

ZAVRŠNE ODREDBE ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA REPUBLIKE SRPSKE

Dr Duško Medić*

1. Uvod

Prelazne i završne odredbe Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske (u daljem tekstu Zakon)¹ su izuzetno važne za primjenu ovog zakona i po svom značaju premašuju standardne okvire ovakvih odredaba.² One sadrže odredbe o pretvaranju društvene svojine³, uspostavljanju pravnog jedinstva nekretnine⁴, izvršavanju ovlašćenja u pogledu cijele nepokretnosti

* Судија Уставног суда Републике Српске

¹ Zakon je objavljen u "Službenom glasniku RS" br. 124/08.

² Ove odredbe su donesene po uzoru na hrvatsko pravo, mada je u polaznim pozicijama bilo određenih razlika (npr. Republika Hrvatska je prethodno donijela propise koji regulišu pitanja restitucije i naknade za oduzetu imovinu, dok nije imala propis o prenosu sredstava društvene u državnu svojину itd.).

³ Već sam naziv ovog poglavlja nije sasvim adekvatan. Naime, u Republici Srpskoj je ranije donesen Zakon o prenosu sredstava društvene u državnu svojину («Službeni glasnik RS» br. 4/93, 29/94, 31/94 i 8/96) i od tada je pojam društvena svojina zamijenjen pojmom državna svojina. Ovaj zakon nije promijenio suštinu te svojine, mada je određen subjekt društvenog kapitala. O tome: M. Povelakić, *Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini*, Sarajevo, 2009, str. 44-47, N. Kovačević, *Zakon o stvarnim pravima u Republici Srpskoj*, ZIPS, broj 1166/09, str. 14-15.

U pravnom životu su doduše ostala određena prava koja su nastala iz društvene svojine (pravo upravljanja, pravo raspolaganja i pravo korištenja) i ove odredbe regulišu pitanja vezana za pretvaranje ovih prava u pravo svojine. Vidi: E. Hašić, *Pretvorba prava korištenja, raspolaganja i upravljanja u pravo vlasništva shodno Nacrtu zakona o stvarnim pravima*, u Zborniku radova «Sigurnost prava vlasništva kao osnova ekonomskog razvoja», Banja Luka, 2006, str. 16-25.

⁴ Prihvatanjem načela superficies solo cedit uspostavlja se princip pravnog jedinstva nekretnine i to je jedna od najznačajnijih novina Zakona.

O uspostavi pravnog jedinstva nekretnine šire: E. Hašić, *Uspostava pravnog jedinstva nekretnine i izvršavanje ovlašćenja u pogledu cijele nepokretnosti u prelaznom periodu prema*

u prelaznom periodu, dejstvu zakona, stečenim pravima, prestanku važenja zakona, itd. Njima se uspostavljaju i sprovode suštinska načela Zakona, posebno ona o jednovrsnosti prava svojine i uspostavi pravnog jedinstva nekretnine.

Pretvaranje prava na stvarima je pojava da ona prava koja su postojala na stvarima u bivšem pravnom poretku, a u postojećem ne ulaze u krug zatvorenih stvarnih prava (npr. specifična prava na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu), mijenjaju po sili zakona svoj sadržaj, pretvarajući se u prava takve vrste koja postoje u savremenom pravnom poretku.⁵ Ona se, prije svega, javlja u onim pravnim sistemima koji se nalaze u tranziciji, dok se rijetko događa u tradicionalnim sistemima. Pretvaranje društvene (državne) svojine u pravo svojine proizvodi vrlo krupne društvene i ekonomske implikacije. To je posljedica sloma cjelokupnog sistema zasnovanog na udruženom radu sa sredstvima za proizvodnju u društvenoj svojini, kojim se htjelo negirati pravo svojine na kome počiva cjelokupna struktura građanskog društva.⁶ Pravni sistem bivše SFRJ se zasnivao na preferiranju društvene svojine u odnosu na tradicionalno pravo svojine.⁷ Društvena svojina je oblik svojine karakterističan za socijalističke društvene sisteme i to kao specifičan oblik prisvajanja društvenih dobara od strane društvenopravnih subjekata i u ranijem sistemu je predstavljala osnovni tip svojine.⁸ Ona je ustvari bila negacija svojine, jer nije imala titulara u pravom smislu te riječi. To je pružilo gotovo neograničene mogućnosti političkog odlučivanja i intervencije u društveno-ekonomskim odnosima.⁹ Prelazne odredbe Zakona imaju za cilj ukidanje ranijih socijalističkih odnosa i namjera je da se sva prava koja izvire iz društvene (državne) svojine i koja su kao takva upisana u zemljišnoj knjizi

Zakonu o stvarnim pravima, u Problemi primjene prelaznih i završnih odredbi Zakona o stvarnim pravima, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2009, str.29-44.

⁵ N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb, 2007, str. 116.

⁶ Vidi: P. Simonetti, *Pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama*, Zbornik Pravnog fakulteta sveučilišta u Rijeci, vol. 19, br. 2/98, str. 367.

⁷ O društvenoj svojini u bivšoj SFRJ v. R. Jelić, *Posebni oblici prava svojine u SRJ*, Beograd, 1998, str. 146-154; D. Stojanović, *Stvarno pravo*, osmo, izmenjeno i dopunjeno izdanje, Beograd, 1991, str. 369-425.

⁸ I. Velić, *Zakon o stvarnim pravima – prelazne i završne odredbe*, u Zborniku radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2006, str. 477.

