

Број: 03-02-911/2024
Сарајево, 14.01.2026. 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 Босне и Херцеговине, а у вези са чл. 178. и 179. Пословника Представничког дома Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 69/07, 2/08, 26/20 и 13/24) и чл. 171. и 172. Пословника о раду Дома народа Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 27/03, 21/09, 24/20 и 60/24), ради разматрања и усвајања, достављам Вам **ПРИЈЕДЛОГ ЗАКОНА О ИЗМЈЕНИ ЗАКОНА О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА ФЕДЕРАЦИЈЕ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ**, који је утврдила Влада Федерације Босне и Херцеговине на 65. сједници, одржаној 14.01.2026. године.

Приједлог закона се доставља на службеним језицима и писмима Федерације Босне и Херцеговине у принтаној и електронској форми (CD).

С поштовањем,



Прилог:

- Приједлог закона на српском језику
- Одредба Закона која се мијења
- Изјава о усклађености
- Образац број 1а
- Образац број 2
- Образац ИФП-НЕ
- Закон о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 58/02, 19/03 и 54/04)

**Цо: Федерално министарство правде
госп Ведран Шкобић, министар**

Co: Predset

Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
Влада

ПРИЈЕДЛОГ

ЗАКОН
О ИЗМЈЕНИ ЗАКОНА О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА
ФЕДЕРАЦИЈЕ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

Сарајево, јануар 2026. године

**ЗАКОН О ИЗМЈЕНИ ЗАКОНА О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА
ФЕДЕРАЦИЈЕ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ**

Члан 1.

У Закону о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 58/02, 19/03 и 54/04), члан 41. став (2) мијења се и гласи:

„(2) Одобрење из става (1) овог члана, мора бити сачињено у форми прописаној законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине.“

Члан 2.

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
ПРИЈЕДЛОГА ЗАКОНА О ИЗМЈЕНИ ЗАКОНА О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА
ФЕДЕРАЦИЈЕ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

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 уставноправни основ за његово доношење.

II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни суд Федерације Босне и Херцеговине донио је Пресуду, број: У-22/16 од 06.03.2019. године, којом је утврђено да члан 41. став (2) Закона о земљишним књигама Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 58/02, 19/03 и 54/04), није у складу с Уставом Федерације Босне и Херцеговине.

Пресудом, број: У-22/16 од 06.03.2019. године су поред претходно наведених одредаба Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине проглашене неуставним и одређене одредбе Закона о стварним правима („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 66/13 и 100/13), 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 наслеђивању у Федерацији Босне и Херцеговине („Службене новине Федерације БиХ“, број: 80/14), 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 одређене правне послове, па је Уставни суд Федерације БиХ донио прелазно рјешење којим се даје могућност Парламенту Федерације Босне и Херцеговине да у року од највише шест мјесеци од дана објављивања ове пресуде у „Службеним новинама Федерације БиХ“ усклади одредбе закона које су утврђене као неуставне са Уставом Федерације Босне и Херцеговине, до када се исте могу примјењивати. Наведена одлука објављена је у „Службеним новинама Федерације БиХ“, број 32/19 од 15.05.2019. године.

Такође, треба напоменути да је одлуком Уставног суда Федерације Босне и Херцеговине, број: У-15/10 од 02.12.2015. године утврђено да члан 73. Закона о нотарима („Службене новине Федерације БиХ“, број: 45/02), није у сагласности с Уставом Федерације Босне и Херцеговине. Наведеном одредбом Закона о нотарима били су прописани правни послови за које је обавезна нотарска обрада исправна. Уставни суд је става да је иста дискриминацијска и на штету других лица - дипломираних правника с положеним правосудним испитом у складу са наведеном Пресудом.

