

Prilijeno: 10-09-2019			
Org. jed.	Broj	Priloga	Vrijednost
02-	02-	1706	119

100

Sladjan Ilić
delegat u Domu naroda Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine
Sarajevo, 10.09.2019. godine

1)DOMU NARODA PARLAMENTA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Ulica Hamdije Kreševljakovića broj 3
SARAJEVO

2)VLADA FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Ulica Hamdije Čemerlića broj 2
SARAJEVO

PREDMET: Prijedlog za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine po skraćenom postupku, dostavlja se

Poštovani,

U skladu sa članom 155. stav 2. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 27/03 i 21/09), podnosim prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine.

Zakonom o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Zakon o stvarnim pravima), koji je stupio na snagu u martu 2014. godine, na području Federacije Bosne i Hercegovine, uređena su pitanja sticanja, korištenja, raspolaganja, zaštite i prestanka prava vlasništva i drugih stvarnih prava i posjeda.

Radi se o jednom od suštinskih zakona za uređenje pravnog sistema u Federaciji Bosne i Hercegovine, a cilj njegovog donošenja bio je da se sveobuhvatno uredi oblast stvarnih prava.

Primjenom navedenog zakona u praksi, uočilo se kako su u Zakonu o stvarnim pravima evidentne pravne praznine, kako pojedine odredbe treba izmijeniti, a pojedine dopuniti.

Postojanje pravnih praznina u Zakonu o stvarnim pravima uzrokovano je između ostalog, nedonošenjem propisa, koji su se trebali donijeti, kako bi se upotpunio pravni sistem i uređenje odnosa u oblasti uređenja stvarnih prava u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Navedena okolnost je veoma važna u oblasti uređenja pravila ponašanja kada je u pitanju raspolaganje građevinskim zemljištem, Naime, u proteklih pet godina od kada je Zakon stupio na snagu, nisu doneseni propisi o građevinskom zemljištu, čije je usaglašavanje sa odredbama Zakona o stvarnim pravima bilo imperativno propisano kao obaveza u smislu člana 371.

navedenog Zakona, pa su iz navedenih razloga nastale poteškoće u praksi prilikom primjene istog.

Naime, odredbom člana 371. stav 1. istog Zakona kojom su taksativno navedeni Zakoni koji prestaju sa važenjem danom početka primjene Zakona o stvarnim pravima, a istovremeno je odredbama stavova 2. i 3. propisano:

(2) „Propisi o građevinskom zemljištu će se usaglasiti sa odredbama ovog Zakona u roku od tri mjeseca od dana početka primjene ovog zakona.

(3) U slučaju kolizije odredaba ovog zakona sa drugim propisima, primjenjivat će se odredbe ovog Zakona.“

I pored odredbe stava 3. koji predstavlja privremeno rješenje eventualnih spornih situacija u slučaju kolizije propisa o građevinskom zemljištu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima, kod primjene Zakona o stvarnim pravima i dalje se pojavljuju pravne praznine.

One su najevidentnije u Prijelaznim odredbama - poglavlje „Pretvorba društvenog vlasništva“, iz sljedećih razloga:

1) zato što nije definisano pitanje pretvorbe na stvari u društvenom odnosno državnom vlasništvu, koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo vlasništvo drugog lica, u situacijama kada je titular nekog od navedenih prava prestao da postoji, a nema pravnog sljednika;

2) zato što nije definiran status građevinskog zemljišta, nad kojim u zemljišnim knjigama nije upisan titular prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, što je nužno uraditi prije donošenja Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH.

Iz navedenih razloga, Zakon o stvarnim pravima je jednim svojim dijelom postao nepremostiva smetnja za regulisanje i/ili rješavanje bitnih pitanja u oblasti, koje Zakon o stvarnim pravima uređuje. Čak šta više, pravne praznine su takvog karaktera, da izazivaju pravnu nesigurnost i potpuno onemogućavaju korištenje nekretnina u svrhu gradnje.

U ovom prijedlogu, ograničavamo se samo na otklanjanje pravnih praznina hitnog karaktera i, uvođenjem temporalnih normi (dopuna člana 338. Zakona o stvarnim pravima uvođenjem novih stavova 4. i 5.)