⁹ O tome: Komisija za izradu Građanskog zakonika, Rad na izradi Građanskog zakonika Republike Srbije, Izvještaj Komisije o otvorenim pitanjima, Beograd, 2007, str. 313.

smatraju pravom svojine.¹⁰ Ovo je veoma značajno jer svojinski odnosi determinišu i društveno-ekonomske odnose u svakom društvu i imaju bitan uticaj na regulisanje i svih drugih odnosa u društvenom životu.¹¹ Na taj način se domaći pravni sistem usklađuje sa tradicionalnim načelima sistema stvarnog prava i vrši njegova harmonizacija sa pravom članica Evropske Unije. Završne odredbe bave se dejstvom zakona, stečenim pravima, obavezom uknjižbe stvarnih prava, raspolaganjem nepokretnostima u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave, poljoprivrednim i drugim zemljištem, zgradama, stanovima, poslovnim prostorima i prestankom važenja zakona i služe provođenju onih postulata na kojima se Zakon bazira. Da bi prelazne i završne odredbe došle do punog izražaja u praksi potrebno je stvoriti neophodne preduslove koji se prevashodno odnose na uspostavljanje tačne i ažurne evidencije o nekretninama u zemljišnim knjigama, rješavanje statusa državne imovine i okončanje procesa denacionalizacije odnosno restitucije.

2. Završne odredbe

2.1. Dejstvo zakona, započeti postupci i stečena prava

Na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava stupanjem na snagu ovog zakona primjenjuju se odredbe ovog zakona, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Zbog zaštite stečenih prava i poštovanja principa pravne sigurnosti Zakon je predvidio da se na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovog zakona primjenjuju propisi koji su važili u trenutku sticanja promjene i prestanka prava i njihovih pravnih dejstava.¹²

Načelo zaštite stečenih prava, kao opšte načelo, propisano je u Zakonu odredbom da stupanje na snagu ovog zakona nema uticaja na postojeće

¹⁰ O prelaznim odredbama opširno: L. Velić, *Prelazne odredbe Zakona o stvarnim pravima RS*, u Problemi primjene prelaznih i završnih odredbi Zakona o stvarnim pravima, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2009, str.7-26.

¹¹ Članom 3 stav 2 Zakona propisano je da postoji samo jedna vrsta prava svojine, bez obzira na titulara i to je vraćanje individualističkom konceptu. Svi nosioci prava svojine su u potpunosti izjednačeni i država je kao nosilac prava svojine izgubila sve dotadašnje privilegije.

¹² Član 344 stav 1 i 2 Zakona.

odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari, te lica koja su na valjanom pravnom osnovu i na valjani način stekla prava u pogledu tih stvari.

Prava na nepokretnostima, upisana u zemljišne knjige, zadržavaju svoj prvenstveni red i nakon pretvaranja društvene svojine i uspostavljanja jedinstva nepokretnosti.¹³

Postupci o sticanju, zaštiti i prestanku prava svojine i drugih stvarnih prava započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do stupanja na snagu ovog zakona okončaće se po odredbama tih propisa.¹⁴

Ove odredbe propisuju vremensko važenje Zakona. Pravo Republike Srpske pitanje povratne snage zakona je riješilo ustavnom odredbom da zakoni, drugi propisi i opšti akti ne mogu imati povratno dejstvo, a da se zakonom može odrediti da pojedine njegove odredbe imaju takvo dejstvo, ako to zahtijeva opšti interes utvrđen u postupku donošenja zakona.¹⁵ Ovakvo rješenje je rezultat evolucije prava u ovoj oblasti pod uticajem stavova pravne teorije i ustavnosudske prakse i izraz načela ustavnosti. Cilj zabrane povratnog dejstva zakona je zaštita načela pravne sigurnosti, a osnovni cilj uvođenja mogućnosti izuzetka od tog pravila je zaštita opravdanih društvenih interesa.¹⁶

Inače, sukob zakona u vremenu, posmatran sa stanovišta pravne teorije, bio je oduvijek predmet mnogobrojnih rasprava. Sukob zakona u vremenu je širi pojam od retroaktivnosti, iako je retroaktivnost važna tačka u materiji sukoba zakona u vremenu.¹⁷ Još je u rimskom pravu postojalo pravilo po kome zakon djeluje ubuduće ne dirajući u pravne situacije koje su okončane u vrijeme važenja starog zakona. Prema teoriji stečenih prava, ova prava ne smiju biti povrijeđena retroaktivnošću zakona, bez obzira na opšti interes.¹⁸ Međutim, ona nije dala objašnjenje u pogledu primjene zakona kada postoji pravo koje još nije stečeno, odnosno samo pravo u očekivanju, tzv. pravno stanje ili pravna moć. Moderna objektivna teorija "svršenih

¹³ Član 347 Zakona.

¹⁴ Član 356 Zakona.

¹⁵ Vidi član 110 stav 1 i 2 Ustava RS.

¹⁶ K. Trnka, N. Milićević, M. Simović i M. Dmičić, Ustav Federacije Bosne i Hercegovine, Ustav Republike Srpske, Evropska povelja o lokalnoj samoupravi, komentar, Sarajevo, 2004, str. 443.

¹⁷ S. Perović, *Retroaktivnost zakona i drugih opštih akata, teorija sukoba zakona u vremenu*, Beograd, 1987, str. 22.

¹⁸ Ova teorija je bila dominantna u 19. vijeku u vrijeme liberalizma.

fakata" u kombinaciji sa teorijom društvenog interesa¹⁹ daje potpunije odgovore na mnoga sporna pitanja. Ona se ne bavi stečenim pravima nego tzv. "svršenim faktima" na kojima se pravo zasniva. Prema ovoj teoriji na "svršena fakta" se primjenjuje onaj zakon koji je bio na snazi u vrijeme kada su ta fakta svršena, a retroaktivno dejstvo novog zakona postoji ako bi se on primjenjivao na takva fakta i ako bi postojalo drukčije regulisanje. Kod "situacija u toku" dolazi do primjene novog zakona na fakta koja još nisu realizovana, a na ona koja su ostvarena primjenjuje se stari zakon. Ovdje se ne radi o retroaktivnoj nego o neposrednoj primjeni novog zakona.²⁰

Primjena novog zakona na odnose koji nisu pravosnažno okončani, na stvari u toku ne znači postojanje povratnog dejstva zakona. Zakoni kojima se uvode nove obaveze, a koje imaju dejstvo na pravne situacije u toku stvaranja, a ne i na tzv. "svršene činjenice" nemaju povratno dejstvo. Povratno dejstvo, inače, postoji samo u slučaju kada novi zakon dira u svršena stanja, svršene odnose.²¹

Samo izuzetno, može doći do primjene starog zakona i za vrijeme važenja novog zakona (produženo dejstvo starog zakona), kada npr. novi zakon ostavi rok za primjenu starog zakona ili kad se novim zakonom produžava dejstvo starog zakona radi očuvanja stabilnosti ranijih pravnih situacija i tome slično.

