

Sadržaj

RECENZIJ I	27
RECENZIJ II	28
PREDGOVOR	31
Uvod	35
PRVI DIO	43
GLAVA PRVA	43
1. Novo zemljišnoknjižno pravo u Bosni i Hercegovini.....	43
2. Stanje zemljišne knjige u Bosni i Hercegovini prije donošenje entitetskih zakona o zemljišnim knjigama	46
3. Uzroci netačnog i nepotpunog stanja zemljišnih knjiga.....	46
4. Pokušaj da se netačno i nepotpuno stanje zemljišne knjige popravi uvođenjem jedinstvene evidencije nekretnina	49
5. Razlozi opredjeljenja zakonodavca za donošenje novih zakona o zemljišnim knjigama.....	49
GLAVA DRUGA.....	51
1. Pojam i funkcije zemljišnih knjiga.....	51
2. Predmet upisa u zemljišne knjige.....	53
3. Uloga zemljišnih knjiga u izvršnom postupku i postupku osiguranja na nekretninama	54
4. Uloga zemljišnih knjiga u postupku denacionalizacije	54
5. Uloga zemljišnih knjiga u pretvorbi društvenog vlasništva na nekretninama.....	55
6. Osnovna načela na kojima se zasnivaju zemljišne knjige	55
6.1. Načelo javnosti	55
6.2. Načelo upisa	56
6.3. Značaj konstitutivnog upisa i pretpostavke za njegovo ostvarivanje.....	62
6.4. Pravilno tumačenje propisane obaveze upisa prema zakonima o zemljišnim knjigama	62
6.5. Posljedice propusta konstitutivnog upisa	63
6.6. Praktični značaj nemogućnosti sticanja vanknjižnih stvarnih prava po zakonima o zemljišnim knjigama.....	63
6.7. Vanknjižno sticanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava nasljeđivanjem.....	64
6.8. Načelo javnog povjerenja	65
6.9. Načelo zakonitosti	69
6.10. Načelo knjižnog prethodnika	69

6.11. Načelo prvenstva	70
6.12. Načelo odobrenja za upis	71
6.13. Načelo stvarnosti	72
6.14. Načelo preglednosti.....	72
6.15. Načelo potpunosti.....	72
6.16. Načelo određenosti.....	73
GLAVA TREĆA	74
1. Vrste zemljišnoknjižnih upisa	74
1.1. Uknjižba	74
1.2. Neustavne odredbe člana 73. Zakona o notarima Federacije BiH i člana 53. stav 2. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH	77
1.3. Predbilježba.....	78
1.4. Zabilježba.....	78
2. Pretpostavke za upis	78
3. Prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu.....	79
GLAVA ČETVRTA.....	80
1. Sastav zemljišnih knjiga	80
1.1 Zbirka isprava	81
1.2. Katastarski planovi.....	81
1.3. Registri	81
1.4. Pomoćna evidencija	81
2. Obaveznost upisa svih nekretnina u zemljišnu knjigu.....	81
3. Uloga zemljišnoknjižnog referenta	82
GLAVA PETA	83
1. Sticanje prava vlasništva dosjelošću prema zakonima o zemljišnim knjigama.....	83
2. Sudska zaštita dosjeditelja koji nije izvršio upis prava vlasništva kad zahtijeva povrat nekretnine	84
3. Odnos zakona o zemljišnim knjigama prema Zakonu o vlasničkopравnim odnosima, Zakonu o osnovnim svojinskopравnim odnosima i zakonima o stvarnim pravima	86
4. Pozitivni efekti zakona o zemljišnim knjigama	87
DRUGI DIO	91
GLAVA PRVA	91
1. Novo stvarno pravo u Bosni i Hercegovini	91
2. Predmet zakona o stvarnim pravima.....	91
3. Nova sistematika zakona o stvarnim pravima.....	92
4. Načela stvarnih prava	93
4.1. Načelo apsolutnosti stvarnih prava	94

4.2. Načelo ograničenog broja stvarnih prava	95
4.3. Načelo publiciteta stvarnih prava	96
4.4. Načelo specijalnosti stvarnih prava	97
5. Ograničenja stvarnih prava	97
GLAVA DRUGA	99
1. Osnovna obilježja ranijih materijalnih propisa stvarnog prava	99
2. Razlozi donošenja novih zakona o stvarnim pravima i pitanja koja se njima rješavaju	100
3. Individualističko određenje prava vlasništva	101
4. Obilježja individualnog prava vlasništva	104
4.1. Socijalna vezanost prava vlasništva	104
4.2. Potpunost privatne pravne vlasti	104
4.3. Jedinstvenost prava vlasništva	105
4.4. Jednovrsnost prava vlasništva	105
4.5. Elastičnost (rekadentnost) prava vlasništva	106
4.6. Nezastarjelost prava vlasništva	106
4.7. Dužnost svih lica da se uzdrže od povrede prava vlasništva	106
4.8. Ravnopravnost svih oblika prava vlasništva	106
5. Zabrana zloupotrebe prava	107
6. Predmet i nosioci prava vlasništva	108
GLAVA TREĆA	110
1. Sticanje prava vlasništva	110
2. Posljedice različitog načina sticanja prava vlasništva na nekretninama prema zakonima o zemljišnim knjigama i zakonima o stvarnim pravima	112
3. Sticanje prava vlasništva na osnovu pravnog posla	114
4. Materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva	115
4.1. Punovažan pravni posao	115
4.1.1. Opšti uslovi za nastanak punovažnog ugovora	116
4.1.2. Saglasnost izjava volja o bitnim sastojcima ugovora	116
4.1.3. Predmet ugovorne obaveze	117
4.1.4. Osnov ugovorne obaveze	118
4.1.5. Opšta poslovna sposobnost ugovarača	121
4.1.6. Poseban uslov punovažnosti	122
5. Stvarno vlasništvo knjižnog prethodnika	122
6. Uknjižba prava vlasništva u zemljišnu knjigu	124
7. Pravne posljedice različitog i odvojenog djelovanja pravnog osnova od zakonitog načina sticanja prava vlasništva na nekretnini	126
8. Sticanje prava vlasništva predbilježbom	127
GLAVA ČETVRTA	129
1. Višestruko ugovaranje otuđenja nekretnine	129