Odredbe Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine treba dopuniti i u dijelu, koji se odnosi na sticanje i gubitaka status općeg i javnog dobra, jer nije donesen posebni zakon, kojim će se urediti sticanje i gubitak svojstva općeg i javnog dobra (član 7. stav 4. Zakona o stvarnim pravima).

Zbog čekanja na donošenje navedenog Zakona jedinice lokalne samouprave nisu u mogućnosti raspolagati nekretninama u situacijama kada je neka nekretnina „de facto“ izgubila status javnog dobra (npr. rijeka promijenila svoj tok i preostalo je zemljište, koje bi se moglo korisno upotrijebiti).

I kada je u pitanju ova situacija uvodimo još jednu odredbu temporalne prirode (uvođenje novog člana 371. a u važeći Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine)

Detaljnije pojašnjenje pravnih praznina, uočenih u odredbama Zakona o stvarnim pravima, dato je u obrazloženju prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH.

Ovim izmjenama i dopunama potrebno je da se otklone oni nedostaci u Zakonu o stvarnim pravima koji su HITNE prirode, među kojima je omogućavanje davanja u dugoročni zakup nekretnina obuhvaćenih zabranom raspolaganja iz člana 365. Zakona o stvarnim pravima, a sve sa ciljem njihove zaštite od daljnjeg propadanja (izmjena člana 366. Zakona o stvarnim pravima).

Ako se ima u vidu činjenica da se privremena zabrana raspolaganja nekretninama u državnom, odnosno društvenom vlasništvu (poljoprivrednim i drugim zemljištem, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima), odnosi sve potencijalne sticaoce nekretnina, što uključuje i bivše vlasnike nekretnina i njihove pravne sljedbenike (među kojima su građani, preduzeća, vjerske zajednice i slično), time je uskraćena mogućnost da uvažavajući **princip dobrovoljnosti** omogućimo da raniji vlasnik nekretnine stekne navedenu nekretninu pravnim dopuštenim poslom, ako je takvo raspolaganje potrebno radi realizacije nekih projekata od javnog interesa.

U ovom prijedlogu član 365. dopunjavamo novim stavom, kako bi se uveo izuzetak u javnom interesu (npr. potrebno je izvršiti zamjenu nekretnina radi izgradnje nekog objekta od javnog interesa), ali samo ako raniji vlasnik nekretnine ili njegov pravni sljedbenik od koga je ista uzeta prinudnim putem po principu dobrovoljnosti želi sklopiti teretni pravni posao s ciljem sticanja ranije oduzete nekretnine.

U ovom slučaju predlažemo dopunu stava 2. u članu 365. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine.

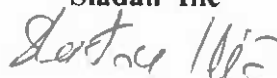
Detaljnije pojašnjenje predloženih izmjena i dopuna Zakona o stvarnim pravima, dato je u obrazloženju prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH.

Zakon bi trebalo donijeti u skraćenom postupku, na osnovu člana 172. Poslovnika Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 69/07 i 2/08) i člana 164. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 27/03 i 21/09), jer zakon nije složen (njime se otklanjaju pravne praznine), a ni obiman (sadrži samo pet članova, uključujući i završnu odredbu). Smatram, da postoji javni interes za donošenje ovog Zakona.

U prilogu Vam dostavljam tekst Zakona.

S poštovanjem.

DELEGAT DOMA NARODA
PARLAMENTA FEDERACIJE BIH
Sladjan Ilić



Na osnovu člana IV.5.(1.) b) i IV.A.20.(1).d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine Dom naroda Parlamenta Federacije BiH na svojoj sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donosi

ZAKON
o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima

Član 1.

U članu 338. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 66/13 i 100/13)(u daljem tekstu: Zakon), iza stava 4. dodaju se novi stavovi 5. i 6, koji glase:

„(5) Pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja na stvari u društvenom odnosno državnom vlasništvu, koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo vlasništvo drugog lica, na zahtjev jedinice lokalne samouprave pretvara se u pravo vlasništva jedinice lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi ta stvar, ako je nosilac tog prava prestao da postoji i nema pravnog sljednika.