Sva ova pravila o sukobu zakona treba primjenjivati ukoliko određenim zakonom nije drukčije određeno. Opredjeljenje zakonodavca za neko od mogućih rješenja nikada nije slučajno, niti rezultat proizvoljnosti, a izbor zavisi od više faktora, koji bi se mogli svesti na pravne, ideološke, filozofske i sociološke činioce. Kod građanskopravnih odnosa ne smije se zanemariti njihova specifična priroda. Oni nisu trenutni, niti se uvijek razrješavaju u jednom danu, već su u pravilu trajni, pa se i pitanje vremenske primjene zakona postavlja u drugom svjetlu.²²

¹⁹ Teorija društvenog interesa polazi od stava da svaka norma izražava potrebe cijele društvene zajednice, što se mora respektovati, te da je to u interesu i zajednice i pojedinca. Naravno, ovaj interes mora biti utvrđen na adekvatan način.

²⁰ Vidi stav sa Savjetovanja Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda, Vrhovnog suda Srbije, Vrhovnog suda Crne Gore i Višeg privrednog suda održanog u Subotici od 24.-26.9.1996. godine, A. Radovanov, Načelni stavovi i pravna shvatanja, Novi Sad, 2000, str.230.

²¹ M. Srdić i Đ. Đurković, *Savezni ustavni sud i zaštita ustavnosti i zakonitosti*, Beograd, 1996, str. 33.

²² S. Krneta, *Vremenska važnost zakona u svjetlu prelaznih odredbi Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima*, u Odabrane teme iz privatnog prava, Zbornik radova, Sarajevo, 2007, str. 87.

Zakon o stvarnim pravima, kao što je izloženo, u pogledu vremenskih granica zakona, nastavio je našu zakonodavnu praksu u kojoj je najčešći slučaj da zakonodavac određuje primjenu novog zakona za one slučajeve koji nastanu nakon početka primjene tog zakona, što znači da odredbe novog zakona djeluju samo za ubuduće. Nije određeno da pojedine njegove odredbe imaju povratno dejstvo, jer nije nađeno da opšti interes to zahtijeva. Ovakvo rješenje je antipod retroaktivnosti, jer novi zakon dopušta starom zakonu da i dalje reguliše određene odnose koji su nastali ranije, a nastavili svoje postojanje u vremenu važenja novog zakona.²³

2.2. Rokovi

Zakon u pogledu rokova za sticanje i prestanak stvarnih prava koji su počeli teći prije stupanja na snagu ovog zakona, propisuje da se primjenjuju odredbe do tada važećih propisa.

U rok za sticanje održaja nepokretnosti, koje su na dan stupanja na snagu ovog zakona bile u društvenoj, odnosno državnoj svojini, kao i za sticanje stvarnih prava na tim nepokretnostima održajem, ne računa se vrijeme držanja dok su na snazi bili propisi, koji su izričito isključivali održaj.²⁴

Time su otklonjene dileme koje bi u praksi mogle nastati u vezi sa računanjem rokova, a koje su postojale i u primjeni Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima i Zakona o obligacionim odnosima, koji se o tome nisu izjašnjavali.²⁵

²³ Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima se o tome nije izjašnjavao, pa je na zajedničkoj sjednici Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda od 14 i 15. 12.1983. godine usaglašen sljedeći načelni stav: "Za postojanje stvarno-pravnih odnosa i za pravna dejstva tih odnosa nastala do stupanja na snagu Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima mjerodavno je pravo važeće u vrijeme nastanka, a na pravna dejstva koja nastanu kasnije primjenjuje se Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima" – A. Radovanov, op. cit., str. 260.

²⁴ Član 344 Zakona.

²⁵ Na zajedničkoj sjednici Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda od 14 i 15.12.1983. godine usvojen je sljedeći načelni stav: "Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima od stupanja na snagu primjenjuje se na rokove održaja koji su počeli da teku prije njegovog stupanja na snagu, ako do tog trenutka nisu istekli. Kad je Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima propisan kraći rok, a po stupanju na snagu zakona preostalo je vrijeme kraće od zakonom propisanog, rok ističe po proteku vremena određenog ranijim zakonom. Ako je od tog roka određenog ranijim zakonom preostalo vrijeme duže od onoga predviđenog u novom zakonu, rok ističe istekom vremenom propisanog u novom zakonu" – A. Radovanov, op. cit., str. 260.

Odredba da se za sticanje prava vlasništva putem održaja na nekretninama koje su na dan stupanja zakona bile u društvenoj, odnosno državnoj svojini ne računa vrijeme posjeda dok su na snazi bili zakoni koji su to zabranjivali je sasvim razumljiva.²⁶ Sticanje održajem tada je bilo zabranjeno zakonom²⁷, a to su znali i titulari prava (upravljanja, raspolaganja i korišćenja) na tim stvarima, pa se zbog eventualnog gubitka posjeda nisu morali braniti odgovarajućim pravnim sredstvima. Svako drugačije regulisanje bilo bi u suprotnosti sa ustavnim principima koji garantuju nepovredivost vlasništva, jednakost i vladavinu prava²⁸ i u pogledu toga ne može da bude nikakvih dilema.

Nesumnjivo je da ne može doći do pravnih učinaka u situaciji kada je propisom izričito isključena mogućnost nastupanja pravnih posljedica, u ovom slučaju sticanja prava vlasništva održajem.

