

EKSPROPRIJACIJA KAO NAČIN PRESTANKA ILI OGRANIČENJA STVARNIH PRAVA

REZIME: U ovom radu ćemo se osvrnuti na pravnu regulaciju eksproprijacije u Bosni i Hercegovini, sa naročitim osvrtom na međunarodne akte regulisanja prava svojine. Međutim, imovina, odnosno pravo vlasništva su u Bosni i Hercegovini imali veoma burnu sudbinu koju karakteriše nizak nivo sigurnosti, česta nasilna izuzimanja, te stoga pravo vlasništva na našim prostorima često nije uživalo zaštitu koja se tradicionalno propisuje. Tako su u praksi, zabeleženi brojni slučajevi neopravdanog izuzimanja ili ograničavanja prava vlasništva, između ostalog i putem eksproprijacije. Novi propisi su još uvek u određenoj meri baštine rešenja i stanovišta ranijeg pravnog sistema, ali su ipak na tragu jednog drugačijeg koncepta kojim se pravo vlasništva tretira na jedan adekvatniji način. U ovom delu se može konstatovati da predmetni propisi prate rešenja nacrtu Zakona o stvarnim pravima, koji propisuje jedinstvo, jednovrsnost i jednakost, odnosno jednaku zaštitu prava vlasništva i drugih stvarnih prava, bez obzira ko je titular istih.

Ključne reči: eksproprijacija, svojina, imovina, opšti interes, naknada, nepokretnost

Uvodne napomene

Pravo svojine, koje predstavlja objektivnim pravom zaštićeno najšire ovlašćenje posedovanja, korišćenja i raspolaganja nekom stvari u skladu sa njenom prirodom i namjenom, je međunarodno – pravnim instrumentima, kao i nacionalnim zakonodavstvom regulisano kao jedno od osnovnih prava sa visokim standardima zaštite. Brojni dokumenti i norme međunarodno – pravnog karaktera, između ostalih osnovnih ljudskih prava i sloboda, pravo na imovinu određuju kao jedno od osnovnih ljudskih prava.

U ovom radu ćemo se osvrnuti na pravnu regulacije eksproprijacije u Bosni i Hercegovini, analizirajući komparativna entitetska zakonska rešenja iz ove

* Docent na Pravnom fakultetu za privredu i pravosuđe, Univerzitet Privredna akademija, Novi Sad

oblasti, sa naročitim osvrtnom na međunarodne akte regulisanja prava svojine, kao jednog od osnovnih ljudskih prava i usklađenost pravne regulative o eksproprijaciji sa njima..

Ustav Bosne i Hercegovine članom II 2. određuje da se: „Prava i slobode predviđeni u Evropskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1950. god. i u njenim protokolima direktno primenjuju u Bosni i Hercegovini, te da ova konvencija ima prioritet nad svim ostalim propisima“.

Ustav Federacije Bosne i Hercegovine odredbama II. A. član 2. propisuje da će „Federacija osigurati primenu najvišeg nivoa međunarodno priznatih prava i sloboda utvrđenih u dokumentima navedenim u Aneksu Ustava“. Navedenim Aneksom Ustava Federacije BiH, kao instrumenti za zaštitu ljudskih prava koji imaju pravnu snagu ustavnih odredaba, između ostalog su predviđeni Univerzalna deklaracija o ljudskim pravima iz 1948. i Evropska konvencija o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda i dopunski protokoli iz 1950. godine.

Ustav Republike Srpske, članom 49. propisuje da se „Slobode i prava ostvaruju, a dužnosti ispunjavaju neposredno i na osnovu Ustava, osim kada je Ustavom predviđeno da se uslovi za njihovo ostvarivanje propisuju zakonom“.

