

1.1.UVOD

Imovinsko-pravni odnosi kao dio sveukupnih društveno–ekonomskih odnosa zbog svoje raznovrsnosti i svrhe kojoj služe predstavljaju veoma složenu i zanimljivu pravnu oblast. Način zakonskog regulisanja ovih odnosa i njihovo efikasno rješavanje u praksi, a posebno pravo vlasništva kao najsloženije i najsveobuhvatnije imovinsko pravo, oduvijek je bilo jednako važno kako za društvo u cjelini tako i za pojedinca.

Pravo vlasništva u velikoj mjeri odražava odnose u nekom društvu i, kao nijedan drugi institut prava, daje nam jasnu sliku o društveno-političkoj i ekonomskoj situaciji nekog društva u datom istorijskom trenutku. Od organizovanja plemena preko prvih država starog svijeta pitanje vlasništva zauzima najdominantnije mjesto u istoriji ljudskih odnosa, jer odnos države i pojedinca prema toj pravnoj kategoriji pokazatelj je razvoja svih segmenata ljudskog organizovanja.

Od prvobitne zajednice do danas odnosi u braku i porodici, kao osnovnom elementu društva, skoro u pravilu, bili su određeni načinom proizvodnje i oblicima vlasništva, isto kao što je i politička struktura društva dobrim djelom bila uslovljena vlasničkim odnosima. Vlasničke odnose u prvobitnoj zajednici, feudalizmu i socijalizmu karakterisalo je kolektivno vlasništvo, prije svega na sredstvima za proizvodnju, dok je privatno vlasništvo karakteristika klasičnog rimskog prava¹ i buržoaskog i kapitalističkog društva.

Rimljani su svojinu nazvali dominium ili proprietas. Dominium izražava ideju vlasti koju ima vlasnik nad stvarima, dok je proprietas nastao apstrakcijom od prisvojne zamjenice moj, svoj (meus, proprius), a naše riječi : svojina i vlasništvo nastale su prevođenjem sa latinskog i to tako da je “vlasništvo” nastalo od dominium, a “svojina” od proprietas.²

Iako rimski pravници nisu definirali vlasništvo, jer su ga smatrali suviše jasnim, izraz “plena in re potestas”, odnosno “potpuna vlast na stvari” mogao bi se smatrati rimskom definicijom vlasništva kao pojma, jer vlasništvo ovog tipa je potpuna vlast na stvari koja obuhvata sva imovinska ovlaštenja, odnosno sva prava koja jedan poredak dozvoljava u odnosu na imovinu.

¹ Privatno vlasništvo, prema klasičnom rimskom pravu nazivalo se kviritsko vlasništvo, vlasništvo slobodnih Rimljana na stvari koje se nalaze u Italiji, a pribavljeno je prema pravilima ius civile-a i zaštićeno tužbama rei vindicatio i actio negatoria.

² O. Stanojević, *Rimsko pravo*, Bosanskohercegovačko izdanje, Sarajevo 2000.g.,str.205

Na ovim našim prostorima do II svjetskog rata u Kraljevini Jugoslaviji primjenjivana su pravna pravila otomanskog carstva i Austrijskog građanskog zakonika, a odmah po oslobođenju u novoj Jugoslaviji donesen je Zakon o nevažnosti pravnih propisa koji su donijeti do 4.aprila 1941.godine i za vrijeme neprijateljske okupacije³

Promjena državnog uređenja koja je uslijedila neminovno je zahtijevala i transformaciju u imovinsko-pravnoj oblasti pa je u tom periodu donesen čitav niz zakona⁴ kojima je država na nov i drugačiji način uredila vlasničke odnose i posluživši se institutima konfiskacije, nacionalizacije, eksproprijacije, arondacije i komasacije, kao prinudnim načinima sticanja vlasništva, stekla vlasništvo nad svim nekretninama od šireg društvenog interesa: šumama i šumskim zemljištem, poljoprivrednim zemljištem, privrednim preduzećima, zgradama i poslovnim prostorima, a nešto kasnije i građevinskim zemljištem, donošenjem Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera⁵ 1958.godine kojim je uspostavljen poseban pravni režim na svom izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu, tako da državno, kasnije društveno vlasništvo postaje osnovni i najdominantniji oblik vlasništva sve do raspada bivše Jugoslavije.