(6) Ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom, odnosno državnom vlasništvu, koje nije pribavljeno u društveno/državno vlasništvo po osnovu propisa iz člana 365. stav 1. ovog Zakona i na kojem u zemljišnim knjigama nije upisan titular prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, na zahtjev jedinice lokalne samouprave pretvara se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi.“

Član 2.

U članu 365. u stavu 2. Zakona na kraju rečenice briše se tačka i dodaju riječi: „ili ako je sticalac prava na nekretninama raniji vlasnik od koga je prinudno oduzeta nekretnina po osnovu propisa iz stava 1. ovog člana ili njegov pravni sljedbenik.“

Član 3.

U članu 366. stav 1. Zakona briše se zarez i riječi „davanje u dugoročni zakup“.

U članu 366. stav 2. briše se.

Član 4.

Iza člana 371. Zakona, dodaje se novi član 371.a, koji glasi:

„Član 371.a.“

Utvrđivanje statusa općih i javnih dobara do donošenja posebnog zakona

(1) Do donošenja zakona iz člana 7. stav (4). Zakona, kojim se uređuje sticanje i gubitak svojstva općeg i javnog dobra, te njegov upis u zemljišnu knjigu, odluku o sticanju i gubitku svojstva općeg ili javnog dobra donosi gradsko, odnosno općinsko vijeće na čijem području se stvar nalazi, osim ako posebnim zakonom, koji regulira pojedina opća i javna dobra nije određeno drugačije.

(2) Ako se opće ili javno dobro nalazi na području dva ili više gradova, odnosno dviju ili više općina, u pravilu odluku o sticanju ili gubitku svojstva općeg i javnog dobra sporazumno donose gradska, odnosno općinska vijeća na čijem području se nalaze, a za slučaj nepostizanja sporazuma gradsko, odnosno općinsko vijeće donosi odluku o sticanju i gubitku svojstva općeg ili javnog dobra, na dijelu nekretnine koja se nalazi na njegovom području.

(3) Ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, stvar za koje se odlukom gradskog, odnosno općinskog vijeća utvrdi prestanak svojstva općeg ili javnog dobra, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i može biti predmetom prometa u skladu sa odredbama člana 363. do 369. Zakona.

(4) Opće i javno dobro, upisuje se sa katastarskim podacima u zemljišnu knjigu u popisni (A) list zemljišnog uložka, u vlasničkom (B) listu upisuje se svojstvo općeg ili javnog dobra, a u teretni (C) list upisuje se koncesija, ako je ustanovljena.“

Član 5.

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

O b r a z l o ž e n j e

I USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje ovog Zakona je u članu član IV.5.(1.) b) i IV.A.20.(1).d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

Odredbom člana član IV.5.(1.) b) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine je između ostalog uređeno, da je utvrđivanje ekonomske politike u isključivoj nadležnosti Federacije Bosne i Hercegovine, uključujući planiranje i obnovu, te politiku korištenja zemljišta na Federalnom nivou.

Članom IV.A.20.(1).d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine, propisano je da je Parlament Federacije nadležan za donošenje zakona u vršenju funkcija federalne vlasti. Zakoni stupaju na snagu, kako je njima utvrđeno, ali ne ranije prije nego što budu objavljeni u službenom glasilu Federacije.

Zakon bi trebalo donijeti u skraćenom postupku, na osnovu člana 172. Poslovnika Predstavničkog doma Parlamenta Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 69/07 i 2/08) i člana 164. Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 27/03 i 21/09), jer zakon nije složen (njime se otklanjaju pravne praznine), a ni obiman (sadrži samo pet članova). Iz navedenih razloga, da bi se mogao razmatrati po skraćenom postupku u formi prijedloga, zakon bi poslanicima trebao biti dostavljen četrnaest dana prije raspravljanja.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zakonom o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 66/13 i 100/13), na području Federacije BiH, uređena su pitanja sticanja, korištenja, raspolaganja, zaštite i prestanka prava vlasništva kao i drugih stvarnih prava.

Zakon je stupio na snagu u martu 2014. godine. Radi se o jednom od suštinskih zakona za uređenje pravnog sistema u Federaciji BiH. Njime se sveobuhvatno uređuje oblast stvarnih prava.