Član 17. Univerzalne deklaracija o pravima čovjeka od 10. XII 1948. godine: „svako ima pravo da posjeduje imovinu sam i u zajednici sa drugim, te da niko ne smije biti samovoljno lišen svoje imovine“; Član 1. prvog protokola Konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1950. godine „Svako fizičko ili pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovine. Niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom i opštim načelima međunarodnog prava“; Član 26. Međunarodnog pakta o građanskim i političkim pravima: „Sva su lica jednaka pred zakonom i imaju pravo bez ikakve diskriminacije na podjednaku zaštitu zakona. U tom smislu, zakon mora da zabranjuje svaku diskriminaciju i da obezbedi svim licima podjednaku i uspješnu zaštitu protiv svake diskriminacije, naročito u pogledu rase, boje, pola, jezika vjere, političkog ili drugog ubjeđenja, nacionalnog i socijalnog porekla, imovnog stanja, rođenja i sl. „, Član 4. Međunarodnog pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima iz 1966. godine: „elementarna ekonomska, socijalna i kulturna prava čovjeka država može ograničiti samo zakonom i to u onoj meri koja je u saglasnosti sa prirodom ovih prava i isključivo u cilju unapređenja opšteg blagostanja u demokratskom društvu“

Ustav Bosne i Hercegovine (Aneks IV Opšteg mirovnog sporazuma za Bosnu i Hercegovinu, parafiran 21. 11. 1995. u Dejtonu i potpisan 14. 12. 1995. u Parizu, kada je i stupio na snagu). Ustav Federacije Bosne i Hercegovine i Aneks („Službene novine FBiH“, broj: 1/94, 13/97, 16/02, 22/02 i 52/02); Ustav Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 3/92, 6/92, 8/92, 15/92 i 19/92) ostvarivanje pojedinih od njih utvrđuju se zakonom, a u slučaju različitosti u odredbama o pravima i slobodama između Ustava Republike Srpske i Ustava Bosne i Hercegovine, primenjuju se one odredbe koje su za pojedinca

povoljnije. Odredbe Ustava o pravima i slobodama građana tretiraju se kao odredbe o ljudskim pravima i osnovnim slobodama i odnose se na sve, a ne samo na građane. Odredbe Ustava o pravima i slobodama ostvarivaće se u skladu sa odgovarajućim odredbama članova 8. do 11. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Međutim, imovina, odnosno pravo vlasništva su u Bosni i Hercegovini imali veoma burnu sudbinu koju karakteriše nizak nivo sigurnosti, te česta nasilna izuzimanja, stoga pravo vlasništva na našim prostorima često nije uživalo zaštitu koja se tradicionalno propisuje. Tako su upraksi, zabeleženi brojni slučajevi neopravdanog izuzimanja ili ograničavanja prava vlasništva, između ostalog i putem eksproprijacije, koja će biti predmetom razmatranja ovog rada.

Istorijski aspekt:

Eksproprijacija u jugoslovenskom zakonodavstvu

Proces eksproprijacije se u prošlosti karakterisao svojom simboličnom i nepravičnom naknadom te je u suštini imao nacionalizatorski karakter. Iako često simbolična, naknada za oduzetu imovinu u brojnim slučajevima vlasnicima izuzete imovine nije isplaćena.

Kao način oduzimanje imovine od građana u Jugoslaviji, eksproprijacija je u dobroj meri bila u suprotnosti sa istaknutim osnovnim principima na kojima se zasnivaju elementarne slobode i prava čoveka iz razloga diskriminacije vlasnika, nasilnih metoda, bez poštovanja elementarnih pravila zakonitog i pravičnog postupka. Propisi o eksproprijaciji koji su egzistirali u Jugoslovenskom pravnom sistemu su pratili rješenja saveznog Ustava iz 1946, 1963. i 1974. godine.

Za vlasnika je posebno nepovoljan bio Osnovni zakon o eksproprijaciji iz 1947. godine, koji je između ostalog propisivao mogućnost eksproprijacije pokretnih stvari, a „kada to traži opšti interes, mogli su se ekspropriisati predmeti naročite kulturne, umjetničke i istorijske vrednosti, kao i imovinska prava“. Naknada je bila određena u visini prosečne prometne vrednosti ekspropriisane imovine, a isplaćivana je državnim obveznicama koje zapravo nisu imale nikakvu realnu vrijednost. Postupak eksproprijacije, koji je više ličio na prisilno izuzimanje imovine, su vodile sreske i gradske ekspropriacione komisije.

Novi Zakoni o eksproprijaciji Federacije BiH i Republike Srpske

Zakon o eksproprijaciji Federacije BiH, je konačno stavio van snage do tada važeći zakon iz 1977. godine, uvodeći na ovaj način u ovu oblast neophodne novine. Citirani zakon je svojim većim delom harmonizovan sa odredbama Zakona o eksproprijaciji drugog entiteta.

