

**REPUBLIKA SRPSKA
VLADA**

NACRT

**ZAKON
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA**

Banja Luka, maj 2019. godine

**ZAKON
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA**

Član 1.

U Zakonu o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 i 60/15) u članu 324. stav 2. briše se.

Poslije stava 2. koji se briše dodaje se novi stav 3. koji glasi:

„(3) Nosilac prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini iz stava 1. ovog člana su Republika, jedinica lokalne samouprave, javna preduzeća, te javne ustanove i druge javne službe koje su formirale Republika ili jedinica lokalne samouprave, kao nosioci prava svojine javnog prava.“

Dosadašnji stav 3. postaje stav 4.

Član 2.

Poslije člana 325. dodaje se naziv člana i novi član 325a. koji glasi:

„Pretvaranje u pravo svojine Republike Srpske

Član 325a.

Upis nosioca prava na nepokretnostima upisanim u javnim evidencijama kao društvena ili državna svojina iz člana 324. st. 1. i 4. i člana 325. Zakona, čiji su zahtjevi za pretvaranje tih prava u pravo svojine rješenjem nadležnog organa uprave pravosnažno odbijeni brisaće se, a upis društvene, odnosno državne i opštenarodne imovine pretvoriće se u pravo svojine Republike Srpske.“

Član 3.

U članu 326. u stavu 1. riječi: „iz čl. 324. i 325. ovog zakona“ zamjenjuju se riječima: „iz člana 324. st. 1. i 4. i člana 325. ovog zakona, po zahtjevu stranke ili po službenoj dužnosti“.

Stav 2. briše se.

Član 4.

U članu 330. st. 2. i 3. mijenjaju se i glase:

„(2) Vlasnik zgrade koji je pribavio odobrenje za građenje ili odobrenje za upotrebu zgrade, stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini ili svojini nosilaca svojine javnog prava, koji služi za redovnu upotrebu te zgrade u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije, koji je važio u trenutku izgradnje te zgrade.

(3) Ukoliko regulacionim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta, koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje nadležni organ uprave za imovinsko-pravne poslove, uz prethodnu saglasnost opštinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.“

Član 5.

U članu 330a. u stavu 1. riječi: „gradskom građevinskom“ brišu se.

Član 6.

U članu 356. u stavu 2. riječi: „iz člana 355. Zakona“ zamjenjuju se riječima: „iz člana 355. stav 1. Zakona, izuzev postupaka propisanih u članu 8. Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji“.

Poslije stava 2. dodaje se novi stav 3. koji glasi:

„(3) Postupci iz čl. 324, 325, 325a. i 326. započeti po ranije važećim odredbama, okončaće se po odredbama ovog zakona.“

Dosadašnji stav 3. postaje stav 4.

Član 7.

Poslije člana 356. dodaje se naziv člana i novi član 356a. koji glasi:

„Prestanak važenja Zakona

Član 356a.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave ('Službeni glasnik Republike Srpske', broj 70/06).“

Član 8.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srpske“.

Broj:

Datum:

PREDSJEDNIK
NARODNE SKUPŠTINE
Nedeljko Čubrilović

**OBRAZLOŽENJE
NACRTA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA**

I USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima uređen je Amandmanom XXXII tačka 6. na član 68. Ustava Republike Srpske, kojim je propisano da Republika uređuje i obezbjeđuje, između ostalog, svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine i u članu 70. stav 1. tačka 2. Ustava, kojim je propisano da Narodna skupština donosi zakone, druge propise i opšte akte.

II USKLAĐENOST SA USTAVOM, PRAVNIM SISTEMOM I PRAVILIMA ZA IZRADU ZAKONA I DRUGIH PROPISA REPUBLIKE SRPSKE

Prema Mišljenju Republičkog sekretarijata za zakonodavstvo broj: 22.02-020-1886/19 od 28. maja 2019. godine, ustavni osnov za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima sadržan je u Amandmanu XXXII tačka 6. na član 68. Ustava Republike Srpske, prema kojem Republika uređuje i obezbjeđuje, između ostalog, svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine, i u članu 70. stav 1. tačka 2. Ustava, prema kojem Narodna skupština donosi zakone, druge propise i opšte akte.