Имајући у виду напријед наведено, као и чињеницу да је Врховни суд Федерације Босне и Херцеговине дана 08.12.2022. године на основу одредби члана 61а. Закона о парничном поступку, те одредбе члана 18. Правилника о унутрашњем

судском пословању Федерације Босне и Херцеговине и Брчко Дистрикта, на сједници Грађанског одјељења одржаној дана 08.12.2022. године, донио Одлуку број: 70 0 Дн 009610 22 Спп којом се усваја захтјев Општинског суда у Сарајеву за рјешавање спорног правног питања, па Грађанско одјељење Врховног суда Федерације Босне и Херцеговине изражава сљедеће правно схватање које гласи: "Потписи уговарача на уговорима о преносу права на некретнинама морају бити овјерени било од стране нотара, било од стране суда као услов пуноважности за упис у земљишне књиге", Влада Федерације Босне и Херцеговине, у складу са чланом 183. Пословника Представничког дома Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 69/07, 2/08, 26/20 и 13/24) и члана 176. став (4) Пословника о раду Дома народа Парламента Федерације БиХ („Службене новине Федерације БиХ“, бр. 27/03, 21/09, 24/20 и 60/24) је из парламентарне процедуре повукла Приједлог закона о измјенама и допунама Закона о нотарима, Приједлог закона о измјенама Закона о регистрацији пословних субјеката у Федерацији Босне и Херцеговине, Приједлог закона о измјенама Закона о стварним правима, Приједлог закона о измјени Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине, Приједлог закона о измјенама Закона о наслеђивању у Федерацији Босне и Херцеговине и Приједлог закона о измјени Породичног закона Федерације Босне и Херцеговине, ради додатног усаглашавања.

У образложењу пресуде, број: У-22/16, којом су проглашене неуставним одредбе претходно побројаних пет закона, а које су предвидјеле обавезну нотарску обраду, наведено је да по оцјени Уставног суда Федерације БиХ, суштина рјешавања по овом уставносудском предмету не може се одвојити од коначне и обавезујуће пресуде у предмету овог суда број: У-15/10 од 02.12.2015. године. Из изреке ове пресуде јасно произилази да је питање нотарски обрађене исправе посматрано у односу на оспорене одредбе искључиво у контексту давања ексклузивитета за такву строгу форму закључења правних послова у готово свим сферама уговарања, а не у контексту који му придаје друга страна у поступку.

Уставни суд истиче да треба имати на уму да је прописивање строге форме правних послова изузетак у материји грађанског и пословног (трговачког, привредног) права, у којој уопштено доминира принцип слободе (аутономије) воље и слободне диспозиције, те наводи да како такви правни послови подразумијевају диспонирање приватним правима, свако ограничавање и отежавање таквог диспонирања од стране законодавца мора бити с највећом пажњом одмјерено и несумњиво основано на јавном интересу.

Управо зато, сматра Уставни суд Федерације БиХ, свако прописивање таквих ограничења мора се довести у везу са 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 омогућавају 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.

Уставни суд Федерације БиХ надаље истиче да интегритет те слободе уређивања облигационих односа не може се одвојити од уставних гаранција примјене „највишег нивоа међународно признатих права и слобода“ утврђених самим уставом или међународним правним инструментима који имају уставни ранг, нити се може изоловати од уставне гаранције на „једнакост пред законом“. Не може га се, исто тако, одвојити и изоловати ни од гаранције права на приватност, јер се та крупна гаранција у своме аспекту заштите приватности с обзиром на имовинске интересе, без сумње, уз све остало, односи и на активности професионалне и пословне природе. Када се оспорене одредбе посматрају у том контексту, сасвим се јасно указује њихов ограничавајући учинак у свим случајевима када оне утврђују да правним субјектима који су наумили закључити ваљан правни посао или предузети ваљану правну радњу у диспонирању својим приватним правима остаје само један пут: нотарски обрађена исправа, наводи се у образложењу Пресуде Уставног суда Федерације БиХ. „Оштрина“ тог ограничења је очита, чак и уз пуну свијест о томе да се свако субјективно право може законом ограничити због „виших“ разлога.