Zakon o eksproprijaciji Republike Srpske, koji je nešto ranije donešen i već delimično izmenjen. U nastavku teksta, će paralelno biti sačinjen osvrt na ove entitetske zakone, uz isticanje razlika u njihovim rešenjima koje se u određenim delovima pojavljuju.

Osnovna načela

Predmetni zakoni propisuju da eksproprijacija predstavlja oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretninama uz naknadu (član 1.). Međutim, zakoni određuju različite naknade za slučaj eksproprijacije, budući da zakon RS naknadu definiše kao pravičnu naknadu, koja ne može biti niža od tržišne vrednosti, dok zakon Federacije BiH određuje isključivo naknadu prema tržišnoj vrednosti nekretnine.

Zakoni određuju da se nekretnina može eksproprijisati kada je to potrebno radi izgradnje privrednih, stambenih, komunalnih, zdravstvenih, prosvjetnih i kulturnih objekata, objekata narodne odbrane i drugih objekata od opšteg interesa, uz taksativno navođenje određenih slučajeva (član 2.). Ovde se može ponovo primetiti razlika, budući da je odredbama RS eksplicitno predviđena mogućnost eksproprijacije i za potrebe stambene, kao i poslovne izgradnje (izmenama zakona), što u Federaciji nije predviđeno kao posebna mogućnost. Kao predmet eksproprijacije određene su nekretnine u vlasništvu fizičkih i pravnih lica (član 4.), što predstavlja generalno značajnu novinu u odnosu na ranija rešenja kada su isključivo mogle biti eksproprijisane nekretnine u vlasništvu građana i građansko-pravnih lica.

Pretpostavka za eksproprijaciju je postojanje prethodno utvrđenog opšteg interesa, a izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova mora biti u skladu sa planskim dokumentima prostornog uređenja (član 5.).

Eksproprijacija se može vršiti za potrebe Republike Srpske i jedinica lokalne samouprave (ovi korisnici su na dalje ovlašćeni da eksproprijisane nekretnine prenose investitorima radi izgradnje, dok se u skladu sa zakonom Federacije, eksproprijacija može vršiti za potrebe kantona, grada, općina, javnih preduzeća i ustanova (član 6.).

Eksproprijacijom nekretnine ista postaje vlasništvo korisnika eksproprijacije, eksproprijacijom se može ustanoviti služnost na zemljištu i zgradi, kao i zakup na zemljištu, a predviđena je i mogućnost vršenja pripremnih radnji na nekretnini radi eksproprijacije (čl. 7. – 9.). Korisnik eksproprijacije stiče pravo da nekretninu koristi isključivo za svrhu radi koje je eksproprijacija izvršena (član 10.)

Na zahtev vlasnika se može izvršiti i eksproprijacija preostalog dela nekretnine kada se utvrdi da vlasnik nema privredni interes da koristi taj deo, odnosno ako je na tom delu onemogućena ili bitno pogoršana dotadašnja egzistencija ili je onemogućeno normalno korištenje dela (član 11.).

Ova odredba je na tragu savremenog pristupa jednovrsnosti prava vlasništva, kakvim ga definiše i nacrt novog Zakona o stvarnim pravima. (Nacrt Zakona o stvarnim pravima je izrađen od strane radne grupe formirane od strane Ministarstva pravde Federacije BiH i Ministarstva pravde Republike Srpske).

Činjenica korištenja nekretnine isključivo za svrhu radi koje je eksproprijacija izvršena je vrlo važna za pravilnu primenu instituta deeksproprijacije, odnosno u brojnim slučajevima iz prakse kada se ekspoprisana nekretnina ne koristi u svrhu zbog koje je eksproprijacija izvršena već u neke druge svrhe.

Za ekspoprisanu nekretninu vlasniku pripada naknada u vidu druge nekretnine, a ako korisnik eksproprijacije ne može osigurati drugu nekretninu, naknada (pravična, odnosno po tržišnoj vrijednosti) se određuje u novcu. Ukoliko vlasnik stanuje u ekspoprisanoj stambenoj zgradi ili stanu kao posebnom delu zgrade, pre rušenja zgrade korisnik eksproprijacije je u obvezi da obezbedi korištenje drugog odgovarajućeg stana. Ista pravila važe i za slučaj eksproprijacije poslovne prostorije u kojoj je vlasnik obavljao poslovnu delatnost (član 12.).

