

Број: 03-02-909/2024  
Сарајево, 06.06.2024. године

**ПАРЛАМЕНТ ФЕДЕРАЦИЈЕ  
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ**

- Представнички дом -  
госп. Драган Миоковић, предсједавајући
- Дом народа -  
госп. Томислав Мартиновић, предсједавајући

Поштовани,

У складу са чланом IV.Б.3.7.ц) (III) Устава Федерације БиХ, а у вези са одредбама чл. 163, 164. и 165. Пословника Представничког дома Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 69/07, 2/08, 26/20 и 13/24) и чл. 155, 156. и 157. Пословника о раду Дома народа Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 27/03, 21/09 и 24/20), ради разматрања и прихватања, достављам Вам **НАЦРТ ЗАКОНА О ИЗМЈЕНАМА ЗАКОНА О СТВАРНИМ ПРАВИМА**, који је утврдила Влада Федерације Босне и Херцеговине на 35. сједници, одржаној 05.06.2024. године.

Нацрт закона се доставља на службеним језицима и писмима Федерације Босне и Херцеговине

С поштовањем,



Прилог:

- Нацрт закона на српском језику,
- Одредбе закона које се мијењају
- Образац број 1 (CD),
- Образац број 2 (CD),
- Образац ИФП НЕ (CD),
- Закон о стварним правима („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 66/13 и 100/13) (CD)

Цо: Федерално министарство правде  
госп. Ведран Шкобић, министар

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
ФЕДЕРАЦИЈА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ  
ВЛАДА

Нацрт

ЗАКОН  
О ИЗМЈЕНАМА ЗАКОНА О СТВАРНИМ ПРАВИМА

Сарајево, јуни 2024. године

## **ЗАКОН О ИЗМЈЕНАМА ЗАКОНА О СТВАРНИМ ПРАВИМА**

### **Члан 1.**

У Закону о стварним правима („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 66/13 и 100/13), члан 53. став (2) мијења се и гласи:

„(2) Правни посао из става 1. овог члана закључује се на начин прописан законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине.“

У ставу (3) ријечи: „у којем случају та исправа мора бити нотарски обрађена“ замјењују се ријечима:

„која мора бити сачињена на начин прописан законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине.“

### **Члан 2.**

У члану 82. став (2) мијења се и гласи:

„(2) Изјава о диоби и уговор о диоби сачињавају се на начин прописан законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине.“

### **Члан 3.**

У члану 147. став (5) мијења се и гласи:

„(5) Уговор о давању у залог некретнине (уговор о хипотеци) мора бити сачињен у форми нотарски обрађене исправе у случајевима прописаним законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине, односно у форми нотарски потврђене – солемнизоване приватне исправе.“

### **Члан 4.**

У члану 190. став (1) мијења се и гласи:

„(1) Земљишни дуг се оснива на основу изјаве воље власника некретнине која се оптерећује, а настаје уписом у земљишну књигу. Изјава воље власника некретнине мора бити сачињена у форми нотарски обрађене исправе у случајевима прописаним законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине, односно у форми нотарски потврђене – солемнизоване приватне исправе.“

#### **Члан 5.**

У члану 278. став (2) мијења се и гласи:

„(2) Приватна исправа којом се закључује правни посао о оснивању стварног терета мора бити нотарски обрађена у случајевима прописаним законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине, односно потврђена – солемнизована и мора садржавати одредбе о оснивању терета на одређеној некретнини, његовом садржају и кориснику терета.“.

#### **Члан 6.**

У члану 305. став (2) мијења се и гласи:

„(2) Правни посао из става (1) овог члана закључује се на начин прописан законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине.“.

#### **Члан 7.**

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеним новинама Федерације БиХ“.

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ЗАКОНА**  
**О ИЗМЈЕНАМА ЗАКОНА О СТВАРНИМ ПРАВИМА**

**I - УСТАВНИ ОСНОВ**

Уставноправни основ за доношење овог закона садржан је у одредбама члана IV. А. 20. (1) д) Устава Федерације Босне и Херцеговине. Наиме, према одредбама члана IV. А. 20. (1) д) Устава Федерације БиХ, Парламент Федерације БиХ надлежан је за доношење закона о вршењу функције федералне власти, из чега произилази да наведена одредба представља уставноправну основу за његово доношење.

**II - РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Уставни суд Федерације Босне и Херцеговине донио је дана 06.03.2019. године Пресуду, број: У-22/16, којом је утврђено да члан 53. став (2) у цјелини и став (3) у дијелу који гласи: „у којем случају та исправа мора бити нотарски обрађена“, члан 82. став (2), члан 147. став (5), члан 190. став (1) у дијелу који гласи: „у форми нотарски обрађене исправе“, члан 278. став (2) у дијелу који гласи: „мора бити у облику нотарски обрађене исправе и“ и члан 305. став (2) Закона о стварним правима („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 66/13 и 100/13) нису у складу с Уставом Федерације Босне и Херцеговине.

