

# PRAVNI OKVIR O NAKNADI KOD PRAVA GRAĐENJA – REFLEKSIJE NA INVESTICIONE PROJEKTE

UDK: 349.442:347.242(497.6)

330.322

Izvorni naučni rad

DOI 51558/2712-1178.2024.10.1.8

**Dr. sc. Albin Mustlić, vanr. profesor**  
Pravni fakultet Univerziteta u Bijaču  
e-mail: albin.muslic@unbi.ba

**Dr. sc. Alisa Imamović, asistent**  
Pravni fakultet Univerziteta u Zenici  
e-mail: alisa.imamovic@unze.ba

## SAŽETAK

*Zakon o stvarnim pravima u okviru legislativnih inovacija normira institut prava građenja. Kao institut uveden je u pravni poredak, sa osnovnom namjerom da se omogući veći stepen kooperacije između različitih pravnih subjekata. Nažalost od 2014. godine do danas pokazalo se da pravo građenja nije ostvarilo očekivanu ulogu. Upravo će se u radu koji je pred nama posebno analizirati uzroci takvog stanja, sa namjerom da se isto unaprijedi. Pored ostalog, praksa pokazuje da je obligatornost naknade u slučaju kad je vlasnik zemljišta pravni subjekt javnog prava, jedan od ključnih razloga zašto prava građenja nema u većem stepenu u praksi u Bosni i Hercegovini. U radu koji je pred nama detektirat će se uzroci i predložiti konkretna rješenja u smislu većeg stepena implementacije ovog izuzetno važnog instituta stvarnog prava.*

**Ključne riječi:** pravo građenja, naknada, investicije

## 1. Osnovne legislativne postavke o pravu građenja

Pravo građenja kao ograničeno stvarno pravo na nekretninama,<sup>1</sup> uvedeno je u pravni poredak Bosne i Hercegovine sa donošenjem inoviranih propisa o stvarnim pravima. Tako je 2001. godine u Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine pravo građenja normirano sa donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljem tekstu: ZVDSP BD BiH),<sup>2</sup> da bi 2008. godine u Republici Srpskoj bilo normirano Zakonom o stvarnim pravima (u daljem tekstu: ZSP RS).<sup>3</sup> Na koncu, 2013. godine, pravo građenja u Federaciji Bosne i Hercegovine regulirano je sa donošenjem Zakona o stvarnim pravima (u daljem tekstu: ZSP FBiH).<sup>4</sup>

Osnovna namjera zakonodavca prilikom uvođenja prava građenja u legislativu Bosne i Hercegovine građenja vezivala se za potrebu da se normira novi pravni instrument kojim se ostvaruju značajne prednosti u domenu realizacije investicija.<sup>5</sup> Navedeno je bilo skopčano sa potrebom da se, pored ostalog, stave u funkciju brojne nekretnine čiji vlasnici nisu u stanju, najčešće iz razloga što nemaju osigurane izvore finansiranja, da realiziraju predmetne investicije koje su predviđene na navedenom prostoru na osnovu prostorno-planske dokumentacije, kao što su urbanistički i regulacioni planovi, a koji se donose od strane jedinica lokalne samouprave. Međutim, na ovom mjestu se mora potencirati pitanje neadekvatne usklađenosti prostorno-planske dokumentacije i stvarnog stanja na terenu gdje se u obuhvatu planiranih građevinskih objekata, bez obzira na namjenu, imovinsko-pravna podloga za izgradnju objekata vezuje za nekretnine koje su u vlasništvu većeg broja vlasnika. Primjera radi, gotovo je pravilo da se prostorno-planski obuhvat za izgradnju objekata industrijskih potencijala prostire na većem broju nekretnina koje su pak

---

1 Klarić, Petar, Vedriš, Martin (2014.), *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, str. 368.-369.

2 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, broj: 11/01, 8/03, 40/04, 19/07, 26/21 i 44/22.

3 Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske, Službeni glasnik Republike Srpske, broj: 124/08, 3/09 - ispr., 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – odluka Ustavnog Suda i 107/19).

4 Zakon o stvarnim pravima, Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 66/13, 100/13 i 32/19.

5 Muslić, Albin (2018.), *Pravo građenja u funkciji stvaranja povoljnog poslovnog ambijenta u Bosni i Hercegovini - kooperacija javnih i privatnih partnera*, Pravna misao – časopis za pravnu teoriju i praksu, Sarajevo, str. 7 - 32.

u vlasništvu više subjekata (fizičkih i pravnih lica). Dakle, potencijalni investitor – budući nosilac prava građenja u pravilu je limitiran ovim parametrima, što u konačnici rezultira potrebom da je prinuđen u okviru zadate prostorno-planske dokumentacije za izgradnju određenog objekta, zasnovati pravo građenja na većem broju nekretnina, odnosno da se od više nekretnina u vlasništvu različitih subjekata formira jedna nekretnina u vlasništvu jednog subjekta (na osnovu ugovora o prodaji) koja bi kao takva u perspektivi bila podesna za zasnivanje prava građenja. Navedeno podrazumijeva ispunjavanje cijelog niza zadataka, počevši od potrebe da se cijepaju postojeće nekretnine, odnosno da se provode postupci izvlaštenja i druge pravne operacije, a što u pravilu iziskuje vremenske i finansijske resurse, te u pravilu dovodi u pitanje mogućnost stavljanja u funkciju navedenih nekretnina na osnovu prava građenja.

## 2. Zasnivanje prava građenja i njegove funkcije

Pravo građenja se može zasnovati na svim nekretninama koje su u prometu (*res in commercio*). Konkretno, prema Zakonu o stvarnim pravima, pravo građenja nije moguće zasnovati na morskoj obali jer ista ulazi u strukturu općeg dobra,<sup>6</sup> a prema odredbama Zakona o stvarnim pravima,<sup>7</sup> na kojem je moguće samo uspostaviti koncesiono pravo. Dakle, vlasnici nekretnina koje se potencijalno mogu opteretiti pravom građenja mogu biti kako fizička lica (državljeni Bosne i Hercegovine i državljani drugih država- strana lica), ali i pravna lica kako privatno-pravne, tako i javno-pravne provenijencije. Proces zasnivanja prava građenja na nekretninama razlikuje se o tome ko je vlasnik nekretnine. Dok kod fizičkih lica nema posebnih uslova, bez obzira o kome se radi (državljeni Bosne i Hercegovine ili državljani drugih država – strana lica), iz razloga što se pravo građenja zasniva na osnovu volje vlasnika nekretnine, i pod uslovom da je ista podesna za zasnivanje prava građenja, ipak situacija je bitno drugačija kod pravnih lica ovisna je o tome o kojem se subjektu kao pravnom licu radi. Naime, dok kod privatno-pravnih subjekata nema posebnih ograničenja, jer sami odlučuju da li će i pod kojim uslovima

---

6 O pravnom statusu morske obale u svjetlu Zakona o stvarnim pravima, opširnije vidjeti: Babić, Ilija et. al. (2014.), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, Sarajevo, str. 159. i 160.