Građanima i građansko pravnim licima ustavom je bilo zagarantovano pravo vlasništva na određenim stvarima i u određenom obimu, neke od njih samo u granicama zakonskog maksimuma (agrarni i stambeni), a radi posebnog pravnog režima prema vlasništvu na nekretninama nije bilo potrebe za potpunim zakonskim regulisanjem materije stvarnog prava, pa je federalni Zakon o osnovnim svojinsko (vlasničko) pravnim odnosima⁶ , iako reguliše samo osnove vlasničko-pravnih odnosa, mogao zadovoljiti tadašnje društvene potrebe ostvarivanja zakonitosti i zaštite prava građana u postupcima razrješavanja imovinsko-pravnih odnosa i zaštiti društvene svojine u bivšoj SFRJ , odnosno SR Bosni i Hercegovini.

Taj isti zakon, preuzet na osnovu ustavnih odredaba oba entiteta⁷, u primjeni je i danas u Federaciji Bosne i Hercegovine, uz neznatene izmjene i dopune, kao Zakon o

³ Službeni list FNRJ, broj:84/46

⁴ Zakon o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća - Službene novine FNRJ, br: 98/46; Zakon o izjelenjenama i dopunama zakona o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća - Službeni list FNRJ,br: 35/48

Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta - Službeni list FNRJ, br: 52/58

Zakon o agrarnoj reform i kolonizaciji u NRBiH - Službeni list NRBiH, br: 2/46, 18/46, 20/47, 29/47, 37/49, 14/51 i 41/67

⁵ Službeni list FNRJ, br: 52/58

⁶ Službeni list SFRJ,br: 6/80 i 36/90

⁷ Članom 12. Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava RS - Službeni glasnik RS, br: 21/92, propisano je da će se do donošenja odgovarajućih zakona i drugih propisa RS primjenjivati zakoni i drugi propisi SFRJ i SRBiH, koji su u saglasnosti sa Ustavom RS i koji nisu u suprotnosti sa zakonima i drugim propisima koje je donijela Narodna skupština, kao što je i članom IX.5.(1) Ustava FBiH -Službene novine F BiH, br:1/94, propisano da svi propisi i sudska pravila koji su na snazi u F BiH na dan stupanja na snagu Ustava, ostaju na snazi u mjeri u kojoj nisu u suprotnosti sa Ustavom, dok nadležni organi vlasti ne odluče drugačije.

vlasničko-pravnim odnosima⁸, a u Republici Srpskoj je bio u primjeni do donošenja novog Zakona o stvarnim pravima⁹ koji je stupio na snagu 04.01.2009.godine, a počeo se primjenjivati od 01.01.2010. godine.

Što se Distrikta Brčko tiče, na snazi je i u primjeni Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹⁰ koji je donesen po uzoru na pravo Republike Hrvatske.

Iako je transformacija društveno ekonomskog i političkog uređenja zahtijevala i reformu prava u oblasti vlasničko pravnih odnosa, u Bosni i Hercegovini na državnom nivou, još uvijek ne postoji temeljni zakon koji u skladu sa trenutnim potrebama reguliše ovu oblast, a djelimična reforma u oba entiteta započeta je donošenjem Zakona o građevinskom zemljištu, Zakona o zemljišnim knjigama i Zakona o eksproprijaciji¹¹.

Najznačajniji napredak učinjen je donošenjem novog Zakona o stvarnim pravima¹² u Republici Srpskoj koji sveobuhvatno reguliše ovu zahtjevnu imovinsko-pravnu materiju, ali da bi smo zaista mogli govoriti o većoj pravnoj sigurnosti s aspekta instituta prava vlasništva, neophodno je donošenje usklađenog Zakona o stvarnim pravima i u drugom entitetu, u Federaciji Bosne i Hercegovine u kojoj je ovaj zakon još u fazi izrade nacrtu zakona.

Do donošenja novog Zakona o stvarnim pravima u Federaciji Bosne i Hercegovine još uvijek se primjenjuje Zakon o vlasničko-pravnim odnosima, pa je i tema ovog specijalističkog rada sticanje i zaštita prava vlasništva prema odredbama navedenog zakona, sa posebnim osvrtom na pojedine odredebe novog Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske koje se odnose na stianje i zaštitu prava vlasništva.