2. Pretpostavke za sudsko razrješenje spora	134
2.1. Procesne pretpostavke	134
2.2. Rješenje problema u interpretaciji sudske prakse i pravne doktrine	135
2.3. Nedostatak stvarne legitimacije kao konačno rješenje spora	135
3. Materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva	136
3.1. Punovažan pravni posao	136
3.2. Stvarno vlasništvo knjižnog prethodnika.....	137
3.3. Uknjižba prava vlasništva u zemljišnu knjigu	139
4. Pravo prvenstva pri sticanju prava vlasništva kada postoji više savjesnih sticalaca	141
5. Novo određenje načela savjesnosti	141
6. Tužba savjesnog sticaoca protiv upisanog nesavjesnog sticaoca i zemljišnoknjižnog otuđioca.....	142
7. Kritički osvrt na odredbu člana 57. stav 2. Zakona o stvarnim pravima FBiH.....	143
8. Sličnosti i razlike između višestrukog ugovaranja otuđenja i savjesnog sticanja zaštitom povjerenja u tačnost zemljišne knjige	145
GLAVA PETA	147
1. Sticanje prava vlasništva na pokretnim stvarima.....	147
2. Derivatивно sticanje prava vlasništva	147
2.1. Vlasništvo otuđioca	147
2.2. Postojanje punovažnog pravnog posla	147
2.3. Zakoniti način sticanja prava vlasništva.....	148
3. Višestruko ugovaranje otuđenja iste pokretne stvari	148
4. Višestruko otuđenje u uporednom pravu.....	152
4.1. Austrijsko pravo	152
4.2. Hrvatsko pravo	153
4.3. Srbijansko pravo	154
5. Materijalne pretpostavke za derivatивно sticanje prava vlasništva	155
5.1. Vlasništvo otuđioca	156
5.2. Punovažan pravni posao	157
5.3. Zakoniti način sticanja.....	160
6. Savjesnost kasnijeg sticaoca.....	161
7. Jači pravni osnov za predaju stvari u posjed ima savjesni sticalac koji prvi zaključi ugovor	162
8. Obligacioni zahtjev ranijeg savjesnog sticaoca za predaju stvari u posjed protiv dotadašnjeg vlasnika i nesavjesnog posjednika	163
9. Kritički osvrt na zakonska rješenja uporednog i našeg prava	164
10. Tužba za naknadu štete od otuđioca	164
GLAVA ŠESTA.....	165

1. Ugovorno sticanje prava vlasništva dogradnjom, nadziđivanjem, preuređenjem i ulaganjem	165
2. Dobrovoljno opterećenje prava vlasništva.....	170
3. Uporednopravni prikaz.....	171
4. Dogradnja nadziđivanje, preuređenje i ulaganje u interpretaciji ranije sudske prakse.....	171
5. Uspostavljanje pravnog jedinstva nekretnina	172
6. Razlozi zbog kojih nije moguće steći pravo vlasništva po samom zakonu	172
7. Pravna priroda zakonskih pravila o dogradnji na tuđoj zgradi	173
8. Materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva	174
8.1. Izgrađena zgrada od sopstvenog materijala na sopstvenom zemljištu.....	174
8.2. Dograditelj može biti samo lice koje je nosilac prava vlasništva	175
8.3. Punovažan pravni posao o sticanju prava vlasništva.....	175
8.4. Stvarno pravna zaštita dograditelja.....	176
8.5. Faktičko dejstvo obostrano izvršenog usmenog ugovora o dogradnji	177
8.6. Dograđeni dio mora biti novi građevinski objekat	178
8.7. Upis prava vlasništva na dograđenom dijelu zgrade i zemljištu za redovnu upotrebu	178
8.8. Postojanje odobrenja za građenje	178
9. Uređivanje vlasničkih odnosa na zemljišnoj parceli	179
10. Povreda ugovorne obaveze od strane dograditelja	179
11. Povreda ugovorne obaveze od strane vlasnika zgrade.....	180
12. Obligaciono pravni zahtjev za naknadu po osnovu sticanja bez osnova.....	180
13. Povećanje suvlasničkog dijela dograditelja na zgradi	182
14. Ulaganje u tuđe prostorije	183
15. Pobude kod zaključenja ugovora o dogradnji.....	184
TREĆI DIO	185
GLAVA PRVA	185
1. Sticanje prava vlasništva na osnovu zakona.....	185
2. Sticanje prava vlasništva od nevlasnika nekretnine zaštitom povjerenja u istinitost upisa prava vlasništva knjižnog prethodnika	186
3. Negiranje mogućnosti sticanja prava vlasništva zaštitom povjerenja u istinitost upisa knjižnog prethodnika u interpretaciji starije sudske prakse.....	186
4. Zaštita vanknjižnih nosilaca prava vlasništva u periodu odložnog djelovanja	187
5. Mogućnost sticanja prava vlasništva zaštitom povjerenja u istinitost upisa prava vlasništva knjižnog prethodnika	188
6. Materijalne pretpostavke za zaštitu povjerenja u istinitost	