Važećim Zakonom o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 124/08, 3/2009, 58/09, 95/11 i 60/15) uređuje se sticanje, korišćenje, raspolaganje, zaštita i prestanak prava svojine, drugih stvarnih prava i državine.

Obrađivač Zakona je u skladu sa članom 41. stav 1. t. 5) Pravila za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 24/14) u obrazloženju Zakona naveo razloge za donošenje ovog zakona. Shodno navedenom, obrađivač je, između ostalih, kao osnovne razloge za donošenje izmjena i dopuna predloženog zakona naveo usklađivanje sa Odlukom Ustavnog suda Republike Srpske broj: U-27/14 od 24. februara 2016. godine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 18/16), kojom su odredbe člana 324. stav 2. i člana 326. stav 2. Zakona o stvarnim pravima utvrđene kao neustavne.

Prijedlogom zakona uređuje se i status nepokretnosti koje poslije pravosnažno okončanih upravnih postupaka i dalje egzistiraju kao društvena ili državna svojina u javnim evidencijama o nepokretnostima, na način da se upis te svojina pretvara u pravo svojine Republike Srpske.

Pored toga, preciznije se regulišu odredbe koje uređuju pravno jedinstvo zemljišta i zgrade u smislu određivanja zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu zgrade, na način da se kao dokaz u ovom postupku pored regulacionog plana, prihvata i plan parcelacije, s obzirom na to da regulacioni plan nije donesen u svim opštinama. Zakonom se propisuje i da se, ukoliko ni regulacionim planom ni planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu zgrade, u postupku njegovog utvrđivanja pribavlja mišljenje opštinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.

U postupku konsultacija sa obrađivačem Zakona, Republički sekretarijat za zakonodavstvo, ne upuštajući se u cjelishodnost predloženih rješenja, obrađivaču Zakona ukazao je na potrebu usaglašavanja pojedinih odredaba Zakona sa Pravilima za izradu zakona i drugih propisa. Primjedbe su prihvaćene i ugrađene u tekst Zakona.

Takođe, budući da se ovim zakonom stavlja van snage Zakon o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 70/06) čiji je obrađivač Ministarstvo uprave i lokalne samouprave, obrađivaču

je ukazano da je potrebno pribaviti mišljenje ovog ministarstva, a u skladu sa članom 17. stav 1. tačka 11) Poslovnika o radu Vlade Republike Srpske.

Obrađivač navodi da je u skladu sa Smjernicama za postupanje republičkih organa uprave o učešću javnosti i konsultacijama u izradi zakona („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 123/08 i 73/12), utvrđeno da je Zakon od interesa za javnost, te je tekst Nacrta objavljen na internet stranici Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove radi dostavljanja primjedaba i sugestija.

Budući da je usaglašen sa Ustavom, pravnim sistemom Republike Srpske i Pravilima za izradu zakona i drugih propisa, mišljenje Republičkog sekretarijata za zakonodavstvo je da se Nacrt zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima može uputiti na razmatranje.

III USKLAĐENOST SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

Prema Mišljenju Ministarstva za evropske integracije i međunarodnu saradnju broj: 17.03-020-1890/19 od 29. maja 2019. godine, a nakon uvida u propise Evropske unije i analize odredaba Nacrta zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima, nije ustanovljeno da EU *acquis* sadrži izvore koji su relevantni za predmet utvrđivanja dostavljenog nacrta, zbog čega u Izjavi o usklađenosti stoji ocjena „neprimjenjivo“.

IV RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Razlozi za donošenje ovih izmjena i dopuna proizlaze prije svega iz obaveze nastale Odlukom Ustavnog suda Republike Srpske broj: U-27/14 od 24. februara 2016. godine, kojom su odredbe člana 324. stav 2. i člana 326. stav 2. utvrđene kao neustavne. Sud je ocijenio da je propisivanjem iz člana 2. osporenog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima, u dijelu koji se odnosi na stav 2. izmijenjenog člana 324. osnovnog teksta ovog zakona došlo do povrede Ustavom zagarantovanih svojinskih prava pravnih lica – titulara prava iz stava 1. ovog člana Zakona koji nisu 100% u vlasništvu Republike. S obzirom na to da je pravo raspolaganja poseban oblik, odnosno supstitut prava svojine, Sud je ocijenio da su u konkretnom slučaju, prije svega, narušene ustavne garancije iz člana 50, prema kojem se ekonomsko i socijalno uređenje zasniva na ravnopravnosti svih oblika svojine i slobodnom privređivanju, kao i člana 54, kojim je utvrđeno da svi oblici svojine imaju jednaku pravnu zaštitu. Istovremeno, ovakvo normiranje je suprotno i članu 48. stav 1. Ustava, prema kojem se prava i slobode zagarantovani ovim ustavom ne mogu oduzeti niti ograničiti. Sud je dalje ocijenio da je odredbom člana 4. osporenog Zakona u dijelu koji se odnosi na stav 2. izmijenjenog člana 326. Zakona o stvarnim pravima i kojim je propisano da je rješenje organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove pravni osnov za uknjižbu prava iz čl. 324. i 325. ovog zakona u javnu evidenciju o nepokretnostima, narušeno načelo vladavine prava iz člana 5. stav 1. alineja četvrta Ustava.

Kako su postupci po odredbama čl. 324. i 325. važećeg Zakona u nekim upravnim postupcima okončani odbijanjem takvih zahtjeva i kako status zemljišta nije regulisan u prelaznim odredbama Zakona o stvarnim pravima, takvo zemljište je i poslije sprovedenih postupaka i dalje egzistiralo kao društvena, odnosno državna svojina u javnim evidencijama, te bi se ovim izmjenama i dopunama Zakona regulisao njihov status na način da se zemljište upisuje kao svojina Republike Srpske.

Članom 330a. važećeg Zakona propisano je da graditelj objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji je izgrađen do stupanja na snagu ovog zakona, stiče pravo svojine na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta, u postupku legalizacije.

Međutim, imajući u vidu činjenicu da se u praksi pojavljuju situacije da su objekti izgrađeni bez građevinske dozvole i na ostalom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj

svojini, dakle koje nije obuhvaćeno kao gradsko građevinsko zemljište, ovim izmjenama i dopunama Zakona omogućilo bi se da to pravo ostvare i lica – graditelji objekta bez odobrenja za građenje i na ostalom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, a sve u cilju da ne bi došlo do diskriminacije i njihovog stavljanja u nepovoljni položaj u odnosu na lica – graditelje objekata izgrađenog bez odobrenja za građenje na gradskom građevinskom zemljištu.

Pored toga, bilo je potrebno da se radi preciznijeg regulisanja načina sticanja jedinstva zemljišta i zgrade u smislu određivanja zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, pored regulacionog plana koji je važio u trenutku izgradnje kao dokaz u postupku prihvati i plan parcelacije, s obzirom na činjenicu da regulacioni plan nije donesen u svim opštinama, već upravo plan parcelacije. Takođe, postoje situacije u kojima opština nije donijela ni regulacioni plan, niti plan parcelacije, pa je iz tog razloga bilo potrebno da se kao dokaz pribavi mišljenje organa za urbanizam, da bi organ uprave utvrdio imovinska prava.

Pored toga, donošenjem Zakona o stvarnim pravima, 2008. godine utvrđeno je postojanje samo jedne vrste prava svojine, bez obzira na to o kojem je nosiocu prava svojine riječ, te je na decidan način propisano pretvaranje prava upravljanja, korišćenja i raspolaganja na nepokretnostima u bivšoj društvenoj, odnosno državnoj svojini u pravo svojine za određene nosioce tog prava. Isto tako, na precizan način propisano je pretvaranje privremenog prava korišćenja do preuzimanja gradskog građevinskog zemljišta, pretvaranje prava korišćenja radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu, pretvaranja prvenstvenog prava radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu, te pretvaranje trajnog prava korišćenja u pravo svojine za određenog nosioca tih prava. Zakonom o stvarnim pravima regulisano je i utvrđivanje prava svojine na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini na kojima su jedinice lokalne samouprave imale pravo upravljanja, korišćenja i raspolaganja u korist jedinica lokalne samouprave. Imajući u vidu da Zakon o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave propisuje utvrđivanje prava raspolaganja, koje je ukinuto Zakonom o stvarnim pravima i kojim je propisana obaveza usklađivanja svih propisa sa tim zakonom, nastala je potreba da se navedeni zakon stavi van snage. Takođe, treba navesti da se Zakonom o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave ne može primjenjivati u praksi jer se više ne može utvrditi pravo raspolaganja na imovini niti se može analogijom to pravo u istom postupku pretvoriti u pravo svojine.

Zakonom o stvarnim pravima utvrđuje se samo jedna vrsta svojine i ukidaju izvedena prava bivše društvene, odnosno državne svojine (pravo raspolaganja, korišćenja i upravljanja, odnosno izvedenih prava na gradskom građevinskom zemljištu i to privremeno pravo korišćenja do preuzimanja gradskog građevinskog zemljišta, pravo korišćenja radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu, prvenstveno pravo radi građenja na gradskom građevinskom zemljištu, te trajno pravo korišćenja), odredbom člana 355. stav 3. propisana je obaveza da se u roku od šest mjeseci svi propisi koji regulišu pravne odnose na nepokretnostima na teritoriji Republike Srpske usklade sa Zakonom o stvarnim pravima. Jedan o tih zakona je i Zakon o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave, koji se trebalo staviti van snage stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima, a to je propušteno. Ovo iz razloga što je tim zakonom regulisana materija koja je sada na drugačiji način regulisana Zakonom o stvarnim pravima. Naime, tim zakonom se sprovodi postupak za utvrđivanja prava raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj svojini u korist jedinica lokalne samouprave i nalaže organu koji vodi javne evidencije o nepokretnostima da u nepokretnosti upiše to pravo. S obzirom na činjenicu da je Zakon o stvarnim pravima, između ostalog, ukinuo i to izvedeno pravo na društvenoj svojini, pravo raspolaganja, nemoguće je takav zakon ostaviti u pravnom sistemu, jer je neprimjenjiv i ne postoji mogućnost da se u postupku po tom zakonu utvrdi pravo koje više ne egzistira u pravnom sistemu niti da se to pravo raspolaganja upisuje u javnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima. Ovakva pravna situacija predpostavlja prećutno

ukidanje pravne norme, derogaciju. Naime, derogacija pravne norme postoji kada se u novoj normi ne ističe da prestaju da važe ranije donesene pravne norme, koje su uređivale isti odnos na drugačiji način. U ovom slučaju imamo pravnu situaciju derogacije za koju važi pravilo *lex posterior derogat legi priori* kada prećutno kasnija pravna norma ukida pravnu normu iste pravne snage, a različite sadržine, jer pravne norme ovog tipa u suštini prestaju trajnim nestankom društvenih odnosa koje su uređivale. Međutim, kako se u praksi pokazalo, primjena pravila derogacije u ovom slučaju iziskuje sprovođenje postupka po ranijim normama, odnosno po Zakonu o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave, koji reguliše društvene odnose koji više ne postoje, da bi bio na kraju okončan odbacivanjem zahtjeva po tom zakonu. Takvi postupci koštaju organe uprave, a i stranke, jer na kraju ne mogu da ostvare pravo koje više ne postoji u pravnom sistemu. Iz tog razloga bilo je neophodno ovim zakonom staviti van snage navedeni Zakon.

Shodno navedenom, a kako je već članom 355. Zakona o stvarnim pravima propisano stavljanje van snage određenog broja propisa koji su regulisali pravne odnose na nepokretnostima, ovim zakonom se stavlja i ovaj zakon van snage, a u skladu sa već postojećim članom 355. Zakona.

Takođe, prelaznim odredbama Zakona o stvarnim pravima i to članom 356. ostavljena je mogućnost primjene zakona pobrojanih u članu 355. za lica koja nisu riješila svoje imovinske odnose, a oni se mogu samo na osnovu tih zakona riješiti. Kako je Odlukom Ustavnog suda ukinut član 85b. Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske, kojim je propisan postupak utvrđivanja uzurpacije u osnivanju katastra nepokretnosti, time je nastala pravna praznina i omogućeno da se u postupku osnivanja katastra nepokretnosti na uzurpiranom zemljištu kao vjerovatniji vlasnik utvrdi uzurpant na nepokretnostima u državnoj svojini. Time se stranka sa manje vjerovatnim pravom, u ovom slučaju Republika Srpska, upućuje na upravni postupak da na osnovu Zakona o uzurpacijama riješi sporne imovinsko-pravne odnose. Po tom se Zakonu o uzurpacijama nije od dana donošenja pa do danas sproveo nijedan postupak, iz razloga što propisuje kao uslov za raspravljanje uzurpacija povlačenje zelene linije radi razgraničavanja poljoprivrednog od šumskog zemljišta. Odredbama pomenutog zakona je propisano da zelenu liniju povlači komisija koju imenuje skupština jedinica lokalne samouprave. Kako do danas nijedna jedinica lokalne samouprave nije formirala komisiju za povlačenje zelene linije onemogućena je primjena Zakona o uzurpacijama, a na osnovu člana 356. Zakona o stvarnim pravima. Pored primjene Zakona o uzurpacijama, a na osnovu člana 356. ostavljena je i mogućnost primjene Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji BiH, između ostalih, i člana 8. tog zakona. Tim zakonom je regulisan postupak davanja u svojinu dobrovoljčevine, odnosno zemljišta koje je Kraljevina SHS dala dobrovoljcima sa područja tadašnje BiH iz balkanskih ratova i Prvog svjetskog rata. Kako do danas nisu do kraja sprovedeni postupci za upis tog zemljišta i to zemljište trenutno u javnim evidencijama egzistira kao uzurpacija bivše društvene, odnosno državne svojine, novim zakonom o uzurpacijama će se istovremeno propisati i postupak davanja u svojinu dobrovoljčevine, koji na precizniji način reguliše zakon u odnosu na član 8. Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji. Shodno navedenom, bilo je potrebno intervenisati u članu 356. Zakona o stvarnim pravima, u vezi sa primjenom člana 8. Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji.

Imajući u vidu da predložene intervencije na osnovni tekst Zakona ne mijenjaju ili dopunjavaju više od polovine odredaba osnovnog teksta Zakona, prilikom izrade ovog teksta postupilo se u skladu sa članom 56. stav 1. i članom 59. stav 1. Pravila za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 24/14), kojima je propisano da se izmjene i dopune propisa vrše u slučaju kada propisi ne odgovaraju promjenama u pravnom sistemu, promjenama u politici u određenoj oblasti ili treba da se prilagode stvarnim potrebama, te ako se ukupno (uzimajući u obzir sve izvršene izmjene i dopune) više od polovine članova osnovnog teksta propisa mijenja, odnosno ako se

dopunjava ili mijenja pravni osnov za donošenje propisa ili naziv propisa, pristupa se donošenju novog propisa, pripremljene su izmjene i dopune Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske.

V OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA

Članom 1. Nacrta zakona briše se stav 2. člana 324. iz razloga što je Odlukom Ustavnog suda Republike Srpske proglašen neustavnim, te se dodaje stav 3. koji utvrđuje nosioce prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini.

Članom 2. Nacrta zakona dodaje se naziv člana i član 325a. te propisuje da upis nosioca prava na nepokretnostima upisanim u javnim evidencijama kao društvena ili državna svojina iz člana 324. st. 1. i 4. i člana 325. Zakona, čiji su zahtjevi za pretvaranje tih prava u pravo svojine rješenjem organa uprave pravosnažno odbijeni brisaće se, a upis društvene, odnosno državne i opštenarodne imovine pretvoriće se u pravo svojine Republike Srpske.

Članom 3. nacrta Zakona vrši se izmjena člana 326. stava 1. na način da se preciznije definiše postupak pretvaranja prava.

Članom 4. Nacrta zakona vrši se izmjena člana 330. st. 2. i 3. tako što se jasnije definiše način uspostavljanja pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, te uslovi pod kojima vlasnik zgrade stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini ili svojini nosilaca svojine javnog prava.

Članom 5. Nacrta zakona vrši se brisanje u članu 330a. stavu 1. i to riječi: gradskom građevinskom, a sve iz razloga da ne bi došlo do diskriminacije i stavljanja lica – graditelja objekata bez odobrenja za građenje na ostalom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini u nepovoljni položaj u odnosu na lica – graditelje objekata izgrađenog bez odobrenja za građenje na gradskom građevinskom zemljištu.

Članom 6. Nacrta zakona vrši se izmjena člana 356. stav 2. na način da je drugačije definisano u kojim slučajevima zainteresovano lice može pokrenuti postupak za rješavanje spornih imovinsko-pravnih odnosa na nepokretnostima. U ovom članu se dodaje novi stav 3. koji propisuje da će se postupci iz čl. 324, 325, 325a. i 326. započeti po ranije važećim odredbama okončati se po odredbama ovog zakona

Članom 7. Nacrta zakona dodaje se naziv člana i član 356a. kojim je propisano da stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 70/06).

Članom 8. Nacrta zakona propisano je da ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srpske“.

VI PROCJENA UTICAJA ZAKONA, DRUGIH PROPISA I OPŠTIH AKATA NA UVOĐENJU NOVIH, IZMJENU ILI UKIDANJE POSTOJEĆIH FORMALNOSTI KOJE OPTEREĆUJU PRIVREDNO POSLOVANJE

Prema Mišljenju Ministarstva privrede i preduzetništva broj: 18.06-020-1896/19 od 29. maja 2019. godine utvrđeno je da je obrađivač, prilikom primjene skraćenog procesa procjene uticaja propisa, postupio u skladu s metodologijom propisanom u t. VI i VIII Odluke o sprovođenju procesa procjene uticaja propisa u postupku izrade propisa.

VII UČEŠĆE JAVNOSTI I KONSULTACIJE U IZRADI ZAKONA

Prilikom izrade ovog zakona ispunjeni su uslovi iz t. 4. i 15. Smjernica za postupanje republičkih organa uprave i konsultacijama u izradi zakona („Službeni glasnik Republike

Srpske“, br. 123/08 i 73/12). Procjena je da je Zakon od interesa za javnost, te je Nacrt zakona objavljen na internet stranici ove uprave radi dostavljanja eventualnih primjedaba i sugestija.

VIII FINANSIJSKA SREDSTVA I EKONOMSKA OPRAVDANOST DONOŠENJA ZAKONA

Za izvršenje ovog zakona nisu potrebna dodatna sredstva iz budžeta Republike Srpske.

IX PRIKAZ ODLUKE USTAVNOG SUDA

Odlukom Ustavnog suda broj: U-27/14 od 24. februara 2016. godine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 18/16) konstatovana je neustavnost člana 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 95/11) u dijelu koji se odnosi na izmijenjeni član 324. stav 2. osnovnog teksta Zakona, kojim je propisano da je nosilac prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini iz stava 1. ovog člana pravno lice čiji je kapital 100% u svojini Republike Srpske i člana 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 95/11) u dijelu koji se odnosi na izmijenjeni član 326. stav 2. osnovnog teksta Zakona, kojim je propisano da je rješenje organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove, pravni osnov za uknjižbu prava u javnu evidenciju o nepokretnostima i prava na njima.

Sud je ocijenio da je propisivanjem iz člana 2. osporenog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima, u dijelu koji se odnosi na stav 2. izmijenjenog člana 324. osnovnog teksta Zakona, došlo do povrede Ustavom zagarantovanih svojinskih prava pravnih lica – titulara prava iz stava 1. ovog člana Zakona koji nisu 100% u vlasništvu Republike. S obzirom na to da je pravo raspolaganja poseban oblik, odnosno supstitut prava svojine, Sud je ocijenio da su u konkretnom slučaju, prije svega, narušene ustavne garancije iz člana 50. prema kojem se ekonomsko i socijalno uređenje zasniva na ravnopravnosti svih oblika svojine i slobodnom privređivanju, kao i člana 54. kojim je utvrđeno da svi oblici svojine imaju jednaku pravnu zaštitu. Istovremeno, ovakvo normiranje je suprotno i članu 48. stav 1. Ustava, prema kojem se prava i slobode zagarantovani ovim ustavom ne mogu oduzeti niti ograničiti. Sud je dalje ocijenio da je odredbom člana 4. osporenog Zakona, u dijelu koji se odnosi na stav 2. izmijenjenog člana 326. Zakona o stvarnim pravima i kojim je propisano da je rješenje organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove pravni osnov za uknjižbu prava iz čl. 324. i 325. ovog zakona u javnu evidenciju o nepokretnostima, narušeno načelo vladavine prava iz člana 5. stav 1. alineja četvrta Ustava. Naime, prema odredbi člana 324. stav 1. predmetnog zakona, pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na stvarima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, stupanjem na snagu ovog zakona pretvara se u pravo svojine njegovog dotadašnjeg nosioca ili njegovog pravnog sljednika. Dakle, izričito je propisano da je pravni osnov za sticanje predmetnog prava svojine sam Zakon o stvarnim pravima. Zbog toga, normiranjem u osporenom stavu 2. izmijenjenog člana 326, prema kojem je rješenje organa uprave pravni osnov za uknjižbu prava svojine u evidencije o nepokretnostima, dovodi se u pitanje već ex lege konstituisano pravo svojine.

Imajući u vidu sadržinu navedene odluke i stav Ustavnog suda Republike Srpske, pristupilo se izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima u skladu sa gore navedenom odlukom Ustavnog suda Republike Srpske.

**ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA**
(Tekst predloženih izmjena i dopuna ugrađen u osnovni tekst Zakona)

Pretvaranje prava korišćenja, upravljanja ili raspolaganja
Član 324.

(1) Ako posebnim zakonom nije drugačije propisano, pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja kao osnovno pravo na stvarima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nisu postala svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca ili njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet svojine.

(3) Nosilac prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini iz stava 1. ovog člana su Republika, jedinica lokalne samouprave, javna preduzeća, te javne ustanove i druge javne službe koje su formirale Republika ili jedinica lokalne samouprave, kao nosioci prava svojine javnog prava.

(4) Pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nisu postale svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine jedinice lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi ta nepokretnost, ako je nosilac tog prava prestao da postoji i nema pravnog sljednika.

Pretvaranje u pravo svojine Republike Srpske
Član 325a.