Zakoni propisuju postupak za utvrđivanje opšteg interesa, nadležne organe, te zakonsku pretpostavku da u slučaju postojanja regulacionog plana, urbanističkog projekta ili urbanističkog plana sa parcelacijom postoji utvrđen i opšti interes, te postupak u vezi sa pripremnim radnjama za eksproprijaciju (čl. 14. – 20. zakona Federacije, odnosno čl. 14. – 22. zakona RS).

Postupak eksproprijacije

Postupak eksproprijacije vodi služba za imovinsko-pravne poslove, na predlog korisnika eksproprijacije u kojem moraju biti precizirani predlagač eksproprijacije, nekretnina i njen vlasnik, te objekat, odnosno radovi zbog kojih se eksproprijacija predlaže, odluka o izgradnji investicionog objekta, odgovarajuća isprava kao dokaz da korisnik eksproprijacije ima obezbeđena i izdvojena na posebnom računu kod banke finansijska sredstva za plaćanje naknade, te dokaz o utvrđivanju opšteg interesa. Novinu predstavlja propisani uslov da predlagač eksproprijacije uz predlog mora dostaviti i dokaz da je prethodno sa vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno rešiti pitanje sticanja prava vlasništva na toj nekretnini. Prvostepenom organu uprave je dato ovlašćenje da u slučaju neslaganja zemljišnoknjižnog i faktičkog stanja na nekretnini raspravi pravo vlasništva kao prethodno pitanje. Rešenje o eksproprijaciji se donosi u skladu sa Zakonom o upravnom postupku, a žalba na isto se može podneti entitetskim upravama za geodetske i imovinsko –pravne poslove (čl. 21. – 30. Zakona Federacije, odnosno čl. 23. – 31. Zakona RS).

Pravo na posed ekspoprisane nekretnine stiče se danom pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, uz novo – predviđeni uslov koji su predmetni zakoni predvideli – da je korisnik ranijem vlasniku do tada isplatio naknadu, odnosno predao u posed drugu odgovarajuću nekretninu. U protivnom, ovo pravo se stiče

danom isplate naknade, odnosno predajom u posed druge odgovarajuće nekretnine. Izuzetno, na zahtjev korisnika eksproprijacije Vlada može odlučiti da se nekretnina preda i pre pravosnažnosti, odnosno konačnosti rješenja kada je to neophodno zbog hitnosti slučaja ili da bi se otklonila znatnija šteta.

Odustanak od predloga za eksproprijaciju i poništavanje pravosnažnog rešenja o eksproprijaciji (deeksproprijacija)

Korisnik eksproprijacije može do pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji potpuno ili delimično odustati od predloga za eksproprijaciju, uz uslov da vlasnik ne istakne prigovor da se time vređaju njegova prava. Pravosnažno rešenje će se poništiti ili izmijeniti i u slučaju da to korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik zajednički zahtevaju, a na zahtev ranijeg vlasnika u slučaju da korisnik eksproprijacije nije u roku od tri godine od pravosnažnosti rješenja izvršio prema prirodi objekta znatnije radove na istom (u ovom slučaju je moguća kako potpuna tako i delimična deeksproprijacija).

U slučaju da su eksproporisane nekretnine bile u suvlasništvu za njihovu deeksproprijaciju je potreban zahtev suvlasnika većeg dela nekretnine, a zahtev se može podneti po proteku roka od tri godine od pravosnažnosti rešenja, pa sve dok korisnik eksproprijacije nije izvršio znatnije radove. O ovom zahtevu odlučuje organ koji je odlučivao i o predlogu za eksproprijaciju, a u slučaju spora oko imovinskih odnosa između korisnika eksproprijacije i bivšeg vlasnika isti rešava nadležni sud. Razlika u ovom delu se pojavljuje jedino u vezi sa odredbom zakona RS da navedeni rok od tri godine ne teče za vreme trajanja elementarnih nepogoda, dok zakon Federacije BiH takvo šta nije predvideo (čl. 33. – 35. zakona Federacije, odnosno čl. 35. – 37. zakona RS).