upisa prava vlasništva knjižnog prethodnika	189
6.1. Neistinito upisano pravo vlasništva knjižnog prethodnika	189
6.2. Savjesnost sticaoca	189
6.3. Punovažan pravni posao	191
6.4. Upis prava vlasništva u korist savjesnog sticaoca	191
7. Zaštita knjižnog prava od povrede neistinitom uknjižbom podnošenjem brisovne tužbe	192
GLAVA DRUGA	193
1. Sticanje prava vlasništva na nekretnini zaštitom povjerenja u potpunost zemljišne knjige	193
2. Primjena savjesnosti i djelovanje povjerenja u potpunost zemljišne knjige kod prenosa prava vlasništva na nekretnini na kojoj je zasnovano vanknjižno pravo stvarne služnosti	193
3. Mogućnost zasnivanja prava stvarne služnosti na nekretnine formalno upisanog vlasnika	195
4. Postojanje knjižnog i vanknjižnog prava vlasništva na nekretninama	196
5. Postojanje prava stvarne služnosti kao knjižnog i vanknjižnog prava	198
6. Zaštita vanknjižnih nosilaca prava stvarne služnosti u periodu odložnog djelovanja	199
7. Prijenos prava vlasništva na nekretnini nakon perioda odložnog djelovanja	199
8. Novo određenje načela savjesnosti	200
9. Obaranje zakonske pretpostavke savjesnosti novog vlasnika poslužne nekretnine	204
10. Indicijalno dokazivanje nesavjesnosti kupca poslužne nekretnine	204
11. Primjena mjerodavnog materijalnog prava kod utvrđenja savjesnosti trećeg lica	206
12. Djelovanje načela povjerenja u potpunost zemljišne knjige	206
13. Različito regulisanje načela povjerenja u potpunost zemljišne knjiga	208
14. Okolnosti koje mogu isključiti primjenu načela savjesnosti i povjerenja u zemljišnu knjigu	209
15. Postojanje vanknjižnog prava stvarne služnosti na vanknjižnom pravu vlasništva	209
16. Jače pravo savjesnog kupca poslužne nekretnine u odnosu na nosioca vanknjižne služnosti	211
17. Ograničena stvarna prava de lege lata i de lege ferenda	212
GLAVA TREĆA	213
1. Sticanje prava vlasništva na nekretnini dosjelošću	213
2. Materijalne pretpostavke za dosjelost prema zakonima o stvarnim pravima	213
2.1. Sposobnost sticaoca	214

2.2. Sposobnost stvari.....	214
2.3. Faktički posjed određenog kvaliteta	214
2.4. Vrijeme dosjlosti.....	215
3. Vrste dosjlosti.....	215
3.1. Redovna dosjlost.....	215
3.2. Objektivne kvalitete posjeda	216
3.2.1. Zakonit posjed	216
3.2.2. Istinit posjed	217
4. Subjektivne kvalitete posjeda	218
4.1. Savjestan posjed.....	218
4.2. Samostalan posjed.....	219
5. Materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva na nekretnini vanrednom dosjelošću	220
5.1. Istek zakonom propisanog roka dosjlosti	220
5.2. Uračunavanje roka redovne i vanredne dosjlosti.....	221
6. Prekid i zastoj roka redovne i vanredne dosjlosti	222
7. Mogućnost sticanja prava vlasništva na osnovu izvršenog usmenog ništavog kauzalnog ugovora o prometu nepokretnosti.....	223
8. Nemogućnost sticanja prava vlasništva na osnovu ništavog pravnog posla	230
9. Saniranje nedostatka zakonom propisane forme sticanjem prava vlasništva na osnovu zakona.....	231
10. Podnošenje tužbe od strane zemljišno knjižnog otuđioca za utvrđenje ništavosti zaključenog ugovora i povrat nekretnine u posjed prije isteka roka dosjlosti	232
11. Odlučivanje o postavljenom tužbenom zahtjevu dosjeditelja primjenom mjerodavnog materijalnog prava.....	235
12. Nemogućnost sticanja prava vlasništva na nekretninama u državnom vlasništvu čiji je nosilac Bosna i Hercegovina	237
13. Potreba za daljim postojanjem instituta dosjlosti	237
14. Gradnja tuđim materijalom	239
GLAVA ČETVRTA.....	241
1. Sticanje prava vlasništva od nevlasnika na pokretnim stvarima	241
2. Sličnosti i razlike između ugovora o prodaji tuđe stvari i sticanja prava vlasništva od nevlasnika pokretne stvari	244
GLAVA PETA	249
1. Drugi načini sticanja prava vlasništva na pokretnim stvarima na osnovu zakona.....	249
2. Sticanje odvajanjem	249
3. Sticanje na osnovu ograničenog stvarnog prava.....	249
4. Sticanje prava vlasništva spajanjem ili miješanjem stvari.....	250

5. Sticanje vlasništva nađene stvari	250
6. Dosjelost	250
7. Prirastanje glavnoj stvari	250
8. Prisvojenje	251
9. Izrađena stvar	251
10. Izgubljena stvar	251
11. Nalaz blaga	252
GLAVA ŠESTA	253
1. Sticanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu	253
2. Materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu	258
2.1. Graditelj može biti samo osoba koja može biti nosilac prava vlasništva	258
2.2. Na zemljištu mora postojati pravo vlasništva	258
2.3. Mora se izgraditi zgrada ili drugi trajni građevinski objekat	259
3. Savjesnost graditelja i nesavjesnost vlasnika zemljišta	259
4. Zgrada pripada savjesnom vlasniku zemljišta	261
5. Prava vlasnika zemljišta prema graditelju	262
6. Posebna prava vlasnika zemljišta prema nesavjesnom graditelju	263
7. Pravo graditelja da od vlasnika zemljišta traži naknadu za izgrađenu zgradu	264
8. Pravo nesavjesnog graditelja da od savjesnog vlasnika zemljišta traži naknadu po osnovu sticanja bez osnova i kad savjesni vlasnik zemljišta otuđi nekretninu trećem licu	264
9. Primjena pravila o građenju na tuđem zemljištu kad postojeći građevinski objekat predstavlja potpuno novi objekat	265
10. Pravna sredstva zaštite vlasnika zemljišta kojima može spriječiti učinke građenja dok građenje traje	265
11. Prava nesavjesnog vlasnika zemljišta prema nesavjesnom graditelju	266
12. Postupanje suda kad graditelj ne postavi tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva prema zaključenom ugovoru o građenju već prema zakonskom rješenju	266
13. Pravna mogućnost da se odredba člana 89. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama o sticanju prava vlasništva dosjelošću analogno primijeni i na sticanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu	267
14. Mogući prestanak vanknjižnog prava vlasništva savjesnog graditelja na zgradi i zemljištu	268
15. Sudska zaštita vanknjižnog vlasništva savjesnog graditelja kad zemljišnoknjižni vlasnik izvrši otuđenje prije isteka odložnog roka od tri godine	269
16. Otuđenje nekretnine savjesnog graditelja od strane upisanog zemljišnoknjižnog vlasnika trećem savjesnom licu nakon isteka	