Međutim, zbog pravnih praznina i posebno zbog činjenice, da pet godina od kada je stupio na snagu, nisu doneseni propisi, kojima bi se uredile navedene pravne praznine, jednim svojim dijelom postao smetnja za regulisanje i/ili rješavanje bitnih pitanja u oblasti, koji zakon uređuje. Čak šta više, pravne praznine su takvog karaktera, da izazivaju pravnu nesigurnost i potpuno onemogućavaju korištenje zemljišta u funkciji ekonomskog razvoja.

To je posebno vidljivo u oblasti uređenja odnosa na građevinskom zemljištu, kojima raspolažu upravljaju jedinice lokalne samouprave (gradovi i općine), što je nepremostiva prepreka i

predstavlja ograničavajući faktor, kako u planiranju razvoja, tako i u privlačenju potencijalnih stranih investitora. Naime poseban problem u uređenju odnosa na građevinskom zemljištu, predstavljaju situacije kada je titular prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja prestao da postoji, a nema pravnog sljednika (kao npr. primjera radi pravno lice likvidirano ili je prestalo postojati okončanjem stečajnog postupka), a zemljištem je potrebno raspolagati (staviti ga u promet) radi proširenja građevinske parcele ili radi legalizacije nekog objekta i slično.

Isto tako, zna se desiti da je na građevinskom zemljištu u vlasničkom (B) listu zemljišne knjige upisana društvena svojina, odnosno državna bez naznake titulara, a na osnovu propisa tj. odluke nekadašnje skupštine opštine (sada gradskog, odnosno općinskog vijeća), kojima su utvrđivane granice gradskog građevinskog zemljišta na području jedinice lokalne samouprave u skladu sa Zakonom o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera ("Službeni list SFRJ", broj 5/68). Navedna situacija zna predstavljati pravnu smetnju, za dalje raspolaganje i promet građevinskim zemljištem, pa je treba otkloniti.

Podsjećamo, da je usvajanjem Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 66/13 i 100/13), od strane Parlamenta Federacije BiH stvorena obaveza za sve nivoe vlasti, pa i Parlament Federacije BiH da najkasnije do 05. juna 2013. godine propise o građevinskom zemljištu usaglase sa Zakonom o stvarnim pravima.

Naime, članom 371. stav 2. i 3. Zakona o stvarnim pravima, propisano je slijedeće /citiramo/:

„(2) Propisi o građevinskom zemljištu će se usaglasiti sa odredbama ovog Zakona u roku od tri mjeseca od dana početka primjene ovog zakona.

(3) U slučaju kolizije odredaba ovog zakona sa drugim propisima, primjenjivat će se odredbe ovog Zakona.

Dakle, Parlament Federacije Bosne i Hercegovine je bio dužan usaglasiti Zakon o građevinskom zemljištu („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj 67/05) sa odredbama Zakona o stvarnim pravima, a nakon toga gradska i općinska vijeća svoje propise, što ni do danas nije učinjeno.

Imajući u vidu, da je Zakon o građevinskom zemljištu vrlo složen Zakon, predlaže se izmjena Zakona o stvarnim pravima, da bi se otklonile gore naznačene pravne praznine.

Osim toga, ograničavajući faktor za korištenje nekretnina predstavlja i raspolaganje nekretninama pod tzv. restitucijom (član 365. Zakona o stvarnim pravima FBiH), pod kojim se podrazumijeva prijenos, otuđivanje, zamjena, kao i svaki drugi vid zabrane raspolaganja (ustanovljavanje tereta i davanje u dugoročni zakup.).

Slična odredba se prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima nalazila u Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti („Sl. list SRBiH“, broj 22/91), zbog čijeg donošenja poslovni prostori, poljoprivredna i druga zemljišta godinama propadaju i bivaju neiskorištena, a Zakon o restituciji na nivou BiH se ne donosi. Nije za očekivati, da će se navedeni Zakon o restituciji donijeti u dogledno vrijeme, jer nije propisan rok za njegovo donošenje. Smatramo, da bi se ovakva imovina s ciljem njenog očuvanja i stavljanja u funkciju mogla dati pod dugoročni zakup, a najkasnije do donošenja Zakona o restituciji. Time

sprečavamo njihovo propadanje i devastaciju, kako bi se sa istom postupalo sa pažnjom dobrog domaćina. Sve navedeno predstavlja smetnju budućem razvoju, koju treba otkloniti.