Стога, наводи се у образложењу Пресуде Уставног суда Федерације БиХ, у овом предмету није, нити може бити упитно право законодавца да у општем интересу прописује ограничења у приватноправној сфери, али јест и треба бити упитно да ли су оштрина овог ограничења, с обзиром на раније правно стање, те његова ширина, с обзиром на број оспорених одредби, у складу с горе споменутим уставним гаранцијама.

Другачије речено, јесу ли већ постојећа ограничења слободне диспозиције због неопходности нарочите форме појединих правних послова била тако неефикасна и је ли степен правне сигурности субјеката и сигурности правног промета био толико низак, да је то изискивало да се у готово цјелокупном приватноправном подручју правни субјекти (физичка и правна лица) лише сваке могућности избора у погледу начина закључења ваљаних правних послова и начина предузимања ваљаних правних радњи и да им се наметне само форма нотарски обрађене исправе?

Уставни суд Федерације БиХ сматра да је иначе оправдана и неопходна брига законодавца за сигурност правног промета и правну сигурност правних субјеката у приватноправним односима, у овом случају добила законодавни израз који правни субјекти с правом могу перципирати као „наметнуту бригу“, што је само по себи *contradictio in adiecto*, и што ствара логичну асоцијацију на правно подручје у којем је „наметнута брига“ друштвени и законодавни императив као једино рјешење: старатељство.

Стога се оспорене одредбе, како сматра Уставни суд Федерације БиХ, морају посматрати из аспекта ограничавања слободе (аутономије) воље правних субјеката, као њиховог личног својства (капацитета). А то намеће закључак да је, у односу на раније правно стање у којем је, прописаном строжом формом, већ била манифестована брига законодавца за степен правне сигурности и сигурност правног промета, у појединим правним пословима који то несумњиво изискују, оспореним одредбама учињен радикалан корак којим је, према становишту Уставног суда Федерације БиХ, нарушен деликатни баланс између јавног и приватног интереса.

То је, с једне стране, резултирало непримјереним сужавањем принципа слободне диспозиције, које у приватноправној сфери представља правну вриједност највишег ранга, неодвојиву од интегритета правног субјекта. Али, не само то, с друге стране, угрожено је право на једнакост пред законом оних правних субјеката који, упркос својим квалификацијама, верификованим знањима и вјештинама, не могу више радити оно што су, као стручњаци, раније могли, а што се, опет, не може одвојити од њиховог професионалног интегритета. То оспорене одредбе, доводи у опреку према 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, наводи се у Пресуди Уставног суда Федерације БиХ.

Детаљно образложени разлози за предложено законско рјешење садржани су у образложењу Закона о нотарској служби у Федерацији Босне и Херцеговине. Узевши у обзир све разлоге наведене како у овом образложењу предложеног законског текста, тако и у образложењу Закона о нотарској служби у Федерацији Босне и Херцеговине, предлаже се усвајање наведене законске измјене.

III ЈАВНА РАСПРАВА

На 35. сједници одржаној дана 05.06.2024. године Влада Федерације Босне и Херцеговине утврдила је Нацрт закона о измјени Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине и упутила исти Парламенту Федерације Босне и Херцеговине на усвајање.

Представнички дом Парламента Федерације Босне и Херцеговине на 14. редовној сједници одржаној дана 22. и 23.10.2024. године разматрао је Нацрт закона о измјени Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине, те усвојио закључак којим прихвата Нацрт закона о измјени Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине, те сматра да може послужити као основ за израду Приједлога закона.

Дом народа Парламента Федерације Босне и Херцеговине на 13. редовној сједници одржаној дана 31.10.2024. године разматрао је Нацрт закона о измјени Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине и усвојио закључак којим прихвата Нацрт закона о измјени Закона о земљишним књигама Федерације Босне и Херцеговине, те сматра да може послужити као основ за израду Приједлога закона.