Поред наведених, неуставних су проглашене и одређене одредбе Закона о регистрацији пословних субјеката у Федерацији Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 27/05, 68/05, 43/09 и 63/14), Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 58/02, 19/03 и 54/04), Закона о наслеђивању у Федерацији Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, број 80/14) и Породичног закона Федерације Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 35/05, 41/05 и 31/14), којима је прописана обавезна нотарска обрада за поједине правне послове.

Доношењу Пресуде број: У-22/16 од 06.03.2019. године претходило је доношење Пресуде Уставног суда Федерације Босне и Херцеговине број: У-15/10 од 02.12.2012. године којом је, између осталог, утврђено да одредбе члана 73. Закона о нотарима („Службене новине Федерације БиХ“, број: 45/02) којима је за одређене правне послове, као услов њихове правне ваљаности, прописана обавезна нотарска обрада исправа, што подразумемијева и исправе о закључењу правних послова управљених на стицање или пренос власништва и других стварни права на некретнинама, нису у складу с Уставом Федерације Босне и Херцеговине.

У вези са Законом о нотарима, Уставни суд Федерације Босне и Херцеговине констатује да је ријеч о системском закону, што је појам општеприхваћен у правној теорији, да као такав садржи материјално - правне и процесно - правне, те организацијске норме којим се на свеобухватан начин прописује нотаријат у Федерацији Босне и Херцеговине, а са којим други закони, у складу са принципом владавине права, морају бити усаглашени.

Важећи Закон о нотарима („Службене новине Федерације БиХ“, број 45/02) у примјени је од 2007. године, што је значајан период током којег су се могли опсервирати позитивни, али и негативни ефекти примјене овог закона. С циљем имплементације пресуда Уставног суда Федерације Босне и Херцеговине и унапређења функционисања нотарске службе у Федерацији Босне и Херцеговине, Федерално министарство правде приступило је припреми Преднацрта закона о нотарској служби у Федерацији Босне и Херцеговине као системског закона којим ће се уредити нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине.

Суштина новог системског закона којим се уређује нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине, а што се односи и на предложене измјене Закона о стварним правима, огледа се у напуштању система обавезне нотарске обраде исправа, односно условљавање правне ваљаности правних послова нотарском обрадом исправа на основу којих су ти правни послови закључени, изузев у законом строго одређеним, изузетним случајевима.

Уставни суд Федерације Босне и Херцеговине у Пресуди број: У-22/16 од 06.03.2019. година резонује да је прописивање строге форме правних послова изузетак у материји грађанског и пословног (трговачког, привредног) права, у којој генерално доминира начело слободе (аутономије) воље и слободне диспозиције. Како такви правни послови подразумевају диспонување приватним правима, свако ограничавање и отежавање таквог диспонувања од стране законодавца мора бити с највећом пажњом одмјерено и несумњиво засновано на јавном интересу.

Управо зато, свако прописивање таквих ограничења мора се довести у везу с уставним и законским гаранцијама које стоје на страни грађана, односно правних субјеката и њихове слободне диспозиције својим приватним правима, али и с оним гаранцијама које стоје на страни заштите њихове приватности уопште. Јер, те гаранције заправо омогућују да се реализује једно од најбитнијих личних својстава (капацитета) правних субјеката: њихова пословна способност, као правна подлога на којој они, управо својом слободном вољом, дјелују ради остваривања својих животних и пословних интереса.

Обавезна нотарска обрада исправа више није правило, она је сада прописана као изузетак, и то у оним случајевима када правне послове закључују лица за која је, услијед одређених специфичних околности, потребно

обезбиједити виши степен правне заштите: глуха, нијема, глухонијема странка која је писмена, глуха, нијема, глухонијема странка која је неписмена, странка која не познаје службене језике у БиХ, затим правни послови који се односе на располагање имовином малољетних и пословно неспособних лица, те код правних послова којима се обећава нека чинидба као дар, с тим што се недостатак нотарске форме, у овом случају, надомјешта извршењем обећане чинидбе, као и приликом закључења уговора о доживотном издржавању, уговора о уступању и расподјели имовине за живота и уговора о одрицању од наслијеђа које није отворено.

