

Broj: 03-02-911/2024
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 IZMJENI ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE**, 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
- Odredba Zakona koja se mijenja
- Izjava o usklađenosti
- Obrazac broj 1a
- Obrazac broj 2
- Obrazac IFP-NE
- Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03 i 54/04)

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

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

PRIJEDLOG

**ZAKON
O IZMJENI ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE**

Sarajevo, siječanj 2026. godine

**ZAKON O IZMJENI ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE**

Članak 1.

U Zakonu o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03 i 54/04), članak 41. stavak (2) mijenja se i glasi:

„(2) Odobrenje iz stavka (1) ovoga članka, mora biti sačinjeno u formi propisanoj zakonom kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.“

Članak 2.

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 IZMJENI ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

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 ustavnopravni temelj za njegovo donošenje.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni sud Federacije Bosne i Hercegovine donio je Presudu, broj: U-22/16 od 06.03.2019. godine, kojom je utvrđeno da članak 41. stavak (2) Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03 i 54/04), nije sukladan Ustavu Federacije Bosne i Hercegovine.

Presudom, broj: U-22/16 od 06.03.2019. godine su pored prethodno navedenih odredaba Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine proglašene neustavnim i određene odredbe Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13), 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 nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 80/14), Obiteljskog zakona Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 35/05, 41/05 i 31/14), kojima je propisana obvezna notarska obrada za određene pravne poslove, pa je Ustavni sud Federacije BiH donio prijelazno rješenje kojim se daje mogućnost Parlamentu Federacije Bosne i Hercegovine da u roku od najviše šest mjeseci od dana objavljivanja ove presude u „Službenim novinama Federacije BiH“ uskladi odredbe zakona koje su utvrđene kao neustavne sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine, do kada se iste mogu primjenjivati. Navedena odluka objavljena je u „Službenim novinama Federacije BiH“, broj: 32/19 od 15.05.2019. godine.

Također, treba napomenuti da je odlukom Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, broj: U-15/10 od 02.12.2015. godine utvrđeno da članak 73. Zakona o notarima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 45/02), nije u suglasnosti s Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine. Navedenom odredbom Zakona o notarima bili su propisani pravni poslovi za koje je obvezna notarska obrada isprava. Ustavni sud je stava da je ista diskriminatorna i na štetu drugih osoba - diplomiranih pravnika s položenim pravosudnim ispitom sukladno navedenoj Presudi.

Imajući u vidu naprijed navedeno, kao i činjenicu da je Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine dana 08.12.2022. godine na temelju odredbi članka 61a. Zakona o parničnom postupku, te odredbe članka 18. Pravilnika o unutarnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta, na sjednici Građanskog odjeljenja održanoj dana 08.12.2022. godine, donio Odluku broj: 70 0 Dn 009610 22 Spp kojom se usvaja zahtjev Općinskog suda u Sarajevu za rješavanje spornog

pravnog pitanja, pa Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine izražava sljedeće pravno shvaćanje koje glasi: "Potpisi ugovaratelja na ugovorima o prijenosu prava na nekretninama moraju biti ovjereni bilo od strane notara, bilo od strane suda kao uvjet punovažnosti za upis u zemljišne knjige", Vlada Federacije Bosne i Hercegovine, sukladno članku 183. Poslovnika Zastupničkoga doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 69/07, 2/08, 26/20 i 13/24) i članka 176. stavak (4) Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/03, 21/09, 24/20 i 60/24) je iz parlamentarne procedure povukla Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o notarima, Prijedlog zakona o izmjenama Zakona o registraciji poslovnih subjekata u Federaciji Bosne i Hercegovine, Prijedlog zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima, Prijedlog zakona o izmjeni Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, Prijedlog zakona o izmjenama Zakona o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine i Prijedlog zakona o izmjeni Obiteljskog zakona Federacije Bosne i Hercegovine, radi dodatnog usuglašavanja.

U obrazloženju presude, broj: U-22/16, kojom su proglašene neustavnim odredbe prethodno pobrojanih pet zakona, a koje su predvidjele obveznu notarsku obradu, navedeno je da po ocjeni Ustavnog suda Federacije BiH, suština rješavanja po ovom ustavnosudskom predmetu ne može se odvojiti od konačne i obvezujuće presude u predmetu ovoga suda broj: U-15/10 od 02.12.2015. godine. Iz izreke ove presude jasno proizlazi da je pitanje notarski obrađene isprave promatrano u odnosu na osporene odredbe isključivo u kontekstu davanja ekskluziviteta za takvu strogu formu zaključenja pravnih poslova u gotovo svim sferama ugovaranja, a ne u kontekstu koji mu pridaje druga strana u postupku.

