

Broj: 03-02-909/2024  
Sarajevo, 14.01.2026. godine

**PARLAMENT FEDERACIJE  
BOSNE I HERCEGOVINE**

- Zastupnički dom -  
gosp. Dragan Mioković, predsjedatelj
- Dom naroda -  
gosp. Tomislav Martinović, predsjedatelj

Poštovani,

Sukladno članku IV.B.3.7.c) (III) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine, a u vezi sa čl. 178. i 179. Poslovnika Zastupničkog doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 69/07, 2/08, 26/20 i 13/24) i čl. 171. i 172. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/03, 21/09, 24/20 i 60/24), radi razmatranja i usvajanja, dostavljam Vam **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA**, koji je utvrdila Vlada Federacije Bosne i Hercegovine na 65. sjednici, održanoj 14.01.2026. godine.

Prijedlog zakona se dostavlja na službenim jezicima i pismima Federacije Bosne i Hercegovine u printanoj i elektronskoj formi (CD).

S poštovanjem,



Privitak:

- Prijedlog zakona na hrvatskom jeziku
- Tekst odredaba Zakona koje se mijenjaju
- Izjava o usklađenosti
- Obrazac broj 1a
- Obrazac broj 2
- Obrazac IFP-NE
- Zakon o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13)

**Co: Federalno ministarstvo pravde  
gosp. Vedran Škobić, ministar**

Co: pred-ef

**BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
VLADA**

**PRIJEDLOG**

**ZAKON  
O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA**

**Sarajevo, siječanj 2026. godine**

# ZAKON O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA

## Članak 1.

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

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

U stavku (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.“

## Članak 2.

U članku 82. stavak (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.“

## Članak 3.

U članku 147. stavak (5) mijenja se i glasi:

„(5) Ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mora biti sačinjen u formi propisanoj zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.“

## Članak 4.

U članku 190. stavak (1) mijenja se i glasi:

„(1) Zemljišni dug se osniva na temelju izjave volje vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a nastaje upisom u zemljišnu knjigu. Izjava volje vlasnika nekretnine mora biti sačinjena u formi propisanoj zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.“

## Članak 5.

U članku 278. stavak (2) mijenja se i glasi:

„(2) Pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti sačinjen u formi propisanoj zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.“

## Članak 6.

U članku 305. stavak (2) mijenja se i glasi:

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

## Članak 7.

U članku 365. stavak (1) točka 3) mijenja se i glasi:

„3) Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodjeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama ("Službeni list FNRJ", broj: 22/53 i "Službeni list SFRJ", broj: 10/65).“

#### **Članak 8.**

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

## PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA

### I. - USTAVNI TEMELJ

Ustavnopravni temelj za donošenje ovoga zakona sadržan je u odredbama članka IV. A. 20. (1) d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine. Naime, prema odredbama članka IV. A. 20. (1) d) Ustava Federacije BiH, Parlament Federacije BiH nadležan je za donošenje zakona o vršenju funkcije federalne vlasti, iz čega proizlazi da navedena odredba predstavlja ustavnopravnu temelj 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 članak 53. stavak (2) u cjelini i stavak (3) u dijelu koji glasi: „u kojem slučaju ta isprava mora biti notarski obrađena“, članak 82. stavak (2), članak 147. stavak (5), članak 190. stavak (1) u dijelu koji glasi: „u formi notarski obrađene isprave“, članak 278. stavak (2) u dijelu koji glasi: „mora biti u obliku notarski obrađene isprave i“ i članak 305. stavak (2) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13) nisu sukladne Ustavu 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 Obiteljskoga zakona Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 35/05, 41/05 i 31/14), kojima je propisana obvezna 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 članka 73. Zakona o notarima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 45/02) kojima je za određene pravne poslove, kao uvjet njihove pravne valjanosti, propisana obvezna notarska obrada isprava, što podrazumijeva i isprave o zaključenju pravnih poslova upravljenih na stjecanje ili prijenos vlasništva i drugih stvarni prava na nekretninama, nisu sukladni Ustavu Federacije Bosne i Hercegovine.

U svezi Zakona o notarima, Ustavni sud Federacije Bosne i Hercegovine konstatira da je riječ o sustavnom zakonu, što je pojam općeprihvaćen u pravnoj teoriji, da kao takav sadrži materijalno - pravne i procesno - pravne, te organizacijske norme kojim se na cjelovit način propisuje notarijat u Federaciji Bosne i Hercegovine, a sa kojim drugi zakoni, sukladno načelu vladavine prava, moraju biti usuglašeni.

Važeći Zakon o notarima („Službene novine Federacije BiH“, broj 45/02) u primjeni je od 2007. godine, što je značajno razdoblje tijekom kojeg su se mogli opservirati pozitivni, ali i negativni učinci primjene ovoga zakona. S ciljem implementacije presuda

Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine i unaprjeđenja funkcioniranja notarske službe u Federaciji Bosne i Hercegovine, Federalno ministarstvo pravde pristupilo je pripremi zakona o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine kao sustavnoga zakona kojim će se urediti notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Suština novog sustavnoga 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 sustava obvezne notarske obrade isprava, odnosno uvjetovanja pravne valjanosti pravnih poslova notarskom obradom isprava na temelju kojih su ti pravni poslovi zaključeni, izuzev u zakonom strogo određenim, iznimnim 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 iznimka u materiji građanskog i poslovnog (trgovačkog, gospodarskog) 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 utemeljeno na javnom interesu.

Upravo zato, svako propisivanje takvih ograničenja mora se dovesti u svezu 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.

