

Broj: 03-02-909/2024
Sarajevo, 06.06.2024. godine

**PARLAMENT FEDERACIJE
BOSNE I HERCEGOVINE**

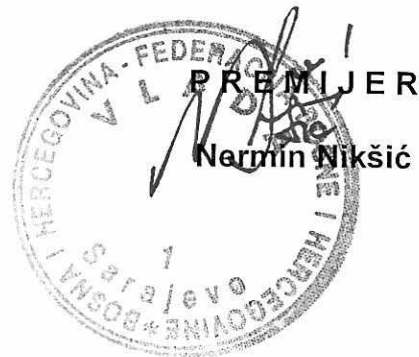
- **Predstavnički dom -**
gosp. Dragan Mioković, predsjedavajući
- **Dom naroda -**
gosp. Tomislav Martinović, predsjedavajući

Poštovani,

U skladu sa članom IV.B.3.7.c) (III) Ustava Federacije BiH, a u vezi sa odredbama čl. 163, 164. i 165. Poslovnika Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 69/07, 2/08, 26/20 i 13/24) i čl. 155, 156. i 157. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/03, 21/09 i 24/20), radi razmatranja i prihvatanja, dostavljam Vam **NACRT ZAKONA O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA**, koji je utvrdila Vlada Federacije Bosne i Hercegovine na 35. sjednici, održanoj 05.06.2024. godine.

Nacrt zakona se dostavlja na službenim jezicima i pismima Federacije Bosne i Hercegovine

S poštovanjem,



Prilog:

- Nacrt zakona na bosanskom jeziku,
- Odredbe zakona koje se mijenjaju
- Obrazac broj 1 (CD),
- Obrazac broj 2 (CD),
- Obrazac IFP NE (CD),
- Zakon o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13) (CD)

Co: Federalno ministarstvo pravde
gosp. Vedran Škobić, ministar

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VLADA

Nacrt

ZAKON
O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA

Sarajevo, juni 2024. godine

ZAKON O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA

Član 1.

U Zakonu o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13), član 53. stav (2) mijenja se i glasi:

„(2) Pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje se na način propisan zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.“

U stavu (3) riječi: „u kojem slučaju ta isprava mora biti notarski obrađena“ zamjenjuju se riječima:

„koja mora biti sačinjena na način propisan zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.“

Član 2.

U članu 82. stav (2) mijenja se i glasi:

„(2) Izjava o diobi i ugovor o diobi sačinjavaju se na način propisan zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.“

Član 3.

U članu 147. stav (5) mijenja se i glasi:

„(5) Ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mora biti sačinjen u formi notarski obrađene isprave u slučajevima propisanim zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine, odnosno u formi notarski potvrđene – solemnizirane privatne isprave.“

Član 4.

U članu 190. stav (1) mijenja se i glasi:

„(1) Zemljišni dug se osniva na osnovu izjave volje vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a nastaje upisom u zemljišnu knjigu. Izjava volje vlasnika nekretnine mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave u slučajevima propisanim zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine, odnosno u formi notarski potvrđene – solemnizirane privatne isprave.“

Član 5.

U članu 278. stav (2) mijenja se i glasi:

„(2) Privatna isprava kojom se zaključuje pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti notarski obrađena u slučajevima propisanim zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine, odnosno potvrđena – solemnizirana i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.“

Član 6.

U članu 305. stav (2) mijenja se i glasi:

„(2) Pravni posao iz stava (1) ovog člana zaključuje se na način propisan zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.“

Član 7.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Federacije BiH“.

O B R A Z L O Ž E N J E
ZAKONA
O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA

I. - USTAVNI OSNOV

Ustavnopravni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbama člana IV. A. 20. (1) d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine. Naime, prema odredbama člana IV. A. 20. (1) d) Ustava Federacije BiH, Parlament Federacije BiH nadležan je za donošenje zakona o vršenju funkcije federalne vlasti, iz čega proizilazi da navedena odredba predstavlja ustavnopravnu osnovu za njegovo donošenje.

II. - RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni sud Federacije Bosne i Hercegovine donio je dana 06.03.2019. godine Presudu, broj: U-22/16, kojom je utvrđeno da član 53. stav (2) u cjelini i stav (3) u dijelu koji glasi: „u kojem slučaju ta isprava mora biti notarski obrađena“, član 82. stav (2), član 147. stav (5), član 190. stav (1) u dijelu koji glasi: „u formi notarski obrađene isprave“, član 278. stav (2) u dijelu koji glasi: „mora biti u obliku notarski obrađene isprave i“ i član 305. stav (2) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13) nisu u skladu s Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine.