Troškovi postupka eksproprijacije

Troškove postupka eksproprijacije snosi njen korisnik. Sam postupak je određen kao hitan, a u zakonu Federacije je dodatno naglašeno da je postupak eksproprijacije radi izgradnje saobraćajne infrastrukture prioritetan u odnosu na druge postupke eksproprijacije (čl. 37. i 38. Zakona Federacije, odnosno čl. 39. i 40. Zakona RS).

Eksproprijacije zemljišta za potrebe stambene i izgradnje poslovnih objekata

Zakon o eksproprijaciji Republike Srpske, za razliku od federalnog zakona ima i jedno posebno poglavlje kojim su uređena pitanja i postupak eksproprijacije zemljišta za potrebe stambene i poslovne izgradnje. Ovaj vid eksproprijacije se odnosi na eksproprijaciju kompleksa građevinskog zemljišta u korist opštine, odnosno grada na čijem području se to zemljište nalazi, kada je za isto donesen

regulacioni plan. Predmetnim odredbama su regulisana i pitanja prodaje eksproprisanog zemljišta investitorima od strane jedinice lokalne samouprave, rok izgradnje, prvenstveno pravo građenja u korist vlasnika građevinskog zemljišta, kao i gubitak tog prava (čl. 47. – 52.).

Pitanje naknade za eksproprisane nekretnine, zakonima je detaljnije razrađeno posebnim poglavljima, pri čemu je određeno da će se pri određivanju naknade za poljoprivredno i građevinsko zemljište ceniti korist koju to zemljište može dati redovnim iskorištavanjem, korist koju je raniji vlasnik imao od zemljišta, naročito vodeći računa o tržišnoj ceni zemljišta, te su propisana i određena pitanja u vezi sa naknadom za eksproprisano zemljište pod voćnjakom, naknada za voćna stabla i vinovu lozu, zemljište pod šumom, drvenu masu, mlade sadnice, starija stabla, neplodna zemljišta i kamenjar, kao i građevinske objekte. Lične i porodične prilike ranijeg vlasnika se uzimaju u obzir kao korektiv uvećanja visine naknade ako su od bitne važnosti za njegovu egzistenciju. Zakonima su utvrđena i pravila u vezi sa naknadom kada je u pitanju eksproprijacija stambene zgrade ili stana kao posebnog dela zgrade. Visina naknade se u postupku pred organom uprave određuje prema okolnostima u vreme zaključenja sporazuma o naknadi, a u sudskom postupku u vreme zaključivanja poravnjanja, odnosno u vreme donošenja prvostepenog rešenja o naknadi. Naknada se u pravilu obezbeđuje davanjem u zamenu, u celini ili delimično druge odgovarajuće nekretnine, a ako se ovo ne može osigurati, onda u gotovom novcu, dok je strankama ostavljena mogućnost da se mogu sporazumjeti da se naknada da i u nekom drugom vidu.

Može se primetiti da pravične naknada, koju određuje zakon RS, za razliku od naknade isključivo po tržišnoj vrednosti iz federalnog zakona, ostavlja mogućnost određivanja pune naknade. Ovo podrazumeva naknadu kao vrednost izraženu u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu, ali i mogućnost da tržišna vrednost u opravdanim slučajevima bude uvećana u odnosu na posebnu vrednost – npr. „afekcionu vrednost“ koju za vlasnika određena nekretnina ima.

Prema odredbama Zakona Federacije za bespravno izgrađene objekte graditelju ne pripada pravo na naknadu, s tim da graditelj može porušiti zgradu i odneti materijal od iste. Zakon RS u vezi sa ovim ima drugačiji pristup pa za bespravno izgrađene objekte graditelju propisuje pravo na naknadu u visini izvršenih ulaganja, ukoliko su u vreme izgradnje objekta bili ispunjeni uslovi za njegovu legalizaciju. Zakonom je propisano i to da raniji vlasnik ima pravo na naknadu zbog izgubljene dobiti. Kod ustanovljavanja zakupa, naknada se određuje u visini zakupnine koja se ostvaruje na tržištu u obliku jednokratnog iznosa ili u povremenim davanjima od dana stupanja u posed zemljišta, a na isti način se reguliše i pitanje naknade za privremeno zauzimanje zemljišta. U slučaju ustanovljavanja služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je usled ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrednost nekretnine, kao i za nastalu štetu (čl. 45. – 59. zakona Federacije, odnosno čl. 53. – 67. zakona RS).

Postupak određivanja naknade za eksproprijisane nekretnine

Postupak za određivanje naknade vodi služba za imovinsko-pravne poslove posle pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji sa ciljem sporazumnog rešavanja između korisnika eksproprijacije i bivšeg vlasnika. Sporazum je zaključen kada isti bude potpisan od strane obe stranke, kao takav ima snagu izvršnog rešenja koje kada se radi o nenovčanim obvezama izvršava navedeni organ nadležan za imovinsko-pravne poslove. Ukoliko se sporazum ne postigne u roku od dva meseca od dana pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji služba za imovinsko – pravne poslove je u obavezi da sve spise predmeta dostavi nadležnom sudu koji po službenoj dužnosti u vanparničnom postupku odlučuje o visini naknade.

Troškove postupka, za sporazumno određivanje naknade, koji je po svojoj prirodi zakonom određen kao hitan, snosi korisnik eksproprijacije, a troškove sudskog postupka sud određuje srazmerno uspehu stranaka u tom postupku (čl. 60. – 66. Zakona Federacije, odnosno čl. 68. – 71. zakona RS).

Zemljišno-knjižni upisi u vezi sa eksproprijacijom

1. Upis zabeležbe eksproprijacije

Federalni zakon je propisao da će se na zahtev predlagača eksproprijacije izvršiti zabeležba eksproprijacije u zemljišnim ili drugim javnim knjigama o evidenciji prava, dok je zakon RS u vezi sa ovim odredio da će se po službenoj dužnosti izvršiti zabeležba eksproprijacije u zemljišnim ili drugim javnim knjigama o evidenciji prava (član 25. st. 2. i 3. zakona Federacije, odnosno član 26. st. 2. i 3. zakona RS). Smisao navedenih zakonskih odredaba je se obezbedi korisnik eksproprijacije na način da je otuđenje nekretnine u odnosu na koju je stavljena zabeležba, kao i promena drugih odnosa na nekretnini bez pravnog delovanja u odnosu na korisnika eksproprijacije. Međutim, ostaje nejasno kako će predmetni upis biti izvršen po službenoj dužnosti – da li tako što će imovinsko pravna služba dostavljati predlog zemljišnoknjižnom uredu ili na neki drugi način. Verovatno će praksa ipak ostati na stanovištu da se upis zabeležbe izvrši ukoliko takav zahtev dostavi korisnik eksproprijacije, pa je u tom delu rešenje zakona Federacije (koji propisuje ovakvu obaveza za korisnika eksproprijacije) logičnije i praktično prihvatljivije.

2. Brisanje hipoteke, ličnih služnosti i stvarnih tereta na eksproprijanoj nekretnini

Danom pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, na eksproprijanoj nekretnini prestaju hipoteke, lične služnosti, te stvarni tereti, osim stvarnih služnosti čije vršenje je moguće nakon privođenja nameni eksproprijisane nekretnine. U vezi sa ovim, korisnik eksproprijacije je dužan položiti iznos naknade kod banke na poseban račun, da bi banka izvršila isplatu naknade vlasniku, odnosno potraživanja

imaocu stvarnog prava na osnovu njihovog pisanog sporazuma, propisno određenog ili odluke suda. Zakon RS sadrži i posebnu odredbu kojom je predviđeno da se predmetna stvarna prava brišu u zemljišnim knjigama na predlog korisnika eksproprijacije, ukoliko je isti prethodno kod banke položio odgovarajući iznos naknade (član 67. zakona Federacije, odnosno član 72. zakona RS).