Zakonom je određeno da rokovi za podizanje brisovne tužbe teku od dana njegovog stupanja na snagu.²⁹ Brisovnu tužbe, inače, podnosi lice čije je pravo povrijeđeno nevaljanim upisom i ono zahtijeva brisanje neistinite ili nevaljane uknjižbe i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja u određenim prekluzivnim rokovima.³⁰

2.3. Obaveze uknjižbe stvarnih prava

Upisom u zemljišnu knjigu u odnosu na stvarna prava na nekretninama ostvaruje se jedno od osnovnih načela stvarnopravnog uređenja – načelo publiciteta. Zemljišne knjige su javne i dostupne svima, te se u načelu niko ne može pozivati na to da mu je bilo nepoznato pravno stanje u pogledu

Isti je stav i građanskog odjeljenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske (II/84) - J. Brežanski, *Prijelazne i završne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 18, br. 1/97, str. 162-163.

²⁶ U Republici Hrvatskoj je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (član 388. stav 4) bilo normirano da se u rok za sticanje održajem nekretnina koje su na dan 8.10.1991. godine bile u društvenom vlasništvu, kao i za sticanje prava na tim nekretninama održajem, računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije tog dana. Međutim, ova odredba je ukinuta odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-58/97, od 17.11.1999. godine sa obrazloženjem da ona ima povratno djelovanje, za koje nije utvrđen osobito opravdan razlog u propisanom postupku, pa da nije u saglasnosti sa odredbom člana 90 stav 2 Ustava Republike Hrvatske. Vidi: M. Žuvela, *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama*, Zagreb, 2004, str. 595-598.

²⁷ Član 29 ZOSPO-a.

²⁸ Članovi 5, 50 i 54 Ustava RS.

²⁹ Član 345 Zakona.

³⁰ Vidi član 56 Zakona.

neke nekretnine. U zemljišnoj knjizi se publikuje sve što je bitno za određene nekretnine i one o tome pružaju vanjsku sliku. Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti.³¹ Upisom knjižnog prava u zemljišnu knjigu nastaje oboriva pretpostavka da je lice koje je upisano kao njegov nosilac zaista i njegov stvarni nosilac sa onim sadržajem i obimom koji je u ovoj knjizi upisan.³² Međutim, slika o nekretninama može biti i pogrešna. Poznato je da je kod nas zemljišnoknjižno stanje nesređeno i da su zemljišne knjige često nepotpune i neistinite, te da ne prikazuju uvijek stvarno stanje u pogledu relevantnih činjenica. Moguće je dokazivati da je ovo stanje različito od vanknjižnog stanja nekretnine.

Zbog toga je predviđeno da vanknjižni nosioci stvarnih prava mogu u roku od tri godine pokrenuti postupak za upis stvarnih prava u pogledu nepokretnosti i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu.

Nadležno pravobranilaštvo dužno je u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona pokrenuti postupke za upis stvarnih prava na nepokretnostima, kojih je nosilac Republika, odnosno jedinica lokalne samouprave, kao i upis javnih i opštih dobara.

Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim zakonom neće se primjenjivati u korist sticanja do kojih dođe unutar roka od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, ako se njime stiče nepokretnost na kojoj je bila upisana društvena svojina, a nije brisana prije stupanja na snagu ovog zakona.³³

Ovo bi trebalo dovesti do usklađivanja vanknjižnog i zemljišnoknjižnog stanja, što je od velike važnosti za pravnu sigurnost u ovoj oblasti i za zaštitu svih onih koji sudjeluju u prometu nekretnina. Zemljišne knjige će se protekom ovih rokova moći smatrati potpunim i istinitim, te ostvarivati svoju funkciju u skladu sa Zakonom (i Zakonom o zemljišnim knjigama³⁴), a to će donijeti afirmaciju i garanciju prava svojine, kao pretpostavku daljih reformi i stranih ulaganja.

³¹ Član 55 stav 1 Zakona.

³² Načelo povjerenja je jedno od temeljnih načela zemljišnih knjiga i od stepena povjerenja zavisi i značaj ovih knjiga za sigurnost pravnog prometa. Zato se kaže, metaforički, da je zemljišna knjiga ogledalo prava na nekretninama - P. Simonetti, *Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava s povjerenjem u zemljišne knjige po Nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske*, Pravna riječ, br. 5/05, str.95.

³³ Član 346 Zakona

³⁴ "Službeni glasnik RS" br. 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08.

2.4. Raspologanje nepokretnostima u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave

Republika Srpska i druge osobe javnog prava³⁵ imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i drugi vlasnici, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Njihovim nepokretnostima raspolaže i upravlja organ koji je za to nadležan na osnovu zakona.³⁶ Posebnim zakonima se propisuje način upotrebe i iskorišćavanja onih nekretnina koje su od interesa za Republiku (šume i šumsko zemljište, poljoprivredno zemljište itd.). Ovi propisi za pojedine stvari u javnoj svojini³⁷ posebno određuju uslove i načine raspolaganja na tim stvarima, pa se u tom dijelu ne primjenjuju pravila opšteg stvarnopravnog režima. Javna svojina nije poseban oblik svojine različit od onoga koji imaju fizička i pravna lica privatnog prava i po svom predmetu i sadržaju se ne razlikuje od svojine privatnopravnih subjekata. Sve stvari koje mogu biti objektom svojine mogu biti i u svojini pravnih lica javnog prava. Zbog ostvarivanja javnih ovlašćenja često je zakonom ili posebnim aktom donesenim na osnovu zakona određena i namjena pojedinih stvari u svojini javnopravnih lica, a ostvarivanje njihovih vlasničkih ovlašćenja na tim stvarima nekada je podvrgnuto posebnim pravilima javnopravne prirode.³⁸

U pogledu nekretnina u javnom vlasništvu poseban značaj ima regulisanje postupka i uslova za njihovo raspolaganje. Naime, ovim raspolaganjem treba ostvariti više interesa koji su ponekad suprotstavljeni, jer s jedne strane postoje ekonomski interesi javnopravnog vlasnika za što profitabilnije korišćenje tih nekretnina, a s druge potreba građana da im se omogući njihovo sticanje odnosno korišćenje pod najpovoljnijim uslovima.³⁹

Zakon u ovom dijelu donosi odredbe o raspolaganju nekretninama u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave. Ukoliko se radi o takvim nekretninama, te o pravu građenja, njima se može raspolagati samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.⁴⁰

³⁵ Osobe javnog prava su one koje na osnovu zakona ili akta donijetog na osnovu zakona obavljaju javna ovlašćenja.

