni tereti prvenstveno stvarnopravne prirode, za razliku od nekih mišljenja koji smatraju da je njihova priroda obligacionopravna, imajući u vidu ovakav njihov aspekt. No, nesumnjivo je da kod realnih tereta postoje i stvarnopravna i obligacionopravna dejstva.

252 Odlukom suda realni teret može se osnovati u postupku diobe, ostavinskom postupku i u drugim slučajevima određenim zakonom (član 268 st. 1).

253 Član 265 st. 1 ZSP-a.

254 Član 266 st. 2 ZSP-a.

255 Činidba mora biti moguća po objektivnom kriterijumu i ispunjavati pretpostavke za valjanost činidbe kod nekog pravnog posla.

256 Član 270 ZSP-a.

kretnine da korisniku tereta ispunjava njegov sadržaj i za to on odgovara vrijednošću te nekretnine. Obaveza iz realnog tereta može se prenositi samo zajedno sa nekretninom koja je opterećena, a sa prelaskom vlasništva opterećene nekretnine na drugo lice istovremeno prelazi i obaveza iz tog tereta.²⁵⁷ Osnovna obaveza iz realnog tereta ne zastarijeva.²⁵⁸ No, zastarjevaju pojedina dospjela potraživanja.²⁵⁹ Korisnik realnog tereta može biti određeno lice, vlasnik neke nekretnine (povlasna nekretnina) ili nosilac prava građenja.²⁶⁰ Realni teret prestaje brisanjem u zemljišnoj knjizi.²⁶¹ Kao i kod službenosti, karakteristično je da se može tražiti njegovo ukidanje ako on izgubi svrhu svog postojanja. Odluku o tome donosi sud na zahtjev vlasnika opterećene nepokretnosti, bez obzira na pravni osnov njegovog osnivanja.²⁶² Pravo iz realnog tereta ima određene sličnosti sa službenostima i sa založnim pravom, mada ima i bitnih razlika. Sličnost sa pravom službenosti je u tome što kod oba prava titular ima pravo na neke radnje vlasnika opterećene nekretnine, a sličnost sa založnim pravom se ogleda u pravu titulara ovih prava na namirenje dospjelih, a neizmirenih obaveza. Razlika u odnosu na službenosti je u tome što kod realnog tereta vlasnik opterećene nekretnine nešto daje ili čini korisniku tereta, dok kod službenosti vlasnik opterećene nekretnine treba da u korist titulara tog prava nešto trpi ili propušta. U odnosu na založno pravo, razlika je u karakteru međusobnog odnosa između stvarnog prava i obaveze. Stvarno pravo iz realnog tereta i vlasnikova obaveza su dva dijela koja se ne mogu razdvojiti i ni jedan nema prednost nad drugim, a kod založnog prava osigurano potraživanje je glavno pravo i može postojati bez založnog prava, dok je založno pravo sporedno, akcesorno pravo koje bez ovog potraživanja ne može postojati i služi za njegovo obezbjeđenje.²⁶³ Pošto kod nas realni tereti na nekretninama gotovo ne postoje, možda će ovo detaljno regulisanje dovesti i do njihove buduće primjene u praksi.

PRAVO GRAĐENJA

Pravo građenja je novi institut u stvarnom pravu Republike Srpske,²⁶⁴ uveden po uzoru na austrijsko i hrvatsko pravo.²⁶⁵ Ovo pravo poznaju mnogi pravni sistemi,²⁶⁶ dok u

257 Realni teret se ne može odvojiti od nekretnine koju opterećuje (neodvojivost). S druge strane, realni teret se ne može odvojiti ni od ličnosti titulara ni od prava svojine na povlasnoj nekretnini (član 276).

258 Član 272 ZSP-a.

259 Član 273 st. 3 ZSP-a.

260 Članovi 280 i 282 ZSP-a.

261 Realni teret osnovan u korist lica briše se kao teret poslužne nekretnine, a ako se radi o realnom teretu u korist nekretnine, tada se briše kao korist povlasne nekretnine i kao teret poslužne nekretnine.

262 Član 285 ZSP-a.

263 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 2, Zagreb, 2007, str. 61–62.

264 U našem pravnom sistemu važi načelo zatvorenog broja stvarnih prava (numerus clausus). Prema ZSP-u stvarna prava su : pravo svojine, pravo građenja, založno pravo, pravo stvarne i lične službenosti i pravo realnog tereta (član 1 st. 2). Pravo građenja kod nas do sada nije bilo zakonski regulisano, niti je bila predviđena mogućnost njegovog postojanja.

265 Članovi 286–302 ZSP-a. Vidi: R. Jotanović, Pravo građenja prema Zakonu o stvarnim pravima Republike Srpske, u Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva, Beograd, 2009, str. 85–98. O pravu građenja opširno: P. Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo–Beograd, 1986; R. Jotanović, *Pravo građenja, magistarska teza*, Pravni fakultet u Beogradu, decembar 2006; L. Velić, *Pravo građenja u SR Njemačkoj i njegovo uvođenje u pravni sistem Bosne i Hercegovine*, u Zborniku radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2006, str. 459–474; P. Simonetti, *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Rijeka, 2008, str. 478–499.

266 Npr. u Austriji je pravo građenja uvedeno Zakonom o pravu građenja od 26.4.1912. godine, u Njemačkoj

nekim postoji superficijarno pravo koje mu je prilično srodno.²⁶⁷ Pravom građenja se omogućuje pravno razdvajanje zemljišta i zgrade, a da se ne narušava sistem koji se zasniva na pravnom jedinstvu nekretnine i da se ne izlažu opasnosti savjesna lica u pravnom prometu. To pravo je ograničeno, otudivo i nasljeđivo stvarno pravo na nečijem zemljištu koje daje ovlaštenje svom nosiocu da na površini zemljišta ili ispod njega ima vlastitu zgradu, a vlasnik zemljišta dužan je da to trpi.²⁶⁸ Dok ovo pravo postoji, zemljište i zgrada mogu imati različit stvarnopravni status. Kad pravo građenja prestane, nestaje pravna prepreka između zemljišta i zgrade. U pravnom pogledu to pravo je izjednačeno s nekretninom, a zgrada koja je izgrađena ili koja bude izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je ovog prava kao da je ono zemljište.²⁶⁹ Pravo građenje se ne može odvojiti od zemljišta koje opterećuje.²⁷⁰ Nosilac tog prava je lice u čiju korist je ovo pravo osnovano ili je na njega preneseno.²⁷¹ Zgrada i pravo građenja čine neraskidivo pravno jedinstvo, pa se zajedno prenose, nasljeđuju i opterećuju.²⁷² Osnivanje tog prava moguće je pravnim poslom ili odlukom suda.²⁷³ Specifičnosti prava građenja proizlaze iz njegove dvostruke pravne prirode. Ono je i ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu i samostalna nekretnina u pravnom smislu.²⁷⁴ Po svojoj namjeni pravo građenja se bitno razlikuje od ostalih ograničenih stvarnih prava, jer treba da zadovolji tri bitne funkcije: socijalnu, privrednu i pravnu.²⁷⁵ Pravo građenja se prvenstveno osniva radi izgradnje porodičnih stambenih zgrada ili radi izgradnje stanova socijalno ugroženih slojeva stanovništva, jer se na taj način snižavaju troškovi ove izgradnje. Za pribavljanje građevinske parcele ne mora se platiti tržišna cijena zemljišta, već se plaća mjesečna naknada za pravo građenja u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište dok to pravo traje. S druge strane, omogućeno je vlasniku zemljišta da dugoročno ima koristi od svoje nekretnine, a da pri tome na njoj ne gubi pravo svojine. Institut prava građenja je i u društvenom interesu, jer omogućava kontrolu nad stambenom izgradnjom, kao važnom komponentom socijalne stabilnosti, te sticanje sredstava za ulaganja u komunalnu infrastrukturu, ako su vlasnici opterećenog zemljišta jedinice lokalne samouprave. Lice koje je nosilac prava građenja je i vlasnik zgrade koja je pripadnost tog prava, a u pogledu zemljišta koje je opterećeno pravom građenja

