

DOI: 10.7251/GFP1808021M

UDC: 346.548:336.77(094.5)

Originalni naučni rad*Datum prijema rada:*
26. april 2018.*Datum prihvatanja rada:*
31. maj 2018.*Prof. dr***Duško Medić***Sudija Ustavnog suda
Republike Srpske, redovni
profesor Fakulteta pravnih
nauka Panevropskog
univerziteta „Apeiron“
Banja Luka,
dusko.b.medic@apeiron-edu.eu
dusko.medic@ustavnisud.org*

Prelazne i završne odredbe Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske

Rezime: Značaj prelaznih i završnih odredaba Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske je višestruk. One treba da omoguću prelazak iz dosadašnjeg u novo stvarnopravno uređenje, a isto tako i regulisanje onih oblasti koje su do sada bile normirane posebnim zakonima. Svaku promjenu stvarnopravnog uređenja neminovno prati stanje tranzicije stvarnopravnih odnosa. Ti odnosi se transformišu i usklađuju sa pravilima novog uređenja. Tek kada ova tranzicija završi može se konstatovati da je dotadašnje stvarnopravno uređenje prestalo postojati.

Ključne riječi: pretvaranje društvene svojine, pravno jedinstvo nepokretnosti, tranzicija, dejstvo zakona, stečena prava.

UVOD

Poseban značaj u Zakonu o stvarnim pravima (ZSP) imaju brojne prelazne i završne odredbe kojima se stvara pravni okvir za stvarnopravne odnose u uslovima tržišne privrede. One imaju za cilj definitivno ukidanje socijalističkih odnosa i zbog toga imaju dalekosežan značaj za cjelokupni pravni poredak. Svako novo uređenje stvarnopravnih odnosa mora proći kroz razdoblje prelaza i tek kada ono završi nastaje novi poredak sa svim specifičnostima koje on sa sobom nosi. Do početka primjene ovog zakona oblast stvarnog prava je bila uređena sa velikim brojem različitih i neusklađenih propisa, a novi sistem je jedinstveno uređen i bazira se na osnovnim načelima koja omogućavaju reintegraciju u kontinentalnoevropski pravni krug. Propisana rješenja predstavljaju neophodne pretpostavke za sigurniji pravni promet, tržišno privređivanje i priliv (posebno stranih) investicija bez kojih na ovom području nema daljeg razvoja.

PRELAZNE ODREDBE

Prelazne odredbe su izuzetno važne za primjenu ovog zakona i po svom značaju premašuju standardne okvire ovakvih odredaba.¹ One sadrže odredbe o pretvaranju društvene

¹ 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 denacionali-

svojine,² uspostavljanju pravnog jedinstva nepokretnosti³ izvršavanju ovlaštenja u pogledu cijele nepokretnosti u prelaznom periodu,⁴ te brisanju starih hipoteka i ustanovljavanju stvarnih službenosti na građevinskom zemljištu.⁵ Njima se uspostavljaju i sprovode suštinska načela zakona, posebno ona o jednovrsnosti prava svojine i uspostavi pravnog jedinstva nepokretnosti. Svaku promjenu stvarnopravnog uređenja neminovno prati stanje tranzicije stvarnopravnih odnosa. Ti odnosi se transformišu i usklađuju sa pravilima novog uređenja. Tek kada ova tranzicija završi može se konstatovati da je dotadašnje stvarnopravno uređenje prestalo postojati.

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 društvenoj odnosno državnoj svojini), mijenjaju po sili zakona svoj sadržaj, pretvarajući se u prava takve vrste koja postoje u savremenom pravnom poretku.⁶ Ova promjena se dešava u onim 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 cjelokupnog 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.⁷ Pravni sistem bivše SFRJ se zasnivao na preferiranju društvene svojine u odnosu na tradicionalno pravo svojine.⁸ Društvena svojina je oblik svojine karakterističan za socijalističke društvene si-

zacije i naknade za oduzetu imovinu – v. P. Simonetti, *Denacionalizacija*, Rijeka, 2004, dok nije imala propis o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu itd.).

² Članovi 324-326. 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, 8/96 i 74/07) i od tada je pojam društvena svojina zamijenjen pojmom državna svojina. Ovaj zakon nije promijenio suštinu te svojine, mada je određen subjekt društvenog kapitala s obzirom na raniju nevlasničku koncepciju. O tome: M. Pvlakić, *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2009, str. 44–47; N. Kovačević, *Zakon o stvarnim pravima u Republici Srpskoj*, ZIPS, br. 1166/09, str. 14–15.

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. Vid. E. Hašić, *Pretvorba prava korištenja, raspolaganja i upravljanja u pravo vlasništva shodno Nacrtu Zakona o stvarnim pravima*, u: Zbornik radova “Sigurnost prava vlasništva kao osnova ekonomskog razvoja”, Banja Luka, 2006, str. 16–25.

³ Članovi 330-336. ZSP-a.

Prihvatanjem načela superficies solo cedit uspostavlja se princip pravnog jedinstva nepokretnosti i to je svakako jedna od najznačajnijih novina.

⁴ Članovi 337-342. ZSP-a.

⁵ Članovi 329 i 343. ZSP-a.

⁶ N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb, 2007, str. 116.

⁷ Vid. P. Simonetti, Pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 367.

⁸ O društvenoj svojini u bivšoj SFRJ v. R. Jelić, *Posebni oblici prava svojine u SRJ*, Beograd,

steme i to kao specifičan oblik prisvajanja društvenih dobara od strane društvenopravnih subjekata i u ranijem sistemu je predstavljala osnovni oblik svojine.⁹ Ona je, u stvari, 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.¹⁰

Prelazne odredbe ZSP 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 javnoj evidenciji, smatraju pravom svojine.¹¹ Ovo je veoma značajno, jer svojinski odnosi determinišu i društveno-ekonomske odnose i imaju bitan uticaj na regulisanje i svih drugih odnosa u svakom društvu.¹² Na taj način se domaći pravni sistem usklađuje sa tradicionalnim načelima sistema stvarnog prava i vrši njegova harmonizacija sa pravom članica Evropske unije.¹³ Opredjeljenje za koncept jednog oblika svojine je veoma važno za pravnu sigurnost, ali ono donosi i mnogo dilema u pogledu postupka buduće transformacije.

Osnovna namjera zakonodavca bila je da omogući završetak pretvaranja odnosno transformacije prava upravljanja, korišćenja i raspolaganja u pravo svojine. Ta prava su, na neki način, bila surogat stvarnopravnih ovlašćenja.¹⁴ Ona nisu imala imovinskopravni karakter.¹⁵ Promjena koncepta i naziva oblika društvene svojine, u pravilu, nije provedena u javnim registrima, a do toga je dolazilo po sili zakona. Pravo upravljanja je zamijenjeno pravom korišćenja, a ono pravom raspolaganja.¹⁶ Dakle, ta prava nisu postojala paralelno

1998, str. 146–154; D. Stojanović, *Stvarno pravo*, osmo, izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Beograd, 1991, str. 369–425.

⁹ I. Velić, *Zakon o stvarnim pravima – prelazne i završne odredbe*, u: Zbornik radova “Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, Mostar, 2006, str. 477.

¹⁰ O tome: Komisija za izradu Građanskog zakonika, Rad na izradi Građanskog zakonika Republike Srbije, Izvještaj Komisije o otvorenim pitanjima, Beograd, 2007, str. 313.

¹¹ 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.

¹² Transformacija prava svojine ima centralnu ulogu u ovom procesu. Članom 3. st. 2. ZSP-a propisano je da postoji samo jedna vrsta prava svojine, bez obzira na titulara i to je vraćanje individualističkom konceptu. Svi nosioci prava svojine su sada izjednačeni i država kao nosilac prava svojine je izgubila svoje dotadašnje privilegije.

¹³ 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.

¹⁴ M. Povlakić, *Pretvorba poljoprivrednog zemljišta koje koriste zemljoradničke zadruge*, ZIPS, br.1318, male stranice, str.3.

¹⁵ P.Simonetti, op. cit., str. 370.