Upis nosioca prava na nepokretnostima upisanim u javnim evidencijama kao društvena ili državna svojina iz člana 324. st. 1. i 4. i člana 325. Zakona, čiji su zahtjevi za pretvaranje tih prava u pravo svojine rješenjem nadležnog organa uprave pravosnažno odbijeni brisaće se, a upis društvene, odnosno državne i opštenarodne imovine pretvoriće se u pravo svojine Republike Srpske.

Rješenje o pretvaranju u pravo svojine
Član 326.

(1) Organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i donosi rješenje o pretvaranju prava **iz člana 324. st. 1. i 4. i člana 325. ovog zakona, po zahtjevu stranke ili po službenoj dužnosti.**

(3) Uknjižba se sprovodi po pravnim pravilima kojima je regulisan upis prava u javne evidencije o nepokretnostima i prava na njima.

Jedinstvenost nepokretnosti
Član 330.

(1) Ovim zakonom uspostavlja se pravno jedinstvo zemljišta i zgrade ako do stupanja na snagu ovog zakona nije uspostavljeno.

(2) Vlasnik zgrade koji je pribavio odobrenje za građenje ili odobrenje za upotrebu zgrade, stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini ili svojini nosilaca svojine javnog prava, koji služi za redovnu

upotrebu te zgrade u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije, koji je važio u trenutku izgradnje te zgrade.

(3) Ukoliko regulacionim planom ili planom parcelacije, nije utvrđena površina zemljišta, koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje nadležni organ uprave za imovinskopravne poslove, uz prethodnu saglasnost opštinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.

(4) Organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i rješenjem uspostavlja pravno jedinstvo zemljišta i zgrade iz st. 2. i 3. ovog člana.

Legalizacija bespravno izgrađenih objekata

Član 330a.

(1) Graditelj objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje na zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji je izgrađen do stupanja na snagu ovog zakona, stiče pravo svojine na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta, u postupku legalizacije.

(2) Organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, u postupku legalizacije bespravno izgrađenog objekta, svojim rješenjem utvrđuje pravo svojine u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta ako se za objekat naknadno može izdati odobrenje za građenje u skladu sa propisima o uređenju prostora i građenju.

(3) Graditelj bespravno izgrađenog objekta dužan je da vlasniku zemljišta koje služe za redovnu upotrebu objekta plati tržišnu cijenu.

(4) Tržišna cijena određuje se sporazumno pred organom uprave nadležnim za imovinsko-pravne poslove, a ukoliko se sporazum ne postigne, cijena se određuje pred nadležnim sudom u vanparničnom postupku.

(5) Graditelj bespravno izgrađenog objekta stiče pravo na upis prava svojine u javnu evidenciju, na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta, na osnovu pravosnažnog rješenja iz stava 2. ovog člana i uz dokaz o plaćenju tržišnoj cijeni.

Započeti postupci

Član 356.

(1) Postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava svojine i drugih stvarnih prava započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaću se po odredbama tih propisa.

(2) Zainteresovano lice koje nije pokrenulo postupak po propisima **iz člana 355. stav 1. Zakona, izuzev postupaka propisanih u članu 8. Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji**, a koje ima pravni interes za ostvarivanje svojih prava po tim propisima, može do stupanja na snagu katastra nepokretnosti, osnovanog u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske da pokrene postupak za rješavanje spornih imovinsko-pravnih odnosa na nepokretnostima.

(3) **Postupci iz čl. 324, 325, 325a. i 326. započeti po ranije važećim odredbama, okončaću se po odredbama ovog zakona.**

(4) Na uzurpiranom zemljištu pod šumama u društvenoj, odnosno državnoj svojini, korisnik uzurpiranog zemljišta, kao i upisani nosioci prava svojine mogu preduzimati samo radnje kojima se sprečava propadanje ili umanjenje njene vrijednosti do donošenja posebnog Zakona.

**Prestanak važenja Zakona
Član 356a.**

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 70/06).