Pored navedenih, neustavnim su proglašene i određene odredbe Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/05, 68/05, 43/09 i 63/14), Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03 i 54/04), Zakona o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 80/14) i Porodičnog zakona Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 35/05, 41/05 i 31/14), kojima je propisana obavezna notarska obrada za pojedine pravne poslove.

Donošenju Presude broj: U-22/16 od 06.03.2019. godine prethodilo je donošenje Presude Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: U-15/10 od 02.12.2012. godine kojom je, između ostalog, utvrđeno da odredbe člana 73. Zakona o notarima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 45/02) kojima je za određene pravne poslove, kao uvjet njihove pravne valjanosti, propisana obavezna notarska obrada isprava, što podrazumijeva i isprave o zaključenju pravnih poslova upravljenih na stjecanje ili prijenos vlasništva i drugih stvarni prava na nekretninama, nisu u skladu s Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine.

U vezi sa Zakonom o notarima, Ustavni sud Federacije Bosne i Hercegovine konstatira da je riječ o sistemskom zakonu, što je pojam općeprihvaćen u pravnoj teoriji, da kao takav sadrži materijalno - pravne i procesno - pravne, te organizacijske norme kojim se na sveobuhvatan način propisuje notarijat u Federaciji Bosne i

Hercegovine, a sa kojim drugi zakoni, u skladu sa principom vladavine prava, moraju biti usaglašeni.

Važeći Zakon o notarima („Službene novine Federacije BiH“, broj 45/02) u primjeni je od 2007. godine, što je značajan period tokom kojeg su se mogli opservirati pozitivni, ali i negativni efekti primjene ovog zakona. S ciljem implementacije presuda Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine i unapređenja funkcioniranja notarske službe u Federaciji Bosne i Hercegovine, Federalno ministarstvo pravde pristupilo je pripremi Prednacrtu zakona o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine kao sistemskog zakona kojim će se urediti notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Suština novog sistemskog zakona kojim se uređuje notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine, a što se odnosi i na predložene izmjene Zakona o stvarnim pravima, ogleda se u napuštanju sistema obavezne notarske obrade isprava, odnosno uvjetovanja pravne valjanosti pravnih poslova notarskom obradom isprava na osnovu kojih su ti pravni poslovi zaključeni, izuzev u zakonom strogo određenim, izuzetnim slučajevima.

Ustavni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Presudi broj: U-22/16 od 06.03.2019. godina rezonira da je propisivanje stroge forme pravnih poslova izuzetak u materiji građanskog i poslovnog (trgovačkog, privrednog) prava, u kojoj općenito dominira načelo slobode (autonomije) volje i slobodne dispozicije. Kako takvi pravni poslovi podrazumijevaju disponiranje privatnim pravima, svako ograničavanje i otežavanje takvog disponiranja od strane zakonodavca mora biti s najvećom pažnjom odmjereno i nesumnjivo zasnovano na javnom interesu.

Upravo zato, svako propisivanje takvih ograničenja mora se dovesti u vezu s ustavnim i zakonskim garancijama koje stoje na strani građana, odnosno pravnih subjekata i njihove slobodne dispozicije svojim privatnim pravima, ali i s onim garancijama koje stoje na strani zaštite njihove privatnosti uopće. Jer, te garancije zapravo omogućuju da se realizira jedno od najbitnijih osobnih svojstava (kapaciteta) pravnih subjekata: njihova poslovna sposobnost, kao pravna podloga na kojoj oni, upravo svojom slobodnom voljom, djeluju radi ostvarivanja svojih životnih i poslovnih interesa.

Obavezna notarska obrada isprava više nije pravilo, ona je sada propisana kao izuzetak, i to u onim slučajevima kada pravne poslove zaključuju osobe za koje je, uslijed određenih specifičnih okolnosti, potrebno osigurati viši stepen pravne zaštite: gluha, nijema, gluhonijema stranka koja je pismena, gluha, nijema, gluhonijema stranka koja je nepismena, stranka koja ne poznaje službene jezike u BiH, zatim pravni poslovi koji se odnose na raspolaganje imovinom maloljetnih i poslovno nesposobnih osoba, te kod pravnih poslova kojima se obećava neka činidba kao dar, s tim što se nedostatak notarske forme, u ovom slučaju, nadomješta izvršenjem obećane činidbe, kao i prilikom zaključenja ugovora o doživotnom izdržavanju,

ugovora o ustupanju i raspodjeli imovine za života i ugovora o odricanju od naslijeđa koje nije otvoreno.