³⁶ Član 22 Zakona

³⁷ To je ona svojina čiji su titulari pravna lica javnog prava.

³⁸ O javnom vlasništvu u Republici Hrvatskoj v. T. Josipović, *Stvari u vlasništvu države i drugih osoba javnog prava (javno vlasništvo)*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 22, broj 1/01, str. 95-153.

³⁹ O. Jelčić, *Raspologanje nekretninama u vlasništvu države te jedinica lokalne i područne samouprave*, u *Vlasničkopravni odnosi i zemljišne knjige*, Zagreb, 2007, str. 265-266.

⁴⁰ Član 348 stav 1 Zakona

Ta odredba je vrlo restriktivna, a smatramo da je bilo poželjno utvrditi određene iznimke koje nalažu raznovrsne životne situacije, kada provođenje postupka putem javnog konkursa nikako ne bi bilo cjelishodno. Ovdje može da se postavi i pitanje da li je javni konkurs pogodan za sve vrste raspolaganja sa navedenim nekretninama, jer se neki pravni poslovi ne mogu sklapati na ovakav način (npr. zasnivanje hipoteke, služnosti itd.).⁴¹

Ministar nadležan za poslove građenja ima obavezu da u roku od tri mjeseca od stupanja na snagu ovog zakona donese Pravilnik o postupku javnog konkursa.⁴²

U ovom Pravilniku potrebno je na adekvatan način riješiti mnoga bitna pitanja, kao što su npr. način objavljivanja i rok trajanja konkursa, šta sve oglas treba da sadrži i tome slično, jer će se samo tako omogućiti ostvarenje cilja koji se na ovakav način želi postići, te onemogućiti moguće zloupotrebe. Suština je da se osigura jednak položaj svih zainteresovanih lica za sklapanje ovih pravnih poslova i da se istovremeno zaštititi interes Republike.

I način utvrđivanja tržišne cijene može u praksi da izazove dosta dilema i nedoumica. Naime, prilikom ovog određivanja uz pomoć vještaka potrebno je utvrditi ne samo odnos između ponude i potražnje, već i onu cijenu koja se u određeno vrijeme formira na području gdje se nekretnina nalazi. Ako u određenim slučajevima takvog tržišta nema, treba utvrditi cijenu koja se formira na području koje je najbliže onom gdje se nekretnina nalazi i koje mu, s obzirom na svoje karakteristike i ostale osobine, najviše odgovara. Dakle, tržišna cijena je naknada koju određuju principi tržišta i slobodnog prometa.

Na promet i raspolaganje nepokretnostima u svojini Republike do donošenja posebnih propisa, primjenjivaće se odredbe ovog zakona, Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Republike Srpske,⁴³ Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske, Sporazuma o pitanjima sukcesije, Odluke o sprovođenju Aneksa «G» Sporazuma o pitanjima sukcesije na teritoriji BiH, Odluke o obavezi zaštite državne imovine, finansijskih potraživanja i dugovanja pravnih lica iz BiH u drugim

⁴¹ Slično je propisano i članom 391 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01). Vidi kritiku te odredbe kod: J. Jug, *Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, gradova i općina – raspolaganje i koncesija, u Nekretnine kao objekti imovinskih prava*, Zagreb, 2006, str. 27.

⁴² Član 348 stav 2 Zakona.

⁴³ Ovaj zakon će biti stavljen van snage poslije donošenja Zakona o državnoj imovini, a procedura donošenja tog zakona na nivou BiH je u toku.

državama bivše SFRJ, međunarodnih ugovora o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa između država nastalih raspadom bivše SFRJ, te drugih propisa.

Postupak za prodaju nepokretnosti u državnoj svojini putem javnog konkursa se vodi u skladu sa pomenutim propisima, te posebnim propisima koji uređuju postupanje nadležnih za promet i raspolaganje nepokretnostima u državnoj svojini.

Te odredbe se primjenjuju i na nepokretnosti koje se nalaze u imovini pravnih lica u mješovitoj svojini.⁴⁴

Izuzetno, prodaja odnosno opterećenje pravom građenja ovih nekretnina može se izvršiti i neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje:

- vojnih objekata i objekata za potrebe republičkih 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 parcele.⁴⁵

Prema tome, taksativno su nabrojani slučajevi u kojim je moguće vršiti navedene poslove neposrednom pogodbom.

Dozvoljena je i neposredna zamjena ovih nekretnina za nekretnine približno iste vrijednosti u svojini drugog lica.

S obzirom da se radi o imperativnim odredbama, svi pravni poslovi koji su suprotni tome su ništavi. Naravno, ovdje se radi o apsolutnoj ništavosti, na koju sudovi paze po službenoj dužnosti.

Interesantna je odredba da se pomenuta pravila ne odnose na pravne poslove koje međusobno zaključuju Republika i jedinica lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju opšteg i socijalnog napretka njenih građana. Ratio legis ovog izuzetka je u tome da se omogući neposredno otuđenje ovih nekretnina. Ta odredba je dosta neodređena i apstraktna, pa se postavlja pitanje njenog provođenja u praksi, a pojam "opšti i socijalni napredak građana" može da se različito tumači i posmatra sa raznih aspekata. Bilo je poželjno jasnije navesti svrhu ovog raspolaganja, te ko će provjeravati i utvrđivati ovaj interes.