O teorijama o pravnoj prirodi društvene svojine v. D. Stojanović, *Odrednica Društvena svojina*, u: *Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, tom prvi, Beograd, 1978, str. 258-264.

¹⁶ Pravo upravljanja bilo je imovinskopravni izraz opštenarodne imovine odnosno državne svojine. Ono se oblikovalo nakon donošenja Osnovnog zakona o upravljanju privrednim preduzećima i višim privrednim udruženjima od strane radnih kolektiva (“Službeni list FNRJ”, broj 43/50). Ovo

nego je jedno pravo zamjenjivalo drugo pravo. Iz toga bi proizlazilo da je na kraju moglo postojati samo pravo raspolaganja, bez obzira na to šta je bilo upisano u javnoj evidenciji. Imajući u vidu nesređeno stanje u pogledu upisa, zakonodavac je spomenuo sva tri prava. ZSP propisuje da se upisi prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja smatraju upisima prava svojine (titular je subjekt koji je bio njihov nosilac), ako društvena svojina nije pretvorena u svojinu drugog lica. U situaciji kada je upisano samo jedno od pomenutih prava u javnoj evidenciji nema posebnih problema. Međutim, teškoće mogu da nastanu kada je na nekim nepokretnostima upisano više vrsta izvedenih prava u korist različitih titulara. Tada se postavlja pitanje koje od ovih prava se pretvara u pravo svojine kada se ima u vidu snaga tih prava i vrijeme nastanka i koji od njihovih titulara postaje titular prava svojine. Zakon na ovo pitanje ne daje odgovor. Očito je da će se o tome morati izjasniti praksa ili zakonodavac na način da se utvrde određena pravila i kriterijumi. Prema nekim mišljenjima treba imati u vidu genezu nastanka određenog prava i da bi pravo sa konkretnijim ovlašćenjima, koje prati faktička vlast na nepokretnosti, trebalo da bude podobnije za pretvaranje u pravo svojine od prava sa ovlašćenjima generalnog karaktera, koja ne prati faktička vlast.¹⁷ Smatramo da u ovakvim slučajevima treba voditi računa o genezi nastanka određenog prava i utvrditi sve relevantne činjenice da bi se donio pouzdan zaključak koje od tih prava je zaista postojalo u vrijeme donošenja ovog zakona. Pravo svojine koje zakon obezbeđuje titularima prava upravljanja, korišćenja i raspolaganja garantovano je i njihovim pravnim sljednicima.

Pretvaranje prava korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu koje do stupanja na snagu ZSP-a nije postalo svojina drugog lica u pravo svojine predstavlja završni korak u transformaciji ovog zemljišta koja je počela donošenjem zakona o građevinskom zemljištu iz 2003. i 2006. godine.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima propisano je da organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i donosi rješenje o pretvaranju navedenih prava u pravo svojine, a da se uknjižba sprovodi po pravnim pravilima kojima je regulisan upis prava u javne evidencije o nepokretnostima i prava na njima.¹⁸ Pretpostavke za ovo pretvaranje su da je stvar bila u društvenoj svojini i da je sposobna biti objektom prava svojine, te da je pravo koje se time pretvara u pravo svojine bilo stečeno na valjanom pravnom osnovu.

pravo je sadržavalo i ovlašćenje raspolaganja. Pravo korišćenja (1953-1971.) je imovinskopravni izraz društvene svojine u fazi posrednog samoupravljanja, a uvedeno je na osnovu Ustavnog zakona od 13.01.1953. godine, pa ono zamjenjuje pravo upravljanja privrednih preduzeća i drugih društvenopravnih lica. Za pravo korišćenja se upotrebljavala sintagma pravo korišćenja i raspolaganja. Pravo raspolaganja je pripadalo svim društvenopravnim licima prema Zakonu o udruženom radu ("Službeni list SFRJ", broj 53/76).

O tome opširno: M. Povlakić, Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini ... str. 25-30. Vid. i D. Radonjić, Pravno raspolaganje stvarima u društvenoj svojini, Beograd, 1983.

¹⁷ Vid. npr. I. Velić, Pretvorba stvarnih prava sa posebnim osvrtom na prelazne i završne odredbe Zakona o stvarnim pravima F BiH, ZIPS, br. 1290, male stranice, str. 12.

¹⁸ Član 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS br. 95/11).

Kao što smo već istakli, u Republici Srpskoj je još 1993. godine donesen Zakon o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu kojim je izvršeno pretvaranje sredstava društvene u državnu svojinu,¹⁹ ali nije propisano da se uknjižba prava upravljanja, korišćenja i raspolaganja ima smatrati kao upis prava državne svojine. Narodna skupština Republike Srpske je 2007. godine donijela autentično tumačenje odredbe člana 3. ovog zakona u kome je navedeno da će se tako nastala državna svojina upisati u zemljišnim knjigama kao svojina Republike Srpske i da će se ta uknjižba vršiti po službenoj dužnosti.²⁰ Ovdje se kao sporno može postaviti pitanje da li se ovakvim tumačenjem mogu zakonu dodati nove odredbe kao što je to primjer u konkretnom slučaju.

Prestankom društvene svojine prestala je i potreba za pravnim odvajanjem zemljišta od zgrada. Zato je paralelno sa pretvaranjem društvene svojine u pravo svojine sprovedena i uspostava pravnog jedinstva nepokretnosti u svim slučajevima u kojima su do tada zemljište i zgrada bili pravno odvojeni.²¹ Zemljište i zgrada sada postaju jedinstvena nepokretnost. Vlasnik zgrade koji je pribavio odobrenje za građenje ili odobrenje za upotrebu zgrade stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj odnosno državnoj svojini koje služi za redovnu upotrebu te zgrade u skladu sa regulacionim planom koji je važio u trenutku izgradnje te zgrade. Ako tada nije postojao regulacioni plan, zakon propisuje da vlasnik zgrade stiče pravo svojine na zemljištu ispod zgrade. Uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i zgrade u ovim slučajevima je u nadležnosti organa uprave za imovinsko-pravne poslove.²² Uređenje stvarnopravnih odnosa na nepokretnostima po načelu pravnog jedinstva nepokretnosti ima veliki značaj za pravni promet i za pravno uređenje javne evidencije. U ovim odredbama je regulisan i postupak legalizacije bespravno izgrađenih objekata,²³ te uspostavljanje jedinstva nepokretnosti i posebnih dijelova zgrade u skladu sa načelom superficies solo cedit.²⁴ Svojina posebnog dijela nepokretnosti proizilazi i neodvojivo je povezana sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nepokretnosti na kojem je uspostavljena.²⁵

Pored navedenog, u prelaznim odredbama su i odredbe o izvršavanju ovlašćenja u pogledu cijele nepokretnosti u prelaznom periodu, međusuvlasničkom ugovoru, ugovoru o zajedničkim dijelovima, upravniku, hitnim i nužnim popravkama i prinudnoj upravi. Na međusobne odnose suvlasnika primjenjuju se odredbe ovog zakona o etažnoj svojini, uko-

¹⁹ Član 3. Zakona o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu.

²⁰ Član 1. Autentičnog tumačenja Zakona o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu (Službeni glasnik RS br. 4/93).

²¹ O uspostavi pravnog jedinstva nepokretnosti šire: 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 odredbi Zakona o stvarnim pravima, materijal za savjetovanje*, Sarajevo, 2009, str. 29–44.

²² Član 330. ZSP-a.

²³ Član 330 a ZSP-a.

²⁴ Članovi 334-336. ZSP-a.

²⁵ Vid. član 80. st. 1. ZSP-a.

liko **ti** odnosi nisu uređeni drugim propisima, a u slučaju da ovaj zakon sadrži drugačija rješenja u odnosu na druge propise (Zakon o održavanju stambenih zgrada) propisano je da se primjenjuju odredbe ovog zakona.²⁶ Tako je uspostavljena njegova supremacija nad drugim zakonima, iako se radi o aktima iste pravne snage. Dakle, te odredbe uređuju odnose etažnih vlasnika koji su ujedno suvlasnici cijele nepokretnosti. Pitanje koje se ovdje postavlja je šta zakon podrazumijeva pod prelaznim periodom.²⁷ Logično bi bilo da je to period dok se ne ispune određeni uslovi za primjenu nekih odredbi. Prelazne odredbe bi imale smisao samo u situaciji kada se ne mogu primijeniti nove odredbe.