U slučajevima u kojima zakonom kojim se uređuje notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine nije propisana obavezna notarska obrada isprava, pristup pravnim uslugama je liberaliziran, te fizičkim i pravnim osobama stoje na raspolaganju različiti modaliteti ovjere isprava temeljem kojih se zaključuju pravni poslovi čiji je predmet prijenos ili stjecanje vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama. Notarska obrada ove vrste isprava je i dalje moguća, ali isključivo na zahtjev stranaka, a ne po sili zakona. Pored fakultativne notarske obrade isprava, zainteresiranim strankama stoji na raspolaganju i opcija notarske potvrde privatne isprave – solemnizacije. Solemnizacija je obavezna jedino u slučajevima zaključenja ugovora o hipoteci, osnivanja zemljišnog duga i zaključenja pravnog posla o osnivanju stvarnog tereta. Solemnizacijom privatna isprava stječe pravnu snagu javne isprave. Kao treća opcija, i to u svim slučajevima kada zakoni ne propisuju kao obaveznu notarsku obradu isprava, a ni solemnizaciju, stranke imaju i opciju notarske ovjere potpisa u kojem slučaju takva isprava neće imati svojstvo javne isprave, ali će biti podobna za upis u javne registre, u ovom slučaju zemljišne knjige.

Predloženim pravnim rješenjima kojima se liberalizira tržište pravnih usluga (i) u domenu sačinjavanja isprava na osnovu kojih se zaključuju pravni poslovi čiji je predmet prijenos ili stjecanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama vrši se implementacija Presude U-10/15 od 02.12.2015. godine kojom je utvrđeno da je sistem obavezne notarske obrade isprava diskriminatoran i na štetu drugih osoba - diplomiranih pravnika sa položenim pravosudnim ispitom, koji posjeduju sposobnosti i moralne kompetencije, te su osposobljeni za pružanje istih ili sličnih usluga, što ga čini protivnim ustavnim garancijama uživanja najvišeg nivoa međunarodno priznatih prava i sloboda iz člana II. 2. i jednakosti pred zakonom iz člana II. 2. 1. c) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

III. - USKLAĐENOST PROPISA S EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM

Prilikom izrade ovog Nacrta, Federalno ministarstvo pravde je imalo u vidu Uredbu o Uredu Vlade Federacije BiH za zakonodavstvo i usklađenost s propisima Evropske unije („Službene novine Federacije BiH“, br. 26/20 i 76/20) i Uredbu o postupku usklađivanja zakonodavstva Federacije BiH s pravnom stečevinom Evropske unije („Službene novine Federacije BiH“, broj 98/16) i u tom smislu je izvršilo analizu evropske pravne stečevine. Nakon detaljne i sveobuhvatne analize, zaključeno je da ne postoje primarni niti sekundarni izvori evropskog prava koji reguliraju predmetnu materiju, te obrađivač ovog propisa nije u mogućnosti dostaviti tablicu usklađenosti.

IV. - OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH ZAKONSKIH RJEŠENJA

Presudom Ustavnog suda Federacije BiH U-22/16 od 06.03.2019. godine utvrđeno je da član 53. stav (2) u cjelini i stav (3) u dijelu koji glasi: „u kojem slučaju ta

isprava mora biti notarski obrađena“, član 82. stav (2), član 147. stav (5), član 190. stav (1) u dijelu koji glasi: „u formi notarski obrađene isprave“, član 278. stav (2) u dijelu koji glasi: „mora biti u obliku notarski obrađene isprave i“ i član 305. stav (2) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13) nisu u skladu s Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine.

Slijedom navedenog, čl. 1. i 2. i 6. ovog nacrtu predlažu se izmjene člana 53. stav (2), člana 82. stav (2) i člana 305. stav (2), na način da se umjesto propisivanja obavezne notarske obrade isprava, sada upućuje na primjenu relevantnih odredbi (budućeg) Zakona o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine kojima su propisani ranije opisani fakultativni modaliteti notarske obrade isprava, notarske potvrde privatnih isprava – solemnizacije i notarske ovjere potpisa ovlaštenih osoba na privatnim ispravama.

Članom 3. Nacrta predložena je izmjena člana 147. stav (5) Zakona o stvarnim pravima na način da ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mora biti sačinjen u formi notarski obrađene isprave u slučajevima propisanim Zakonom o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine, odnosno u formi notarski potvrđene – solemnizirane isprave.

Članom 4. Nacrta regulirana je izmjena člana 190. stav (1) Zakona o stvarnim pravima kojim se sada propisuje da se zemljišni dug osniva na osnovu izjave volje vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a nastaje upisom u zemljišnu knjigu. Izjava volje vlasnika nekretnine mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave u slučajevima propisanim Zakonom o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine, odnosno u formi notarski potvrđene – solemnizirane isprave.