Kada se imaju u vidu te odredbe, te činjenica da je značajan dio nekretnina koje su posebnim propisima podvrgnute različitim pravnim režimima, radi jednakosti svih učesnika u postupku raspolaganja nekretn-

⁴⁴ Član 349 Zakona

⁴⁵ Član 348 stav 3 Zakona

ninama u javnom vlasništvu i zaštite pravne sigurnosti, bilo bi poželjno ujednačiti postupke raspolaganja sa ovim nekretninama.

2.5. Poljoprivredno i drugo zemljište, zgrade, stanovi i poslovni prostori

U pogledu poljoprivrednog i drugog zemljišta, zgrada, stanova i poslovnih prostorija kao posebnih dijelova zgrada u društvenoj odnosno državnoj svojini propisano je da ne mogu biti predmet prenosa, otuđivanja, zamjene i drugog oblika raspolaganja ako su pribavljeni u društvenu svojinu na osnovu propisa koji su izričito navedeni.⁴⁶

Takođe, na tim nekretninama je zabranjeno ustanovljavanje tereta i davanje u dugoročni zakup. Ova zabrana se neće primjenjivati u slučaju da se zgrade, stanovi ili poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada u društvenoj odnosno državnoj svojini daju u zakup stranim državama za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, njihovih organizacija i specijalizovanih agencija, kao i organizacija i specijalizovanih agencija Organizacije ujedinjenih nacija, kao i organa Evropske unije.⁴⁷

Sve ovo se odnosi i na nekretnine koje su na osnovu odluke državnog organa, a bez pravnog osnova i naknade pribavljene u društvenu odnosno državnu svojinu, kao i na nekretnine koje su na osnovu ugovora o poklonu pribavljene u društvenu odnosno državnu svojinu, a taj ugovor je zaključen pod prinudom.

Isto tako, ovo se primjenjuje i na nepokretnosti koje su pribavljene ili izgrađene sredstvima budžeta društveno-političkih zajednica, sredstvima za

⁴⁶ Član 350 Zakona

Radi se o Zakonu o agrarnoj reformi i kolonizaciji iz 1945. godine, Zakonu o agrarnoj reformi i kolonizaciji u NRBiH iz 1946. godine, Zakonu o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodjeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama iz 1965. godine, Zakonu o postupanju sa imovinom koju su sopstvenici morali napustiti u toku okupacije i imovinom koja im je oduzeta od strane okupatora i njegovih pomagača iz 1945. godine, Zakonu o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća iz 1946. godine, Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958. godine, Osnovnog zakona o eksproprijaciji iz 1947. godine, Osnovnog zakona o postupanju sa eksproprianim i konfiskovanim šumskim posjedima iz 1946. godine, Zakonu o prelazu u državnu svojinu neprijateljske imovine i sekvestraciji nad imovinom odsutnih lica iz 1946. godine, Zakonu o prometu zemljišta i zgrada iz 1965. godine, Zakonu o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama iz 1979. godine, Zakonu o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije iz 1945. godine, Zakonu o potvrdi i izmjenama i dopunama Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije iz 1946. godine i Zakonu o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta iz 1959. godine.

⁴⁷ Član 351 Zakona

finansiranje zajedničkih potreba ili sredstvima samodoprinosu. Ukoliko su neke nekretnine pribavljene ili izgrađene ovim sredstvima, a dijelom i iz drugih sredstava društvenopravnih lica, one mogu biti u prometu tek kada se utvrde susvojniski dijelovi.⁴⁸

Primjena ovih odredaba je propisana do isteka roka za podnošenje zahtjeva za povrat ili naknadu u skladu sa posebnim propisima koji će urediti pitanja reprivatizacije, denacionalizacije i restitucije.⁴⁹

Od pomenute zabrane izuzete su nekretnine u društvenoj odnosno državnoj svojini koje su društvenopravna lica stekla kupovinom ili drugim teretnim pravnim poslom, građenjem, odnosno koje su stečene ekspropriacijom za koje je data druga nepokretnost ili je plaćena pravična naknada prema tada važećim zakonima, bez obzira što je prednik tog društvenopravnog lica stekao nekretninu na osnovu zakona pomenutih u ovim odredbama.⁵⁰

Dakle, ovdje je vidljivo da se prilikom normiranja imalo u vidu da u Republici Srpskoj i Bosni i Hercegovini uopšte još nisu doneseni zakoni koji uređuju pitanja reprivatizacije, denacionalizacije i restitucije.⁵¹ Već smo naveli da Ustav Republike Srpske garantuje pravo vlasništvo i njegovu nepovredivost, pa se u bliskoj budućnosti očekuje donošenje zakona iz ove oblasti, jer je to ustavni imperativ a ne izraz političke volje zakonodavne vlasti koja procjenjujući ekonomske i druge mogućnosti Republike mora odrediti obim dobara koja će biti predmet denacionalizacije i krug lica koja imaju pravo na naknadu ako je restitucija isključena zbog zaštite prava trećih savjesnih lica ili u javnom interesu.

2.6. Prestanak važenja zakona

Predviđeno je da početkom primjene Zakona prestaje primjena cijelog niza zakona, te pojedinih odredaba određenih zakona.

Na ovaj način predviđeno je da prestane primjena sljedećih zakona:

- Zakona o osnovnim svojinskoopravnim odnosima iz 1980. godine,
- Zakona o svojini na dijelovima zgrada iz 1977. godine,
- Zakona o nadziđivanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija

u stanove u zgradama u društvenoj svojini iz 1987. godine,

⁴⁸ Član 352 Zakona

⁴⁹ Član 353 Zakona

⁵⁰ Član 354 Zakona

⁵¹ Istina, Republika Srpska je 2000. godine donijela Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju, ali ga je tadašnji visoki predstavnik za BiH stavio van snage.