Uredbom o nasljednom pravu građenja sa zakonskom snagom od 15. januara 1919. godine, Republika Hrvatska je uvela ovaj institut Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz 1996. godine itd. O pravu građenja u uporednom pravu šire: P. Simonetti, „Funkcije, sadržaj i priroda prava građenja u usporednom pravu“, u *Aktuelne tendencije u razvoju i primeni evropskog kontinentalnog prava*, Tematski zbornik radova, sveska II, Pravni fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2010, str. 171–205.

267 I pravo građenja i superficijarno pravo razdvajaju zgradu od zemljišta. Međutim, superficijarno pravo samo neutralizuje snagu zemljišta i drži zgradu pravno odvojenu od zemljišta. S druge strane, pravo građenja preuzima funkciju zemljišta.

268 ZZK za ovaj institut koristi termin pravo korištenja (član 29 st. 1 tač. 1), ali nema sumnje da se misli upravo na pravo građenja.

269 Član 286 ZSP-a.

270 Član 289 ZSP-a.

271 Član 290 st. 1 ZSP-a.

272 Član 291 st. 3 ZSP-a.

273 Član 293 st. 1 ZSP-a.

274 O tome: P. Simonetti, „Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 423.

275 Šire o tome: P. Simonetti, *Ustanova prava građenja prema radnom Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i Republike Srpske*, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2008, str. 25–28.

ima ovlaštenja i dužnosti plodouživaoca.²⁷⁶ Pravo građenja, dakle, nudi mogućnost svrsishodnijeg ulaganja novca, jer njegov nosilac stiče pravo svojine na građevini, a ne mora da kupuje zemljište na kome će taj objekat biti izgrađen. Prestankom prava građenja objekt postaje sastavni dio zemljišta od kojeg je tim pravom bio odvojen.²⁷⁷ Tako se ponovo uspostavlja jedinstvo nekretnine, a vlasnik zemljišta postaje i vlasnik objekta. On je u tom slučaju u obavezi da licu kome je prestalo pravo građenja da naknadu za zgradu u onoj visini koliko je njegova nekretnina u prometu sa tom zgradom dobila na vrijednosti.²⁷⁸ Podržavamo uvođenje ovog instituta u pravni sistem Republike Srpske i smatramo da će on u praksi imati široku primjenu.

PRAVO NADOGRAĐNJE

Nadogradnja je izgradnja jednog ili više posebnih dijelova nepokretnosti na postojećoj zgradi.²⁷⁹ To nije dograđivanje već postojećeg, već stvaranje posebnog dijela zgrade.²⁸⁰ Da bi došlo do legalne nadogradnje treba da postoji saglasnost vlasnika, a moraju biti ispunjeni i svi tehnički uslovi za dobijanje saglasnosti koje su potrebne za građenje.²⁸¹ Na pravo nadogradnje primjenjuju se propisi o pravu građenja, ako ZSP-om nije drukčije određeno i ako se to ne protivi njegovoj prirodi.²⁸² Ovo pravo se tretira kao podvrsta prava građenja. Bez toga bi dijelovi koji su nadograđeni postali priraštaj zgrade. Pravo nadogradnje ima suštinsku funkciju da neutralizuje priraštaj odnosno da omogući sticanje prava svojine na nadograđenom dijelu. Nosilac prava nadogradnje stiče pravo da na tuđoj zgradi izgradi jedan ili više stanova na kojima će steći pravo svojine i zato treba da bude upoznat i sa pravima i obavezama etažnih vlasnika. Završetkom nadogradnje graditelj ex lege stiče pravo svojine na nadograđenom dijelu i pravo susvojine na cijeloj nepokretnosti, a pravo nadogradnje prestaje.²⁸³ Pravo nadogradnje se ne može otuđiti ni opteretiti bez saglasnosti vlasnika zgrade i nosilaca drugih stvarnih prava na nepokretnosti.²⁸⁴ Time je došlo do odstupanja od mogućnosti raspolaganja koje postoji kod prava građenja, ali se to može razumjeti kada se ima u vidu da između ovih instituta postoje i razlike koje to opravdavaju. Založno pravo na pravo nadogradnje prelazi na nadograđeni dio nepokretnosti i na pravo susvojine na nepokretnosti²⁸⁵ što je logično i u interesu je založnog povjerioca.

DRŽAVINA

Državina stvari i pravo svojine na stvar su potpuno različiti fenomeni. Stanje državine je pravna činjenica, jer u domenu prava (posebno stvarnog) proizvodi niz značajnih

²⁷⁶ Član 287 ZSP-a.

²⁷⁷ Član 300 st. 1 ZSP-a.

²⁷⁸ Član 300 st. 3 ZSP-a.

²⁷⁹ Vidi član 302 st. 1 ZSP-a.

²⁸⁰ O pravu nadogradnje v. P. Simonetti, "Pravne osnove građenja na tuđoj nekretnini (de lege lata)", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 17, br. 1/96, str. 27–37.

²⁸¹ Početkom primjene ZSP-a prestala je primjena Zakona o nadzidanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini (Službeni list SRBiH, br. 32/87).

²⁸² Član 302 st. 2 ZSP-a.

²⁸³ Član 302 st. 4 ZSP-a.

²⁸⁴ Član 302 st. 3 ZSP-a.

²⁸⁵ Član 302 st. 5 ZSP-a.