Članom 5. Nacrta predložena je izmjena člana 278. stav (2) Zakona o stvarnim pravima na način da isti sada glasi da privatna isprava kojom se zaključuje pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti notarski obrađena u slučajevima propisanim Zakonom o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine, odnosno potvrđena – solemnizirana i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.

V. - FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u budžetu Federacije Bosne i Hercegovine.

Odredbe ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13) koje se predloženim Prednacrtom mijenjaju:

Član 53.

Stjecanje uknjižbom

- (1) Pravo vlasništva na nekretninama na temelju pravnog posla stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu ako zakonom nije drugačije određeno.
- (2) Pravni posao iz stava (1) ovog člana zaključuje se u obliku notarski obrađene isprave.
- (3) Vlasništvo se prenosi na temelju valjano očitovane volje zemljišnoknjižnog vlasnika usmjerena na to da njegovo vlasništvo pređe na sticatelja (clausula intabulandi). Ova izjava volje može biti data u pravnom poslu koji je upravljen na prijenos vlasništva ali može biti data i u posebnoj ispravi, u kojem slučaju ta isprava mora biti notarski obrađena.
- (4) Provedena uknjižba djeluje od trenutka kad je sudu bio podnesen zahtjev za uknjižbu.

Član 82.

Uspostavljanje etažnog vlasništva

- (1) Etažno vlasništvo se uspostavlja odlukom vlasnika nekretnine (izjava o diobi) u skladu sa odredbom člana 86. ovog zakona ili sporazumom vlasnika nekretnine (ugovor o diobi) u skladu sa odredbom člana 84. ovog zakona.
- (2) Za valjanost izjave o diobi i ugovora o diobi potrebna je forma notarski obrađene isprave.
- (3) Etažno vlasništvo se stječe upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano sa određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

Član 147.

Ugovor o davanju u zalog

- (1) Ugovorom o davanju u zalog, odnosno ugovorom o hipoteci, dužnik ili neko treći (zalagodavac) obavezuje se da će radi osnivanja založnog prava, predati vjerovniku određenu pokretnu stvar u zalog, ili će mu dopustiti da svoje založno pravo upiše u javni registar kao teret određene stvari, ili će mu prenijeti neko pravo radi osiguranja. Druga strana se pri tome obavezuje da će čuvati pokretni zalog i čim njegova tražbina prestane, vratiti ga zalagodavcu, ili će učiniti što je potrebno da bi se izbrisalo založno pravo iz javnog registra, ili će mu natrag prenijeti pravo.
- (2) Ništave su sve odredbe ugovora suprotne naravi zaloga i one tražbine koja bi trebala biti osigurana založnim pravom.
- (3) Ništave su odredbe ugovora da će zalog preći u vjerovnikovo vlasništvo ako dug ne bi bio plaćen u određeno vrijeme, da dužnik ne može zalog nikad iskupiti ili da ne može nikom drugom dopustiti da osnuje založno pravo na istom zalogu, ili da vjerovnik ne bi niti nakon dospijeca tražbine smio zahtijevati prodaju zaloga.

(4) Ništave su i odredbe da vjerovnik može po svojoj volji ili po unaprijed određenoj cijeni otuđiti zalog ili ga zadržati za sebe, osim ako zalog ima propisanu cijenu ili ako je određena na osnovu procjene vještaka.

(5) Ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mora biti u formi notarski obrađene isprave.

Član 190.

Osnivanje zemljišnog duga

(1) Zemljišni dug se osniva na temelju izjave volje koju je vlasnik nekretnine koja se opterećuje dao u formi notarski obrađene isprave, a nastaje upisom u zemljišnu knjigu.

(2) U zemljišnu knjigu se upisuje visina, dospelost i kamata zemljišnog duga.

Član 278.

Osnivanje pravnim poslom

(1) Na temelju pravnog posla, realni teret se osniva njegovim izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti u obliku notarski obrađene isprave i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.

(3) Suvlasnici ili zajednički vlasnici na nekretnini mogu samo suglasno odrediti da se optereti realnim teretom.

Član 278.

Osnivanje pravnim poslom

(1) Na osnovu pravnog posla, realni teret se osniva njegovim izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti u obliku notarski obrađene isprave i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.

(3) Suvlasnici ili zajednički vlasnici na nekretnini mogu samo saglasno odrediti da se optereti realnim teretom.

Član 305.

Osnivanje prava građenja

(1) Pravo građenja osniva se na osnovu pravnog posla ili odluke suda.

(2) Pravni posao iz stava (1) ovog člana zaključuje se u obliku notarski obrađene isprave.