Ustavni sud ističe da treba imati na umu da je propisivanje stroge forme pravnih poslova iznimka u materiji građanskog i poslovnog (trgovačkog, gospodarskog) prava, u kojoj uopćeno dominira načelo slobode (autonomije) volje i slobodne dispozicije, te navodi da 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, smatra Ustavni sud Federacije BiH, svako propisivanje takvih ograničenja mora se dovesti u svezu sa 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 omogućavaju 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.

Ustavni sud Federacije BiH nadalje ističe da integritet te slobode uređivanja obligacijskih odnosa ne može se odvojiti od ustavnih garancija primjene „najviše razine međunarodno priznatih prava i sloboda“ utvrđenih samim ustavom ili međunarodnim pravnim instrumentima koji imaju ustavni rang, niti se može izolirati od ustavne garancije na „jednakost pred zakonom“. Ne može ga se, isto tako, odvojiti i izolirati ni od garancije prava na privatnost, jer se ta krupna garancija u svome aspektu zaštite privatnosti s obzirom na imovinske interese, bez sumnje, uz sve ostalo, odnosi i na aktivnosti profesionalne i poslovne naravi. Kada se osporene odredbe promatraju u

tome kontekstu, sasvim se jasno ukazuje njihov ograničavajući učinak u svim slučajevima kada one utvrđuju da pravnim subjektima koji su naumili zaključiti valjan pravni posao ili poduzeti valjanu pravnu radnju u disponiranju svojim privatnim pravima ostaje samo jedan put: notarski obrađena isprava, navodi se u obrazloženju Presude Ustavnog suda Federacije BiH. „Oštrina“ tog ograničenja je očevidna, čak i uz punu svijest o tome da se svako subjektivno pravo može zakonom ograničiti zbog „viših“ razloga.

Stoga, navodi se u obrazloženju Presude Ustavnog suda Federacije BiH, u ovom predmetu nije, niti može biti upitno pravo zakonodavca da u općem interesu propisuje ograničenja u privatnopravnoj sferi, ali jest i treba biti upitno da li su oštrina ovoga ograničenja, s obzirom na ranije pravno stanje, te njegova širina, s obzirom na broj osporenih odredbi, sukladne gore spomenutim ustavnim garancijama.

Drukčije rečeno, jesu li već postojeća ograničenja slobodne dispozicije zbog nužnosti naročite forme pojedinih pravnih poslova bila tako neučinkovita i je li stupanj pravne sigurnosti subjekata i sigurnosti pravnog prometa bio toliko nizak, da je to iziskivalo da se u gotovo cjelokupnom privatnopravnom području pravni subjekti (fizičke i pravne osobe) liše svake mogućnosti izbora u pogledu načina zaključenja valjanih pravnih poslova i načina poduzimanja valjanih pravnih radnji i da im se nametne samo forma notarski obrađene isprave?

Ustavni sud Federacije BiH smatra da je inače opravdana i neophodna briga zakonodavca za sigurnost pravnog prometa i pravnu sigurnost pravnih subjekata u privatnopravnim odnosima, u ovom slučaju dobila zakonodavni izraz koji pravni subjekti s pravom mogu percipirati kao „nametnutu brigu“, što je samo po sebi *contradictio in adiecto*, i što stvara logičnu asocijaciju na pravno područje u kojem je „nametnuta briga“ društveni i zakonodavni imperativ kao jedino rješenje: starateljstvo.

Stoga se osporene odredbe, kako smatra Ustavni sud Federacije BiH, moraju promatrati iz aspekta ograničavanja slobode (autonomije) volje pravnih subjekata, kao njihovoga osobnog svojstva (kapaciteta). A to nameće zaključak da je, u odnosu na ranije pravno stanje u kojemu je, propisanom strožom formom, već bila manifestirana briga zakonodavca za stupanj pravne sigurnosti i sigurnost pravnog prometa, u pojedinim pravnim poslovima koji to nesumnjivo iziskuju, osporenim odredbama učinjen radikalni korak kojim je, prema stanovištu Ustavnog suda Federacije BiH, narušen delikatni balans između javnog i privatnog interesa.

To je, s jedne strane, rezultiralo neprimjerenim sužavanjem načela slobodne dispozicije, koje u privatnopravnoj sferi predstavlja pravnu vrijednost najvišeg ranga, neodvojivu od integriteta pravnog subjekta. Ali, ne samo to, s druge strane, ugroženo je pravo na jednakost pred zakonom onih pravnih subjekata koji, usprkos svojim kvalifikacijama, verificiranim znanjima i vještinama, ne mogu više raditi ono što su, kao stručnjaci, ranije mogli, a što se, opet, ne može odvojiti od njihovoga profesionalnog integriteta.