prekluzivnog roka od tri godine	270
GLAVA SEDMA	271
1. Prekoračenje međe građenjem	271
2. Uporedno pravo	275
2.1. Njemačko pravo	276
2.2. Austrijsko pravo	276
2.3. Švajcarsko pravo	277
2.4. Hrvatsko pravo	277
3. Materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva prekoračenjem međe	278
3.1. Graditelj može biti samo osoba koja može biti nosilac prava vlasništva	278
3.2. Na zemljištu mora postojati pravo vlasništva	278
3.3. Mora se izgraditi zgrada ili drugi trajni građevinski objekat	278
4. Savjesnost graditelja i nesavjesnost vlasnika zemljišta	279
5. Pravo nesavjesnog vlasnika zemljišta da od savjesnog graditelja zahtijeva isplatu tržišne vrijednosti zahvaćenog zemljišta	281
6. Nesavjestan graditelj i savjestan vlasnik zemljišta	281
7. Zahtjev za uspostavu prijašnjeg stanja	282
8. Ustupanje zemljišta nesavjesnom graditelju uz isplatu tržišne vrijednosti	282
9. Utvrđivanje stvarne međašnje linije kao prethodno pitanje	283
10. Granice prekoračenja međe građenjem	284
11. Razgraničenje između prekoračenja međe građenjem i vlasničke tužbe za povrat u posjed	285
12. Prelazak dijela zgrade u tuđi vazdušni prostor	285
13. Nemogućnost primjene načela superficies solo cedit	286
14. Postupanje suda kad graditelj ne postavi tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva prema zaključenom ugovoru o građenju već prema zakonskom rješenju	286
15. Kritički ostvrt na sadašnje zakonsko rješenje	287
16. Građenje na tuđem pravu građenja	287
17. Sijanje i sađenje	288
18. Priraštaj zemljišta	288
19. Sticanje prava vlasništva na osnovu odluke suda	289
20. Sticanje na osnovu odluke o razvrgnuću suvlasništva	289
21. Sticanje na osnovu rješenja o dosudi u izvršnom postupku	290
22. Sticanje prava vlasništva na osnovu odluke organa uprave	290
GLAVA OSMA	291
1. Sticanje prava vlasništva nasljeđivanjem	291
2. Pravna priroda sticanja prava vlasništva nasljeđivanjem	294
3. Obaveza nasljednika da zahtijeva ispravku u zemljišnoj knjizi	296

4. Materijalne pretpostavke za sticanje prava vlasništva nasljeđivanjem.....	296
4.1. Smrt ostavioca.....	296
4.2. Postojanje imovine ostavioca.....	296
4.3. Postojanje nasljednika.....	298
4.4. Prihvatanje nasljeđa.....	298
5. Zakonsko i testamentarno nasljeđivanje.....	298
6. Nasljedno pravni ugovori koji mogu dovesti do sticanja prava vlasništva.....	299
7. Raspolaganje imovinom za života prednika u korist trećih osoba.....	300
8. Značaj upisa vanknjižnog stečenog vlasništva po sili zakona.....	301
9. Opterećenje imovine za života prednika tuđim ograničenim stvarnim pravima.....	301
10. Dvostruko otuđenje iste nekretnine od strane upisanog nasljednika i savjesno sticanje zaštitom povjerenja.....	302
11. Savjesno sticanje prava vlasništva od tobožnjeg nasljednika s povjerenjem u istinitost pravosnažnog rješenja o nasljeđivanju.....	303
12. Nevezanost parničnog suda za pravosnažno rješenje o nasljeđivanju.....	305
13. Nasljednička tužba.....	305
14. Podnošenje reivindikacione tužbe.....	306
15. Nasljednički posjed.....	306
 ČETVRTI DIO.....	 307
 GLAVA PRVA.....	 307
1. Suvlasništvo.....	307
2. Osnove sticanja suvlasništva.....	310
3. Pravna ovlaštenja.....	311
4. Upravljanje zajedničkom stvari.....	312
5. Posjedovna i petitorna zaštita.....	313
6. Pravo na diobu stvari.....	314
7. Uticaj diobe na tuđa prava.....	315
GLAVA DRUGA.....	316
1. Raspolaganje cijelom nekretninom od strane samo jednog suvlasnika sa posebnim osvrtom na bračnu stečevinu.....	316
2. Ništavost ugovora kojim je jedan suvlasnik samovlasno raspolagao sa cijelom stvari.....	319
3. Poređenje ugovora o prodaji tuđe stvari sa ugovorom o prodaji tuđeg suvlasničkog dijela.....	320
4. Primjena pravila o suvlasništvu na bračnu stečevinu.....	321
5. Najnovija praksa Ustavnog suda BIH i primjena načela savjesnosti na neupisanog bračnog partnera.....	322