7 Član 7. stav 1. ZSP FBiH.



opteretiti nekretninu u korist nosioca prava građenja i pristupiti pravu građenja kao obliku realizacije investicije,<sup>8</sup> kod javno-pravnih subjekata postoje značajna ograničenja, i moraju se ispuniti proceduralni aspekti, naročito ako je riječ o Federaciji Bosne i Hercegovine, kantonima i općinama kao vlasnicima nekretnina. U suprotnom, ne može doći do zasniivanja prava građenja na predmetnim nekretninama.<sup>9</sup>

Što se tiče funkcija prava građenja, ono zadovoljava tri bitne funkcije stoga se treba promatrati kao sredstvo za njihovo ostvarenje, odnosno ostvarenje pravne, socijalne i privredne funkcije prava građenja.<sup>10</sup>

Pravo građenja preuzima ulogu zemljišta, jer je zgrada, kao što smo vidjeli, njegova pripadnost. Umjesto prirodnog zemljišta, sada postoji pravo građenja kao druga nekretnina, pa izgrađena zgrada postaje pripadnost tog prava. Prema tome, nosilac prava građenja ujedno je i vlasnik zgrade koja je pripadnost njegovog prava građenja koje poništava privlačnu snagu prava svojine zemljišta. Na ovaj način izgrađena zgrada se razdvaja od zemljišta. Time se samo zamjenjuje objekt koji privlači zgradu i umjesto zemljišta dolazi pravo građenja kao drugo zemljište.

Kako se pravo građenja može osnovati na površini ili ispod površine zemljišta postoji mogućnost da jedna osoba ima pravo građenja na površini zemljišta, a druga ispod površine i da je treća osoba vlasnik zemljišta (tako uz prirodno zemljište nastaju i postoje još dvije nekretnine). Prva osoba će biti vlasnik zgrade na površini zemljišta, druga zgrade ispod površine zemljišta, a treća (vlasnik zemljišta) postaje vlasnikom tih zgrada kada prestane pravo građenja po klasičnom načelu superficies solo cedit, uz naknadu u iznosu za koju je zemljište vrjednije sa zgradom nego bez nje. Do tada vlasnik zemljišta ima pravo na prosječne zakupnine ako nije drugačije ugovoreno.<sup>11</sup>

Troškovi izgradnje građevina (stambenih zgrada, stanova, poslovnih prostora) po tržišnim cijenama danas su veoma visoki i takva je gradnja za mnoge građane gotovo nedostupna. Pravo građenja je jedno od sredstava stimulanja jeftinije izgradnje. Pošto je osnivanjem prava građenja omogućeno da zainteresovani pojedinci pribave građevinsku parcelu u svrhu izgradnje potrebnih objekata bez njene kupovine za relativno

8 Pravni status je identičan statusu fizičkih lica.

9 Opširnije vidjeti, *infra*.

10 Duško, Medić (2013.), *Pravo građenja u pravu Republike Srpske*, Godišnjak Fakulteta pravnih nauka, Banja Luka, str. 10.

11 Petar, Simonetti (2013.), *Odlike prava građenja i superficijarnog prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, str. 13.

skromnu mjesečnu naknadu (prosječnu zakupninu), na taj način se pospješuje ta izgradnja upravo za kategoriju socijalno osjetljivih i ugroženih građana, što je za društvo veoma značajno. Pogotovo ovdje treba imati u vidu činjenicu da se pravo građenja može opteretiti i založnim pravom, a to njegovom titularu daje i mogućnost pribavljanja kredita za izgradnju potrebnog objekta. Dakle, nosiocu prava građenja omogućava se ne samo jeftinija i dostupnija izgradnja, nego i njeno kreditiranje tuđim sredstvima, a to bitno snižava troškove takve izgradnje i čini je prihvatljivom širem krugu lica. Tako se na najbolji način podstiče adekvatno rješavanje stambenih potreba građana koji to pitanje ne mogu riješiti na drugi odgovarajući način.<sup>12</sup>

Pravno građenja treba i da omogući ekonomičnije i racionalnije korištenje zemljišta. Vlasnici zemljišta često nemaju dovoljno sredstava za izgradnju zgrada na njima. Oni u toj situaciji imaju priliku da osnivanjem prava građenja podstiču tu gradnju, ali istovremeno i da ubiru prihode u skromnim, ali stalnim i sigurnim mjesečnim iznosima. Po prestanku prava građenja vlasnik zemljišta postaje i vlasnik izgrađene zgrade uz određenu naknadu. Sve to ima i višestruke privredne efekte, omogućava se izgradnja, modernizacija i poboljšanje komunalne infrastrukture gradova, gradnja socijalnih stanova, a i ubiranje rente na gradskom zemljištu, prvenstveno od strane opština odnosno jedinica lokalne samouprave, jer upravo one raspolažu najvećim površinama građevinskog zemljišta.