To osporene odredbe, dovodi u opreku prema 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, navodi se u Presudi Ustavnog suda Federacije BiH.

Detaljno obrazloženi razlozi za predloženo zakonsko rješenje sadržani su u obrazloženju Zakona o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Uzevši u obzir sve razloge navedene kako u ovom obrazloženju predloženog zakonskog teksta, tako i u obrazloženju Zakona o notarskoj službi u Federaciji Bosne i Hercegovine, predlaže se usvajanje navedene zakonske izmjene.

III. JAVNA RASPRAVA

Na 35. sjednici održanoj dana 05.06.2024. godine, Vlada Federacije Bosne i Hercegovine utvrdila je Nacrt zakona o izmjeni Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine 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 izmjeni Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, te usvojio zaključak kojim prihvaća Nacrt zakona o izmjeni Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, 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 izmjeni Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine i usvojio zaključak kojim prihvaća Nacrt zakona o izmjeni Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, 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 navedenog 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 sveobuhvatne analize, zaključeno je da ne postoje primarni niti sekundarni izvori europskog prava koji reguliraju predmetnu materiju, već se ostavlja sloboda svakoj od država članica da sukladno unutarnjem uređenju suvereno izvrši prijenos javnih ovlasti u opsegu i na način koji joj najviše odgovara. Ovo naročito ako se ima u vidu da se vrši intervencija u navedeni zakon samo u dijelu koji je tretiran presudama Ustavnog suda Federacije BiH. Imajući u vidu naprijed navedeno, obrađivač navedenog zakona nije u mogućnosti dostaviti tablicu usklađenosti.

V. OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH ZAKONSKIH RJEŠENJA

Predloženim zakonskim izmjenama vrši se intervencija u članku 41. kojim je propisano da je upis u zemljišnu knjigu dozvoljen samo uz suglasnost osobe koja je u vrijeme

podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše. Naime, Ustavni sud Federacije BiH proglasio je neustavnom odredbu iz stavka (2) ovoga članka kojom je propisano da odobrenje, prema stavku (1) ovoga članka, mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na temelju kojeg se vrši promjena prava zahtijeva notarska obrada. Kao što je već obrazloženo u prethodnom poglavlju, ocjena Ustavnog suda Federacije BiH je da takva odredba ima diskriminatorski karakter jer daje isključivo pravo notarima na obradu isprava kojim se vrši upis u zemljišnu knjigu, odnosno promjena nekog stvarnog prava u zemljišnoj knjizi. Predloženim izmjenama stavka (2) članka 41. napušta se sustav obvezne notarske obrade. Strankama se daje mogućnost izbora između notarske obrade ili notarskog potvrđivanja privatne isprave - solemnizacije ili ovjera potpisa na privatnoj ispravi, sukladno zakonu kojim je uređena notarska služba u Federaciji Bosne i Hercegovine.

VI. FINANCIJSKA SREDSTVA

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

**ODREDBA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA FEDERACIJE BOSNE I
HERCEGOVINE („SLUŽBENE NOVINE FEDERACIJE BIH“, BR. 58/02, 19/03 I
54/04) KOJA SE MIJENJA**

**Članak 41.
Zainteresirane osobe**

- (1) Upis u zemljišnu knjigu je dozvoljen samo uz suglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše.
- (2) Odobrenje prema stavku 1. ovog članka mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na temelju kojeg se vrši promjena prava zahtijeva notarska obrada.
- (3) Odobrenje iz stavka 1. ovog članka može biti zamijenjeno sudskom odlukom ili sudskim poravnanjem.
- (4) Za ispravku zemljišne knjige nije potrebno odobrenje iz stavka 1. ovog članka ako se dokaže netočnost. Ovo posebno važi za upis ili brisanje ograničenja raspolaganja.
- (5) Pravo koje je ograničeno na životni vijek nositelja prava smije nakon njegove smrti, ukoliko nisu isključeni zaostaci činidbi, biti brisano samo uz odobrenje pravnog nasljednika, ako brisanje treba uslijediti prije isteka jedne godine od smrti nositelja prava ili ako je pravni nasljednik zemljišnoknjižnom uredu podnio prigovor protiv brisanja. Prigovor se po službenoj dužnosti upisuje u zemljišnu knjigu. Ukoliko je nositelj prava proglašen umrlim, rok od godinu dana počinje teći od dana pravosnažnosti rješenja kojim se vrši proglašenje nestale osobe umrlom ili rješenja o dokazivanju smrti.
- (6) Odobrenje pravnog nasljednika predviđeno u stavku 4. ovog članka nije potrebno ukoliko je u zemljišnoj knjizi upisano da je brisanje prava dovoljan dokaz o smrti nositelja prava.