6. Kritički stav literature u odnosu na odluku Ustavnog suda BiH.....	323
7. Teret iznošenja činjenica i teret dokazivanja iznijetih činjenica	325
8. Značaj načela savjesnosti.....	327
9. Zakonske pretpostavke za sticanje prava vlasništva zaštitom povjerenja u zemljišnu knjigu	328
9.1. Netačnost zemljišnoknjižnog stanja	328
9.2. Savjesnost sticaoca.....	329
9.3. Postojanje punovažnog ugovora o otuđenju nekretnine	329
9.4. Upis vlasništva protiv neistinito upisanog vlasnika.....	330
10. Prednost neupisanog bračnog partnera ili trećeg savjesnog sticaoca.....	331
GLAVA TREĆA	332
1. Zajedničko vlasništvo i potreba njegovog daljeg postojanja.....	332
2. Oblici zajedničkog vlasništva	336
3. Sličnosti i razlike između zajedničkog vlasništva i suvlasništva.....	337
4. Značaj upisa zajedničkog vlasništva.....	337
5. Međusobno raspolaganje između zajedničara.....	338
6. Raspolaganje zajedničkom stvari (zajedničko i samostalno raspolaganje).....	339
7. Zasnivanje ograničenog stvarnog prava na zajedničkoj nekretnini u korist treće savjesne osobe	342
8. Prekid sa ranijom sudskom praksom.....	343
9. Sudska zaštita neupisanog zajedničara.....	343
10. Zaštita zajedničkog vlasništva.....	344
11. Utvrđivanje savjesnosti treće osobe	345
12. Dioba zajedničkog vlasništva	346
13. Primjena pravila o suvlasništvu na zajedničko vlasništvo	347
GLAVA ČETVRTA.....	348
1. Vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine (etažno vlasništvo)	348
2. Uređenje etažnog vlasništva prema ranijim materijalnim propisima stvarnog prava	349
3. Novi koncept etažnog vlasništva.....	350
4. Uspostavljanje vlasništva na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine	352
5. Objekt etažnog vlasništva	353
6. Uspostavljanje etažnog vlasništva od strane vlasnika nekretnine	353
7. Uspostavljanje vlasništva na posebnom dijelu nekretnine od strane dvije ili više osoba	354
8. Određivanje odgovarajućeg suvlasničkog dijela	354
9. Naknadno sudsko utvrđivanje korisnih površina zbog promijenjenih prilika	354
10. Pravo preče kupovine	355

11. Uzajamni odnosi etažnih vlasnika	355
12. Obaveza održavanja uspostavljenog etažnog vlasništva.....	356
13. Upravljanje nekretninom na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo.....	356
14. Naknadno utvrđivanje korisne površine zbog promjene stanja posebnih dijelova.....	357
15. Prestanak etažnog vlasništva	357

PETI DIO.....359

GLAVA PRVA359

1. Utvrđivanje jačeg prava za upis vlasništva na istoj nekretnini između vanknjižnog vlasnika i trećeg savjesnog lica.....	359
2. Načini i karakteristike sticanja vanknjižnog vlasništva.....	363
3. Kritički osvrt na mogućnost postojanja vanknjižnog vlasništva i dobrovoljnost takvog upisa prema zakonu o stvarnim pravima.....	364
4. Značaj deklaratornog upisa prema zakonima o stvarnim pravima.....	365
5. Sticanje vanknjižnog prava vlasništva dosjelošću.....	365
6. Materijalne pretpostavke za postojanje sukoba pravnih osnova radi sticanja prava vlasništva upisom u zemljišnu knjigu.....	366
7. Činjenično stanje koje karakteriše sukob pravnih osnova radi sticanja prava vlasništva upisom u zemljišnu knjigu	367
8. Utvrđivanje jačeg prava od strane zemljišnoknjižnog suda	368
9. Zakonske pretpostavke za sticanje prava vlasništva zaštitom povjerenja u tačnost zemljišne knjige.....	369
9.1. Netačnost zemljišnoknjižnog stanja	369
9.2. Savjesnost sticaoca.....	370
9.3. Postojanje punovažnog ugovora o otuđenju nekretnine	370
9.4. Upis vlasništva protiv neistinito upisanog vlasnika.....	371
10. Značaj načela pouzdanja u tačnost zemljišne knjige u pravnom prometu nekretnina.....	372
11. Sličnosti i razlike između višestrukog ugovaranja otuđenja i savjesnog sticanja zaštitom povjerenja u tačnost zemljišne knjige	373
12. Utvrđivanje jačeg prava od strane parničnog suda.....	375
13. Vlasnički zahtjev za povrat u posjed nekretnine.....	376
14. Pitanje ustavnosti odredbe člana 361. stav 1. Zakona o stvarnim pravima FBiH o prestanku vanknjižnog vlasništva zbog propusta da se izvrši upis u prekluzivnom roku.....	376

ŠESTI DIO.....379

GLAVA PRVA379

1. Susjedska prava	379
2. Uloga susjedskih prava u susjedskim odnosima	381
3. Vrste susjedskih prava	383
4. Ostvarivanje susjedskih prava	384
5. Razgraničenje nadležnosti između suda i organa uprave	385
GLAVA DRUGA.....	386
1. Imisije	386
2. Vrste imisija	390
3. Utvrđivanje visine znatnije štete	392
4. Oblici ispoljavanja imisija	393
4.1. Dim i prašina	393
4.2. Neugodni mirisi	394
4.3. Čađ.....	395
4.4. Otpadne vode.....	395
4.5. Potresi zemljišta	396
4.6. Buka.....	396
4.7. Drugi mogući oblici ispoljavanja imisija	397
4.8. Atmosferske vode	398
4.9. Otpad	399
4.10. Svjetlost i svjetlosni refleksi.....	399
4.11. Vještački proizvedena toplota ili hladnoća	400
4.12. Mirisi kuhanja	400
4.13. Borove iglice	402
5. Imisije koje ne uživaju sudsku zaštitu.....	402
6. Obaveznost trpljenja dopuštenih imisija	403
7. Preventivna zaštita od nedopuštenih imisija prije nego što su upućene na susjednu nekretninu	405
GLAVA TREĆA	407
1. Ostale vrste susjedskih prava	407
1.2. Zajednička ograda	407
1.3. Vlastita ograda.....	407
1.4. Međa	408
1.5. Stablo na međi	409
1.6. Odvođenje kišnice s krova	409
1.7. Grane i korjenje	409
1.8. Zabrana mijenjenja prirodnog toka voda	410
1.9. Pristup na tuđu nekretninu.....	410
1.10. Upotreba tuđe nekretnine radi izvođenja radova	411
1.11. Postavljanje vodova i drugih uređaja	411
1.12. Potkopavanje tuđe nekretnine	411