### 3. Naknada kod prava građenja

Zakon o stvarnim pravima kao jednu od obaveza za nosioca prava građenja normira plaćanje naknade u vidu mjesečne naknade za zemljištea u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, osim ako nije drugačije određeno.<sup>13</sup> Dakle, fakultativnost naknade kod prava građenja može biti anulirana, i tokroz zakonsku formulaciju „ako nije drugačije određeno“. To znači da u slučaju fizičkih lica kao vlasnika nekretnina oni mogu ali i ne moraju ugovoriti obavezu plaćanja naknade za nosioca prava građenja. Načelno se isto odnosi i na pravna lica kao vlasnike nekretnina. Ipak, na ovom mjestu ćemo se pozabaviti pravnim položajem pravnih lica javnog prava kao vlasnika nekretnina koje bi se mogle opteretiti pravom građenja. Drugim riječima, dok je pravna situacija za fizička lica bez obzira o kome

12 Ibid.

13 Član 299. stav 2. ZSP FBiH.



se radi jednostavna i determinirana je isključivo momentima voljnog karaktera vlasnika i riješenosti imovinsko-pravnih odnosa, kod pravnih lica se mora načiniti distinkcija u smislu o kojim pravnim licima je riječ, dakle da li se radi o pravnim licima privatno-pravne ili je riječ o pravnim licima javno-pravne provenijencije. Već smo kazali da pravna lica privatno-pravne provenijencije kao vlasnici nekretnina nemaju posebnih ograničenja, već je navedeno isključivo stvar volje da li će nekretninu opteretiti pravnom građenja ili ne, situacija se ne može jednoobrazno gledati kod javno-pravnih subjekata. Pri tome, mora se načiniti razlika među istim, gdje u posebnu kategoriju ulaze subjekti i to Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, i jedinice lokalne samouprave kao vlasnici nekretnina u odnosu na druge javno-pravne subjekte u Federaciji BiH, kao što su, primjera radi, javne zdravstvene ustanove, javna preduzeća, kao i nekretnine u vlasništvu Republike Srpske i jedinica lokalne samouprave u Republici Srpskoj. U slučaju Federacije Bosne i Hercegovine, kantona i jedinica lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine, te Republike i jedinica lokalne samouprave u Republici Srpskoj kao vlasnika nekretnina primjenjuju se posebne odredbe iz propisa o stvarnim pravima kojim se uređuje postupak raspolaganja nekretninama, a što se odnosi i na pravo građenja,<sup>14</sup> te Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ako je riječ o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine.<sup>15</sup>

### 3.1. Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine

Opterećenje nekretnina pravom građenja u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona i jedinica lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine premainicijalnim odredbama Zakona o stvarnim pravima iz 2013. godine moguće je na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu prema tržišnoj cijeni. Dalja pravna konkretizacija normiranaje način da će se o postupku javnog konkursa donijeti posebni propis,<sup>16</sup> što se i desilo 2014. godine sa donošenjem Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije

14 Član 363. stav 1. ZSP FBiH.

15 Član 209. ZVDSP BD BiH.

16 Član 363. stav 2. ZSP FBiH.

Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova.<sup>17</sup> U cilju razumijevanja opterećenja nekretnine pravom građenja treba odvojeno posmatrati dvije situacije. Prva je ako je vlasnik nekretnine Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni ili jedinice lokalne samouprave, a druga je vezana za situaciju kada je vlasnik nekretnine drugi javno-pravni subjekt.

Konkretno, ako je vlasnik nekretnine Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni i jedinice lokalne samouprave, tada je pravo građenja moguće isključivo na osnovu javnog konkursa, te poštovanja proceduralnih odredbi istog u okviru kojeg je potrebno utvrditi i naknadu za pravo građenja koju plaća nosilac prava građenja prema vlasniku nekretnine sve dok pravo građenja traje. Istina, postoji mogućnost da se nekretnina u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona ili jedinica lokalne samouprave optereti i na osnovu neposredne pogodbe i to u svrhu izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanja njihovih nadležnosti;
- objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Ujedinjenih Nacija;
- objekata komunalne infrastrukture;
- objekata vjerskih zajednica, i
- radi oblikovanja građevinske čestice.<sup>18</sup>

Dakle, neposrednom pogobom je moguće u krajnje definiranim okolnostima nekretninu opteretiti pravom građenja. Ono što se iz navedene zakonske norme primjeti je da izgradnja privrednih kapaciteta ne ulazi u red tih mogućnosti, a koja je od presudnog značaja za Bosnu i Hercegovinu u cjelini, naročito ako se uzme u obzir činjenica da je razvoj privrednih kapaciteta (naročito industrijskih i proizvodnih) ključni parametar napretka države u cjelini, uz napomenu da država danas ima promijenjeni položaj u odnosu na raniji period kada je bila okosnica izgradnje istih. Naime, danas je pravilo da se izgradnja privrednih kapaciteta vrši od strane privatnih investitora, gdje država treba biti, pored ostalog, servis u smislu osiguranja adekvatnih nekretninskih podloga za realizaciju konkretne investicije. Ipak, i na ovom mjestu treba biti oprezan, jer

---

17 Pravilnik o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova, Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 17/14. (U daljem tekstu: Pravilnik).

18 Član 363. stav 3. ZSP FBiH.

mnoga pravna lica javnog prava nisu u mogućnosti da ponude adekvatne nekretnine za prodaju, odnosno za opterećenje pravom građenja, iako su i od strane Zakona o stvarnim pravima, pored ostalog, obavezane da u roku od tri godine od stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima pokrenu postupke upisa stvarnih prava na nekretninama u zemljišnim knjigama.<sup>19</sup>

Dakle, iz predmetne odredbe proizlazi zaključak da je neposredna pogodba izuzetak u odnosu na pravilo da se nekretnine u vlasništvu Federacije BiH, kantona, te jedinica lokalne samouprave mogu prodati, odnosno opteretiti pravom građenja na osnovu javnog konkursa. Iako je zakonodavac nastojao da u određenim, prethodno opisanim situacijama, prodaju, odnosno opterećenje pravom građenja učini dostupnijim, cijesimo da je propust zakonodavca što pri prodaji odnosno opterećenju pravom građenja nije i neposrednu pogodbu postavio kao jednu od opcija u pogledu izgradnje industrijskih potencijala, te sportskih, zdravstvenih, obrazovnih, ali i svih drugih sadržaja koji su od značaja za Federaciju BiH, kantone, te jedinice lokalne samouprave. Svakako, prilikom definiranja izgradnje sadržaja koji bi se mogli podvesti pod pojam „značaj za Federaciju Bosne i Hercegovine, kantone i jedinicu lokalne samouprave“, gdje bi se moglo raspolagati i po osnovu neposredne pogodbe, cijesimo da bi se određivanje o kojoj se djelatnosti radi trebalo regulirati na način da se uspostavi kontrolni mehanizam. Jedna od opcija je da se na relevantnu odluku organa Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, te jedinica lokalne samouprave o određenju određene investicione djelatnosti u okviru koje se pravo građenja može zasnovati i na osnovu neposredne pogodbe, mora pribaviti saglasnost Parlamenta Federacije BiH, čime bi se onemogućile preekstenzivno tumačenje i spriječile moguće zloupotrebe instituta. Zašto? Iz prostog razloga što je konceptualna postavka o pravu građenja bazirana na namjeri saradnje, kooperacije različitih subjekata prava, najčešće javnih koji su u dobrom dijelu vlasnici nekretnina, te nositelja prava građenja koji predstavljaju investitore iz domena privatno-pravne provenijencije.