У току трајања јавне расправе нису примљени коментари, сугестије и приједлози због чега нису вршене додатне интервенције у текст закона.

IV УСКЛАЂЕНОСТ ПРОПИСА С ЕВРОПСКИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ

Приликом израде наведеног закона, 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, већ се оставља слобода свакој од држава чланица да у складу с унутрашњим уређењем суверено изврши пренос јавних овлашћења у обиму и на начин који јој највише одговара. Ово нарочито ако се има у виду да се врши интервенција у наведени закон само у дијелу који је третиран пресудама Уставног суда Федерације БиХ. Имајући у виду напријед наведено, обрађивач наведеног закона није у могућности доставити таблицу усклађености.

V ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОЖЕНИХ ЗАКОНСКИХ РЈЕШЕЊА

Предложеним законским измјенама врши се интервенција у члану 41. којим је прописано да је упис у земљишну књигу дозвољен само уз сагласност лица које је у вријеме подношења захтјева уписано у земљишну књигу као носилац права власништва или неког другог стварног права које се преноси, мијења, ограничава или брише. Наиме, Уставни суд Федерације БиХ прогласио је неуставним одредбу из става (2) овог члана којом је прописано да одобрење, према ставу (1) овог члана, мора бити нотарски овјерено, осим ако се за уговор на основу којег се врши промјена права захтијева нотарска обрада. Као што је већ образложено у претходном поглављу, оцјена Уставног суда Федерације БиХ је да таква одредба има дискриминацијски карактер јер даје искључиво право нотарима на обраду исправа којим се врши упис у земљишну књигу, односно промјена неког стварног права у земљишној књизи. Предложеним измјенама става (2) члана 41. напушта се систем обавезне нотарске обраде. Странкама се даје могућност избора између нотарске обраде или нотарског потврђивања приватне исправе - солемнизације или овјера потписа на приватној исправи, у складу са законом којим је уређена нотарска служба у Федерацији Босне и Херцеговине.

VI ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА

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

ОДРЕДБА ЗАКОНА О ЗЕМЉИШНИМ КЊИГАМА ФЕДЕРАЦИЈЕ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ („СЛУЖБЕНЕ НОВИНЕ ФЕДЕРАЦИЈЕ БИХ“, БР. 58/02, 19/03 И 54/04) КОЈА СЕ МИЈЕЊА

**Члан 41.
Заинтересована лица**

- (1) Упис у земљишну књигу је дозвољен само уз сагласност лица које је у вријеме подношења захтјева уписано у земљишну књигу као носилац права власништва или неког другог стварног права које се преноси, мијења, ограничава или брише.
- (2) Одобрење према ставу 1. овог члана мора бити нотарски овјерено, осим ако се за уговор на основу којег се врши промјена права захтијева нотарска обрада.
- (3) Одобрење из става 1. овог члана може бити замијењено судском одлуком или судским поравнањем.
- (4) За исправку земљишне књиге није потребно одобрење из става 1. овог члана ако се докаже нетачност. Ово посебно важи за упис или брисање ограничења располагања.
- (5) Право које је ограничено на животни вијек носиоца права смије након његове смрти, уколико нису искључени заостаци чинидби, бити брисано само уз одобрење правног насљедника, ако брисање треба услиједити прије истека једне године од смрти носиоца права или ако је правни насљедник земљишнокњижном уреду поднио приговор против брисања. Приговор се по службеној дужности уписује у земљишну књигу. Уколико је носилац права проглашен умрлим, рок од годину дана почиње тећи од дана правоснажности рјешења којим се врши проглашење несталог лица умрлим или рјешења о доказивању смрти.
- (6) Одобрење правног насљедника предвиђено у ставу 4. овог члана није потребно уколико је у земљишној књизи уписано да је брисање права довољан доказ о смрти носиоца права.