SEDMI DIO	413
GLAVA PRVA	413
1. Zaštita prava vlasništva	413
2. Povezanost prava vlasništva i posjeda stvari	414
3. Značaj neposredno i posrednog posjeda u vlasničkim sporovima.....	414
4. Sticanje posjeda stvari	414
5. Ostvarivanje vlasničkog zahtjeva u parničnom postupku.....	415
GLAVA DRUGA.....	417
VLASNIČKE TUŽBE	417
1. Rei vindikaciona tužba	417
1.1. Priroda postavljenog rei vindikacionog zahtjeva	422
2. Odbrana tuženog u rei vindikacionoj parnici.....	422
3. Prigovori tuženog koji tužbeni zahtjev negira	423
3.1. Prigovori tuženog koji tužbeni zahtjev ukidaju	423
3.2. Prigovori tuženog koji tužbeni zahtjev odgađaju (zaustavljaju)	423
4. Razlikovanje publicijanske tužbe od rei vindikacione tužbe	424
5. Aktivna legitimacija vlasnika za podnošenje publicijanske tužbe	425
6. Zahtjev za povrat stvari protiv savjesnog posjednika	428
7. Zahtjev za povrat stvari protiv nesavjesnog posjednika.....	428
8. Sadržaj sporednog vlasničkog zahtjeva	429
8.1. Sporedni zahtjevi protiv savjesnog posjednika	429
8.2. Sporedni zahtjev protiv nesavjesnog posjednika	430
9. Protivzahtjevi tuženog posjednika.....	430
10. Troškovi savjesnog posjednika.....	431
11. Pravo zadržavanja savjesnog posjednika	431
12. Protivzahtjevi nesavjesnog posjednika	432
GLAVA TREĆA	433
1. Publicijanska tužba	433
2. Sticanje pretpostavljenog vlasništva.....	435
3. Sticanje pretpostavljenog vlasništva na nekretnini	436
4. Savjestan posjednik	437
5. Činjenično stanje u vlasničkom sporu između dva pretpostavljena vlasnika iste individualno određene stvari	437
6. Mogućnost dvostrukog otuđenja iste stvari.....	439
7. Kriteriji za utvrđivanje jačeg pravnog osnova na posjed iste stvari	440
7.1. Jači pravni osnov ima osoba koja može dokazati nesumnjivog prethodnika	440
7.2. Jači pravni osnov ima osoba koja je stvar steka teretno u odnosu na osobu koja je stvar steka besteretno	441
7.3. Prvenstvo prava ima osoba kod koje se stvar nalazi,	

odnosno osoba kojoj je stvar prvoj predata.....	441
8. Razlozi opredjeljenja zakonodavca za uvođenje novih kriterija i njihov značaj	442
9. Pravni osnov tužbe	442
9.1. Pretpostavljeno vlasništvo kao osnov publicijanske tužbe	442
9.2. Doktrinarno shvatanje pravnog osnova publicijanske tužbe	443
9.2.1. Kvalifikovan posjed	443
9.2.2. Kvalifikovan posjed i jače pravo na posjed stvari.....	444
10. Shvatanje sudske prakse o pravnom osnovu tužbe	444
11. Konačan stav o pravnom osnovu tužbe.....	445
12. Naziv tužbe i tužitelja.....	445
13. Potreba za daljim postojanjem publicijanske tužbe	446
GLAVA ČETVRTA.....	448
1. Tužba na prestanak uznemiravanja.....	448
OSMI DIO	453
GLAVA PRVA	453
1. Problem presuđene stvari u vlasničkoj parnici radi povrata stvari u posjed	453
2. Uslovi za postojanje presuđene stvari.....	457
3. Postojanje presuđene stvari u rei vindikacionoj parnici.....	459
4. Postojanje presuđene stvari u publicijanskoj parnici.....	460
5. Krajnja vremenska granica za prelazak na rei vindikacionu tužbu u toku publicijanske parnice	463
6. Povoljnije djelovanje pravosnažne publicijanske presude za poraženog tuženog nego u rei vindikaciji.....	464
7. Podnošenje rei vindikacione tužbe nakon što tuženi u publicijanskoj parnici nije dokazao istaknuti prigovor da je vlasnik stvari	465
8. Postupanje suda kada ocijeni da podnosilac rei vindikacione tužbe nije dokazao da je vlasnik stvari čiji povrat zahtijeva	466
9. Povreda odredaba parničnog postupka zbog pogrešne ocjene presuđene stvari	467
GLAVA DRUGA.....	469
1. Otuđenje sporne stvari od strane tužitelja i tuženog prije nastanka parnice i u toku zasnovane parnice.....	469
DEVETI DIO.....	475
GLAVA PRVA	475
1. Prestanak prava vlasništva.....	475

2. Propast stvari.....	480
3. Prestanak prava vlasništva priraštajem tuđoj stvari.....	481
4. Odricanje od prava vlasništva	481
5. Tuđe sticanje prava vlasništva	482
6. Derivatивно sticanje prava vlasništva	482
7. Izvorno tuđe sticanje prava vlasništva na osnovu zakona.....	483
8. Pravo trećeg savjesnog lica da vlasničkom tužbom traži povrat stvari u posjed od dosjeditelja.....	486
9. Prestanak prava vlasništva na osnovu posebnog zakona.....	486
10. Odložno dejstvo savjesnog sticanja prava vlasništva zaštitom povjerenja u tačnost zemljišne knjige	487
11. Pravni značaj tuđeg sticanja prava vlasništva na osnovu zakona.....	488
12. Prijenos prava vlasništva i apsolutni prestanak prava vlasništva na nekretnini na kojoj postoji zasnovano ograničeno stvarno pravo trećeg lica	489
13. Dopušteno i nedopušteno ugovaranje prestanka prava vlasništva na osnovu zasnovanog založnog prava	490