U drugom slučaju, kada je javno-pravni subjekt vlasnik nekretnina koja se može opteretiti pravom građenja (uz napomenu da se ne radi o Federaciji BiH, kantonima ili jedinicama lokalnih samouprava) nema potrebe za primjenom predmetnog Pravnilnika, što znači da je pravo građenja moguće zasnovati bez dodatnih ograničenja.<sup>20</sup>

---

19 Član 361. ZSP FBiH.

20 Opširnije vidjeti: *infra*.



### 3.2. Raspolaganje nekreninama u vlasništvu Republike Srpske i jedinica lokalne samouprave u Republici Srpskoj

U inicijalnoj odredbi Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske iz 2008. godine o pravu građenja<sup>21</sup> postojala je odredba kojom je normirana obaveza nosioca prava građenja da vlasniku zemljišta plaća mjesečnu naknadu u iznosu prosječne mjesečne zakupnine, ako zakonom nije drugačije određeno.<sup>22</sup> Međutim, tokom 2015. godine predmetna odredba je relativizirana omogućavajući jedinicama lokalne samouprave, ali i kada je Republika Srpska vlasnik nekretnine da se pravo građenja može zasnovati kako ispod tržišne cijene, tako i bez naknade, a u svrhu realizacije investicionog projekta od posebnog značaja za regionalni, odnosno lokalni ekonomski razvoj. Pored navedenog, predmetna izmjena Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske daje dodatnu mogućnost javnim subjektima da nekretnine u svom vlasništvu, a po osnovu prava građenja, mogu unijeti kao ulog pri osnivanju zajedničkog privrednog društva.<sup>23</sup>

Navedena zakonska novela kao inovativno zakonsko rješenje daje širi spektar mogućnosti koje stoje na raspolaganju pravnim licima javnog prava u Republici Srpskoj, čime se otvara dodatni prostor za adekvatnijim menadžiranjem prostornim jedinicama, te kooperaciji sa zainteresiranim investitorima.

### 3.3. Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine moguće je isključivo na osnovu javnog konkursa i uz plaćanje naknade.<sup>24</sup> Također, kao što je definirano u zakonima o stvarnim pravima u Federaciji Bosne i Hercegovine i Republike Srpske moguće je urediti drugačiji pravni režim i naknadu stipulirati na drugačiji način. Izuzetno je

21 Opširnije vidjeti: Medić, Duško (2019.), *Stvarno pravo Republike Srpske*, Panevropski Apeiron Univerzitet, Banja Luka, str. 575.– 595.

22 Član 287. ZSP RS (Izvorni tekst zakona objavljen: Službeni glasnik Republike Srpske, broj: 124/08).

23 Član 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima, Službeni glasnik Republike Srpske, broj: 60/15.

24 Član 209. ZVDSP BD BiH.



moguće predmetnim nekretninama raspolagati i direktnim sporazumom za potrebe državnih organa, ali ne i za potrebe stanovanja.<sup>25</sup> Dakle, iz navedene zakonske odrednice uočava se briga samo za državne organe, dok o mogućnosti da pravo građenja bude zasnovano na principima koji ne uključuju naknadu u pogledu izgradnje privrednih kapaciteta nije moguće, što znači da pravo građenja kao model kooperacije javnih partnera kao vlasnika nekretnina i zainteresiranih investitora mora sadržavati naknadu.

#### **4. Obaveza knjiženja stvarnih prava Federacije Bosne i Hercegovine, kantona i jedinica lokalne samouprave**

Kao čest problem u svrhu realizacije investicija koje su zasnovane na pravu građenja je pitanje uređenosti imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama koje su podesne da se iste opterete pravom građenja. Naravno, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nije problem prava građenja kao instituta, već preduslov da bi uopće o pravu građenja mogli raspravljati. Navedeno se jednako odnosi kako na fizička lica, tako i na pravna lica kao vlasnike nekretninakoji su zainteresirani da iste kapitaliziraju kroz vid prava građenja. Ipak, na ovom mjestu ćemo se pozabaviti situacijama kada su vlasnici nekretnina pravna lica javnog prava, pri čemu se misli na Federaciju Bosne i Hercegovine, kantone i jedinice lokalne samouprave. Praksa pokazuje da je u svrhu realizacije investicije od presudnog značaja uređenje imovinsko-pravnih odnosa kao prethodnog pitanja da bi se uopće moglo govoriti o pravu građenja kao podesnom institutu za realizaciju određene investicije (npr. izgradnja određenog industrijskog potencijala). U svrhu realizacije navedenog, Zakon o stvarnim pravima je izričito normirao obavezu uknjižbe stvarnih prava. Tako su izvanknjižni nosioci stvarnih prava bili dužni da u roku od tri godine od dana stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima pokrenu postupke za upis stvarnih prava u pogledu nekretnina, kao i svih promjena u zemljišnu knjigu. Ako su nosioci stvarnih pravima na nekretninama Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, odnosno jedinice lokalne samouprave, tada je nadležno pravobranilaštvo bilo dužno da u

---

25 Raspodavanje javnom imovinom u Brčko distrikta Bosne i Hercegovine vrši se na osnovu Zakona o javnoj imovini Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, Službeni glasnik Brčko distrikta BiH”, broj: 26/21 i 36/22.

roku od tri godine od dana stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima pokrene postupke za upis stvarnih prava na nekretninama.<sup>26</sup>

U kontekstu uspostave prava građenja na nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona i jedinica lokalne samouprave, potrebno je istaknuti nekoliko bitnih činjenica. Prvo, predmetna odredba je imala za cilj da se obavežu nadležna pravobranilaštva da se brinu o imovinskim resursima, odnosno da rade na povećanju nespornog imovinskog portfelja u vlasništvu navedenih subjekata, koji bi u perspektivi bili u mogućnosti da menadžerski upravljaju sa istim, uključujući da optiraju i za pravo građenja sa zainteresiranim privatnim investitorima kao nosiocima prava građenja. Ipak, predmetna odredba nije rezultirala očekivanim ishodom, uz napomenu da je rok istekao u septembru 2016. godine.<sup>27</sup> Pored navedenog, iz Zakona o stvarnim pravima proizilazi da je obaveza pokretanja postupka temporalno ograničena na period od tri godine od stupanja snagu Zakona o stvarnim pravima. Na ovom mjestu se mora uputiti kritika navedenom rješenju, što je direktno skopčano sa mogućnošću da se pravom građenja optereti nekretnina u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona i jedinica lokalne samouprave. Naime, kako smo prethodno napomenuli, postojanje imovinskih resursa u nespornom vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona i jedinica lokalne samouprave predstavlja bazičnu obavezu koja se mora u svakom slučaju ispoštovati da bi se uopće moglo razmišljati o prodaji nekretnine ili opterećenju pravom građenja. Konkretno, zakonodavac je dobru zakonodavnu namjeru preambiciozno postavio da će se u roku od tri godine od stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima pokrenuti svi postupci upisa stvarnih prava na nekretninama. Drugo, ovdje se samo radi o pokretanju, a ne i o dovršetku procesa upisa stvarnih prava na nekretninama, jer se u svakom konkretnom slučaju može pojaviti problem pravne prirode koji pak može dobiti sudski epilog, a što će se drastično reflektirati na predmetne rokove. Ono što posebno treba apostrofirati je pitanje nepostojanja izričite zakonske obaveze nadležnih pravobranilaštava pokreću postupke za upis stvarnih prava, a nakon proteka trogodišnjeg roka od stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima (već smo rekli da je rok protekao 5. septembra 2016. godine). Smatramo da bi u svrhu afirmiranja prava građenja i ispunjenja očekivanja o istom

---

26 Član 361. ZSP FBiH.

27 Zakon o stvarnim pravima je stupio na snagu 5. septembra 2013. godine, što znači da je zakonska obaveza pokretanja postupka upisa u zemljišnu knjigu istekla 5. septembra 2016. godine.



kao adekvatnom modelu kooperacije između javno-pravnih subjekata kao vlasnika nekretnina i zainteresiranih investitora predmetnu odredbu iz člana 361. Zakona o stvarnim pravima trebalo optimalizirati na način da je obaveza uknjižbe stvarnih prava na nekretninama kontinuirana, uz normiranje obaveze o izvještavanju nadležnih organa o učinjenomu zakonom definiranom periodu. Na ovaj način bi se zakonom obavezali subjekti javnog prava da kontinuirano rade na definiranju prostornog obuhvata nekretnina koje bi mogle biti predmetnom prava građenja u perspektivi, čime bi se riješio jedan od aktualnih problema koji se odnosi na (ne)implementaciju prava građenja u praksi.

## 5. Zakon o državnoj imovini Bosne i Hercegovine i pravo građenja

Usko povezano sa obavezom nadležnih pravobranilaštava da pokrenu postupke upisa stvarnih prava na nekretninama kao preduslova za uspostavu prava građenja je i obaveza donošenja državnog Zakona o imovini Bosne i Hercegovine. Naime, u značajnom broju predmeta prekida se postupak uspostave zemljišnoknjižnih uložaka i upis stvarnih prava u zemljišnim knjigama upravo zbog nemogućnosti rješavanja spornih pitanja u pogledu upisa prava na nekretninama, iz razloga što nije donijet Zakon o imovini Bosne i Hercegovine. Tako je, primjera radi, u okviru Gradskog pravobranilaštva Bihać u toku 2021. godine zaprimljeno 325 predmeta, od kojih se 230 odnose na prekid postupaka uspostave zemljišnoknjižnih uložaka do donošenja odluke Vijeća ministara Bosne i Hercegovine – Komisije za državnu imovinu o pravnom statusu opštenarodne imovine.<sup>28</sup> Konkretno, prilikom uspostave i upisa u zemljišnim knjigama, pojavljuje se Pravobranilaštvo Bosne i Hercegovine, kao organ koji se bavi zaštitom imovinskih prava Bosne i Hercegovine, sa zahtjevom da se onemogućiti upis stvarnih prava na svim onim nekretninama koje su predmet budućeg Zakona o imovini Bosne i Hercegovine. Rezultat takvog stanja je da na svim tim nekretninama nije moguće upisati vlasnika, a što se posljedično reflektira i na mogućnost da određena jedinica lokalne samouprave optira

---

28 Informacija Gradskog pravobranilaštva Bihać o broju zaprimljenih predmeta u 2021. godini. Također, o pravnom statusu opštenarodne imovine u kontekstu aktualnih imovinsko-pravnih pitanja, opširnije vidjeti, Powlakić, Meliha (2021.), *Sticanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu ustanova*, ZIPS broj 1445., Sarajevo, str. 173.-179.

za opciju saradnje sa potencijalnim investitorima na principu zasnivanja prava građenja.

Rješenje navedenog pronalazimo isključivo u pravnoj regulaciji na nivou Bosne i Hercegovine u skladu sa relevantnim odlukama Ustavnog suda Bosne i Hercegovine,<sup>29</sup> na način da se konačno usvoji državni Zakon o imovini Bosne i Hercegovine, a gdje bi se nesporno riješio predmetni problem i otvorio put za upis stvarnih prava u vlasništvu subjekata javnog prava u Bosni i Hercegovini. Zapravo, jedno od mogućih rješenja je da se na u okviru državnog Zakona o imovini Bosne i Hercegovine jasno utv-rdi obuhvat državnog vlasništva (vlasništva Bosne i Hercegovine) na određenim imovinskim dobrima, sa jedne, te da se u određenom opsegu defini- raju distribucijski parametri za određene nekretnine, teda se iste i distri- buiraju ka nižim administrativnim nivoima u Bosni i Hercegovini, sa dru- ge strane. Navedeno je inspirirano potrebom da navedena dobra u perspe- ktivi mogu biti predmetnom raspolaganja (uključujući i pravo građenja) od strane titulara kada se i isti upišu kao vlasnici u zemljišnim knjigama.

## 6. Pravo građenja i nekretnine u vlasništvu javnih preduzeća i ustanova

Prema Zakonu o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Pravilniku o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova u slučaju zasnivanja prava građenja, naknada je obavezna samo u situacijama kada su vlasnici nekretnine Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, te jedinice lokalne samouprave. U svim drugim slučajevima ne postoji predmetna obaveza što znači da je moguće nekretninu opteretiti pravom građenja i bez stipuliranja naknade, jer se u tom slučaju primjenjuje odredba iz člana 299. stav 2. Zakona o stvarnim pravima,<sup>30</sup>

29 Opširnije vidjeti relevantne odluke Ustavnog suda Bosne i Hercegovine i to: Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-1/11 od 13. jula 2012; Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-8/19 od 6. februara 2020. godine; Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-9/19 od 6. februara 2020. godine; Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-4/21 od 23. septembra 2021. godine; Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-10/22 od 22. septembra 2022. godine.

30 Član 299. stav 2. ZSP FBiH: Nosilac prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije određeno.



koja omogućava da se naknada i isključi. Konkretno, ako je vlasnik nekretnine javno preduzeće ili javna zdravstvena ustanova, moguće je ići u pravcu zasnivanja prava građenja bez normiranja naknade. Upravo na navedenim principima je i izgrađena žičara na Trebeviću u Sarajevu gdje je nosilac prava građenja JP „Sarajevo“. U konkretnoj situaciji zaključenim ugovorom definirano je pravo građenja na period od 25 godina, pri čemu nije normirana naknada.<sup>31</sup> Razumljivo, ako bi vlasnik nekretnine na mjestu polazne i dolazne stanice bili Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni, ili jedinice lokalne samouprave, ovakva pravna mogućnost ne bi bila moguća i za zasnovano pravo građenja morala bi se stipulirati naknada koju bi nosilac prava građenja plaćao vlasniku nekretnine.

Upravo na primjeru žičare na Trebeviću uočavamo sve prednosti koje pravo građenja sadrži kada nema obaveze plaćanja naknade kao modela kooperacije javnih partnera - vlasnika nekretnina i potencijalnih privatnih investitora. Upravo navedeno može biti jedan od razloga da privatni investitori, a na osnovu investicione procjene, odaberu pravo građenja, gdje su lišeni dodatnih finansijskih izdataka koji su nužni pri kupovini nekretnine ili pri plaćanju naknade (mjesečne zakupnine) ako bi se radilo o pravu građenja uz obavezu da nosilac prava građenja plaća naknadu.

Na istom modelu moguće je da se pravo građenja pojavi kao model kooperacije između javnih zdravstvenih ustanova i zainteresiranih privatnih partnera. Naime, javne zdravstvene ustanove kao vlasnici nekretnina mogu putem prava građenja doći do nedostajućih medicinskih sadržaja i usluga, na način da ostvare kooperaciju sa zainteresiranim investitorima gdje bi privatni investitor finansirao izgradnju objekta, instalaciju opreme i imao vlasnička prava na navedenom u ugovoru o pravu građenja definiranom roku, uz napomenu da javna zdravstvena ustanova ne bi imala obavezu ulaganja dodatnih sredstva u izgradnju iste, a pri tom bi zadržala vlasništvo na nekretnini koja je opterećena pravom građenja. Naravno, radi se o pravu građenja bez naknade koja u ovom slučaju nije obligatorna, uz napomenu da će po prestanku prava građenja vlasnik nekretnine (javna zdravstvena ustanova) postati vlasnik izgrađenih objekata, jer će doći do reaktivacije superficijesa<sup>32</sup> između nekretnine i

---

31 Dakle, pravo građenja je model na osnovu kojeg je, a nakon višegodišnjih neuspješnih pokušaja, revitalizirana Trebevićka žičara.

32 O pravnoj prirodi rimskog superficijesa i o pravnim ustanovama koje prethodne pravo građenja u Hrvatskoj, opširnije vidjeti: Simonetti, Petar (2001.), *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci,

izgrađenog objekta.<sup>33</sup> Razumljivo u ugovoru o pravu građenja, a koji se zaključuje između vlasnika nekretnine i nosioca prava građenja definiraju sve svi bitni parametri koji će građevinske i druge obaveze investitora jasno precizirati, što u svakom slučaju predstavlja dodatni kontrolni mehanizam na strani vlasnika nekretnine (javne zdravstvene ustanove). Međutim, praksa pokazuje da se u okviru javnih zdravstvenih ustanova često ne povećujedovoljna pažnja uređenju imovinsko-pravnih odnosa, iako u svom obuhvatu javno-zdravstvenih kompleksa imaju značajne nekretninske potencijale, ali sa često višegodišnjim nesređenim imovinsko-pravnim stanjem, čime ni pravo građenja nije moguće zasnovati, ali ni pristupiti gradnji objekata koji se finansiraju od strane osnivača. Navedenu praksu treba promijeniti i kontinuirano raditi na stvaranju nespornog imovinskog portfelja u vlasništvu javnih zdravstvenih ustanova.<sup>34</sup>

Upravo iz navedenih primjera može se sagledati široki spektar mogućnosti koje pruža pravo građenja, ako je isto zasnovano na modelu da naknada nije obligatorna, što se u značajnom broju slučajeva pojavljuje kao problem i jedan od destimulirajućih faktora kada je pravo građenja u pitanju.

## 7. Naknada kod prava građenja – *de lege ferenda* osvrt

Iz prethodno navedenog uočili smo da je zakonodavac naknadu kod prava građenja tretirao na način da je obavezna uz mogućnost da se drugačije uredi. Upravo je drugačije uređenje došlo do izražaja kod nekretnina koje bi se potencijalno mogle opteretiti pravom građenja, pri čemu je bitna karakteristika ko je vlasnik nekretnine. Dok kod fizičkih lica nema ograničenja (vlasnik nekretnine može sa nosiocem prava građenja u ugovoru o pravu građenja isključiti obavezu nosioca prava građenja da mu plaća nakandu), kao i kod pravnih lica privatnog prava (primjera radi privredna društva kojim je osnivač fizičko lice, bez obzira da li je riječ o državljanima Bosne i Hercegovine ili stranim državljanima), kod pravnih

---

Rijeka, str. 203.–258; Gavella, Nikola et. al., (2007.), *Stvarno pravo – Svezak 2.*, Narodne novine, Zagreb, str. 75. – 95.

33 Za vrijeme trajanja prava građenja superficijes postoji između prava građenja i objekta koji je na navedenom i izgrađen (naravno dok traje pravo građenja).