3. Uknjižba vlasništva i drugih stvarnih prava na ekspropriisanoj nekretnini

Uknjižba vlasništva i drugih prava na ekspropriisanoj nekretnini, kao i na nekretnini koja je data ranijem vlasniku na ime naknade vrši se na osnovu pravosnažnog rješenja o eksproprijaciji i dokaza o isplaćenju naknadi, odnosno dokaza o sticanju prava vlasništva ranijeg vlasnika na drugoj odgovarajućoj nekretnini. Predviđeno je da se predmetna uknjižba može izvršiti na zahtev kako korisnika eksproprijacije, tako i ranijeg vlasnika ekspropriisane nekretnine. Razliku zakonskih rešenja u ovom delu predstavlja odredba zakona Federacije da će se nekretnine ekspropriisane u svrhu izgradnje dobra od opštege interesa uknjižiti na način propisan posebnim zakonom, budući da zakon RS ovakvu odredbu ne sadrži (čl 68. zakona Federacije, odnosno član 73. zakona RS).

Završne konstatacije

Nakon dugog vremenskog perioda u kojem su egzistirali propisi o eksproprijaciji sa naglašenim socijalističkim pristupom, različito tretirajući različite oblike vlasništva, pri čemu je društvena, državna svojina predstavljala privilegovani oblik u odnosu na privatno vlasništvo, u bosanskohercegovački pravni sistem su uvedeni propisi nešto drugačijeg pristupa i sa modernijim normama. Pitanje eksproprijacije spada u isključivu nadležnost entiteta, te su je oni svojim zakonima i drugim opštim aktima i regulisali.

Novi entitetski propisi su još uvek u određenoj meri baštine rešenja i stanovišta ranijeg pravnog sistema, ali su ipak na tragu jednog drugačijeg koncepta kojim se pravo vlasništva tretira na jedan adekvatniji način. U ovom delu se može konstatovati da predmetni propisi prate rešenja nacrtana Zakonom o stvarnim pravima, koji propisuje jedinstvo, jednovrsnost i jednakost, odnosno jednaku zaštitu prava vlasništva i drugih stvarnih prava, bez obzira ko je titular istih.

Entitetski zakoni o eksproprijaciji u najvećem delu predstavljaju harmonizirana zakonska rešenja, mada su evidentne i određene razlike, posebno kada su u pitanju naknade za ekspropriisane nekretnine, poslovna i stambena izgradnja, određena pravna sredstva, zemljišnoknjižni upisi, te kaznene i prelazne odredbe, što sve spada u njihovo suvereno pravo da sopstvenu regulative upodobe svojim potrebama i interesima, što naročito dolazi do izražaja u materiji kao što je ova. Uprkos svim tim razlikama, stepen usaglašenosti rešenja u entitetskim zakonima je dovoljno usaglašen da bi se potenciralo na bilo kakvim problemima u vezi sa jednakim tretmanom ili političkom zloupotrebom ovog pitanja.

Marinko Džudović, Ph.D.

Assistant Professor on the Law Faculty, Business Academy, Novi Sad

Expropriation as a way to cease or limit the property rights***A b s t r a c t***

In this paper, we look to the legal regulation of expropriation in Bosnia and Herzegovina, with particular emphasis on international acts to regulate property rights. However, property, or the right of ownership in Bosnia and Herzegovina had a very turbulent fate that is characterized by a low level of security, often violent exclusion, and therefore the right of ownership of our environment is often not enjoyed the protection of which is traditionally prescribed. So in practice, the number of recorded cases of unjustified exclusion or limitation of property rights, including through expropriation. New regulations are still to a certain extent the inheritance of solutions and legal point of view of the previous system, but they are still on the trail of a different concept that the right of ownership is treated in one way which is more adequate. In this section can be found subject to the regulations following the draft Law on Real Rights, which provides unity, unimodality and equality, and equal protection of property rights and other property rights, regardless of who is the holder of the title the same.

Key words: expropriation, property, general interest, fees, real property

Literatura

1. Zakon o eksproprijaciji Federacije BiH, „Službene Novine Federacije BiH“, broj: 70/07;
2. Zakona o eksproprijaciji RS, „Službeni Glasnik RS“, broj: 112/06 i 37/07;
3. Zakon o eksproprijaciji Distrikta Brčko „Službeni Glasnik Brčko Distrikta“, broj: 26/04;
4. Zakon o eksproprijaciji SR BiH „Službeni list SR BiH“, broj: 35/72;
5. Zakon o eksproprijaciji Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine „Službeni List SR BiH“, broj: 19/77, 18/86.
6. Ustav BiH; www.ccbh.ba/public
7. Ustav Republike Srpske; www.ustavnisud.org
8. Ustav Federacije BiH; www.ads.gov.ba