DESETI DIO491

GLAVA PRVA	491
1. Ograničena stvarna prava na vlasnikovoj stvari	491
2. Založno pravo	495
3. Pravna priroda založnog prava	496
4. Vrste založnog prava.....	496
5. Ugovorna hipoteka	497
6. Nadhipoteka	500
7. Ugovorno založno pravo na pokretnim stvarima i imovinskim pravima	500
8. Sudsko založno pravo na pokretnim stvarima.....	501
9. Zakonsko založno pravo	501
10. Registarско založno pravo	502
11. Načela založnog prava.....	503
11.1. Načelo akcesornosti.....	503
11.2. Načelo oficijelnosti.....	504
11.3. Načelo specijalnosti	504
11.4. Načelo nedjeljivosti.....	505
12. Zaštita založnog prava	505
13. Tužba založnog povjerioca	505
14. Tužba pretpostavljenog založnog povjerioca.....	505
15. Zaštita od povrede upisom u zemljišnu knjigu	506
16. Prestanak založnog prava	506

GLAVA DRUGA.....	507
1. Zemljišni dug.....	507
2. Zemljišni dug u njemačkom pravu.....	508
3. Zemljišni dug u stvarnom pravu FBiH.....	510
4. Sličnosti i razlike između hipoteke i zemljišnog duga.....	510
5. Razlozi uvođenja zemljišnog duga i prednosti u odnosu na hipoteku.....	511
6. Vrste zemljišnog duga.....	512
7. Osnivanje zemljišnog duga.....	514
8. Prijenos zemljišnog duga.....	514
9. Obaveza vlasnika opterećene nekretnine da plati zemljišni dug.....	515
10. Ugovor o svrsi osiguranja.....	515
11. Prestanak zemljišnog duga.....	516
GLAVA TREĆA.....	517
1. Služnosti.....	517
2. Sadržaj služnosti.....	519
3. Stvarne služnosti.....	519
4. Osnivanje služnosti na pokretnim stvarima.....	520
5. Zasnivanje služnosti u korist nekretnina koje su javna dobra.....	521
6. Načela stvarnih služnosti.....	521
6.1. Služnosti su stvarna prava.....	521
6.2. Stvarna služnost je stvarnopravni odnos između svagdašnjeg vlasnika povlasne i poslužne nekretnine.....	522
6.3. Služnosti su stvarna prava na tuđoj stvari.....	522
6.4. Služnost na činjenje ne može postojati.....	523
6.5. Služnost mora biti korisna.....	523
6.6. Služnost se mora izvršavati civiliter.....	524
6.7. Služnosti su neprenosive.....	525
6.8. Služnosti su nedjeljive.....	525
7. Nepravilna služnost.....	525
8. Osnivanje stvarne služnosti.....	526
8.1. Zasnivanje stvarne služnosti pravnim poslom.....	526
8.2. Zasnivanje prava stvarne služnosti odlukom nadležnog organa.....	529
8.3. Dosjelost služnosti.....	529
9. Premještanje zasnovane stvarne služnosti.....	530
10. Izvršavanja više služnosti na istoj poslužnoj nekretnini.....	531
11. Zasnivanje stvarnih služnosti u korist povlasne nekretnine u suvlasništvu i zajedničkom vlasništvu i na teret poslužne nekretnine u suvlasništvu i zajedničkom vlasništvu.....	531
12. Zakonske služnosti.....	532
13. Vrste stvarnih služnosti.....	533
13.1. Zemljišne služnosti.....	533

13.2. Služnosti puta	533
13.3. Služnost vode	533
13.4. Služnost paše.....	534
13.5. Šumske služnosti	534
13.6. Služnost loviti divljač, ptice i ribe, vaditi kamen, kopati pijesak i peći kreč	534
14. Kućne služnosti	534
14.1. Pravo prozora	535
14.2. Pravo imati dio zgrade i naprave na poslužnoj nekretnini	535
14.3. Pravo provođenja tekućina	536
14.4. Pravo kapnice.....	536
GLAVA ČETVRTA.....	537
1. Osnivanje nužnog prolaza odlukom suda	537
2. Materijalne pretpostavke za osnivanje nužnog prolaza.....	541
2.1. Da vlasnik povlasne nekretnine do nje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putem.....	541
2.2. Da je korist od otvaranja nužnog prolaza za gospodarenje povlasne nekretnine veća od štete na poslužnoj nekretnini	542
2.3. Obaveza vlasnika povlasne nekretnine da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine	543
3. Nadležnost općinskog suda u vanparničnom postupku za zasnivanje nužnog prolaza.....	543
4. Nemogućnost osnivanja nužnog prolaza	544
5. Mogućnost osnivanja nužnog prolaza kad postoji naročito opravdan razlog	544
6. Sadržaj nužnog prolaza	545
7. Dejstvo sudske odluke.....	545
8. Pravna priroda nužnog prolaza	546
9. Načelo poštete poslužne nekretnine	546
10. Prenos zasnovanog nužnog prolaza	547
11. Izmještanje nužnog prolaza	548
12. Proširenje obima nužnog prolaza	549
13. Mogućnost da se zasnuje nužni prolaz i kad povlasna nekretnina ima putnu vezu sa javnim putem	549
14. Mogućnost da se nužni prolaz zasnuje zbog udobnije veze s javnim putem	550
15. Ukidanje nužnog prolaza	550
16. Prestanak nužnog prolaza zbog propasti povlasne ili poslužne nekretnine.....	551
17. Zaštita povjerenja u potpunost zemljišne knjige	552
18. Pravo tražiti osnivanje nužnog prolaza ne zastarijeva	552