34 Predmetni model može se koristiti i u vezi sa nekretninama u domenu obrazovanja (predškolske ustanove, osnovne i srednje škole, te fakulteti).

lica javnog prava naknada i njena obaveznost se vezuje za isključivo za vlasništvo nad nekretninom. Tako ako je vlasnik nekretnine Federacija Bosne i Hercegovine, kanton u Federaciji Bosne i Hercegovine, odnosno jedinica lokalne samouprave, tada se primjenjuju odredbe o javnom konkursu, a na osnovu Pravilnika, koji eliminira mogućnost izbora i naknada se mora u ugovoru o pravu građenja stipulirati na način da je ista određena kao „prosječna mjesečna zakupnina“ koju nosilac prava građenja plaća vlasniku nekretnine koja je opterećena pravom građenja. Konkretno, potrebno je angažirati vještaka koji će utvrditi koji je to iznos mjesečne zakupnine, a što će varirati ovisno o položaju i opremljenosti nekretnine. Sa druge strane, sva druga pravna lica kao vlasnici nekretnina, a koji nisu Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni i jedinice lokalne samouprave nemaju obavezu da ugovaraju naknadu koju bi prema njima plaćao nosilac prava građenja.

Na osnovu navedenog, rezultat ovakve postavke, a na osnovu propisa u Federaciji Bosne i Hercegovine, sadržan je u zaključku da je izuzetno nizak stepen zasnovanih prava građenja u situaciji kada je vlasnik nekretnine Federacija, kantoni i jedinica lokalne samouprave, dok je ipak veći broj zasnovanih prava građenja u situaciji kada su vlasnici nekretnina drugi subjekti javnog prava. Cijenimo da je ovakav pristup apsolutno neadekvatan i treba ga izmijeniti.

Jedan od razloga je što investitori (kao potencijalni nosioci prava građenja) ne žele da ulažu u određenu nekretninu pri tom znajući da jednog dana neće biti vlasnici iste (u momentu kada pravo građenja prestane).<sup>35</sup> Pri tome češće optiraju za kreditna zaduženja (koja su skuplja), ali dobijaju slobodu u smislu realizacije investicije (nema ugovora o pravu građenja<sup>36</sup> kojim se može ograničiti investitor u vezi sa rokovima gradnje, namjenom, ograničenosti trajanja prava građenja, potencijalno plaćanje naknade ako je vlasnik nekretnine Federacija Bosne i Hercegovine, kantoni i jedinice lokalne samouprave i drugo).

Drugi razlog je sadržan u faktičkim situacijama da se pravo građenja kao model kooperacije često pomjera ka pravnim licima javnog prava kao vlasnicima nekretnina, ali koji nisu Federacija Bosne i Hercegovine,

---

35 Istina, ugovor o pravu građenja prije isteka može produžiti, ali na osnovu saglasnosti vlasnika zemljišta i nosioca prava građenja.

36 Opširnije vidjeti, Hašić, E. et. al., (2015.), *Praktikum iz stvarnog prava - Priručnik za praktičnu primjenu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine - II dio*, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, Sarajevo, str. 375. i 376.



kantoni i jedinice lokalne samouprave), kao što su javna preduzeća, na osnovu čega brojne nekretnine u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona i jedinica lokalne samouprave ostaju i dalje privredno neiskorištena čime izostaje i zasnivanje prava građenja. Ipak pomjeranje investitora ka drugim subjektima javnog prava kao vlasnicima nekretnina nije adekvatno rješenje jer se ne može, primjera radi, bazenski kompleks graditi na nekretnini u vlasništvu javnog preduzeća iz domena medija itd. Dakle, i u tom slučaju pravo građenja izostaje kao model kooperacije javnih i privatnih partnera.

U vezi sa navedenim, cijenimo da bi seu perspektivi trebao promijeniti postojeći model na način da se izmijeni Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i da se naknada kod prava građenja isključivo tretira u formi alternacije na način da se vlasniku nekretnine, bez obzira o kome da se radi, kako fizičkim licima (državljanima Bosne i Hercegovine ili stranim državljanima), tako i pravnim licima bez obzira da li je riječ o Federaciji Bosne i Hercegovine, kantonima ili jedinicama lokalne samouprave ili nekim drugim pravnim licima kojima su navedeni osnivači (primjera radi javna preduzeća), ostavi mogućnost izbora da li će stipulirati naknadu ili ne. Kako bi se spriječila potencijalna opasnost da bi se na upravo izloženi način moglo olako pristupati pravu građenja na predmetnim nekretninama potrebno je da se u okviru navedenih pravnih lica donese adekvatna odluka, ali i osigura dodatni mehanizam. Tako ako je, primjera radi, vlasnik nekretnine jedinica lokalne samouprave, pored obavezne odluke općinskog/gradskog vijeća i saglasnosti nadležnog pravobranilaštva općine/grada da se ide u pravcu zasnivanja prava građenja sa privatnim investitorom bez naknade, potrebno je da se ide u pravcu pribavljanja saglasnosti administrativno višeg zakonodavnog organa (u ovom slučaju Skupštine kantona).<sup>37</sup> Tada bi se eliminirali prigovori o problemu zasnivanja prava građenja bez ikakvih kontrola.

Zapravo, osnovni smisao ovakve pravne postavke je da se potakne broj zasnovanih prava građenja u Bosni i Hercegovini, da se stave u funkciju trenutno pravno i prostorno blokirane nekretnine, ali i da se pruži prilika investitorima da investiraju na osnovu prava građenja, od čega će država i društvo u cjelini imati koristi, uz napomenu da pri tom neće biti lišeni imovine (nekretnine su i dalje u vlasništvu države), a društvo će dobiti

---

37 Ako bi vlasnik nekretnine bio kanton, tada bi pored relevantne odluke skupštine kantona i nadležnost pravobranilaštva, trebalo tražiti saglasnost Parlamenta Federacije BiH, dok bi u slučaju vlasništva na nekretninama od strane Federacije BiH pravo građenja odobravao Parlament Federacije BiH.



sadržaje koji nedostaju, bez obzira da li je riječ o objektima iz domena kulture, sporta obrazovanja, a naročito o domenu privrednih kapaciteta kao generatora razvoja svake države u cjelini, sa svim benefitima koje takva investicija donosi (aktiviranje građevinske operative, zapošljavanje, ostvarivanje komunalnih nakanda i drugo).

## 8. Zaključak

Uvođenje instituta pravo građenja u naš pravni sistem pruža višestruke koristi za koje se nadamo da će se pokazati vrlo korisnim i u praksi. Ono je istovremeno i ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu, a i samostalna nekretnina u pravnom smislu. Postojanje prava građenja je u interesu i vlasnika zemljišta i nosioca ovog prava. Vlasnik zemljišta ima mogućnost da stiče stalne koristi od opterećenog zemljišta u dužem vremenskom periodu bez njegovog otuđenja, a nosilac prava građenja dobija priliku da na zemljištu izgradi objekat i postane njegov vlasnik, iako nema svojinu na tom zemljištu. Institut je društveno koristan, jer omogućava kontrolu nad stambenom izgradnjom i sticanje sredstava za ulaganja u komunalnu infrastrukturu, ako su vlasnici opterećenog zemljišta jedinice lokalne samouprave. Potencijalni graditelji (investitori) stanova koji nemaju dovoljno novca za kupovinu građevinskog zemljišta će za sticanje prava građenja biti posebno zainteresovani, jer će to povećati njihovu konkurentsku sposobnost na tržištu.

U radu su elaborirane osnovne pravne postavke o pravu građenja, sa naglaskom na naknadu koja se plaća pri zasnivanju prava građenja. Očito je da čak ni deset godina od stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima FBiH nije postignut očekivani stepen implementacije ovog značajnog instituta stvarnog prava. Kako bi se postojeća situacija promijenila i iskoristili svi benefiti koje pravo građenja kao ograničeno stvarno pravo pruža potrebno je učini dodatne napore u sljedećem:

- Donijeti Zakon o državnoj imovini Bosne i Hercegovine koji bi stvorio pravne pretpostavke za upis nekretnina u zemljišne knjige, a što bi rezultiralo stavljanjem u funkciju istih, koje trenutno zbog nepostojanja predmetnog propisa ne mogu biti iskorištene u smislu podizanja privrednih kapaciteta po osnovu prava građenja;
- Izmijeniti Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH u smislu da se normira kontinuirana obaveza o uknjižbi stvarnih prava na nekretninama pravnih lica javnog prava;

- Izmijeniti Zakon o stvarnim pravima u dijelu naknade kod prava građenja na način da se ista regulira u spektru alternativnosti iste, gdje će vlasnik nekretnine, bez obzira o kome je riječ (fizička i pravna lica) procijeniti da li će istu normirati kao obavezu za investitora kao nosioca prava građenja ili ne, a što danas nije slučaj.

Finalno, ako bi se prethodno rečeno i uradilo, sa naglaskom na alternativno postavljanje naknade kod prava građenja, za posljedicu bi imali veći broj zasnovanih prava građenja, čime bi se drastično promijenio koncept i okolnosti za investiranje na teritoriju Bosne i Hercegovine, a što bi zasigurno imalo izuzetno pozitivne refleksije na ekonomske parametre u Bosni i Hercegovini.

## Literatura

### a) Knjige i članci:

1. Babić, I., Hašić, E., Medić, D., Povelakić, M., Velić, L., *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, Sarajevo, 2014. godine;
2. Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo – Svezak 2.*, Narodne novine, Zagreb, 2007. godine;
3. Hašić, E., Velić, L., Nezirević, G., Velić, I., Tajić, H., *Praktikum za stvarna prava – Priručnik za praktičnu primjenu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine – II dio*, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, Sarajevo, 2015. godine;
4. Klarić, P., Vedriš, M., *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014. godine;
5. Medić, D., *Stvarno pravo Republike Srpske*, Panevropski Apeiron Univerzitet, Banja Luka, 2019. godine;
6. Medić, D., *Pravo građenja u pravu Republike Srpske*, Godišnjak Fakulteta pravnih nauka, Banja Luka, 2013. godine;
7. Muslić, A., *Pravo građenja u funkciji stvaranja povoljnog poslovnog ambijenta u Bosni i Hercegovini – kooperacija javnih i privatnih partnera*, Pravna misao – časopis za pravnu teoriju i praksu, Sarajevo, br. 1-2, 2018.
8. Povelakić, M., *Sticanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu ustanova*, ZIPS broj 1445., Sarajevo, 2021. godine;
9. Simonetti, P., *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001. godine.



10. Simonetti, P., *Odlike prava građanja i superficijarnog prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, vol. 34, br. 1, 2013.

**b) Propisi:**

1. Pravilnik o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova, Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 17/14;
2. Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske, Službeni glasnik Republike Srpske, broj: 124/08, 3/09 - ispr., 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 –odluka Ustavnog Sudai 107/19);
3. Zakon o stvarnim pravima, Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 66/13, 100/13 i 32/19;
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, broj: 11/01, 8/03, 40/04, 19/07, 26/21 i 44/22;
5. Zakona o javnoj imovini Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, Službeni glasnik Brčko distrikta BiH”, broj: 26/21 i 36/22.

**c) Odluke:**

1. Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-1/11 od 13. jula 2012;
2. Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-8/19 od 6. februara 2020. godine;
3. Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-9/19 od 6. februara 2020. godine;
4. Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-4/21 od 23. septembra 2021. godine;
5. Odluka Ustavnog suda Bosne i Hercegovine u predmetu U-10/22 od 22. septembra 2022. godine.

# LEGISLATIVE FRAMEWORK OF COMPENSATION FOR RIGHT TO BUILD – REFLECTION ON INVESTMENT PROJECTS

**Albin Mustlić, associate professor**

Faculty of Law, University of Bihać

e-mail: albin.muslic@unbi.ba

**Alisa Imamović, PhD, teaching assistant**

Faculty of Law, University of Zenica

e-mail: alisa.imamovic@unze.ba

## SUMMARY

*The Law on Real Rights, in the frame of legal inovations is regulated by new institute the Right to build. As an institute it was introduced in legal order with a basic intention on the way of implementation the greater level of cooperation between different legal entities. Unfortunately since 2014 until today it has been shown that Right to build, as a new institute of Real Rights, still has not achieved expected role. The present work aims to analize causes of that condition, with an intention how to improve implementation of Right to build in legal order in Bosnia and Herzegovina. Among everyting else, the practice has shown that the obligatory compensation in the case where the property owner legal subject of public law, is one of the main reasons why the Right to build is not implemented enough in Bosnia and Herzegovina. Our future goals are to detect the causes, and propose precise solution in order to increase implementation of this very important legal institute of Real rights.*

**Keywords:** *Right to build, compensation, investments*