Obvezna notarska obrada isprava više nije pravilo, ona je sada propisana kao iznimka, i to u onim slučajevima kada pravne poslove zaključuju osobe za koje je, uslijed određenih specifičnih okolnosti, potrebno osigurati viši stupanj 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 malodobnih 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 obvezna notarska obrada isprava, pristup pravnim uslugama je liberaliziran, te fizičkim i pravnim osobama stoje na raspolaganju različiti modaliteti ovjere isprava na temelju 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 obvezna 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 obveznu 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 temelju 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 sustav obvezne notarske obrade isprava diskriminatoran i na štetu drugih osoba - diplomiranih pravnikâ 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 najviše razine međunarodno priznatih prava i sloboda iz članka II. 2. i jednakosti pred zakonom iz članka II. 2. 1. c) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

Prilikom izrade ovoga prijedloga uočena je i tehnička greška u važećem zakonu, a koju Federalno ministarstvo pravde smatra opravdanom i svrsishodnom u članku 365. stavak (1) točka 3. u oznaci broja službenih novina tako da umjesto broja 23/53 ispravno je i treba glasiti broj 22/53.

### **III. – JAVNA RASPRAVA**

Na 35. sjednici održanoj dana 05.06.2024. godine, Vlada Federacije Bosne i Hercegovine utvrdila je Nacrt Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima i uputila isti Parlamentu Federacije Bosne i Hercegovine na usvajanje.

Zastupnički dom Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine na 14. redovitoj sjednici održanoj dana 22. i 23.10.2024.godine, razmatrao je Nacrt Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima, te usvojio zaključak kojim prihvaća Nacrt Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima, te smatra da može poslužiti kao temelj za izradu Prijedloga zakona.

Dom naroda Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine na 13. redovitoj sjednici održanoj dana 31.10.2024. godine, razmatrao je Nacrt Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima i usvojio zaključak kojim prihvaća Nacrt Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima, te smatra da može poslužiti kao temelj za izradu Prijedloga zakona.

Tijekom trajanja javne rasprave nisu zaprimljeni komentari, sugestije i prijedlozi zbog čega nisu vršene dodatne intervencije u tekst Zakona.

### **IV. - USKLAĐENOST PROPISA S EUROPSKIM ZAKONODAVSTVOM**

Prilikom izrade ovoga zakona, Federalno ministarstvo pravde je imalo u vidu Uredbu o Uredu Vlade Federacije BiH za zakonodavstvo i usklađenost s propisima Europske unije („Službene novine Federacije BiH“, br. 26/20 i 76/20) i Uredbu o postupku usklađivanja zakonodavstva Federacije BiH s pravnom stečevinom Europske unije („Službene novine Federacije BiH“, broj 98/16) i u tom smislu je izvršilo analizu europske pravne stečevine. Nakon detaljne i cjelovite analize, zaključeno je da

ne postoje primarni niti sekundarni izvori europskog prava koji reguliraju predmetnu materiju, te obrađivač ovoga propisa nije u mogućnosti dostaviti tablicu usklađenosti.

## **V. - OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH ZAKONSKIH RJEŠENJA**

Presudom Ustavnog suda Federacije BiH U-22/16 od 06.03.2019. godine utvrđeno je da članak 53. stavak (2) u cjelini i stavak (3) u dijelu koji glasi: „u kojem slučaju ta isprava mora biti notarski obrađena“, članak 82. stavak (2), članak 147. stavak (5), članak 190. stavak (1) u dijelu koji glasi: „u formi notarski obrađene isprave“, članak 278. stavak (2) u dijelu koji glasi: „mora biti u obliku notarski obrađene isprave i“ i članak 305. stavak (2) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13) nisu sukladni Ustavu Federacije Bosne i Hercegovine.

Slijedom navedenog, čl. 1. i 2. i 6. ovoga zakona predlažu se izmjene članka 53. stavak (2), članka 82. stavak (2) i članka 305. stavak (2), na način da se umjesto propisivanja obvezne 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.

Člankom 3. Zakona predložena je izmjena članka 147. stavak (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.

Člankom 4. Zakona regulirana je izmjena članka 190. stavak (1) Zakona o stvarnim pravima kojim se sada propisuje da se zemljišni dug osniva na temelju 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.

Člankom 5. Zakona predložena je izmjena članka 278. stavak (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.

## **VI. - FINACIJSKA SREDSTVA**

Za provođenje ovoga zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u proračunu Federacije Bosne i Hercegovine.

**Zakon o stvarnim pravima**  
**(„Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13)**

**TEKST ODREDBA ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU**

**Članak 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 stavka (1) ovoga članka 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.

**Članak 82.**  
**Uspostava etažnog vlasništva**

- (1) Etažno vlasništvo se uspostavlja odlukom vlasnika nekretnine (izjava o diobi) sukladno odredbi članka 86. ovoga zakona ili sporazumom suvlasnika nekretnine (ugovor o diobi) sukladno odredbi članka 84. ovoga 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 s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.

**Članak 147.**  
**Ugovor o davanju u zalog**

- (1) Ugovorom o davanju u zalog, odnosno ugovorom o hipoteci, dužnik ili netko treći (zalagodavac) obvezuje 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 obvezuje 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 temelju procjene vještaka.

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

**Članak 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.

**Članak 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.

**Članak 305.**  
**Osnivanje prava građenja**

- (1) Pravo građenja osniva se na temelju pravnog posla ili odluke suda.
- (2) Pravni posao iz stavka (1) ovoga članka zaključuje se u obliku notarski obrađene isprave.