posljedica.²⁸⁶ Upravo zbog toga državina zauzima posebno mjesto u pravu. Proučavanje državine je interesantno jer se kroz nju prožima stvarno, faktičko stanje sa pravnim stanjem.²⁸⁷ Državina je prije svega faktički društveni poredak, ali ona ulazi i u sferu pravnog poretka i zato joj pravo pruža zaštitu.²⁸⁸ Njen sadržaj (korišćenje predmeta) joj daje snagu i vitalnost i zadržava je uz pravne odnose koji su, inače, apstraktni.²⁸⁹ Državini je u ZSP-u posvećena mnogo veća pažnja nego u ZOSPO-u i ovaj institut je sada cjelovito regulisan. Prihvaćena je moderna koncepcija,²⁹⁰ a za razliku od ranijeg zakona određen je i pojam državine kao faktičke vlasti na stvari.²⁹¹ Da bi mogla se smatrati državinom, faktička vlast treba da je pravno relevantna.²⁹² Zakon ne definiše pojam faktičke vlasti, ali je nesumnjivo da se radi o društveno priznatom faktičkom raspolaganju stvarima²⁹³ i da to treba shvatiti u širem kontekstu. Šta se pod tim podrazumijeva u svakom pojedinom slučaju, faktičko je pitanje.²⁹⁴ Faktička vlast na stvari, kao spoljašnja, materijalna strana državine, drukčije se ocjenjivala u primitivnim društvima gdje su postojali jednostavniji odnosi, a sasvim drugačije danas, kada postoje mnogi komplikovani odnosi gdje je nekada teško utvrditi relevantne činjenice i donositi pouzdane zaključke. Moderna pravna teorija pod pojmom faktičke vlasti smatra ono stanje koje se u opštoj svijesti ljudi u društvu prihvata kao takvo.²⁹⁵ Danas se smatra da pravno priznata faktička vlast postoji u situaciji kada neko lice ima objektivnu mogućnost da raspolaže sa određenom stvari odnosno kada je ta stvar u sferi njegove kontrole.²⁹⁶ ZSP sadrži pravila o sticanju (čime se ZOSPO nije bavio) i prestanku državine stvari i prava, kvalitetu državine, trajnosti i zaštiti. Pored neposrednog i posrednog držaoca, te nasljednika kao držaoca, ovaj zakon poznaje i pomoćnika u državini²⁹⁷ posredstvom koga neposredni držalac izvršava faktičku vlast na stvari i više stepena posredne državine. Novina je i razlikovanje samostalnog i nesamostalnog držaoca.²⁹⁸ Samostalan držalac stvari je ono lice koje određenu stvar drži kao da je njen vlasnik. Isto tako, samostalan držalac je i ono lice koje koristi pravo stvarne službenosti kao da je njegov nosilac.²⁹⁹ Ovaj držalac može imati neposrednu i posrednu državinu. Ako postoji samo neposredna državina stvari, presumpcija je da je ona samostalna. Zakon propisuje da je nesamostalni držalac ono lice koje drži stvar ili pravo stvarne službenosti priznajući vlast neposrednog držaoca.³⁰⁰ Smatramo da je ovdje došlo do omaške i da je trebalo navesti da to lice priznaje vlast posrednog, a ne neposrednog držaoca. Primjera radi, nesamostalnu

286 O tome: P. Simonetti, Predgovor za knjigu A. Eterović, *Smetanje posjeda u sudskoj praksi*, Sarajevo, 1989, str. 7.

287 D. Lazarević, *Državina, pojam, oblici i zaštita*, Prvo izdanje, Beograd, 2010, str. 11.

288 N. Gavella, *Posjed stvari i prava*, Zagreb, 1990, str. 2–3.

289 Vidi: S. Krneta, *Uloga i značaj posjeda u našem pravu*, doktorska disertacija, Sarajevo, 1963, str. 84.

290 Vanjska slika držaoca nije vlasnik i njegovo faktičko ponašanje. Državina se stiče dobijanjem faktičke vlasti na stvari.

291 Član 303 st. 1 ZSP-a.

292 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb, 2007, str. 151.

293 Ni istaknuti pravni teoretičari koji su se bavili fenomenom državine, počev od Savinjija, Vinšajda, Jeringa, Rande i drugih, nisu našli univerzalnu definiciju koja je svugdje prihvaćena.

294 Z. Popović, "Zaštita državine", *Pravni život*, br. 12/87, str. 1434–1435.

295 E. Wolf, *Lehrbuch des Sachenrechts*, Köln, 1971, str. 17.

296 Nije neophodno da uvijek postoji fizički kontakt sa stvari.

297 Član 306 ZSP-a.

298 Shodno tome, sada se za sticanje prava svojine održajem traži samostalna državina (član 58. ZSP).

299 Član 304 st. 1 ZSP-a.

300 Član 304 st. 2 ZSP-a.

državinu ima plodouživalac, zakupac i tome slično. Nesamostalan držalac takođe može imati neposrednu (što je češći primjer) i posrednu državinu. Dakle, od sadržaja volje držaoca zavisi o kakvoj se državini radi. ZSP poznaje i državinu prava na način da ističe da se ne radi o pravu kao netjelesnoj stvari. S državinom prava izjednačeno je faktičko izvršavanje sadržaja prava stvarnih službenosti u pogledu neke nekretnine.³⁰¹ Na ovu državinu primjenjuju se na odgovarajući način odredbe o državini stvari, ako to nije suprotno prirodi prava. Prema tome, zakonodavac je zadržao državinu prava priznajući joj kvalitet posebne vrste državine.³⁰² Predviđena je i novina u pogledu objekta državine. Naime, i pojedini dijelovi stvari sada mogu biti objekti državine, mada ne bi mogli biti samostalan predmet stvarnih prava. Tako objekt državine može da bude i neka soba ili druga prostorija u stanu i tome slično.³⁰³ Pravila o stvarima kao objektima stvarnih prava ne mogu se u potpunosti primijeniti na državinu, jer državina nije pravo. Zbog toga je i propisano da se u pogledu dijela neke stvari koji ima funkcionalnu samostalnost može priznati državina, naravno pod uslovom da na njemu postoji odvojena pravno relevantna faktička vlast.

PRELAZNE ODREDBE

Poseban značaj imaju brojne prelazne i završne odredbe kojima se stvara pravni okvir za stvarnopravne odnose u uslovima tržišne privrede. Prelazne odredbe su izuzetno važne za primjenu ovog zakona i po svom značaju premašuju standardne okvire ovakvih odredaba.³⁰⁴ One sadrže odredbe o pretvaranju društvene svojine,³⁰⁵ uspostavljanju pravnog jedinstva nekretnine³⁰⁶ i izvršavanju ovlašćenja u pogledu cijele nepokretnosti u prelaznom periodu.³⁰⁷ Njima se uspostavljaju i sprovode suštinska načela zakona. Pretvaranje prava na stvarima je pojava da ona prava koja su postojala na stvarima u bivšem pravnom poretku, a u postojećem ne ulaze u krug zatvorenih stvarnih prava (npr. specifična prava na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu), mijenjaju po sili zakona svoj sadržaj, pretvarajući se u prava takve vrste koja postoje u savremenom pravnom poretku.³⁰⁸

301 Sudska praksa je riješila pitanje državinske zaštite u slučaju smetanja u korišćenju električne energije, vode, plina, telefonske linije i tome slično oslanjajući se na pojam državine stvari.

302 O državini prava v. S. Krneta, "Posjed prava u povijesnom i suvremenom značenju", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, supplement, br. 3/03, str. 1–23.

303 Član 303 st. 5 ZSP-a.

304 Članovi 324–343 ZSP-a. Ove odredbe su donesene po uzoru na hrvatsko pravo, mada je u polaznim pozicijama bilo određenih razlika (npr. Republika Hrvatska je prethodno donijela propise koji regulišu pitanja denacionalizacije i naknade za oduzetu imovinu – v. P. Simonetti, *Denacionalizacija*, Rijeka, 2004, dok nije imala propis o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu itd.).

305 Članovi 324–328 ZSP-a. Već sam naziv ovog poglavlja nije sasvim adekvatan. Naime, u Republici Srpskoj je ranije donesen Zakon o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu ("Službeni glasnik RS" br. 4/93, 29/94, 31/94 i 8/96) i od tada je pojam društvena svojina zamijenjen pojmom državna svojina. Ovaj zakon nije promijenio suštinu te svojine, mada je određen subjekt društvenog kapitala. O tome: M. Powlakić, *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini...*, str. 44–47. U pravnom životu su doduše ostala određena prava koja su nastala iz društvene svojine (pravo upravljanja, pravo raspolaganja i pravo korištenja) i ove odredbe regulišu pitanja vezana za pretvaranje ovih prava u pravo svojine. Vidi: E. Hašić, *Pretvorba prava korištenja, raspolaganja i upravljanja u pravo vlasništva shodno Naertu Zakona o stvarnim pravima*, u Zborniku radova "Sigurnost prava vlasništva kao osnova ekonomskog razvoja", Banja Luka, 2006, str. 16–25.