Osim toga, nekada je za gradnju nekog objekta ili realizaciju planskog dokumenta neohodno da se putem zamjene ili na neki drugi način raspoláže nekretninom u državnom odnosno društvenom vlasništvu obuhvaćenom zabranom raspolaganja iz člana 365. stav 1. Zakona o stvarnim pravima, s tim da bi sticalac nekretnine bio vlasnik ili njegov pravni sljedbenik od koga je ista oduzeta.

Ako se ima u vidu činjenica da se privremena zabrana raspolaganja nekretninama u državnom, odnosno društvenom vlasništvu (poljoprivrednim i drugim zemljištem, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima), odnosi na sve potencijalne sticaoce nekretnina, što uključuje i bivše vlasnike nekretnina i njihove pravne sljedbenike (među kojima su građani, preduzeća, vjerske zajednice i slično), time je uskraćena mogućnost da uvažavajući **princip dobrovoljnosti** omogućimo da raniji vlasnik nekretnine od koga je ista oduzeta po nekom pravnom osnovu iz člana 365. stav 1. Zakona o stvarnim pravima stekne navedenu nekretninu pravnim dopuštenim poslom, ako je takvo raspolaganje potrebno radi realizacije nekih projekata od javnog interesa.

Time se nikako neće ugroziti prava ranijeg vlasnika nekretnine ili njegovog pravnog sljedbenika, ali ni dovesti u pitanje proces restitucije. Naime, ako vlasnik želi on dopuštenim pravnim poslom po principu dobrovoljnosti on može steći nekretninu koja mu je oduzeta u vlasništvo. Poznato je da i vjerske zajednice imaju veliki broj nekretnina, koje bi eventualno mogle biti predmetom zamjene s ciljem realizacije

Posebno navodimo, da je odredbom člana 7. stav (4) Zakona o stvarnim pravima, propisano je da će se „posebnim zakonom urediti sticanje svojstva općeg ili javnog dobra, kao i prestanak tog svojstva te način upisa ovih dobara u zemljišne knjige“. Zakon je stupio na snagu prije četiri godine, a u Parlamentu Federacije Bosne i Hercegovine nije se našao na razmatranju Zakon o općim i javnim dobrima, što otvara prostor za pravnu nesigurnost i eventualno nezakonito korištenje općih i javnih dobara. Primjera radi, u situacijama kada opće dobro de facto izgubi takvo svojstvo (npr. rijeka promijeni svoj tok, rudnici prestanu sa eksploatacijom i slično) stvar (nepokretna) koje u naravi više nije javno dobro, ne može se zakonito koristiti, a niti biti predmetom prometa. Naime, primjera radi u situaciji, kada je prestala eksploatacija rudnika prije više desetina godina, zna se desiti da pojedine nepokretne stvari nisu izbrisane iz katastra eksploatacionih polja, a da bi se izvršilo brisanje općeg dobra iz zemljišnih knjiga mora se provesti komplikovana i skupa procedura (donošenje rješenja nadležnog organa uprave o brisanju iz katastra eksploatacionih polja, kojem predhodi izrada elaborata), kojom se u konačnici ne rješava problem, iz razloga što takvo rješenje nije moguće provesti u zemljišnim knjigama, jer stvar koja izgubi status općeg dobra na takav način, ne bi mogla biti dalje u prometu, zbog nepostojanja zakona iz člana 7. stav 4. Zakona o stvarnim pravima, kojim se se uređuje sticanje i gubitak svojstva općeg i javnog dobra, te njegov upis u zemljišnu knjigu.

III FINANSIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provođenje ovog zakona, NISU potrebna dodatna finansijska sredstva.

IV OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ZAKONSKIH RJEŠENJA

U članu 1. stav 1. Zakona reguliše se pretvorba prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja na stvari u državnom vlasništvu ukoliko je nosilac tog prava prestao da postoji i u slučaju da nema pravnog sljednika. U tom slučaju, ovom odredbom predviđeno je da vlasnici takvih stvari postaju jedinice lokalne samouprave na čijem području se stvar nalazi. Ovom odredbom dodaje se novi stav (5) u članu 338. Zakona o stvarnim pravima, koji nosi naziv „Pretvorba društvenog vlasništva“.

Polazeći od pravila da nekretnina ne može biti bez vlasnika, najprihvatljivije rješenje je da se na nekretnini koja nema titulara konstituiše pravo vlasništva u korist jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta nekretnina, analogno situacijama, kada se u ostavinskom postupku utvrdi da nema nasljednika.

Članom 1. stav 2. Zakona uređuje se situacija zemljišnim knjigama nije upisan titular prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja na stvari u društvenoj svojini, odnosno o državnoj svojini, a NE radi se o zemljištu, koje je prešlo u društveno, odnosno državno vlasništvo na osnovu propisa navedenih u članu 365. stav 1. Zakona o stvarnim pravima. Ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, u tom slučaju ta stvar pretvara se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a na zahtjev njenih ovlaštenih organa. Ovom odredbom dodaje se novi stav (6) u članu 338. Zakona o stvarnim pravima, koji nosi naziv „Pretvorba društvenog vlasništva“. Ovim članom se predviđa, da ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, građevinsko zemljište u društvenom, odnosno državnom vlasništvu, koje nije pribavljeno po osnovu propisa iz člana 365. stav 1. ovog Zakona i na kojem u zemljišnim knjigama nije upisan titular prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, pretvaraju se u vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi, a na zahtjev jedinice lokalne samouprave, odnosno njenih ovlaštenih organa.

U članu 2. pored dosadašnjeg izuzetka od zabrane raspolaganja iz član 365. stav 1. (ako je raspolaganje dozvoljeno odredbama posebnih zakona donesenih prije stupanja na snagu zakona o stvarnim pravima), uvodi se novi izuzetak za situacije u kojima je sticalac prava na nekreninama raniji vlasnik od koga je prinudno oduzeta nekretnina po osnovu propisa iz člana 365 1. Zakona o stvarnim pravima ili njegov pravni sljedbenik.“

U članu 3. omogućava se davanje nekretnina obuhvaćenim zabranom raspolaganja iz člana 365. stav 1. zakona o stvarnim pravima pod dugoročni zakup, a brisanjem stava 2. ukidaju se privilegije stranih predstavništava i organizacija, kojima su se nekretnine pod restitucijom mogle davati pod zakup i dugoročni zakup i svi dovode u ravnopravan položaj.

Članom 4. stav 1. Zakona normom temporalnog karaktera, do donošenja posebnom zakona, kojim se uređuje pitanje sticanja i prestanka svojstva općeg i javnog dobra, kao i njegovog upisa u zemljišne knjige, rješava se ovo pitanja na način da gradsko, odnosno općinsko vijeće na čijem području se stvar nalazi, osim ako posebnim zakonom, koji regulira pojedina i opća javna dobra nije određeno drugačije.

Na ovakav način se otklanja pravna praznina nedonošenjem zakona iz člana 7. stav (4) Zakona o stvarnim pravima, preuzimanjem do sada primjenjivanog i dobrog rješenja iz člana Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“, broj 38/78, 29/80, 4/89, 22/91,21/92 i 13/94), koji je prestao važiti odredbom člana 371. Zakona o stvarnim pravima.

Članom 4. stav 2. Zakona, uređuje se situacija, kada se opće i javno dobro nalazi na teritoriji više gradova, odnosno općina u kom slučaju u pravilu sporazumno gradska odnosno općinska vijeća donose odluke o sticanju ili gubitku svojstva općeg i javnog, Ako se opće ili javno dobro nalazi na području dva ili više gradova, odnosno dviju ili više općina, a za slučaj nepostizanja sporazuma gradsko, odnosno općinsko vijeće donosi odluku o sticanju i gubitku svojstva općeg ili javnog dobra, na dijelu nekretnine koja se nalazi na njegovom području

Članom 4.stav 3. Zakona, određuje se da ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, stvar za koje se odlukom gradskog, odnosno općinskog vijeća utvrdi prestanak svojstva općeg ili javnog dobra, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i može biti predmetom prometa u skladu sa odredbama člana 363. do 369. Zakona.

U stavu 4. člana 4. Zakona, uređuje se način uknjižbe općeg i javnog dobra u zemljišnim knjigama.

Članom 5. uređuje se stupanje na snagu Zakona.

**Sarajevo,
septembar, 2019. godine**