- Zakona o prometu nepokretnosti iz 1978. godine,
- Zakona o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama iz 1979. godine,
- Zakona o uknjiženju nepokretnosti u društvenoj svojini iz 1977. godini,
- Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji iz 1946. godine,
- Zakona o postupku ukidanja zajedničkog prava svojine na bivšim kmetskim selištima iz 1973. godine,
- Zakona o pravima i dužnostima republičkih organa u korišćenju sredstava u društvenoj svojini iz 1981. godine,
- Zakona o komasaciji iz 1985. godine,
- Zakona o arondaciji iz 1978. godine i
- čl. 172 i 173. Zakona o vanparničnom postupku iz 1989. godine.⁵²

53

Propisi bivših SFRJ i SRBiH su se, inače, na području Republike Srpske primjenjivali na osnovu člana 12 Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava Republike Srpske.⁵⁴

Prema tome, iz ovoga se jasno vidi da je novi zakon imao pretenziju da obuhvati cjelovito materiju stvarnih prava i provede nova načela na kojima se on bazira, a to jasno pokazuje i koliki je uticaj Zakona na cjelokupni pravni poredak na području Republike Srpske i kolike su bitne promjene izazvane njegovim donošenjem. Time će biti omogućen daleko veći stepen ostvarivanja zaštite prava i interesa svih nosilaca pojedinih stvarnih prava, kao i razvoj novih pravnih i društvenih odnosa u ovoj veoma važnoj oblasti.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestao je da važi i Zakon o uzurpaciji.⁵⁵ Ovdje nije sasvim jasno kakva je bila intencija zakonodavca i zašto je ovaj zakon odvojen od ostalih navedenih.

Takođe, propisano je i da će se propisi o građevinskom zemljištu uskladiti sa odredbama ovog zakona u roku od tri mjeseca od dana početka primjene ovog zakona.⁵⁶

Inače, svojinski odnosi na građevinskom zemljištu predstavljaju bitan i kompleksan segment u sferi imovinskopravnih odnosa. Ovo zemljište je u

⁵² Član 355 stav 1 Zakona

⁵³ U Republici Srpskoj je donesen novi Zakon o vanparničnom postupku («Službeni glasnik RS» br. 36/09), koji je stupio na snagu 15.5.2009. godine.

⁵⁴ «Službeni glasnik RS» br. 21/92.

⁵⁵ Član 355 stav 2 Zakona

⁵⁶ Član 355 stav 3 Zakona

bivšoj Jugoslaviji bilo podvrgnuto posebnom pravnom režimu i od donošenja Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958. godine bilo je u društvenoj odnosno državnoj svojini.⁵⁷ Poznato je da je u Republici Srpskoj donesen novi Zakon o građevinskom zemljištu,⁵⁸ koji je donio najznačajniju izmjenu u regulisanju svojinskih odnosa u pogledu ovih nekretnina. Izraženo je principijelno opredjeljenje da gradsko građevinsko zemljište može biti i u privatnoj i državnoj svojini, te da se zemljište koje je u privatnoj svojini može prenositi putem pravnih poslova.⁵⁹ Tim zakonom vraćeno je vlasništvo u pogledu nacionalizovanog neizgrađenog građevinskog zemljišta, čime su svi građani u pogledu prava na zemljištu dovedeni u isti položaj.⁶⁰ Prethodno je Zakonom o građevinskom zemljištu iz 2003. godine⁶¹ izmijenjen pravni režim gradskog građevinskog zemljišta tako što je u svojinu ranijih vlasnika vraćeno neizgrađeno građevinsko zemljište koje je prešlo u državnu svojinu na osnovu opštinskih odluka, a nije privедено namjeni, a u privatnu svojinu je vraćeno i izgrađeno građevinsko zemljište. Tako je institut građevinskog zemljišta kao prirodno resursa od velikog značaja reformisan u skladu sa opštim reformama u društvu, imajući u vidu proces tranzicije, privatizacije i drugačiji pristup konceptu vlasništva i njegove zaštite.⁶² Zakon o stvarnim pravima nalaže usklađivanje propisa o građevinskom zemljištu sa odredbama tog zakona i na taj način će građevinsko zemljište konačno u cjelosti biti normirano na adekvatan način.⁶³

⁵⁷ Član 81 stav 1 Ustava SFRJ iz 1974. godine i član 87 stav 1 Ustava SRBiH su propisivali da ne može postojati pravo svojine na zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju.

⁵⁸ "Službeni glasnik RS" br. 112/06.

⁵⁹ O tome: R. Jotanović, Reprivatizacija građevinskog zemljišta u Bosni i Hercegovini, Pravna riječ, br.16/08, str. 365 – 378.

⁶⁰ Na taj način došlo je do reintegracije načela pravnog jedinstva nekretnine.

⁶¹ "Službeni glasnik RS" br. 41/03 i 86/03.

⁶² Vidi: I. Velić, *Zakoni o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske, u Sticanje stvarnih prava na nekretninama i upis u zemljišnu knjigu*, materijal za savjetovanje, Sarajevo, 2008, str. 29 – 42.

⁶³ Republika Hrvatska je članom 394 stav 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisala da njegovim stupanjem na snagu prestaje da važi Zakon o građevinskom zemljištu, a da će se postupci započeti po odredbama tog Zakona, dovršiti po odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ako su povoljniji za nosioca prava korišćenja.

2.7. Stupanje na snagu

Propisano je da Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske"⁶⁴, a njegova primjena je odložena do 1. jula 2009. godine.⁶⁵ Razlozi za odlaganje primjene su opravdani kada se ima u vidu da provođenje Zakona pretpostavlja donošenje većeg broja podzakonskih akata, te vrijeme koje je potrebno da se u zainteresovana lica na odgovarajući način upoznaju sa njegovim sadržajem.⁶⁶ Zbog važnosti materije koja je ovdje regulisana Narodna skupština Republike Srpske je obavezala Vladu da formira posebnu komisiju koja će pratiti implementaciju ovog Zakona.