19. Sličnosti i razlike između prava služnosti i nužnog prolaza	553
20. Podnošenje novog zahtjeva za zasnivanje nužnog prolaza nakon pravosnažnog ukidanja	553
21. Sudska zaštita nosioca nužnog prolaza	554
GLAVA PETA	555
1. Lične služnosti.....	555
1.1. Pravo plodouživanja.....	555
1.2. Pravo upotrebe	556
1.3. Pravo stanovanja	556
2. Zaštita prava služnosti	557
3. Zaštita od povrede upisom u zemljišnoj knjizi	558
4. Prestanak prava služnosti	558
5. Propast povlasne ili poslužne nekretnine	558
6. Sjedinjenje.....	559
7. Odreknuće ovlaštenika	559
8. Istek roka i ispunjenje raskidnog uslova.....	559
9. Neizvršavanje	559
10. Ukinuće	560
11. Prestanak lične služnosti	560
GLAVA ŠESTA.....	561
1. Realni tereti	561
2. Pojam i obilježja	563
3. Predmet realnog tereta	564
4. Subjekti realnog tereta	565
5. Sadržaj realnog tereta	565
6. Promjena sadržaja realnog tereta	566
7. Pravna priroda realnog tereta	566
8. Vrste realnih tereta	567
9. Osnivanje realnog tereta	567
10. Osnovna obaveza realnog tereta.....	568
11. Neodvojivost realnog tereta od opterećene nekretnine	568
12. Realni teret u korist vlasnika povlasne nekretnine	569
13. Uticaj diobe povlasne nekretnine na realni teret	569
14. Prijenos dosuđene obaveze	569
15. Tereti lične prirode u korist određenog lica	570
16. Zaštita korisnika realnog tereta.....	570
17. Prestanak realnog tereta.....	570
18. Ukidanje realnog tereta	570
GLAVA SEDMA	571
1. Pravo građenja.....	571
2. Materijalne pretpostavke za postojanje prava građenja.....	574

3. Odstupanje od pravnog jedinstva nekretnine i pravila superficies solo cedit kod prava građenja	575
4. Pravna priroda prava građenja	577
5. Funkcije prava građenja	578
6. Sadržaj prava građenja	580
7. Prenosivost i nasljedivost prava građenja	580
8. Pravo građenja ima ulogu zemljišta.....	581
9. Neodvojivost prava građenja	581
10. Pravo građenja je trajno pravo	582
11. Pravo građenja je naplatni teret na zemljištu	582
12. Osnivač i nosilac prava građenja	582
13. Osnivanje prava građenja	583
14. Sticanje prava građenja.....	583
15. Zaštita prava građenja.....	584
16. Prestanak prava građenja.....	584
17. Ukinuće.....	585
18. Posljedice prestanka	586
19. Prestanak tuđih prava.....	586
20. Pravo nadziđivanja.....	587
21. Uslovi za sticanje prava nadziđivanja.....	587
22. Primjena propisa o pravu građenja	587
23. Nadzidani dio zgrade, zgrada i zemljišna parcela predstavljaju jednu nekretninu.....	588
24. Otudjenje i opterećenje prava nadziđivanja	588
25. Posljedice izvršenog nadziđivanja	588

JEDANAESTI DIO589

1. Posjed.....	589
2. Tradicionalna koncepcija posjeda	591
3. Objektivna (moderna) koncepcija posjeda	593
4. Funkcije posjeda	595
5. Sticanje posjeda	595
6. Vrste posjeda	595
6.1. Neposredan posjed	596
6.2. Posredan posjed	597
6.3. Individualan posjed i suposjed	598
6.4. Posjed prava	598
6.5. Nasljednički posjed.....	599
7. Pretpostavljeno vlasništvo posjednika pokretne stvari	600
8. Prijenos posjeda.....	600

9. Predaja posjeda izjavom volje.....	600
10. Sticanje posjeda stvarne služnosti	601
11. Zabrana samovlasnog smetanja posjeda.....	601
12. Zaštita posjeda	602
13. Pravna priroda rokova za podnošenje posjedovne tužbe i zabrana preskakanja rokova	604
14. Zaštita posjeda po osnovu prava na posjed.....	604
15. Prestanak posjeda stvari	605
16. Prestanak posjeda prava.....	605
DVANAESTI DIO.....	607
 GLAVA PRVA	 607
1. Značaj prelaznih odredbi zakona o stvarnim pravima	607
2. Pretvorba društvenog vlasništva u privatno vlasništvo.....	607
3. Pretvorba prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta	609
4. Uslovna pretvorba	609
5. Presumpcije prava vlasništva	610
6. Upis neuknjiženih prava na nekretninama.....	610
7. Upis vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja na građevinskom zemljištu	610
8. Brisanje starih hipoteka	611
9. Uspostava pravnog jedinstva nekretnine	611
10. Pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade	612
11. Pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade.....	613
12. Pravno sjedinjenje nekretnine i pretvorba prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja	614
13. Uspostava jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade.....	614
14. Posebni dijelovi nastali prenamjenom, nadziđivanjem, pregradnjom ili dogradnjom	614
15. Pripatci posebnog dijela nastali prenamjenom, nadziđivanjem, prigradnjom ili dogradnjom.....	615
16. Stvarne služnosti na građevinskom zemljištu.....	615
GLAVA DRUGA	616
1. Značaj završnih odredbi zakona o stvarnim pravima	616
2. Primjena odgovarajućeg zakona.....	617
3. Rokovi za podnošenje brisovne tužbe, obaveza uknjižbe stvarnih prava, stečena prava	617
4. Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH i Republike Srpske, kantona i jedinica lokalne samouprave.....	618

5. Nemogućnost prijenosa, otuđenja, zamjenjivanja i drugog oblika raspolaganja na poljoprivrednom i drugom zemljištu, zgradama, stanovima i poslovnim prostorijama kao posebnim dijelovima zgrada u državnom/društvenom vlasništvu	618
6. Započeti postupci, tumačenje i primjena zakonskih odredaba i stupanja na snagu zakona o stvarnim pravima	619
7. Prestanak važenja ranijih zakona stupanjem na snagu zakona o stvarnim pravima	619
Zaključak	620
STVARNI REGISTAR.....	644
LITERATURA	648