⁸ Službene novine FBiH, br: 6/98 i 29/03

⁹ Službeni glasnik RS, br: 124/08 i 54/09

¹⁰ Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, br: 11/01, 8/03, 40/04 i 19/07

¹¹ Zakon o građevinskom zemljištu FBiH - Službene novine FBiH, br:25/03,
Zakon o građevinskom zemljištu RS - Službeni glasnik RS, br:86/03,
Zakon o zemljišnim knjigama FBiH - Službene novine FBiH, br:19/03,
Zakon o zemljišnim knjigama RS - Službeni glasnik RS, br:67/03,
Zakon o eksproprijaciji RS - Službeni glasnik RS., br:8/96,
Zakon o eksproprijaciji FBiH – Službene novine FBiH, br:70/07

¹² Može se sa sigurnošću ustvrditi da je Zakon o stvarnim pravima jedan od najvažnijih sistemskih zakona, te da je reforma stvarnog prava nužan preduslov ukupne ekonomske i društvene tranzicije. države Bosne i Hercegovine - E. Hašić, *Neki bitni aspekti nacrtu Zakona o stvarnim pravima FBiH i Zakona o stvarnim pravima RS*, Pravni fakultet Univerziteta u Bihaću, 2009.godina, str.1

1.2.POJAM I PREDMET PRAVA VLASNIŠTVA

Pravo vlasništva je subjektivno imovinsko pravo da se stvar posjeduje, koristi i da se njome raspolaže u skladu sa njenom prirodom i namjenom.¹³ To je najšire, u granicama zakona dozvoljeno, pravo držanja, korišćenja i raspolaganja jednom stvari, koje se može isticati prema svim trećim licima¹⁴

Pravo vlasništva, kao složeno pravo, u sebi sadrži neposrednu faktičku i pravnu vlast na stvari. Faktička vlast na stvari izražava se kroz pravo posjedovanja, odnosno držanja (ius possidendi) i pravo korišćenja, odnosno upotrebe stvari (ius utendi) od strane vlasnika i to ne samo shodno njenoj redovnoj namjeni već i na bilo koji način podoban da zadovolji neku potrebu vlasnika, kao i pravo da iz nje pribire plodove i druge prihode (ius fruendi).

Neposredna pravna vlast na stvari, kojom se pravo vlasništva u cjelini ili djelimično prenosi na druge subjekte, izražava se kroz pravo raspolaganja (ius abutendi, ius disponendi), koje dakle u sebi sublimira i pravnu i faktičku vlast na stvari, odnosno i pravno i faktičko raspolaganje.

Osnovne karakteristike prava vlasništva su da je ono:

1. aposlutno - djeluje erga omnes i contra omnes (prema svima i protiv svih),
2. isključivo - vlasnik može svakog isključiti iz uživanja njegovog predmeta vlasništva,
3. nedjeljivo i jedinstveno - podrazumijeva neograničeno korištenje stvari i raspolaganje njome,
4. elastično - vlasnik, iako ne vrši nikakvo vlasničko ovlaštenje ipak ostaje vlasnik,
5. nije vremenski ograničeno, niti se može izgubiti zastarjelošću, a postoji dok postoji i sama stvar na koju se odnosi ili do njenog prelaska u društveno, državno vlasništvo.

¹³ Vlasnik stvari dužan je uzdržavati se od radnji i otklanjati uzroke koji potječu od njegove stvari, kojima se otežava ili onemogućava korištenje tuđih stvari (prenošenja dima, neprijatnih mirisa, toplote, čađi, potresa, buke, oticanja otpadnih voda i sl.) preko mjere koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namjenu stvari i na mjesne prilike, ili kojima se prouzrokuje znatnija šteta. - Član 9. stav 1. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima

¹⁴.O. Stanković i M. Orlić, *Stvarno pravo*, deveto neizmjenjeno izdanje, Beograd 1996.g, str.56.

Značajne pravne posljedice apsolutnosti prava vlasništva su da na istoj stvari ne mogu istovremeno postojati dva prava vlasništva i da se ograničenja vlasništva ne pretpostavljaju već se moraju zasnivati na pozitivnim propisima, ustavom utvrđenim načelima društvenog uređenja, ili moralnim normama - vlasniku je dozvoljeno sve što mu nije zabranjeno.¹⁵

Apsolutno dejstvo prava vlasništva koje je izraženo kroz nametanje obaveze trećim licima osnov je pravne sigurnosti imaoca tog subjektivnog prava, jer činjenica ne vršenja prava vlasništva na stvari koja se nalazi kod drugoga ne povlači gubitak tog prava bez obzira koliko dugo trajalo to stanje, osim u izuzetnim slučajevima kada ispunjenjem određenih pravnih činjenica predviđenih zakonom treće lice može postati vlasnik .