306 Članovi 330–336 ZSP-a.

307 Članovi 337–342 ZSP-a.

308 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb, 2007, str. 116.

Ova promjena se dešava u pravnim sistemima koji se nalaze u tranziciji, dok se to rijetko događa u tradicionalnim sistemima. Pretvaranje društvene (državne) svojine u pravo svojine proizvodi vrlo krupne društvene i ekonomske implikacije. To je posljedica sloma sistema zasnovanog na udruženom radu sa sredstvima za proizvodnju u društvenoj svojini, kojim se htjelo negirati pravo svojine na kome počiva cjelokupna struktura građanskog društva.³⁰⁹ Pravni sistem bivše SFRJ zasnivao se na preferiranju društvene svojine u odnosu na tradicionalno pravo svojine.³¹⁰ Društvena svojina je oblik svojine karakterističan za socijalističke društvene sisteme i to kao specifičan oblik prisvajanja društvenih dobara od strane društvenopravnih subjekata i u ranijem sistemu je predstavljala osnovni tip svojine.³¹¹ Ona je bila negacija svojine, jer nije imala titulara u pravom smislu te riječi. To je pružilo gotovo neograničene mogućnosti političkog odlučivanja i intervencije u društveno-ekonomskim odnosima.³¹² Prelazne odredbe zakona imaju za cilj ukidanje ranijih socijalističkih odnosa i namjera je da se sva prava koja izviru iz društvene (državne) svojine i koja su kao takva upisana u zemljišnoj knjizi smatraju pravom svojine.³¹³ Ovo je veoma značajno, jer svojinski odnosi determinišu i društveno-ekonomske odnose u svakom društvu. Na taj način domaći pravni sistem se usklađuje sa tradicionalnim načelima sistema stvarnog prava i vrši njegova harmonizacija sa pravom članica Evropske unije.³¹⁴ Opredjeljenje za koncept jednog oblika svojine je veoma važno za pravnu sigurnost, ali ono donosi i mnogo dilema u pogledu postupka buduće transformacije.

ZAVRŠNE ODREDBE

Značaj završnih odredaba zakona je višestruk.³¹⁵ Pomoću njih se (kao i pomoću prelaznih odredaba) treba omogućiti prelazak iz dosadašnjeg u novo stvarnopravno uređenje, a isto tako i regulisanje onih oblasti koje su do sada bile normirane posebnim zakonima. Pojedine završne odredbe su načelnog karaktera i imaju značaj za primjenu zakona (npr. odredbe o dejstvu zakona, započetim postupcima i stečenim pravima). Neke od ovih odredaba imaju uže značenje i tiču se određene materije (npr. raspolaganje nepokretnostima u svojini republike i jedinica lokalne samouprave, te poljoprivrednim i drugim zemljištem, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima). Isto tako, u završnim odredbama su i stan-

309 Vidi: P. Simonetti, „Pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 367.

310 O društvenoj svojini u bivšoj SFRJ šire: R. Jelić, *Posebni oblici prava svojine* u SRJ, Beograd, 1998, str. 146–154.

311 I. Velić, *Zakon o stvarnim pravima – prelazne i završne odredbe*, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2006, str. 477.

312 O tome: Komisija za izradu Građanskog zakonika, Rad na izradi Građanskog zakonika Republike Srbije, Izvještaj Komisije o otvorenim pitanjima, Beograd, 2007, str. 313.

313 O prelaznim odredbama opširno: L. Velić, „Prelazne odredbe Zakona o stvarnim pravima RS“, u *Problemi primjene prelaznih i završnih odredbi Zakona o stvarnim pravima*, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2009, str. 7–26.

314 Stvarno pravo, istina u vrlo malom dijelu, predstavlja sastavni dio pravnih tekovina Evropske unije. Ugovor o funkcionisanju Evropske unije ne dira u pravo država da samostalno uređuju svojinske odnose (član 345), ali nacionalni propisi ne mogu vrijeđati osnovne slobode ili ograničiti konkurenciju. Stvaranje odgovarajućeg pravnog okvira u ovoj oblasti nakon zaključivanja Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju svakako je nužnost na putu ka evropskim integracijama.

315 Članovi 344–357 ZSP-a.

dardne odredbe o prestanku važenja određenog broja zakona,³¹⁶ te stupanju na snagu i početku primjene ovog zakona. Nesumnjivo je da završne odredbe imaju bitan značaj za primjenu zakona, kao i drugih propisa iz ove oblasti, te za cjelokupan pravni poredak, a tek njihovo provođenje u praksi će otvoriti mnoge dileme i sporna pitanja o kojima treba dati precizan odgovor.³¹⁷ ZSP propisuje da se na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava od stupanja na snagu ovog zakona primjenjuju njegove odredbe, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Zbog zaštite stečenih prava kao i poštovanja principa pravne sigurnosti predviđeno je da se na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovog zakona primjenjuju propisi koji su važili u trenutku sticanja promjene i prestanka prava i njihovih pravnih dejstava.³¹⁸ Razgraničenje važenja normi novog od starog prava provedeno je na način da se što manje dira u postojeće stvarnopravne odnose. Načelo zaštite stečenih prava,³¹⁹ kao univerzalni standard i demokratski princip, propisano je odredbom da stupanje na snagu tog zakona nema uticaja na postojeće odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari, te lica koja su na valjanom pravnom osnovu i na valjani način stekla prava u pogledu tih stvari.³²⁰ Postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava svojine i drugih stvarnih prava započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do stupanja na snagu ovog zakona okončaće se po odredbama tih propisa.³²¹ Ove odredbe propisuju vremensko važenje zakona. Pitanje povratne snage zakona riješeno je ustavnom odredbom da zakoni, drugi propisi i opšti akti ne mogu imati povratno dejstvo, a da se zakonom može odrediti da pojedine njegove odredbe imaju takvo dejstvo, ako to zahtijeva opšti interes utvrđen u postupku donošenja zakona.³²² Takvo rješenje je rezultat evolucije prava u ovoj oblasti pod uticajem stavova pravne teorije i ustavnosudske prakse i izraz načela ustavnosti. Zabrana povratnog dejstva zakona je zaštita načela pravne sigurnosti, a osnovni cilj uvođenja mogućnosti izuzetka od tog pravila je zaštita opravdanih društvenih interesa.³²³ ZSP je nastavio našu zakonodavnu praksu u kojoj je najčešće slučaj da zakonodavac određuje primjenu novog zakona za one slučajeve koji nastanu nakon početka primjene tog zakona, što znači da odredbe novog zakona djeluju samo za ubuduće. Nije određeno da pojedine njegove odredbe imaju povratno dejstvo, jer nije nađeno da to zahtijeva opšti interes. Ovo je antipod retroaktivnosti,³²⁴ jer novi zakon dopušta starom da i dalje reguliše određene odnose koji su nastali ranije, a nastavili su svoje postojanje u vremenu važenja novog zakona.³²⁵ Predviđeno je da početkom primjene

316 Bilo je nužno da prestanu važiti zakoni koji se baziraju na drukčijim načelima i čiju materiju je regulisao ZSP

317 Šire o tome: D. Medić, „Završne odredbe Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske“, *Pravni život*, br. 11/09, str. 581–597.

318 Član 344 st. 1 i 2 ZSP-a.

319 U doktrini postoje i mišljenja da se ovdje radi o svršenim činjenicama koje su punovažno nastale za vrijeme važenja starog zakona i pod njegovim režimom bile okončane. O tome: S. Perović, „Svojinsko pitanje“, u *Besede sa Kopaonika*, Beograd, 2010, str. 61.

320 Član 347 st. 1 ZSP-a.

321 Član 356 ZSP-a.

322 Vidi član 110 st. 1 i 2 Ustava RS.

323 K. Trnka, N. Milićević, M. Simović i M. Dmičić, *Ustav Federacije Bosne i Hercegovine, Ustav Republike Srpske, Evropska povelja o lokalnoj samoupravi*, komentar, Sarajevo, 2004, str. 443.

324 Vidi: S. Perović, *Retroaktivnost zakona i drugih opštih akata, teorija sukoba zakona u vremenu*, Beograd, 1987.

325 ZOSPO se o tome nije izjašnjavao, pa je na zajedničkoj sjednici Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda od 14. i 15.12.1983. godine usaglašen sljedeći načelni stav:

zakona prestaje primjena cijelog niza drugih zakona, te pojedinih odredaba određenih zakona.³²⁶ Pojedini propisi bivših SFRJ i SRBiH su se, inače, na području Republike Srpske primjenjivali na osnovu člana 12 Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava Republike Srpske.³²⁷ Prema tome, iz toga se jasno vidi da je novi zakon imao pretenziju da sveobuhvatno reguliše materiju stvarnih prava i konsekventno provede nova načela, a to najbolje pokazuje i koliko je uticaj ovog zakona na cjelokupni pravni poredak Republike Srpske i koliko su bitne promjene izazvane njegovim donošenjem. Na taj način će biti omogućen daleko veći stepen ostvarivanja zaštite prava i interesa svih nosilaca pojedinih stvarnih prava, kao i razvoj novih pravnih i društvenih odnosa u ovoj veoma značajnoj oblasti.

Zakoni nikad ne stupaju na snagu u momentu donošenja. Uvijek se ostavlja određeni rok da se pravni subjekti upoznaju sa njegovim sadržajem i da se pripreme za njegovu primjenu. U završnim odredbama propisano je da ZSP stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Republike Srpske³²⁸, a njegova primjena je bila odložena do 1. jula 2009. godine.³²⁹ Kasnije je primjena tog zakona prolongirana do 1. januara 2010. godine.³³⁰ Razlozi za to su bili opravdani kada se ima u vidu da provođenje ovog sistemskog zakona pretpostavlja donošenje većeg broja podzakonskih akata, te vrijeme koje je potrebno da se zainteresovana lica na odgovarajući način upoznaju sa njegovim sadržajem.³³¹ Zbog važnosti ove materije Narodna skupština Republike Srpske je obavezala Vladu da formira posebnu komisiju koja će pratiti implementaciju tog zakona. Međutim, moramo istaći da između pojmova “stupanje na snagu” i “početak primjene propisa” nema suštinske razlike i da ti pojmovi faktički imaju isti sadržaj. Ako zakon ili drugi propis stupa na snagu određenog dana, to znači da se od tog dana i primjenjuje. Zakonodavac je u ovom slučaju napravio razliku između pojmova među kojima razlike nema. Zato nema osnova da se u propisima istovremeno upotrebljavaju oba ova pojma, jer to samo unosi konfuziju.³³² Kod ovakvog stanja stvari javila se situacija da su dva propisa koji regulišu istu materiju istovremeno bila na snazi, a da se raniji propis primjenjivao, a kasnije doneseni još nije mogao primijeniti. Ustav Republike Srpske propisuje da zakoni, drugi propisi i opšti akti stupaju na snagu najranije osmog dana od dana objavljivanja, osim ako iz naročito opravdanih razloga nije predviđeno da ranije stupe na snagu, a da se prije stupanja na snagu objavljuju u odgovarajućem službenom glasniku.³³³ Dakle, ovaj ustav poznaje samo pojam “stupanje na snagu” i jasno je da primjenu zakona veže upravo za ovaj trenutak.³³⁴ Prema

“Za postojanje stvarnopravnih odnosa i za pravna dejstva tih odnosa nastala do stupanja na snagu Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima mjerodavno je pravo važeće u vrijeme nastanka, a na pravna dejstva koja nastanu kasnije primjenjuje se Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima” – A. Radovanov, *Načelni stavovi i pravna shvatanja*, Novi Sad, 2000, str. 260.

326 Član 355 st. 1 ZSP-a.

327 Službeni glasnik RS br. 21/92.

328 Dakle, zakon je trebalo da stupi na snagu 4.1.2009. godine.

329 Član 357 ZSP-a.

330 Član 1 Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS br. 58/09).

331 Komparacije radi, ZOSPO je objavljen u Službenom listu SFRJ br. 6 od 6.2.1980. godine, a *vacatio legis* je bio gotovo sedam mjeseci, jer je taj zakon stupio na snagu 1.9.1980. godine.

332 Slično i B. Nenadić, „*Vacatio legis* i pravo građana da se u primerenom roku upoznaju sa zakonima i drugim propisima“, *Pravni informator*, deset godina Pravnog informatora 1998–2008, jubilarni broj, str. 127.

333 Član 109 Ustava RS.

334 Vidi: M. Blagojević, „Problemi vremenskog važenja zakona u Bosni i Hercegovini“, *Značenja*, broj 56/06, str. 55.

tome, nesumnjivo je da zakoni i drugi propisi treba da se primjenjuju čim stupe na snagu, a u situaciji koja je nastala usvajanjem ZSP-a, kada je zaista bio nužan *vacatio legis*, trebalo je propisati da zakon stupa na snagu 1.7.2009. godine ili u nekom drugom primjerenom roku poslije njegovog objavljivanja u odgovarajućem službenom glasilu.³³⁵ Kod postojećeg stanja stvari, da bi se izbjegli mogući nesporazumi, sva pravna dejstva ovog zakona faktički bi trebalo vezati za početak njegove primjene, a logičkim i teleološkim tumačenjem moglo bi se smatrati da je to u suštini i dan kada je taj zakon i stupio na snagu.

ZAKLJUČAK

Zakonom o stvarnim pravima u Republici Srpskoj konačno je izvršena kodifikacija stvarnog prava i njegova reinTEGRACIJA u kontinentalnoevropski pravni krug. Zakon ima izuzetan značaj, jer je imao pretenziju da na jednom mjestu reguliše sva pitanja koja su značajna za stvarnopravne odnose koji se moraju uskladiti sa novim odnosima u društvu i procesom tranzicije sistema. Nesumnjivo je da je upravo reforma svojinskog poretka ključna u procesu ove transformacije. Novo stvarnopravno uređenje donijelo je korjenite promjene i stvorilo zakonski okvir za nove odnose u uslovima tržišne ekonomije. Pored ostalog, stvarno pravo, a posebno pravo svojine, koncipirano je na individualističkom modelu, naglašena je jednovrsnost prava svojine, ponovo je uspostavljeno pravno jedinstvo nekretnine, došlo je do povratka starom rimskom načelu *superficies solo cedit*, posebna pažnja posvećena je založnom pravu koje u savremenoj tržišnoj privredi ima veliki značaj, uveden je novi institut – pravo građenja, detaljno su regulisani susjedska prava, lične službenosti i pravo realnog tereta, promijenjen je koncept etažne svojine i što je možda i najvažnije, uspostavljen je sistem pretvaranja društvene (državne) svojine u pravo svojine. Da bi se sve ove radikalne promjene mogle shvatiti na pravi način, potrebno je poznavati i ranije uređenje koje je bilo uspostavljeno ZOSPO-om bivše SFRJ (koji se primjenjivao i u Republici Srpskoj), a zasnovano na Ustavu SFRJ iz 1974. godine i ZUR-u iz 1976. godine, te na nekim ranijim propisima koji su uveli društvenu svojinu i samoupravljanje kao osnovne vrijednosti tadašnjeg državnog uređenja. Pošto je nesporno da svojinski odnosi značajno utiču na društveno-ekonomske odnose u svakom društvu, nesumnjivo je da novi zakon ima bitnu ulogu u procesu tranzicije i ostvarivanju pravne sigurnosti u Republici Srpskoj i Bosni i Hercegovini uopšte. Promjena stvarnopravnog uređenja je težak i dugotrajan proces, a primarni zadatak je ponovna afirmacija građanskopravnih sadržaja koji treba da dobiju centralno mjesto što će svakako najviše doprinijeti usklađenosti našeg prava sa pravnim sistemima razvijenih evropskih zemalja. Za dalji razvoj stvarnog prava na ovim prostorima neophodno je provesti restituciju i završiti proces privatizacije, te konačno ažurirati stanje u zemljišnim knjigama, jer je značaj pouzdane evidencije nekretnina u ovoj oblasti od izuzetne važnosti.

335 Republički sekretariat za zakonodavstvo RS je donio Pravila normativnopravne tehničke za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske, koja su objavljena u Službenom glasniku RS br. 6/06 i stupila na snagu 24.2.2006. godine. U članu 24 ovih pravila propisano je da se prilikom određivanja datuma stupanja na snagu zakona primjenjuje pravilo da "stupanje na snagu" i "primjena" imaju isto značenje, a da se izuzetno može odložiti primjena pojedinih odredaba ili cijelog zakona za pojedine složenije zakone, tako da nadležni organi mogu da obave sve tehničke i organizacione pripreme, uključujući i pripremu podzakonskih akata za primjenu zakona. Dakle, vidljivo je da donosilac najprije pravilno izjednačio pojmove "stupanje na snagu" i "primjena", da bi zatim dozvolio iznimku od ovog ustavnog pravila, iako za to nije bio nadležan.

LITERATURA:

1. Antić O., „Savesnost i poštenje u obligacionom pravu”, *Pravni život*, br. 10/03.
2. Aviani D., „Zasebno korištenje opće-uporabljivih dobara u Hrvatskoj: dometi i ograničenja”, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 46, br. 1/09 (91).
3. Babić I., „Zaštita javne svojine“, u *Promene u pravnom sistemu*, *Zbornik radova*, Zlatibor, 16–19. mart 2009.
4. Baretić M., „Načelo savjesnosti i poštenja u obveznom pravu”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 24, br. 1/03.
5. Bartoš M. i Nikolajević B., *Pravni položaj stranaca*, Beograd, 1951.
6. Belanić L., „Višestruko otuđenje nekretnina”, u *Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”*, Mostar, 2004.
7. Blagojević B., *Veliki pravni priručnik, Jugoslovenski pravni sistem*, drugo prerađeno i dopunjeno izdanje, Beograd, 1977.
8. Blagojević M., „Problemi vremenskog važenja zakona u Bosni i Hercegovini“, *Značenja*, broj 56/06.
9. Brežanski J., „Građenje na tuđem zemljištu“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98.
10. Crnić I., „Vlasništvo na dijelu zgrade – etažno vlasništvo“, *Zakonitost*, br. 9–10/90.
11. Čulinović F., *Komentar zemljišno-knjižnih zakona*, Beograd, 1931.
12. Čosić R., *Vanparnični postupak*, Beograd, 1997.
13. Deskoski T., „Stvarna prava stranaca na nepokretnostima u Makedoniji”, u *Aktuelne tendencije u razvoju i primeni evropskog kontinentalnog prava*, Tematski zbornik radova, sveska II, Pravni fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2010.
14. Galev G., „Načelo savjesnosti i poštenja”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, supplement, br. 3/03.
15. Gavella N., „Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova”, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, br. 1–2/81.
16. Gavella N., „Stvarnopravno uređenje u SFRJ u odnosu privatnoga i javnoga”, *Zakonitost*, br. 9–10/90.
17. Gavella N., *Posjed stvari i prava*, Zagreb, 1990.
18. Gavella N. i Gliha I., *Uvod u stvarno pravo*, Zagreb, 1991.
19. Gavella N., *Založno pravo*, Zagreb, 1992.
20. Gavella N., „Ograničenja prava vlasništva“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98.
21. Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V. i Stipković Z., *Stvarno pravo*, Zagreb, 1998.
22. Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V. i Stipković Z., *Stvarno pravo*, Svezak 1, Zagreb, 2007.
23. Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V. i Stipković Z., *Stvarno pravo*, svezak 2, Zagreb, 2007.
24. Gliha I., „Novo uređenje susjedskih odnosa u svjetlu prilagodbe hrvatskog građanskopravnog poretka europskim”, u *Budimpeštanski simpozijum, Doprinos reformi stvarnog prava u državama jugoistočne Evrope*, Bremen, 2003.
25. Hašić E., „Pretvorba prava korištenja, raspolaganja i upravljanja u pravo vlasništva shodno Naertu Zakona o stvarnim pravima“, u *Zborniku radova „Sigurnost prava vlasništva kao osnova ekonomskog razvoja”*, Banja Luka, 2006.
26. Hašić E., „Uspostava pravnog jedinstva nekretnine i izvršavanje ovlaštenja u pogledu cijele nepokretnosti u prelaznom periodu prema Zakonu o stvarnim pravima“, u *Problemi primjene prelaznih i završnih odredaba Zakona o stvarnim pravima*, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2009.
27. Jelčić O., „Građenje na tuđem zemljištu”, u *Nekretnine u pravnom prometu*, VII savjetovanje, Zagreb, 2004.
28. Jelić R., *Posebni oblici prava svojine u SRJ*, Beograd, 1998.
29. Jelušić M., „Javno vlasništvo u pravnom sustavu Republike Hrvatske“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 46, br. 1/09 (91), Split, 2009.
30. Josipović T., „Stvari u vlasništvu države i drugih osoba javnog prava (javno vlasništvo)“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22, br. 1/01.

31. Josipović T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb, 2001.
32. Jotanović R., *Pravo građenja, magistarska teza*, Pravni fakultet u Beogradu, decembar 2006.
33. Jotanović R., „Pravo građenja prema Zakonu o stvarnim pravima Republike Srpske“, u *Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva*, Beograd, 2009.
34. Jurić A. i Bošnjak J., „*Prekoračenje međe građenjem*“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2009.
35. Kitić D., *Pravni položaj stranaca*, Beograd, 1991.
36. Kovačević Kuštrimović R., „Vršenje prava svojine“, *Pravni život*, br. 10/95.
37. Kovačević Kuštrimović R., „Plodouživanje i naše pravo“, *Pravni život*, br. 10/96.
38. Kovačević Kuštrimović R., „*Susedsko pravo u budućoj građanskoj kodifikaciji*“, u Budimpeštanski simpozijum, Doprinos reformi stvarnog prava u državama jugoistočne Evrope, Bremen, 2003.
39. Kovačević Kuštrimović R. i Lazić M., *Stvarno pravo*, Niš, 2006.
40. Kovačević N., „*Zakon o stvarnim pravima u Republici Srpskoj*“, ZIPS, br. 1166/09.
41. Krneta S., *Uloga i značaj posjeda u našem pravu*, doktorska disertacija, Sarajevo, 1963.
42. Krneta S., „Posjed prava u povijesnom i suvremenom značenju“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, supplement, br. 3/03.
43. Krulj V., *Svojina na delovima zgrada (etažna svojina) i izgradnja stambenih zgrada (stanova) neposredno za tržište*, Beograd, 1969.
44. Lakićević V. i Lakićević Stojčić S., „Javna svojina i promene u strukturi svojinskih odnosa“, u *Promene u pravnom sistemu*, Zbornik radova, Zlatibor, 16–19. mart 2009, Novi Sad.
45. Lazarević D., „Pokretne i nepokretne stvari“, *Pravo-teorija i praksa*, br. 7-8/04.
46. Lazarević D., *Državina, pojam, oblici i zaštita*, Prvo izdanje, Beograd, 2010.
47. Lazarević D., *Službenosti i susedsko pravo*, Prvo izdanje, Beograd, 2011.
48. Lazić M., *Plodouživanje*, doktorska disertacija, Pravni fakultet, Niš, 1998.
49. Lazić M., „Primena prava plodouživanja u savremenom pravu“, *Pravni život*, br. 10/98.
50. Lazić M., *Lične službenosti*, Niš, 2000.
51. Lazić M., „Pravni položaj poverioca po Zakonu o hipoteci“, *Pravni život*, br. 10/06.
52. Lukić R., *Sistem filozofije prava*, str. 509–510; S. Perović, *Pravno-filozofske rasprave*, Beograd, 1995.
53. Marković B., „Suđenje po pravičnosti u opštem i arbitražnom pravu“, *Pravni život*, br. 2/86.
54. Marković B., „Pravičnost kao izvor prava“, *Arhiv za pravne i društvene nauke*, br. 1–2/06.
55. Medić D., *Založno pravo*, Banja Luka, 2002.
56. Medić D., *Hipoteka i ostala sredstva obezbjeđenja potraživanja – stanje i pravci razvoja*, Banja Luka, 2005.
57. Medić D., „*Svojinska hipoteka*“, ZIPS, br. 1027/05.
58. Medić D., „Osvrt na razvoj stvarnopravnih sredstava obezbjeđenja potraživanja“, u *Rasprave iz građanskog i poslovnog prava*, Banja Luka, 2007.
59. Medić D., „Uređenje međa u Bosni i Hercegovini“, *Pravni život*, br. 13/07.
60. Medić D. i Tajčić H., *Sudska praksa iz stvarnog prava*, III izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Sarajevo, 2008.
61. Medić D., „Završne odredbe Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske“, *Pravni život*, br. 11/09.
62. Medić D., „Hipoteka prema Zakonu o stvarnim pravima Republike Srpske“, *Pravni život*, br. 10/10.
63. Medić D., „Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske“, u *Aktuelne tendencije u razvoju i primeni evropskog kontinentalnog prava*, Tematski zbornik radova, sveska II, Pravni fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2010.
64. Mihelčić G., „Upis hipoteke i fiducijarnog vlasništva u zemljišne knjige“, u *Nekretnine i zemljišne knjige*, Zagreb, 2005.
65. Mojović N., „O sticanju vlasništva od nevlasnika“, *Pravna riječ*, br. 8/06.
66. Mojović N., „Susjedska prava kao sui generis ograničenja vlasništva“, *Pravna riječ*, br. 11/07.
67. Mulabdić S., „*Savjesno sticanje prava vlasništva na nekretnini zaštitom povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige*“, ZIPS, br. 1135/08.
68. Mulabdić S., „*Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine*“, ZIPS, br. 1145/08.
69. Nenadić B., „*Vacatio legis i pravo građana da se u primerenom roku upoznaju sa zakonima i drugim propisima*“, *Pravni informator*, deset godina Pravnog informatora 1998–2008.

70. Perović S., *Retroaktivnost zakona i drugih opštih akata, teorija sukoba zakona u vremenu*, Beograd, 1987.
71. Perović S., „Svojinsko pitanje”, u *Besede sa Kopaonika*, Beograd, 2010.
72. Petrović D., „Dvostruka prodaja iste nepokretnosti”, *Pravni život*, br. 11–12/91.
73. Petrović D., *Komentar ZOSO*, Beograd, 1991.
74. Planojević N., *Etažna svojina*, Kragujevac, 1997.
75. Planojević N., „Pravna priroda sticanja svojine od nevlasnika”, *Pravni život*, br. 10/01.
76. Planojević N., „Vremenski trenutak prema kome se procenjuje savesnost u kontekstu člana 111 Nacrta Zakona o stvarnim pravima RS”, *Pravna riječ*, br. 5/05.
77. Planojević N., „Koncept etažne svojine iz Nacrta Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i RS i koncepti drugih”, *Pravna riječ*, br. 8/06.
78. Planojević N., *Sticanje svojine od nevlasnika*, Kragujevac, 2008.
79. Planojević N., „Predmet savesnosti sticaoca svojine od nevlasnika u uporednom i komunitarnom pravu”, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, Mostar, 2010.
80. Popović Z., „Zaštita državine”, *Pravni život*, br. 12/87.
81. Powlakić M., „Pravo svojine stranaca u SFRJ”, u Zborniku radova „Promjene u pravu svojine, Transformacija društvene svojine”, Sarajevo, 1990.
82. Powlakić M., „Uloga savjesnosti kod višestrukog otuđenja iste nepokretnosti i predstojeća reforma zemljišno-knjižnog prava”, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, XLII 1999, Sarajevo, 2000.
83. Powlakić M., *Moderne tendencije u razvoju sredstava obezbjeđenja potraživanja s posebnim osvrtom na bezposjedovnu (registriranu) zalogu*, doktorska disertacija, Sarajevo, decembar 2001.
84. Powlakić M., „Reforma zemljišnoknjižnog prava kao dio ukupne reforme građanskog prava”, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, Mostar, 2003.
85. Powlakić M., „Novo zemljišnoknjižno pravo u BiH”, *Pravni savjetnik*, br. 12/03.
86. Powlakić M., „Zemljišni dug u usporednom pravu”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 26, br. 1/05.
87. Powlakić M., „Etažno vlasništvo prema Nacrtu Zakona o stvarnim pravima”, u Zborniku radova sa 2. međunarodnog kongresa u Bosni i Hercegovini „Sigurnost prava vlasništva kao osnova ekonomskog razvoja”, Banja Luka, 2006.
88. Powlakić M., „Neki aktuelni problemi zalaganja nekretnina u entitetima BiH”, *Pravna riječ*, br. 8/06.
89. Powlakić M., „Izvršenje na osnovu notarske isprave”, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, Mostar, 2007.
90. Powlakić M., „Stranci i stjecanje vlasništva na nekretninama u BiH”, *Pravna riječ*, br. 16/08.
91. Powlakić M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2009.
92. Powlakić M., „Stvarnopravno osiguranje kredita u BiH”, u *Stvarnopravna uređenja tranzicijskih zemalja – stanje i perspektive*, Zagreb, 2009.
93. Powlakić M., „Novo stvarno pravo Republike Srpske”, *Nova pravna revija*, br. 1-2/10.
94. Prančić V., „Prekoračenje međe građenjem”, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, vol. 59, br. 4/09.
95. Puhan I., Odrednica „Superficies solo cedit”, u *Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, Tom treći, Beograd 1978.
96. Radbruh G., *Filozofija prava*, drugo izdanje, Beograd, 2006.
97. Radolović A., „Sudjenje osnovom pravičnosti, diskreciono ovlašćenje suca i slobodna ocjena dokaza”, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19. supplement, 1998.
98. Radonjić D., *Pravno raspolaganje stvarima u društvenoj svojini*, Beograd, 1983.
99. Radovanov A., *Načelni stavovi i pravna shvatanja*, Novi Sad, 2000.
100. Rašović Z., Ivović M. i Žižić Z., *Etažna svojina*, Beograd, 1995.
101. Simonetti P., *Građenje na tuđem zemljištu*, Sarajevo, 1982.
102. Simonetti P., *Pravo građenja*, Sarajevo–Beograd, 1986.
103. Simonetti P., Predgovor za knjigu A. Eterović, *Smetanje posjeda u sudskoj praksi*, Sarajevo, 1989.

104. Simonetti P., "Hipoteka (objekt, obujam, sticanje)", *Zakonitost*, br. 9–10/90.
105. Simonetti P., "Pravne osnove građenja na tuđoj nekretnini (de lege lata)", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 17, br. 1/96.
106. Simonetti P., „Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98.
107. Simonetti P., *Rasprave iz stvarnog prava*, Rijeka, 2001.
108. Simonetti P., „Višestruko ugovaranje otuđenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22, br. 1/01.
109. Simonetti P., *Denacionalizacija*, Rijeka, 2004.
110. Simonetti P., „Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srbije“, *Pravna riječ*, br. 5/05.
111. Simonetti P., „Višestruko ugovaranje otuđenja po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srbije“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“ Mostar, 2005.
112. Simonetti P., „Reintegracija načela pravnog jedinstva nekretnine u Bosni i Hercegovini (u Federaciji Bosne i Hercegovine i u Republici Srpskoj)“, *Pravna riječ*, br. 8/06.
113. Simonetti P., „Pravno jedinstvo nekretnine“, *Pravni život*, br. 11/07.
114. Simonetti P., *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Knjiga prva, Rijeka, 2008.
115. Simonetti P., *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Rijeka, 2008.
116. Simonetti P., „Ustanova prava građenja prema radnom Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i Republike Srbije“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2008.
117. Simonetti P., „Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja“, *Pravni život*, br. 11/09.
118. Slavnić Lj., „Ustavni koncept javne svojine“, u *Zlatiborski dani prava*, april 2010.
119. Simonetti P., „Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige u Republici Hrvatskoj i Bosni i Hercegovini“, u Zborniku radova „Aktuelna pitanja građanskog zakonodavstva u Bosni i Hercegovini“, Jahorina, 2010.
120. Softić D., „Akcesornost hipoteke kao prepreka pri primjeni modernih tehnika finansiranja“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2008.
121. Stanković O. i Orlić M., *Stvarno pravo*, deveto izdanje, Beograd.
122. Stefanović Z., „Etažna svojina kao deo kodifikacije građanskog prava“, u *Aktuelna pitanja građanske kodifikacije*, Niš, 2008.
123. Stjepanović S., „Sticanje od nevlasnika“, u *Aktuelna pitanja građanske kodifikacije*, Zbornik radova, Niš, 2008.
124. Stojanović D., *Stvarno pravo*, osmo, izmenjeno i dopunjeno izdanje, Beograd, 1991.
125. Stojčević D. i Romac A., *Dicta et regulae iuris*, Beograd, 1989.
126. Šaula V., *Osnovi međunarodnog privatnog prava Republike Srbije*, Banja Luka, 2008.
127. Tomljanović V., „Stranci kao stjecatelji prava vlasništva nekretnina prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98.
128. Trnka K., Miličević N., Simović M. i Dmičić M., *Ustav Federacije Bosne i Hercegovine, Ustav Republike Srbije, Europska povelja o lokalnoj samoupravi*, komentar, Sarajevo, 2004.
129. Uzelać J., „Uređenje međa“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, br. 1/07, vol. 28.
130. Vedriš M. i Klarić P., *Građansko pravo, opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo*, osmo izmijenjeno izdanje, Zagreb, 2004.
131. Velić L., „Pravo građenja u SR Njemačkoj i njegovo uvođenje u pravni sistem Bosne i Hercegovine“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2006.
132. Velić I., *Zakon o stvarnim pravima – prelazne i završne odredbe*, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2006.
133. Velić L., „Prelazne odredbe Zakona o stvarnim pravima RS“, u *Problemi primjene prelaznih i završnih odredbi Zakona o stvarnim pravima*, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2009.
134. Živković M., *Akcesornost založnih prava na nepokretnosti*, Beograd, 2010.
135. Žuvela M., „Stjecanje prava vlasništva – posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjelošti“, *Zakonitost*, br. 9–10/90.

136. Žuvela M., *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama*, Zagreb, 2004.
137. Weike J. i Tajić L., *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2005.
138. Wolf E., *Lehrbuch des Sachenrechts*, Köln, 1971.

Summary: Proprietary law of Republika Srpska finally made codification of the proprietary right and its reintegration within continental European sphere. New law is of great importance owing to the fact that the law aspires to legalize all issues related to the proprietary relationship and have to be adjusted to the new relations in the society and transitional process as well. It's obvious that the reform of the ownership structure is crucial point in the transformation process. New proprietary organizational structure contributed a lot to significant changes. Along with other things, proprietary law, especially ownership right is based on the individual model, the lawful unity of the real estate property is reestablished and the old Roman maxim superficies solo credit was brought back, with the special attention given to the pledge law that plays an important role in contemporary market-oriented economy. New institutes such as (construction right) regulate the neighboring rights and rights of individual usufruct and the right of valid load along with the changed concept of condominium property. The most important point, perhaps, is the fact that it has been established the system of transformation of the public (state) property into private property. In order to understand those radical changes it's necessary to know the former structure which was regulated with the Proprietary law in former SFRJ dated from 1980. (Which was also applied in Republika Srpska) based on the Constitution of SFRJ from 1974. and the Law of associated labor from 1976, and some other earlier regulations which introduced public (state-owned property) as the basic values of the former social structure. Property relations affects the social and economical situation a great deal in any country, and it's clear that that the new Proprietary law should have an important role in the process of transition and it should also help to achieve a goal of setting up a lawful safety in Republika Srpska and Bosnia and Herzegovina in general. Alteration of the proprietary relations is hard and long lasting process and primary task is reaffirmation of the civil lawful significance which will contribute a lot to harmonization of that law with the lawful systems of highly-developed European countries.

Key Words: proprietary law, transition, ownership, reform.