Međutim, moramo istaći da između pojmova «stupanje na snagu» i «početak primjene propisa» nema suštinske razlike i da faktički ti pojmovi imaju isti sadržaj. Ako zakon ili drugi propis stupa na snagu određenog dana, znači da se od tog dana i primjenjuje. Zbog toga nema osnova da se u propisima istovremeno upotrebljavaju oba ova pojma, jer to samo unosi konfuziju.⁶⁷ Kod ovakvog stanja stvari javlja se situacija istovremenog postojanja na snazi dva propisa koji regulišu istu materiju, u kojoj se raniji propis primjenjuje, a kasnije donijeti koji je takođe stupio na snagu se ne može primijeniti. Ustav Republike Srpske propisuje da zakoni, drugi propisi i opšti akti stupaju na snagu najranije osmog dana od dana objavljivanja, osim ako iz naročito opravdanih razloga nije predviđeno da ranije stupe na snagu, a da se prije stupanja na snagu objavljuju u odgovarajućem službenom glasniku.⁶⁸ Dakle, Ustav poznaje samo pojam «stupanje na snagu» i jasno je da primjenu zakona veže upravo za ovaj trenutak.⁶⁹ Prema tome, nesumnjivo je da se zakoni i drugi propisi trebaju primjenjivati čim stupe na snagu, a u situaciji koja je nastala usvajanjem Zakona o stvarnim pravima, kada je zaista nužan *vacatio legis*, trebalo je propisati da Zakon stupa na

⁶⁴ Dakle, Zakon je stupio na snagu 4.1.2009. godine.

⁶⁵ Član 357 Zakona

Članom 1 Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima (« Službeni glasnik RS» br. 58/09) primjena Zakona je odložena do 1.1.2010. godine.

⁶⁶ Komparacije radi, Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima je objavljen u "Službenom listu SFRJ" br. 6. od 6.2.1980. godine, a *vacatio legis* je bio gotovo sedam mjeseci, jer je taj zakon stupio na snagu 1.9.1980. godine.

⁶⁷ Slično i B. Nenadić, *Vacatio legis i pravo građana da se u primerenom roku upoznaju sa zakonima i drugim propisima*, Pravni informator, deset godina Pravnog informatora 1998 – 2008, jubilarni broj, str. 127.

⁶⁸ Član 109 Ustava RS

⁶⁹ Vidi: M. Blagojević, *Problemi vremenskog važenja zakona u Bosni i Hercegovini*, Značenja, broj 56, str. 55.

snagu 1.7.2009. godine ili u nekom primjerenom roku poslije njegovog objavljivanja u odgovarajućem službenom glasilu.⁷⁰

3. Zaključak

Značaj završnih odredbi Zakona je višestruk. Pomoću njih se (kao i pomoću prelaznih odredaba) treba omogućiti prelazak iz dosadašnjeg u novo stvarnopravno uređenje, a isto tako i regulisanje onih oblasti koje su do sada bile normirane posebnim zakonima. Pojedine završne odredbe su načelnog karaktera i imaju značaj za primjenu Zakona (npr. odredbe o dejstvu zakona, započetim postupcima i stečenim pravima). Neke od ovih odredaba imaju uže značenje i tiču se određene materije (npr. raspolaganje nepokretnostima u svojini Republike i jedinica lokalne samouprave, te poljoprivrednim i drugim zemljištem, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima). Isto tako, u završnim odredbama su i standardne odredbe o prestanku važenja drugih zakona, te stupanju na snagu i početku primjene ovog zakona.

Nesumnjivo je da završne odredbe imaju bitan značaj za primjenu Zakona, kao i drugih propisa iz ove oblasti, te za cjelokupan pravni poredak, a tek njihovo provođenje u praksi će otvoriti mnoge dileme i sporna pitanja o kojima treba dati precizan odgovor.

⁷⁰ Republički sekretarijat za zakonodavstvo RS je donio Pravila normativno-pravne tehnike za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske, koja su objavljena u «Službenom glasniku RS» br. 6/06 i stupila na snagu 24.2.2006. godine. U članu 24 ovih Pravila je propisano da se prilikom određivanja datuma stupanja na snagu zakona, primjenjuje pravilo da «stupanje na snagu» i «primjena» imaju isto značenje, a da se izuzetno može odložiti primjena pojedinih odredaba ili cijelog zakona za pojedine složenije zakone, tako da nadležni organi mogu da obave sve tehničke i organizacione pripreme, uključujući i pripremu podzakonskih akata za primjenu zakona. Dakle, vidljivo je da donosilac najprije pravilno izjednačio pojmove «stupanje na snagu» i «primjena», da bi zatim dozvolio iznimku od ovog ustavnog pravila, iako za to nije bio nadležan.

Prof. dr Duško Medić

Judge of the Constitutional Court of Republika Srpska

*FINAL RESOLUTIONS ON THE LAW OF ACTUAL RIGHTS OF
REPUBLIKA SRPSKA*

Summary

It appears that importance of the final resolutions of the Law is numerous.

Implementation of the afore-mentioned resolutions (and also through implementation of the provisional ones) is supposed to bring about conversion from the prior to the new real lawful state and structure of those areas which have been formerly sorted out through special regulations. Some of the final regulations are wide-ranging and they are important for the Law application (for example, resolutions on the Law enforcement, initiated proceedings and accomplished rights). Some of those regulations are focused on specific issues (such as handling of real estate property owned by the Republic and local self-management units, as well as handling with agricultural and other land, buildings, flats and business premises). Final resolutions also include standard resolutions on termination of other laws and taking effect of this Law and beginning of its application in practice.

Clearly, final resolutions are very important for the application of this Law and other regulations related to that area and overall legal arrangement. However, in the course of their application in practice many dilemmas and controversial issues will be unlocked.