Predmet prava vlasništva su stvari¹⁶: pokretne (*res mobilis*), koje se mogu premiještati s jednog mjesta na drugo bez oštećenja njihove suštine i nepokretne ¹⁷ (*res immobilis*), kod kojih to nije moguće, pa se podrazumijeva da su to: građevinsko, poljoprivredno i šumsko zemljište, građevinski objekti namijenjeni trajnoj upotrebi i posebni dijelovi zgrada (stanovi i poslovne prostorije).

Pripadci ovih stvari, fizički samostalne stvari kojima je vlasnik namijenio da kao sporedne stvari služe glavnoj (mašine, alati, stoka, trava, drveće, vodovodne instalacije itd) smatraju se nepokretnostima i dijele pravnu sudbinu glavne stvari dok, po zakonu ili po volji vlasnika, služe iskorištavanju glavne stvari (nepokretnosti po namjeni). Na osnovu volje vlasnika one mogu izgubiti to svojstvo npr. prodajom ili poklonom tih stvari i postati pravno samostalne.

Stvari u opštoj upotrebi (*res communes omnium*) kaon što su: voda, zrak, rijeke, šume, more, rudna blaga i druga prirodna bogatstva su u državnom vlasništvu i one ne mogu biti predmetom stvarnih prava jer služe svima za opšte potrebe. Posebnim propisima određena su pravila upotrebe i iskorištavanja stvari u opštoj upotrebi.

Mineralne sirovine, divljač, ribe i drugi slobodni dijelovi prirode takođe su u državnom vlasništvu, a kao stvari, u smislu Zakona o vlasničko-pravnim odnosima, mogu biti predmet prava vlasništva ¹⁸ samo kada se na njima stekne posjed na osnovu izdate dozvole za eksploataciju - koncesije¹⁹ Posebnim propisima određeno je koji subjekti, fizička ili pravna lica stiču pravo na zaposjedanje tih stvari, pod kojim uslovima, za koji vremenski period, uz kakvu naknadu i sl.

¹⁵ O. Stanković i M. Orlić, *Stvarno pravo*, deveto neizmjenjeno izdanje, Beograd 1996.g.str.58.

¹⁶ Stvar (*res*) je dio materijalne prirode koja se nalazi u ljudskoj vlasti.

¹⁷ Novi Zakon o stvarnim pravima proširuje pojam nepokretnosti navodeći da to čestice zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno - član 6 .stav 2 .Zakona o stvarnim pravima -Službeni glasnik RS, br: 124/08

¹⁸ Član 10.stav 2.Zakona o vlasničko-pravnim odnosima – Službene novine F BiH, br: 6/98

¹⁹ Na osnovu člana 21. Zakona o koncesijama - Službene novine FBiH, br: 40/02 i 6/06, pravila o postupku dodjele koncesija donosi Vlada FBiH, po prijedlogu Komisije za koncesije F BiH

Čak i u slučaju da se takvo zemljište nalazi u privatnom vlasništvu, vlasnik ne može izdavati to zemljište u zakup drugom licu radi eksploatacije npr. šljunka i pijeska sa ovog zemljišta, ili ispod ovog zemljišta, jer su šljunak i pijesak u takvom stanju, kao rudno blago, državno vlasništvo,²⁰ jednako kao što ni za šume nikada nije važilo pravilo imovinskog prava prema kome se posjednik smatra vlasnikom stvari, odnosno imaocem pravnog naslova za sticanje prava vlasništva.²¹

Javna dobra (res publicae), putevi, ulice, trgovi, parkovi, kulturna dobra i sl. su državno vlasništvo i ne mogu biti predmetom prava vlasništva, niti fizička lica na njima mogu imati pravo korišćenja²² jer služe za upotrebu svima, a posebnim propisima određena su pravila upravljanja javnim dobrom. U slučaju da pod određenim uslovima izgube status javnog dobra²³ i tada ostaju u državnom vlasništvu,²⁴ ako zakonom nije drugačije određeno.

1.3. NOSIOCI PRAVA VLASNIŠTVA

Nosioci²⁵ prava vlasništva su fizička i pravna lica²⁶, kako domaća tako i strana. Za pravna lica vlasnička ovlaštenja, u skladu sa zakonom, vrše odgovarajući organi tih pravnih lica, a pod pravnim licima koja mogu imati pravo vlasništva podrazumijevaju se i udruženja građana i druga građansko-pravna lica.