У случајевима у којима законом којим се уређује нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине није прописана обавезна нотарска обрада исправа, приступ правним услугама је либерализован, те физичким и правним лицима стоје на располагању различити модалитети овјере исправа на основу којих се закључују правни послови чији је предмет пренос или стицање власништва и других стварних права на некретнинама. Нотарска обрада ове врсте исправа је и даље могућа, али искључиво на захтјев странака, а не по сили закона. Поред факултативне нотарске обраде исправа, заинтересованим странкама стоји на располагању и опција нотарске потврде приватне исправе – солемнизације. Солемнизација је обавезна једино у случајевима закључења уговора о хипотеци, оснивања земљишног дуга и закључења правног посла о оснивању стварног терета. Солемнизацијом приватна исправа стиче правну снагу јавне исправе. Као трећа опција, и то у свим случајевима када закони не прописују као обавезну нотарску обраду исправа, а ни солемнизацију, странке имају и опцију нотарске овјере потписа у којем случају таква исправа неће имати својство јавне исправе, али ће бити подобна за упис у јавне регистре, у овом случају земљишне књиге.

Предложеним правним рјешењима којима се либерализује тржиште правних услуга (и) у домену сачињавања исправа на основу којих се закључују правни послови чији је предмет пренос или стицање власништва или других стварних права на некретнинама врши се имплементација Пресуде У-10/15 од 02.12.2015. године којом је утврђено да је систем обавезне нотарске обраде исправа дискриминаторан и на штету других лица - дипломираних правника са положеним правосудним испитом, који посједују способности и моралне компетенције, те су оспособљени за пружање истих или сличних услуга, што га чини противним уставним гаранцијама уживања највишег нивоа међународно признатих права и слобода из члана II. 2. и једнакости пред законом из члана II. 2. 1. ц) Устава Федерације Босне и Херцеговине.

### **III - УСКЛАЂЕНОСТ ПРОПИСА С ЕВРОПСКИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ**

Приликом израде овог преднацрта, Федерално министарство правде је имало у виду Уредбу о Уреду Владе Федерације БиХ за законодавство и усклађеност с прописима Европске уније („Службене новине Федерације БиХ“,

бр. 26/20 и 76/20) и Уредбу о поступку усклађивања законодавства Федерације БиХ с правном стечевином Европске уније („Службене новине Федерације БиХ“, број 98/16) и у том смислу је извршило анализу европске правне стечевине. Након детаљне и свеобухватне анализе, закључено је да не постоје примарни нити секундарни извори европског права који регулишу предметну материју, те обрађивач овог прописа није у могућности доставити таблицу усклађености.

#### **IV - ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ ЗАКОНСКИХ РЈЕШЕЊА**

Пресудом Уставног суда Федерације БиХ У-22/16 од 06.03.2019. године утврђено је да члан 53. став (2) у цјелини и став (3) у дијелу који гласи: „у којем случају та исправа мора бити нотарски обрађена“, члан 82. став (2), члан 147. став (5), члан 190. став (1) у дијелу који гласи: „у форми нотарски обрађене исправе“, члан 278. став (2) у дијелу који гласи: „мора бити у облику нотарски обрађене исправе и“ и члан 305. став (2) Закона о стварним правима („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 66/13 и 100/13) нису у складу с Уставом Федерације Босне и Херцеговине.

Слиједом наведеног, чл. 1. и 2. и 6. овог нацрта предлажу се измјене члана 53. став (2), члана 82. став (2) и члана 305. став (2), на начин да се умјесто прописивања обавезне нотарске обраде исправа, сада упућује на примјену релевантних одредби (будућег) Закона о нотарској служби у Федерацији Босне и Херцеговине којима су прописани раније описани факултативни модалитети нотарске обраде исправа, нотарске потврде приватних исправа – солемнизације и нотарске овјере потписа овлашћених лица на приватним исправама.

Чланом 3. Нацрта предложена је измјена члана 147. став (5) Закона о стварним правима на начин да уговор о давању у залог некретнине (уговор о хипотеци) мора бити сачињен у форми нотарски обрађене исправе у случајевима прописаним Законом о нотарској служби у Федерацији Босне и Херцеговине, односно у форми нотарски потврђене – солемнизоване исправе.

Чланом 4. Нацрта регулисана је измјена члана 190. став (1) Закона о стварним правима којим се сада прописује да се земљишни дуг оснива на основу изјаве воље власника некретнине која се оптерећује, а настаје уписом у земљишну књигу. Изјава воље власника некретнине мора бити сачињена у форми нотарски обрађене исправе у случајевима прописаним Законом о нотарској служби у Федерацији Босне и Херцеговине, односно у форми нотарски потврђене – солемнизоване исправе.

Чланом 5. Нацрта предложена је измјена члана 278. став (2) Закона о стварним правима на начин да исти сада гласи да приватна исправа којом се закључује правни посао о оснивању стварног терета мора бити нотарски обрађена у случајевима прописаним Законом о нотарској служби у Федерацији Босне и Херцеговине, односно потврђена – солемнизована и мора садржавати



одредбе о оснивању терета на одређеној некретнини, његовом садржају и кориснику терета.

#### **V - ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА**

За провођење овог закона није потребно обезбиједити додатна средства у буџету Федерације Босне и Херцеговине.

Одредбе ЗАКОНА О СТВАРНИМ ПРАВИМА („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 66/13 и 100/13) које се предложеним Преднацртом мијењају:

#### **Члан 53.**

##### **Стицање укњижбом**

- (1) Право власништва на некретнинама на темељу правног посла стиче се укњижбом у земљишну књигу ако законом није другачије одређено.
- (2) Правни посао из става (1) овог члана закључује се у облику нотарски обрађене исправе.
- (3) Власништво се преноси на темељу ваљано очитоване воље земљишнокњижног власника усмјерена на то да његово власништво пређе на стицатеља (цлаусула интабуланди). Ова изјава воље може бити дата у правном послу који је управљен на пријенос власништва али може бити дата и у посебној исправи, у којем случају та исправа мора бити нотарски обрађена.
- (4) Проведена укњижба дјелује од тренутка кад је суду био поднесен захтјев за укњижбу.

#### **Члан 82.**

##### **Успостављање етажног власништва**

- (1) Етажно власништво се успоставља одлуком власника некретнине (изјава о диоби) у складу са одредбом члана 86. овог закона или споразумом власника некретнине (уговор о диоби) у складу са одредбом члана 84. овог закона.
- (2) За ваљаност изјаве о диоби и уговора о диоби потребна је форма нотарски обрађене исправе.
- (3) Етажно власништво се стјече уписом у земљишну књигу као право повезано са одређеним сувласничким дијелом те некретнине.

#### **Члан 147.**

##### **Уговор о давању у залог**

- (1) Уговором о давању у залог, односно уговором о хипотеци, дужник или неко трећи (залогодавац) обавезује се да ће ради оснивања заложног права, предати вјеровнику одређену покретну ствар у залог, или ће му допустити да своје заложно право упише у јавни регистар као терет одређене ствари, или ће му пренијети неко право ради осигурања. Друга страна се при томе обавезује да ће чувати покретни залог и чим његова тражбина престане, вратити га залогодавцу, или ће учинити што је потребно да би се избрисало заложно право из јавног регистра, или ће му натраг пренијети право.
- (2) Ништаве су све одредбе уговора супротне нарави залога и оне тражбине која би требала бити осигурана заложним правом.
- (3) Ништаве су одредбе уговора да ће залог прећи у вјеровничково власништво ако дуг не би био плаћен у одређено вријеме, да дужник не може залог никад

искупити или да не може ником другом допустити да оснује založno право на истом залoгу, или да вјеровник не би нити након доспијећа тражбине смио захтијевати продају залoга.

(4) Ништаве су и одредбе да вјеровник може по својој вољи или по унапријед одређеној цијени отуђити залoг или га задржати за себе, осим ако залoг има прописану цијену или ако је одређена на основу процјене вјештака.

(5) Уговор о давању у залoг некретнине (уговор о хипотеци) мора бити у форми нотарски обрађене исправе.

#### **Члан 190.**

##### **Оснивање земљишног дуга**

(1) Земљишни дуг се оснива на темељу изјаве воље коју је власник некретнине која се оптерећује дао у форми нотарски обрађене исправе, а настаје уписом у земљишну књигу.

(2) У земљишну књигу се уписује висина, доспјелост и камата земљишног дуга.

#### **Члан 278.**

##### **Оснивање правним послом**

(1) На темељу правног посла, реални терет се оснива његовим извођењем из власништва некретнине која се њиме оптерећује, а на начин одређен законом.

(2) Правни посао о оснивању стварног терета мора бити у облику нотарски обрађене исправе и мора садржавати одредбе о оснивању терета на одређеној некретнини, његовом садржају и кориснику терета.

(3) Сувласници или заједнички власници на некретнини могу само сугласно одредити да се оптерети реалним теретом.

#### **Члан 278.**

##### **Оснивање правним послом**

(1) На основу правног посла, реални терет се оснива његовим извођењем из власништва некретнине која се њиме оптерећује, а на начин одређен законом.

(2) Правни посао о оснивању стварног терета мора бити у облику нотарски обрађене исправе и мора садржавати одредбе о оснивању терета на одређеној некретнини, његовом садржају и кориснику терета.

(3) Сувласници или заједнички власници на некретнини могу само сагласно одредити да се оптерети реалним теретом.

#### **Члан 305.**

##### **Оснивање права грађења**

(1) Право грађења оснива се на основу правног посла или одлуке суда.

(2) Правни посао из става (1) овог члана закључује се у облику нотарски обрађене исправе.