U prelaznim odredbama ZSP-a predviđeno je i da se brišu hipoteke upisane u javne knjige prije prenosa opterećene nekretnine u državnu svojinu.²⁸ Imajući u vidu da je u Republici Srpskoj ranije donesen Zakon o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu, doslovnim tumačenjem proizlazilo bi da se brišu sve hipoteke upisane prije njegovog donošenja. Međutim, mislimo da to nije bila namjera zakonodavca i da su se na ovaj način željele izbrisati one hipoteke koje su nastale prije uspostave društvene, a ne državne svojine i to bi trebalo doprinijeti istinitosti i potpunosti javne evidencije.²⁹ Ta odredba ima opšti značaj, a riječ je o hipotekama upisanim prije prelaska nepokretnosti u društvenu svojinu koje su tim prelazom prestale po samom zakonu,³⁰ ali su ostale upisane u javnoj evidenciji.³¹ Inače, na nepokretnostima u društvenoj svojini bilo je zabranjeno osnivanje hipoteke čak i u korist društvenopravnih lica sve do donošenja Zaključka na savjetovanju građanskih i građanskoprivrednih odjeljenja Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda i vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina bivše SFRJ od 25. i 26.5.1989. godine.³² Ovaj zaključak je donesen nakon stupanja na snagu Zakona o preduzećima,³³ koji je značio napuštanje socijalističkog koncepta preduzeća i njegovu transformaciju u vidu statusnih promjena i promjene prava koja su preduzeća imala na sredstvima kojima su raspolagala.

Takođe, u prelaznim odredbama propisano je da se stvarne službenosti na građevinskom zemljištu i na građevinama koje su podignute na tom zemljištu ustanovljavaju odlukom suda u vanparničnom postupku u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije, a do donošenja ovih planova da se te službenosti ustanovljavaju po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za poslove urbanizma i prostornog uređenja.³⁴

²⁶ Član 337. ZSP-a.

²⁷ U hrvatskom pravu prelazni period je period od početka primjene Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima do trenutka kada sami etažni vlasnici svoje odnose ne urede u skladu sa novim zakonskim odredbama koje to uređuju.

²⁸ Član 329. ZSP-a.

²⁹ Vid. L. Velić, Prelazne odredbe Zakona o stvarnim pravima RS, u: *Problemi primjene prelaznih i završnih odredbi Zakona o stvarnim pravima, materijal za savjetovanje ...* str. 24-25.

³⁰ Vid. član 50 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list SFRJ br. 52/58).

³¹ O tome: P. Simonetti, *Uspostavljanje prava vlasništva na nekretninama i građevinskom zemljištu u Federaciji Bosne i Hercegovine i Republici Srpskoj*, u: Zbornik radova "IV savjetovanje iz građanske oblasti u Bosni i Hercegovini", Jahorina, 2009, str. 32.

³² Vid. A. Radovanov, *Načelni stavovi i pravna shvatanja*, Novi Sad, 2000, str. 251–253.

³³ Službeni list SFRJ br. 87/88, 40/89, 46/90 i 61/90.

³⁴ Član 343. ZSP-a. Ovaj postupak je nekada bio u nadležnosti organa uprave.

ZAVRŠNE ODREDBE

Završne odredbe imaju bitan značaj za primjenu zakona, kao i drugih propisa iz ove oblasti, te za cjelokupan pravni poredak i služe provođenju onih postulata na kojima se ovaj zakon bazira.. 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). Isto tako, u završnim odredbama su i standardne odredbe o prestanku važenja drugih zakona, te stupanju na snagu i početku primjene ovog zakona.

Dejstvo zakona, započeti postupci i stečena prava

Na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava stupanjem na snagu ZSP primjenjuju se odredbe tog zakona, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Zbog zaštite stečenih prava i poštovanja principa pravne sigurnosti predviđeno je da se na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu tog zakona primjenjuju propisi koji su važili u trenutku sticanja promjene i prestanka prava i njihovih pravnih dejstava.³⁵ Načelo zaštite stečenih prava, kao univerzalni pravni standard, propisano je u zakonu odredbom da stupanje na snagu ovog zakona nema uticaja na postojeće odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari, te lica koja su na valjanom pravnom osnovu i na valjani način stekli prava u pogledu tih stvari. To je nesumnjivo pretpostavka pravne sigurnosti i vladavine prava. Prava na nepokretnostima, upisana u javnu evidenciju, zadržavaju svoj prvenstveni red i nakon pretvaranja društvene svojine i uspostavljanja jedinstva nepokretnosti.³⁶

Zakon propisuje da će se postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava svojine i drugih stvarnih prava koji su započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do njegovog stupanja na snagu okončati po odredbama tih propisa. Zainteresovano lice koje nije pokrenulo postupak po propisima čija je primjena prestala, a koje ima pravni interes za ostvarivanje svojih prava po tim propisima, imamogućnost da do stupanja na snagu katastra nepokretnosti osnovanog u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske pokrene postupak za rješavanje spornih imovinsko-pravnih odnosa na nepokretnostima.³⁷ Ova odredba je vrlo diskutabilna, jer se na taj način ponovo "oživljavaju" propisi koji su stavljeni van snage i čija je primjena već prestala.

Razgraničenje važenja normi novog od starog prava provedeno je na način da se što manje dira u postojeće stvarnopravne odnose. Ovim se propisuje vremensko važenje zakona. Kod nas je pitanje povratne snage zakona riješeno 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.³⁸ Ovakvo 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 uvode-

³⁵ Član 344 st. 1. i 2. ZSP-a.

³⁶ Član 347 ZSP-a.

³⁷ Član 356 st. 1 i 2 ZSP-a.

³⁸ Vid. član 110 stav 1 i 2 Ustava RS.

nja mogućnosti izuzetka od tog pravila je zaštita opravdanih društvenih interesa.³⁹ Inače, sukob zakona u vremenu, posmatran sa stanovišta pravne teorije, bio je oduvijek predmet mnogobrojnih rasprava. To je širi pojam od retroaktivnosti, iako je retroaktivnost važna tačka u ovoj materiji.⁴⁰ Još u rimskom pravu je postojalo pravilo po kome zakon djeluje ubuduće ne dirajući u pravne situacije koje su okončane u vrijeme važenja starog zakona. Prema teoriji stečenih prava, ova prava ne smiju biti povrijeđena retroaktivnošću zakona, bez obzira na opšti interes.⁴¹ Međutim, ona nije dala objašnjenje u pogledu primjene zakona kada postoji pravo koje još nije stečeno, odnosno samo pravo u očekivanju, tzv. pravno stanje. Moderna objektivna teorija “svršenih fakata” u kombinaciji sa teorijom društvenog interesa⁴² daje potpunije odgovore na mnoga sporna pitanja. Ona se ne bavi stečenim pravima nego tzv. “svršenim faktima” na kojima se pravo zasniva.⁴³ Prema ovoj teoriji, na “svršena fakta” se primjenjuje onaj zakon koji je bio na snazi u vrijeme kada su ta fakta svršena, a retroaktivno dejstvo novog zakona postoji ako bi se on primjenjivao na takva fakta i ako bi postojalo drukčije regulisanje. Kod “situacija u toku” dolazi do primjene novog zakona na fakta koja još nisu realizovana, a na ona koja su ostvarena primjenjuje se stari zakon. Ovdje se ne radi o retroaktivnoj nego o neposrednoj primjeni novog zakona.⁴⁴

Primjena novog zakona na odnose koji nisu pravosnažno okončani, na stvari u toku, ne znači postojanje povratnog dejstva zakona. Zakoni kojima se uvode nove obaveze, koje imaju dejstvo na pravne situacije u toku stvaranja, a ne i na tzv. “svršene činjenice” nemaju povratno dejstvo. Povratno dejstvo, inače, postoji samo u slučaju kada novi zakon dira u svršena stanja, odnosno svršene odnose.⁴⁵ Samo izuzetno, može doći do primjene starog zakona i za vrijeme važenja novog zakona (produženo dejstvo starog zakona), kada npr. novi zakon ostavi rok za primjenu starog zakona ili kad se novim zakonom produžava dejstvo starog zakona radi očuvanja stabilnosti ranijih pravnih situacija i tome slično. Sva ova pravila o sukobu zakona treba primjenjivati ukoliko određenim zakonom nije drukčije određeno.

Opredjeljenje zakonodavca za neko od mogućih rješenja nikada nije slučajno, niti rezultat proizvoljnosti, a izbor zavisi od više faktora, koji bi se mogli svesti na pravne, ideološke, filozofske i sociološke činioce. Kod građanskopravnih odnosa ne smije se zanemariti njihova specifična priroda. Oni nisu trenutni, niti se uvijek razrješavaju u jednom danu,

³⁹ 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.

⁴⁰ S. Perović, *Retroaktivnost zakona i drugih opštih akata, teorija sukoba zakona u vremenu*, Beograd, 1987, str. 22.

⁴¹ Ova teorija je bila dominantna u 19. vijeku u vrijeme liberalizma.

⁴² Teorija društvenog interesa polazi od stava da svaka norma izražava potrebe cijele društvene zajednice, što se mora respektovati, te da je to u interesu i zajednice i pojedinca. Naravno, ovaj interes mora biti utvrđen na adekvatan način.

⁴³ Vid. S. Perović, Svojinско pitanje, u: *Besede sa Kopaonika*, Beograd, 2010, str. 61–63.

⁴⁴ Vid. stav sa Savjetovanja Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda, Vrhovnog suda Srbije, Vrhovnog suda Crne Gore i Višeg privrednog suda održanog u Subotici 24–26.9.1996. godine, u: A. Radovanov, *Načelni stavovi i pravna shvatanja*, Novi Sad, 2000, str. 230.

⁴⁵ M. Srdić i Đ. Đurković, *Savezni ustavni sud i zaštita ustavnosti i zakonitosti*, Beograd, 1996, str. 33.

već su u pravilu trajni, pa se i pitanje vremenske primjene zakona postavlja u drugom svjetlu.⁴⁶ ZSP je u pogledu vremenskih granica zakona nastavio našu zakonodavnu praksu prema kojoj zakonodavac određuje primjenu novog zakona na 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 opšti interes to zahtijeva. Ovakvo rješenje je antipod retroaktivnosti, jer novi zakon dopušta starom zakonu da i dalje reguliše određene odnose koji su nastali ranije, a nastavili su svoje postojanje u vremenu važenja novog zakona.⁴⁷

ROKOVI

ZSP u pogledu rokova za sticanje i prestanak stvarnih prava koji su počeli teći prije stupanja na snagu ovog zakona propisuje da se primjenjuju odredbe do tada važećih propisa. U rok za sticanje održajem nepokretnosti koje su na dan stupanja na snagu ovog zakona bile u društvenoj, odnosno državnoj svojini, kao i za sticanje stvarnih prava na tim nepokretnostima održajem, ne računa se vrijeme držanja dok su na snazi bili propisi koji su to izričito isključivali.⁴⁸ Time su otklonjene dileme koje su mogle nastati u praksi u vezi sa računanjem rokova, a koje su postojale i u primjeni Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (ZOSPO) i Zakona o obligacionim odnosima (ZOO) bivše SFRJ, koji se o tome nisu izjašnjavali.⁴⁹

Propisivanje da se za sticanje prava svojine putem održaja na nepokretnostima koje su na dan stupanja zakona bile u društvenoj, odnosno državnoj svojini ne računa vrijeme držanja dok su na snazi bili zakoni koji su to zabranjivali, sasvim je razumljivo. Naime,

⁴⁶ S. Krmeta, Vremenska važnost zakona u svjetlu prelaznih odredbi Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, u: *Odabrane teme iz privatnog prava*, Zbornik radova, Sarajevo, 2007, str. 87.

⁴⁷ Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima 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: “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” – u A. Radovanov, op. cit., str. 260.

⁴⁸ Vid. član 344 st. 3 i 4. ZSP-a.

⁴⁹ Na zajedničkoj sjednici Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda od 14 i 15.12.1983. godine usvojen je sljedeći načelni stav: “Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima od stupanja na snagu primjenjuje se na rokove održaja koji su počeli da teku prije njegovog stupanja na snagu, ako do tog trenutka nisu istekli. Kad je Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima propisan kraći rok, a po stupanju na snagu zakona preostalo je vrijeme kraće od zakonom propisanog, rok ističe po proteku vremena određenog ranijim zakonom. Ako je od tog roka određenog ranijim zakonom preostalo vrijeme duže od onoga predviđenog u novom zakonu, rok ističe istekom vremenom propisanog u novom zakonu” – A. Radovanov, op. cit., str. 260.

Isti je stav i građanskog odjeljenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske (II/84) – J. Brežanski, Prijelazne i završne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 18, br. 1/97, str. 162–163.

sticanje održajem je tada bilo zabranjeno zakonom,⁵⁰ a to su znali i titulari prava (upravljanja, korišćenja i raspolaganja) na tim stvarima, pa se od eventualnog gubitka državnine nisu morali braniti odgovarajućim pravnim sredstvima. Svako drugačije regulisanje bilo bi u suprotnosti sa ustavnim principima koji garantuju nepovredivost svojine, jednakost i vladavinu prava⁵¹ i u pogledu toga nije moglo da bude nikakvih dilema. Nesumnjivo je da ne može doći do pravnih učinaka u situaciji kada je propisom izričito isključena mogućnost nastupanja pravnih posljedica, u ovom slučaju sticanja prava svojine održajem.

ZSP određuje da rokovi za podizanje brisovne tužbe teku od dana njegovog stupanja na snagu.⁵² Brisovnu tužbe, inače, podnosi lice čije je pravo povrijeđeno nevaljanim upisom i ono zahtijeva brisanje neistinite ili nevaljane uknjižbe i uspostavljanje prijašnjeg knjižnog stanja u određenim prekluzivnim rokovima.⁵³

OBAVEZE UKNJIŽBE STVARNIH PRAVA

Upisom u javnu evidenciju u odnosu na stvarna prava na nepokretnostima ostvaruje se jedno od osnovnih načela stvarnopravnog uređenja – načelo publiciteta.⁵⁴ Ona je dostupna svima, te se u načelu niko ne može pozivati na to da mu je bilo nepoznato pravno stanje u pogledu neke nepokretnosti.⁵⁵ U javnoj evidenciji se publikuje sve što je bitno za određene nepokretnosti i one o tome pružaju vanjsku sliku. Smatra se da javna evidencija istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti.⁵⁶ Upisom knjižnog prava nastaje oboriva pretpostavka da je lice koje je upisano kao njegov titular zaista i njegov stvarni nosilac sa onim sadržajem i obimom koji je u ovoj knjizi upisan.⁵⁷

Međutim, slika o nepokretnostima može biti i pogrešna. Poznato je da je kod nas stanje u javnoj evidenciji prilično nesređeno i da su javne 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 nepokretnosti. Zbog toga je propisano da vanknjižni nosioci prava svojine⁵⁸ mogu do stupanja na snagu katastra nepokretnosti osnovanog u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske pokrenuti postupak pred nadležnim sudom za sticanje pravnog osnova za upis tog prava. Takođe, nosioci prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj odnosno državnoj svojini imaju obavezu da u istom roku pred nadležnim sudom pokrenu postupak

⁵⁰ Član 29 ZOSPO-a.

⁵¹ Članovi 5, 50 i 54 Ustava RS.

⁵² Član 345 ZSP-a.

⁵³ Vid. član 56 st. 3 i 4 ZSP-a.

⁵⁴ 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 nepokretnostima ostvaruje se njihovim upisom u javnu evidenciju.

⁵⁵ Svako može tražiti da pogleda bilo koji z k izvadak ili list nepokretnosti i zahtijevati da mu se on izda bez dokazivanja pravnog interesa.

⁵⁶ Član 55 st. 1 ZSP-a.

⁵⁷ Načelo povjerenja je jedno od temeljnih načela javne evidencije i od stepena povjerenja zavisi i njen značaj za sigurnost pravnog prometa.

⁵⁸ U prvobitnom tekstu zakona stajalo je vanknjižni nosioci stvarnih prava.

za sticanje pravnog osnova za upis prava svojine. Pravobranilaštvo Republike Srpske je dužno da u navedenom roku pokrene postupak za upis neupisanih javnih i opštih dobara u javnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima.⁵⁹ To bi trebalo dovesti do usklađivanja vanknjižnog i knjižnog stanja, što je od velike važnosti za pravnu sigurnost u ovoj oblasti i za zaštitu svih onih koji sudjeluju u prometu nepokretnosti. Samo potpuna i istinita javna evidencija može da ostvaruje svoju funkciju, a to će donijeti afirmaciju i garanciju prava svojine, kao pretpostavku daljih reformi i stranih ulaganja.

RASPOLAGANJE NEPOKRETNOSTIMA U SVOJINI REPUBLIKE I JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE

Republika Srpska i druge osobe javnog prava⁶⁰ imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i drugi vlasnici, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Njihovim nepokretnostima raspolaže i upravlja organ koji je za to nadležan na osnovu zakona.⁶¹ Posebnim zakonima se propisuje način upotrebe i iskorišćavanja onih nepokretnosti koje su od interesa za republiku (šume i šumsko zemljište, poljoprivredno zemljište, građevinsko zemljište itd.). Ovi propisi za pojedine stvari u javnoj svojini⁶² posebno određuju uslove i načine raspolaganja sa tim stvarima, pa se u tom dijelu ne primjenjuju pravila opšteg stvarnopravnog režima. Javna svojina nije poseban oblik svojine različit od onoga koji imaju fizička i pravna lica privatnog prava i po svom predmetu i sadržaju ne razlikuje se od svojine stvarnopravnih subjekata. Sve stvari koje mogu biti objektom prava svojine mogu biti i u svojini pravnih lica javnog prava. Zbog ostvarivanja javnih ovlašćenja često je zakonom ili posebnim aktom donesenim na osnovu zakona određena i namjena pojedinih stvari u svojini javnopravnih lica, a ostvarivanje njihovih vlasničkih ovlašćenja na tim stvarima nekada je podvrgnuto posebnim pravilima javnopravne prirode.⁶³

U pogledu nepokretnosti u javnoj svojini poseban značaj ima regulisanje postupka i uslova za njihovo raspolaganje.⁶⁴ Naime, raspolaganjem tim nepokretnostima treba ostvariti više interesa koji su ponekad suprotstavljeni, jer s jedne strane postoje ekonomski interesi javnopravnog vlasnika za njihovo što profitabilnije iskorišćavanje, a s druge strane potreba građana da im se omogući sticanje odnosno korišćenje tih nekretnina pod što povoljnijim uslovima.⁶⁵ ZSP u ovom dijelu donosi odredbe o raspolaganju nepokretnostima u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave.⁶⁶ Ukoliko se radi otakvim nepokretnosti-

⁵⁹ Član 9 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS br. 95/11) i član 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS br. 60/15).

⁶⁰ Osobe javnog prava su one koje na osnovu zakona ili akta donijetog na osnovu zakona obavljaju javna ovlašćenja.

⁶¹ Član 22 ZSP-a.

⁶² To je ona svojina čiji su titulari pravna lica javnog prava.

⁶³ O javnoj svojini u Republici Hrvatskoj v. T. Josipović, *Stvari u vlasništvu države i drugih osoba javnog prava (javno vlasništvo)*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22, broj 1/01, str. 95–153.

⁶⁴ Pod raspolaganjem se ima u vidu zaključivanje raznih vrsta ugovora (o prodaji, zamjeni, poklonu itd.).

⁶⁵ O. Jelčić, *Raspolaganje nekretninama u vlasništvu države te jedinica lokalne i područne samouprave*, u: *Vlasničkopravni odnosi i zemljišne knjige*, Zagreb, 2007, str. 265–266.

⁶⁶ O tome: D. Medić, *Završne odredbe Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske*, *Pravni život*,

ma, te o pravu građenja, njima se može raspolagati samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.⁶⁷ Ta odredba je vrlo restriktivna. Smatramo da je bilo poželjno utvrditi određene iznimke koje nalažu raznovrsne životne situacije, kada provođenje postupka putem javnog konkursa nikako ne bi bilo cjelishodno. Ovdje može da se postavi i pitanje da li je javni konkurs pogodan za sve vrste raspolaganja sa navedenim nepokretnostima, jer se neki pravni poslovi ne mogu sklapati na takav način (npr. zasnivanje hipoteke, službenosti itd.).⁶⁸

I način utvrđivanja tržišne cijene može da u praksi izazove dosta dilema i nedoumica. Naime, prilikom njenog određivanja potrebno je uz pomoć vještaka utvrditi ne samo odnos između ponude i potražnje, već i onu cijenu koja se u određeno vrijeme formira na području gdje se nepokretnost nalazi. Ako u određenim slučajevima takvog tržišta nema, treba utvrditi cijenu koja se formira na području koje je najbliže onom gdje se nepokretnost nalazi i koje mu, s obzirom na svoje karakteristike i ostale osobine, najviše odgovara. Dakle, tržišna cijena je naknada koju određuju principi tržišta i slobodnog prometa.

Zakonodavac je izmjenama i dopunama zakona iz 2015. godine propisao da se izuzetno ove nepokretnosti mogu otuđiti ispod tržišne cijene ili bez naknade u cilju realizacije investicionog projekta od posebnog značaja za regionalni odnosno lokalni ekonomski razvoj. Isto tako, tim odredbama je propisano da te nepokretnosti, uključujući i pravo građenja i davanje zemljišta u zakup, mogu biti ulog javnih partnera za osnivanje zajedničkog privrednog društva, kao i nekog drugog organizacionog oblika sa privatnim partnerom, u skladu sa propisima koji regulišu javno-privatno partnerstvo. Detaljniji uslovi i način otuđenja za nepokretnosti u svojini Republike propisuju se uredbom Vlade, a za nepokretnosti u svojini jedinice lokalne samouprave pravilnikom skupštine jedinice lokalne samouprave. Takođe, istim izmjenama i dopunama propisano je da se radi otklanjanja elementarnih nepogoda i stambenog zbrinjavanja stanovništva koje je ugroženo, te u cilju rješavanja stambenih pitanja porodica poginulih boraca i ratnih vojnih invalida, na nepokretnostima u svojini Republike ili jedinice lokalne samouprave može osnovati pravo građenja bez naknade. Uslovi i način osnivanja za nepokretnosti u svojini Republike propisuju se uredbom Vlade, a za nepokretnosti u svojini jedinice lokalne samouprave pravilnikom skupštine jedinice lokalne samouprave.⁶⁹

Direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove je imao obavezu da donese pravilnik o postupku javnog konkursa.⁷⁰ Pravilnikom je trebalo na adekvatan način riješiti mnoga bitna pitanja, kao što su npr. način objavljivanja i rok trajanja konkursa, šta sve oglas treba da sadrži i tome slično, jer će se samo tako omogućiti ostvarenje

br. 11/09, str. 589-591.

⁶⁷ Član 348 st. 1 ZSP-a.

⁶⁸ Slično je propisano i članom 391 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Republike Hrvatske. Vid. kritiku te odredbe kod: J. Jug, *Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, gradova i općina – raspolaganje i koncesija*, u: *Nekretnine kao objekti imovinskih prava*, Zagreb, 2006, str. 27.

⁶⁹ Vid. članove 2 i 3 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS br. 60/15).

⁷⁰ Član 348 st. 2 ZSP-a.

cilja koji se na ovakav način želi postići, te onemogućiti moguće zloupotrebe. Suština je da se osigura jednak položaj svih zainteresovanih lica za sklapanje ovih pravnih poslova i da se istovremeno zaštititi interes Republike. Ovaj pravilnik je kasnije i donesen i sada je postupak javnog konkursa u cjelosti normiran.⁷¹

Zakon propisuje da će se na promet i raspolaganje nepokretnostima u svojini Republike do donošenja posebnih propisa, primjenjivati odredbe ZSP, Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Republike Srpske, Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske, Sporazuma o pitanjima sukcesije, Odluke o sprovođenju Aneksa "G" Sporazuma o pitanjima sukcesije na teritoriji BiH, Odluke o obavezi zaštite državne imovine, finansijskih potraživanja i dugovanja pravnih lica iz BiH u drugim državama bivše SFRJ, međudržavnih ugovora o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa između država nastalih raspadom bivše SFRJ, te drugih propisa.⁷² Postupak za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini putem javnog konkursa vodi se u skladu sa pomenutim propisima, te posebnim propisima koji uređuju postupanje nadležnih za promet i raspolaganje nepokretnostima u državnoj svojini. Ovo se primjenjuju i na nepokretnosti koje se nalaze u imovini pravnih lica u mješovitoj svojini,⁷³ dakle, dovoljno je i minimalno učešće državne svojine da bi došlo do te primjene.

Izuzetno, prodaja odnosno opterećenje pravom građenja nepokretnosti u svojini republike i jedinica lokalne samouprave može se izvršiti i neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe republičkih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti,
- objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih nacija,
- objekata komunalne infrastrukture,
- objekata vjerskih zajednica i
- radi oblikovanja građevinske parcele.⁷⁴

Prema tome, taksativno su nabrojani slučajevi u kojima je moguće vršiti navedene poslove neposrednom pogodbom. Dozvoljena je i neposredna zamjena ovih nepokretnosti za nepokretnosti približno iste vrijednosti u svojini drugog lica.⁷⁵ S obzirom na to da se radi o imperativnim (prinudnim) odredbama, svi pravni poslovi koji su suprotni tome su ništavni.⁷⁶ Naravno, ovdje je riječ o apsolutnoj ništavnosti, na koju sudovi paze po službenoj dužnosti, a na nju se može pozvati svako zainteresovano lice. Pravo na isticanje ništavnosti se ne gasi.⁷⁷

⁷¹ Vid. Pravilnik o postupku javnog konkursa za raspolaganje nepokretnostima u svojini Republike Srpske i jedinica lokalne samouprave (Službeni glasnik RS br. 20/12).

⁷² Kao što je vidljivo, ovi propisi su nabrojani primjera radi, a ne taksativno.

⁷³ Član 349 ZSP-a.

⁷⁴ Član 348 st. 3 ZSP-a.

⁷⁵ Član 348 st. 4 ZSP-a. Vid. i članove 552 i 553 ZOO-a.

⁷⁶ Član 348 st. 5 ZSP-a. Vid. i član 103 st. 1 ZOO-a.

⁷⁷ Članovi 109 i 110 ZOO-a.

Interesantno je da se pomenuta pravila ne odnose na pravne poslove koje međusobno zaključuju Republika i jedinica lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju opšteg i socijalnog napretka njenih građana.⁷⁸ Ratio legis ovog izuzetka je u tome da se omogući neposredno otuđenje ovih nepokretnosti. Takvo propisivanje je dosta neodređeno i apstraktno, pa se postavlja pitanje njegovog provođenja u praksi, a pojam “opšti i socijalni napredak građana” može da se različito tumači i posmatra sa mnogo aspekata. Bilo je poželjno jasnije navesti svrhu ovog raspolaganja, te ko će provjeravati i utvrđivati da li takav interes i cilj postoji u određenim slučajevima. Kada se sve ovo ima u vidu, te kada se zna da je značajan i dio nepokretnosti koje su posebnim propisima podvrgnute različitim pravnim režimima, nema sumnje da bi bilo korisno ujednačiti postupke raspolaganja sa ovim nepokretnostima, radi jednakosti svih učesnika u ovim postupcima i zaštite njihove pravne sigurnosti.

PRESTANAK VAŽENJA ZAKONA

Pojedini propisi bivših SFRJ i SRBiH primjenjuju se na području Republike Srpske na osnovu člana 12 Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava Republike Srpske.⁷⁹ ZSP je predviđeno da početkom njegove primjene prestaje primjena cijelog niza zakona, te pojedinih odredaba određenih zakona.⁸⁰ Na ovaj način predviđeno je da prestane primjena sljedećih zakona:

- Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima iz 1980. godine,
- Zakona o svojini na dijelovima zgrada iz 1977. godine,
- Zakona o nadzidavanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini iz 1987. godine,
- Zakona o prometu nepokretnosti iz 1978. godine,
- Zakona o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama iz 1979. godine,
- Zakona o uknjiženju nepokretnosti u društvenoj svojini iz 1977. godini,
- Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji iz 1946. godine,
- Zakona o postupku ukidanja zajedničkog prava svojine na bivšim kmetskim selištima iz 1973. godine,
- Zakona o pravima i dužnostima republičkih organa u korišćenju sredstava u društvenoj svojini iz 1981. godine,
- Zakona o komasaciji iz 1985. godine,
- Zakona o arondaciji iz 1978. godine i
- **čl. 172 i 173 Zakona o vanparničnom postupku iz 1989. godine.**⁸¹

Dakle, iz ovoga se vidi da je ZSP imao pretenziju da cjelovito obuhvati materiju stvarnih prava i dosljedno sprovede nova načela na kojima se bazira, a to jasno pokazuje koliki je njegov uticaj na pravni poredak Republike Srpske i koliko su bitne promjene izazvane njegovim donošenjem. Na taj način će biti omogućen daleko veći stepen ostvarivanja za-

⁷⁸ Član 348 st. 6 ZSP-a.

⁷⁹ Službeni glasnik RS br. 21/92.

⁸⁰ Vid. član 355. st. 1. ZSP-a. Bilo je nužno da prestanu važiti zakoni koji se baziraju na drukčijim načelima, kao i oni čiju materiju je regulisao ovaj zakon.

⁸¹ U Republici Srpskoj je donesen Zakon o vanparničnom postupku (Službeni glasnik RS br. 36/09), koji je stupio na snagu 15.5.2009. godine, pa je prestanak primjene tih članova izgubio smisao.

štite prava i interesa svih nosilaca pojedinih stvarnih prava, kao i razvoj novih pravnih i društvenih odnosa u ovoj veoma važnoj oblasti.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestao je da važi i Zakon o uzurpaciji.⁸² Ovdje nije sasvim jasno kakva je bila intencija zakonodavca i zašto je taj zakon izdvojen od ostalih koji su ovdje navedeni. Takođe, propisano je i da se propisi o građevinskom zemljištu, poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu i drugi propisi koji uređuju imovinska prava na nepokretnostima, trebaju uskladiti sa odredbama ZSP-a u roku od šest mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.⁸³

Inače, svojinski odnosi na građevinskom zemljištu predstavljaju veoma kompleksan segment u sferi imovinskopravnih odnosa.⁸⁴ To zemljište je u bivšoj Jugoslaviji bilo podvrgnuto posebnom pravnom režimu i od donošenja Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958. godine⁸⁵ bilo je u društvenoj odnosno državnoj svojini.⁸⁶ Na sudbinu ovog zemljišta kod nas bila je od uticaja djelimična odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine br. U-5/98 II od 18. i 19.2.2000. godine kojom su odredbe Ustava Republike Srpske iz člana 59 st. 1, 2 i 3 proglašene neustavnim. Tim odredbama je, između ostalog, bilo određeno da je gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini. Odlukom je utvrđeno da to nije u saglasnosti sa Ustavom Bosne i Hercegovine, jer narušava samu „prirodu” privatne imovine kao pojedinačnog prava i kao institucionalnog garanta.⁸⁷

Zakonom o građevinskom zemljištu iz 2003. godine (ZGZ 2003),⁸⁸ izmijenjen je pravni režim gradskog građevinskog zemljišta tako što je u svojinu ranijih vlasnika vraćeno neizgrađeno građevinsko zemljište koje je prešlo u državnu svojinu na osnovu opštinskih odluka, a nije bilo privedeno namjeni,⁸⁹ a u privatnu svojinu je vraćeno i izgrađeno građevinsko zemljište na kome je do tada postojalo trajno pravo korišćenja.⁹⁰ Ovaj zakon

⁸² Član 355 st. 2 ZSP-a.

⁸³ Član 13. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS br. 95/11).

⁸⁴ O tim odnosima u bivšoj SFRJ v. P. Simonetti, *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Knjiga prva, Rijeka, 2008, a u bivšoj SRBiH v. I. Velić, *Svojinsko-pravni odnosi na građevinskom zemljištu u Bosni i Hercegovini*, (I dio), *Pravni savjetnik*, br. 5/03, str. 40–43. Vid. i P. Simonetti, *Podruštvo i konstituiranje prava na građevinskom zemljištu u društvenom (državnom) vlasništvu i uspostavljanje privatnog vlasništva u Bosni i Hercegovini*, u: *Zbornik radova “Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”*, Mostar, 2006, str. 7–43.

⁸⁵ Službeni list FNRJ br. 52/58, 3/59, 24/61 i 1/63.

⁸⁶ I član 81 stav 1 Ustava SFRJ iz 1974. godine i član 87 stav 1 Ustava SRBiH iz 1974. godine, propisivali su da ne može postojati pravo svojine na zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju.

⁸⁷ Vid. Bilten Ustavnog suda Bosne i Hercegovine 2000. godina, br. 5/01, str. 44.

⁸⁸ Službeni glasnik RS br. 41/03 i 86/03.

O tome v. B. Vesković, *Komentar Zakona o građevinskom zemljištu*, Sarajevo, 2004; I. Velić, *Svojinsko-pravni odnosi na građevinskom zemljištu u Bosni i Hercegovini*, (II dio), *Pravni savjetnik*, br. 6/03, str. 59–68.

⁸⁹ Član 96 st. 1 ZGZ 2003.

⁹⁰ Član 4 st. 2 i član 39 ZGZ 2003.

je propisao i da će odlukom o određivanju gradskog građevinskog zemljišta građevinsko zemljište zadržati svojinski status (radi se uglavnom o privatnoj svojini) koji je postojao prije donošenja te odluke.⁹¹ Poslije toga je donesen novi Zakon o građevinskom zemljištu (ZGZ 2006),⁹² koji je donio još radikalnije promjene u pogledu ovih nepokretnosti. Izraženo je suštinsko opredjeljenje da gradsko građevinsko zemljište može biti i u privatnoj i u državnoj svojini,⁹³ te da je zemljište u privatnoj svojini u slobodnom prometu.⁹⁴ Tim zakonom je u većem obimu izvršena denacionalizacija gradskog građevinskog zemljišta i smanjen je fond tog zemljišta u državnoj svojini.⁹⁵ Gradsko građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni, bez obzira na osnov prelaska u društvenu (državnu) svojinu, prestalo je biti objektom državne svojine.⁹⁶ Tako je institut građevinskog zemljišta kao bitnog prirodnog resursa značajno reformisan u skladu sa opštim reformama u društvu, imajući u vidu proces tranzicije, privatizacije i drugačiji pristup konceptu svojine i njene zaštite.⁹⁷ Zakon o građevinskom zemljištu je prestao da važi (osim člana 44 koji govori o prestanku državne svojine na građevinskom zemljištu) stupanjem na snagu Zakona o uređenju prostora i građenju.⁹⁸ Taj zakon sada detaljno reguliše sve ono što je važno u pogledu građevinskog zemljišta imajući u vidu nova načela na kojima se zasniva naše stvarnopravno uređenje.^{99 100}

⁹¹ Vid. član 15 ZGZ iz 2003.

⁹² Službeni glasnik RS br. 112/06.

Vid. B. Vesković, *Komentar Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske*, Banja Luka, 2007.

⁹³ Član 5 ZGZ 2006.

⁹⁴ Član 8.st. 1 ZGZ 2006.

⁹⁵ U državnoj svojini ostala su samo ona zemljišta koja ni po kojem osnovu nisu prešla u privatnu svojinu, kao i ona koja su unesena u rezervni fond zemljišta (član 9 ZGZ 2006).

⁹⁶ Vid. član 44 st. 1, 2 i 3 ZGZ 2006. Dakle, na taj način izvršena je potpuna denacionalizacija neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta.

⁹⁷ O tome šire: M. Povlakić, op. cit., str. 153–161; I. Velić, *Zakoni o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske*, u: *Sticanje stvarnih prava na nekretninama i upis u zemljišnu knjigu*, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2008, str. 29–42; I. Velić, *Osvrt na vlasničko-pravne odnose na građevinskom zemljištu u Bosni i Hercegovini u duhu novih entitetskih propisa*, u: *Zbornik radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse"*, Mostar, 2008, str. 633–639; R. Jotanović, *Reprivatizacija građevinskog zemljišta u Bosni i Hercegovini*” *Pravna riječ*, br. 16/08, str. 365 – 378.

⁹⁸ Službeni glasnik RS br. 40/13 i 106/15.

⁹⁹ Vid. članove 67-85. Zakona o uređenju prostora i građenju.

¹⁰⁰ Komparacije radi, Republika Hrvatska je članom 394 stav 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisala da njegovim stupanjem na snagu prestaje da važi Zakon o građevinskom zemljištu, a da će se postupci započeti po odredbama tog zakona, dovršiti po odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ako su povoljniji za nosioca prava korišćenja. Vid. P. Simonetti, *Uspostavljanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu u Republici Hrvatskoj*, u: *Budimpeštanski simpozijum, Doprinos reformi stvarnog prava u državama jugoistočne Evrope*, Bremen, 2003, str. 246-276.

U Republici Srbiji je donesen Zakon o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS br. 72/09 i 81/09 – ispravka) koji reguliše konverziju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine. O tome: M. Vulić, *Konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu*, *Pravni život*, br. 10/10, str. 677–693.

STUPANJE NA SNAGU

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. Propisano je da ZSP stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenom glasniku Republike Srpske¹⁰¹, a njegova primjena je bila odložena do 1. jula 2009. godine.¹⁰² Kasnije je primjena tog zakona prolongirana do 1. januara 2010. godine.¹⁰³ 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.¹⁰⁴

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.¹⁰⁵ Zakonodavac je u ovom slučaju napravio razliku između pojmova među kojima razlike nema. Zato nema osnova da se u propisima istovremeno upotrebljavaju ovi pojmovi, jer to samo unosi konfuziju.¹⁰⁶ Kod ovakvog stanja stvari postojala je 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.¹⁰⁷ Dakle, ovaj ustav poznaje samo pojam “stupanje na snagu” i jasno je da primjenu zakona veže upravo za ovaj trenutak.¹⁰⁸ Prema tome, nesumnjivo je da zakoni i drugi propisi treba da se primjenjuju čim stupe na snagu, a u situaciji koja je nastala donošenjem 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 glasniku.¹⁰⁹ Kod postojećeg

¹⁰¹ Dakle, zakon je stupio na snagu 4.1.2009. godine.

¹⁰² Član 357 ZSP-a.

¹⁰³ Član 1 Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS br. 58/09).

¹⁰⁴ Komparacije radi, Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima objavljen je 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.

¹⁰⁵ O tome vid. kod: M. Blagojević, *Vremenski početak važenja zakona*, Srpska pravna misao, br. 1-4/06, str. 144-146.

¹⁰⁶ 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.

¹⁰⁷ Član 109 Ustava RS.

¹⁰⁸ Vid. M. Blagojević, *Problemi vremenskog važenja zakona u Bosni i Hercegovini*, *Značenja*, broj 56/06, str. 55.

¹⁰⁹ Republički sekretarijat za zakonodavstvo RS je donio Pravila normativnopravne tehnike 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 cij-

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

Značaj prelaznih i završnih odredaba ZSP-a je višestruk. Pomoću njih se treba omogućiti prelazak iz dotadašnjeg u novo stvarnopravno uređenje, a isto tako i regulisanje onih oblasti koje su do sada bile normirane posebnim zakonima. Novo uređenje prevashodno se temelji na načelima jednovrsnosti prava svojine i pravnog jedinstva nepokretnosti. Na taj način su stvoreni preduslovi za siguran pravni promet nepokretnosti bez koga nema daljeg razvoja. Prelaznim odredbama su utvrđena pravila koja treba da omoguće konačno pretvaranje prava upravljanja, korišćenja i raspolaganja u pravo svojine. Pretpostavke za ovo pretvaranje su da je stvar bila u društvenoj svojini i da je sposobna biti objektom prava svojine, te da je pravo koje se time pretvara u pravo svojine bilo stečeno na valjanom pravnom osnovu. Ispunjenjem tih pretpostavki na osnovu zakona je nastupio pravni učinak ovog pretvaranja. Prestankom društvene svojine prestala je i potreba za pravnim odvajanjem zemljišta od zgrada. U prelaznim odredbama je propisano i da se uspostavlja pravno jedinstvo nepokretnosti zemljišta i zgrade ako do stupanja na snagu ovog zakona ono nije uspostavljeno. Sada je objekat pravnih odnosa u pravnom prometu zemljište zajedno sa svim onim što je sa njim trajno spojeno. Završne odredbe imaju bitan značaj za primjenu zakona, kao i drugih propisa iz ove oblasti, te za cjelokupan pravni poredak. Ovim odredbama je uspostavljen sistem pravila kojima se uređuju pitanja dejstva zakona, toka rokova za brisovne tužbe, obaveze uknjižbe stvarnih prava, stečenih prava, raspolaganja nepokretnostima u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave, prometa i raspolaganja nepokretnostima u svojini Republike, prestanka važenja zakona, započetih postupaka i stupanja na snagu zakona.

Provođenje u praksi prelaznih i završnih odredaba je otvorilo mnoge dileme i sporna pitanja o kojima tek treba dati precizan odgovor. Da bi ove odredbe došle do punog izražaja potrebno je stvoriti neophodne preduslove, a prije svega uspostaviti tačnu i ažurnu evidenciju o nepokretnostima sa svim relevantnim podacima, bez koje se reforma stvarnog prava na ovim prostorima ne može adekvatno provesti.

LITERATURA

- Blagojević M., *Vremenski početak važenja zakona, Srpska pravna misao*, br. 1-4/06.
- Blagojević M., Problemi vremenskog važenja zakona u Bosni i Hercegovini, *Značenja*, broj 56/06.
- Brežanski J., Prijelazne i završne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 18, br. 1/97.
- Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V. i Stipković Z., *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb, 2007.
- Hašić E., Pretvorba prava korištenja, raspolaganja i upravljanja u pravo vlasništva shodno Nacrtu Zakona o stvarnim pravima, u: *Zbornik radova "Sigurnost prava vlasništva kao osnova ekonomskog razvoja"*, Banja Luka, 2006.

log 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.

- 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 odredbi Zakona o stvarnim pravima, materijal za savjetovanje*, Sarajevo, 2009.
- Jelčić O., Raspolaganje nekretninama u vlasništvu države te jedinica lokalne i područne samouprave, u: *Vlasničkopravni odnosi i zemljišne knjige*, Zagreb, 2007.
- Jelić R., *Posebni oblici prava svojine u SRJ*, Beograd, 1998.
- Josipović T., Stvari u vlasništvu države i drugih osoba javnog prava (javno vlasništvo), *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 22, broj 1/01.
- Jotanović R., Reprivatizacija građevinskog zemljišta u Bosni i Hercegovini, *Pravna riječ*, br. 16/08.
- Jug J., Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, gradova i općina – raspolaganje i konsenzus, u: *Nekretnine kao objekti imovinskih prava*, Zagreb, 2006.
- Kovačević N., *Zakon o stvarnim pravima u Republici Srpskoj*, ZIPS, br. 1166/09.
- Krneta S., Vremenska važnost zakona u svjetlu prelaznih odredbi Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, u: *Odabrane teme iz privatnog prava*, Zbornik radova, Sarajevo, 2007.
- Medić D., Završne odredbe Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske, *Pravni život*, br. 11/09.
- 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.
- Perović S., *Retroaktivnost zakona i drugih opštih akata, teorija sukoba zakona u vremenu*, Beograd, 1987.
- Perović S., Svojinsko pitanje, u: *Besede sa Kopaonika*, Beograd, 2010.
- Povlakić M., *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2009.
- Povlakić M., Pretvorba poljoprivrednog zemljišta koje koriste zemljoradničke zadruge, ZIPS, br.1318.
- Radonjić D., *Pravno raspolaganje stvarima u društvenoj svojini*, Beograd, 1983.
- Radovanov A., *Načelni stavovi i pravna shvatanja*, Novi Sad, 2000.
- Simonetti P., Pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98.
- Simonetti P., Uspostavljanje prava vlasništva na građevinskom zemljištu u Republici Hrvatskoj, u: *Budimpeštanski simpozijum, Doprinos reformi stvarnog prava u državama jugoistočne Evrope*, Bremen, 2003.
- Simonetti P., *Denacionalizacija*, Rijeka, 2004.
- 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.
- Simonetti P., Podrštvoavljenje i konstituiranje prava na građevinskom zemljištu u društvenom (državnom) vlasništvu i uspostavljanje privatnog vlasništva u Bosni i Hercegovini, u: Zbornik radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2006.
- Simonetti P., Pravno jedinstvo nekretnine, *Pravni život*, br. 11/07.
- Simonetti P., *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Knjiga prva, Rijeka, 2008.
- Srdić M. i Đurković Đ., *Savezni ustavni sud i zaštita ustavnosti i zakonitosti*, Beograd, 1996.
- Stojanović D., Odrednica Društvena svojina, *Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, tom prvi, Beograd, 1978.
- Stojanović D., *Stvarno pravo*, osmo, izmenjeno i dopunjeno izdanje, Beograd, 1991.
- Trnka K., Milićević N., Simović M. i Dmičić M., *Ustav Federacije Bosne i Hercegovine, Ustav Republike Srpske, Evropska povelja o lokalnoj samoupravi*, komentar, Sarajevo, 2004.
- Velić I., Svojinsko-pravni odnosi na građevinskom zemljištu u Bosni i Hercegovini, (I dio), *Pravni savjetnik*, br. 5/03.
- Velić I., Svojinsko-pravni odnosi na građevinskom zemljištu u Bosni i Hercegovini, (II dio), *Pravni savjetnik*, br. 6/03.

- Velić I., Zakon o stvarnim pravima – prelazne i završne odredbe, u: Zbornik radova “Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, Mostar, 2006.
- Velić I., Zakoni o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske, u: *Sticanje stvarnih prava na nekretninama i upis u zemljišnu knjigu*, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2008.
- Velić I., Osvrt na vlasničko-pravne odnose na građevinskom zemljištu u Bosni i Hercegovini u duhu novih entitetskih propisa, u: Zbornik radova “Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse,” Mostar, 2008.
- 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.
- Velić I., Pretvorba stvarnih prava sa posebnim osvrtom na prelazne i završne odredbe Zakona o stvarnim pravima F BiH, ZIPS, br. 1290.
- Vesković B., *Komentar Zakona o građevinskom zemljištu*, Sarajevo, 2004.
- Vesković B., *Komentar Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske*, Banja Luka, 2007.
- Vulić M., Konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, *Pravni život*, br. 10/10.

Prof. Duško Medić Ph.D

Judge of Constitutional Court of the Republic of Srpska, Full time professor, Faculty of Law Sciences, PanEuropean University „Apeiron“ Banja Luka, e-mail: dusko.b.medic@apeiron-edu.euustavnisud.org

Transitional and Final Provisions of the Republika Srpska Proprietary Law

Abstract: Significance of the transitional and final provisions of the Republika Srpska Proprietary law is multifunctional. Aforementioned provisions should enable transition from the former to the new legal system as well as to regulate some areas, that haven't been standardised by special laws until now. Any change in legal system is inevitably accompanied with the state of transition of the proprietary law relations. Those relations are being transformed and coordinated with the rules of the new state of affairs. It's only when this kind of transition is completed, we can state that the previous legal order is no longer in to existence.

Key words: transformation of public property, legal uniformity of real estate property, transition, effect of the law, acquired property.