²⁰ Opština na čijem se području ovo zemljište nalazi ovlašćena je da traži poništaj ugovora o zakupu, datog radi eksploatacije šljunka i pijeska. - Vrhovni sud Srbije, broj: Gzz-161/76- R.Čosić, op.cit, str.43, odl.br.283

²¹ paragraf § 322. Austrijskog građanskog zakonika

²² Vrhovni sud Srbije, broj: Gzz-151/80 –Zbirka sudskih odluka Vrhovnog suda Srbije iz oblasti građanskog prava, 1973-1986..str.58, odl.br.235

²³ U slučaju da nepokretnost u opštoj upotrebi prestane da služi toj svrsi, odlukom nadležnog opštinskog organa mijenja se status takve nepokretnosti i ona se izjednačava sa ostalim nepokretnostima u državnoj svojini - član 4.stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti -Službene novine SR BiH, br: 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 i Službeni list R BiH, br: 21/92, 3/93 i 18/94.

²⁴ Član 10.stav 5. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima

²⁵ Zakon o stvarnim pravima ne pravi razliku između državnog i drugih oblika vlasništva, pa u članu 3. stav 2. propisuje da je samo jedna vrsta prava vlasništva, bez obzira o kojem nosiocu prava vlasništva se radi, a ta novina o jednovrsnosti prava vlasništva razrađena je i u članu 22. stav 1. koji propisuje da Republika, jedinica lokalne samouprave, javno preduzeće, javna ustanova i druge javne službe koje su nosioci prava vlasništva javnog prava imaju kao vlasnici u pravnim odnosima isti položaj kao i drugi vlasnici, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

²⁶ Za razliku od ZOVPO-a iz 1980.godine zakon ne određuje obim i granice prava vlasništva na stvarima koje građanin može imati u vlasništvu.

Stvari na kojima postoji pravo vlasništva su u prometu, pa se pravo vlasništva može prenositi s jednog na drugi pravni subjekt, osim stvari u opštoj i javnoj upotrebi koje ne mogu biti u prometu. Na pokretnim stvarima pravo vlasništva za strana lica izjednačeno je sa pravom domaćih pravnih i fizičkih lica²⁷, dok na nekretninama strana fizička lica²⁸ stalno nastanjena u Federaciji to pravo mogu steći:

- na zemljištu i zgradi koje su stekli nasljeđivanjem.²⁹,
- na stanu i stambenoj zgradi,
- na građevinskom zemljištu na kome su navedeni objekti izgrađeni ili će biti izgrađeni

Ako strana fizička i pravna lica obavljaju djelatnost u Federaciji Bosne i Hercegovine³⁰, o čemu evidenciju vodi Federalno ministarstvo pravde, pravo vlasništva mogu steći³¹:

- na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama,
- na stanovima i stambenim zgradama,
- na građevinskom zemljištu na kome su navedeni objekti izgrađeni ili će biti izgrađeni.

Zakonom se, u javnom interesu, može odrediti da određene stvari mogu biti samo vlasništvo Federacije ili drugog pravnog lica, a u vlasništvu fizičkih osoba samo po odobrenju nadležnog organa.³²

²⁷ Član 87.stav 1.Zakona o vlasničko-pravnim odnosima

²⁸ Stvarnopravni odnosi na nekretninama podliježu univerzalnom pravilu - da se primjenjuje pravo zemlje gdje se stvar nalazi (lex rei sitae) , kao i nadležnost suda na čijem se području stvar nalazi (forum rei sitae).- Milan Pak, *Međunarodno privatno pravo*, IV izdanje, Beograd 2000.g, str.523.

²⁹ Član 87.stav 2.Zakona o vlasničko-pravnim odnosima

³⁰ Član 88.stav1.Zakona o vlasničko-pravnim odnosima

³¹ Pozitivno pravo u entitetima i Brčko Distriktu regulira samo sticanje nasljeđivanjem i pravnim poslom, a ne izjašnjava se u pogledu sticanja na osnovu odluke državnog organa ili zakona- - M-Povlakić, *Stranci i sticanje vlasništva na nekretninama u BiH*, Pravni fakultet Sarajevo, 2008, str:12

³² Član 11. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima