

Mustafa Begić *

UDK 528.44
Stručni rad

PREDMET PRAVA VLASNIŠTVA

I – Uvod

Stvari (*res*) su materijalni dijelovi prirode koji se nalaze u ljudskoj vlasti i na kojima postoji pravo svojine ili neko drugo subjektivno građansko pravo.

Iz ove definicije proizilazi da se pod tjelesnim stvarima podrazumjevaju materijalni dijelovi prirode koji ispunjavaju dva uslova. Prvi uslov je fizički i on se sastoji u tome da se jedan dio materijalne prirode nalazi u ljudskoj vlasti, pod čovjekovom kontrolom. Drugi uslov je pravni i on se sastoji u tome da je taj dio materijalne prirode koji je u ljudskoj vlasti istovremeno objekt prava svojine ili nekog drugog subjektivnog građanskog prava. Po definiciji koja je dosta raširena u našim udžbenicima ovaj drugi uslov sastoji se u tome da taj dio prirode nije isključen iz prometa, da se nalazi u građansko-pravnom prometu, mada postoje stvari u građansko-pravnom smislu koje nisu u prometu (tzv. dobra mrtve ruke).

Nije neophodno da je stvar istovremeno i roba u smislu ekonomije. Tako npr. Zemljišna parcela u koju nije uložena nikakav ljudski rad nije roba u smislu ekonomije, ali je nesumnjivo stvar u građansko-pravnom smislu.

U pravu postoji i pojam bestjelesne stvari. Po §292. Austrijskog građanskog zakonika, «tjelesne su stvari one koje u čula padaju; inače se zovu netjelesne, kao naprimjer: pravo lova, ribolova i sva druga prava».

Mnogi zakoni imaju odredbe po kojima se prava ubrajaju u pokretne stvari, i ako se odnose na nepokretnosti. Službenosti na nepokretnostima ubrajaju se u nepokretne stvari.

II – Sticanje prava vlasništva

Pravo vlasništva se stiče po samom zakonu, na osnovu pravnog posla, odlukom nadležnog organa i nasljeđivanjem.

Stvarna prava na nepokretnostima mogu se sticati, prenositi, ograničiti i ukinuti samo upisom u javne knjige, što znači da upis ima konstitutivni karakter i da predstavlja zakonski način sticanja prava na nepokretnostima (*modus acquirendi*). Način sticanja je u našem pravu za pokretne stvari predaja, a za nepokretne stvari uknjižba prava u javne knjige.

Postoje slučajevi kada se stvarna prava na nekretninama stiču i bez upisa u javne knjige. Tako napr. pravo svojine i služnosti na nekretninama mogu se steći održanjem i nasljedstvom, a postoje i drugi načini sticanja prava svojine kao što su: nacionalizacija, eksproprijacija, konfiskacija, kupnja na javnoj dražbi izloženih nekretnina isl. Upis u javne knjige u ovim slučajevima nema konstitutivan značaj u smislu pravnih pravila bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama, nego se njime samo evidentira i deklarira već stečeno pravo.

Za prosuđivanje nečijeg prava mjerodavno je stanje upisa u glavnoj knjizi, a upis označava obim i granice knjižnog prava. Upisi u zemljišnoknjižne uloške ne upravljaju se prvenstveno prema subjektu pravnog odnosa, nego prema pravnim objektima, prema nekretnini. Za upisivanje u javnu knjigu odlučujuća je nepokretnost i ona je centar pravnog interesa.

* Mustafa Begić, dipl. pravnik i inž. geodezije

Geodetska uprava Bosne i Hercegovine, Reisa Džemaludina Čauševića 6, Sarajevo

Nekretnine se upisuju u «Popisni list – A» sa svojim oznakama, karakteristikama. Kada se radi o dijelovima zgrada – etažnim djelovima, za svako vlasništvo uspostavlja se poseban zemljišnoknjižni uložak.

Upis prava svojine u javne knjige može se vršiti samo na upisanim nekretninama. Stoga je obaveza održavanja lista «A». O nastalim promjenama na nekretninama geodetska služba «Prijavni listom» obavještava zemljišnoknjižni ured.

Za promjene na zemljišnoj parceli dovoljan je «Prijavni list» sa kopijom katastarskog plana.

Međutim kada se radi o izgrađenim objektima, za evidentiranje novog objekta pravo koje se upisuje u zemljišne knjige vrijede druga pravila.

Tako u slučaju nove stambene zgrade ili drugog objekta koji je podignut na zemljištu upisuje se u zemljišnu knjigu po uplanjenju od strane organa za geodetske poslove i nakon izvršenja tehničkog pregleda, odnosno davanja upotrebne dozvole.

Zakon o premjeru i katastru nekretnina propisuje: «Društveno pravna lica, građani, udruženja građana i druga građansko pravna lica dužna su da odmah nakon izgradnje stambenih i poslovnih objekata, a prije tehničkog prijema i početka korišćenja izgrađenih objekata, podnesu prijavu opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina za geodetsko snimanje objekta.

Uz prijavu iz predhodnog stava prilaže se tlocrt svih prostorija koje sačinjavaju objekat – član 177.»

Isto tako Zakon o obligacionim odnosima u članu 454. propisuje: «Ugovorom o prodaji obavezuje se prodavac da stvar koju prodaje preda kupcu tako da kupac stekne pravo raspolaganja, odnosno pravo svojine, a kupac se obavezuje da prodavcu plati cijenu.

Prodavac nekog prava obavezuje se da kupcu pribavi prodato pravo, a kod vršenja tog prava zahtijeva držanje stvari, da mu preda i stvar:» Član 455. propisuje: »Ugovor o prodaji nepokretnih stvari koji društvena pravna lica stavljaju u pravni promet u okviru svog redovnog poslovanja moraju da budu zaključen u pismenoj formi.»

Zatim u Glavi XIII – Ugvoru o građenju – uređuje:

Član 630.

«Ugovor o građenju je ugovor o djelu kojim se izvođač obavezuje da prema određenom projektu sagradi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu ili da na takvom zemljištu, odnosno da već na postojećem objektu izvrši kakve druge građevinske radove, a naručilac se obavezuje da mu za to isplati određenu cijenu.

Ugovor o građenju mora biti zaključen u pismenoj formi.»

Član 631.

«Pod građenjem u smislu ove glave, podrazumjevaju se zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, putevi, željezničke pruge, bunari i ostali građevinski objekti čija izrada zahtijeva veće i složenije radove.»

Više je definicija o nepokretnoj stvari. Tako u Pravnoj enciklopediji stoji:

«Nepokretna stvar (*res immobiles*) – stvar koja se ne može prenositi sa jednog mjesta na drugo, a da se ne promijeni njena suština. Nepokretne stvari su npr. zemlja i sve što je organski ili mehanički učvršćeno za zemlju, tj. zgrade, ograde, bunari, putevi, mostovi, tuneli itd. U nepokretne stvari spada i sve što je trajno pričvršćeno u zgradi, kao što su vodovodne cijevi, električni vodovi ugrađeni u zidove, gromobrani, roletne, uređaji centralnog i etažnog grijanja itd.

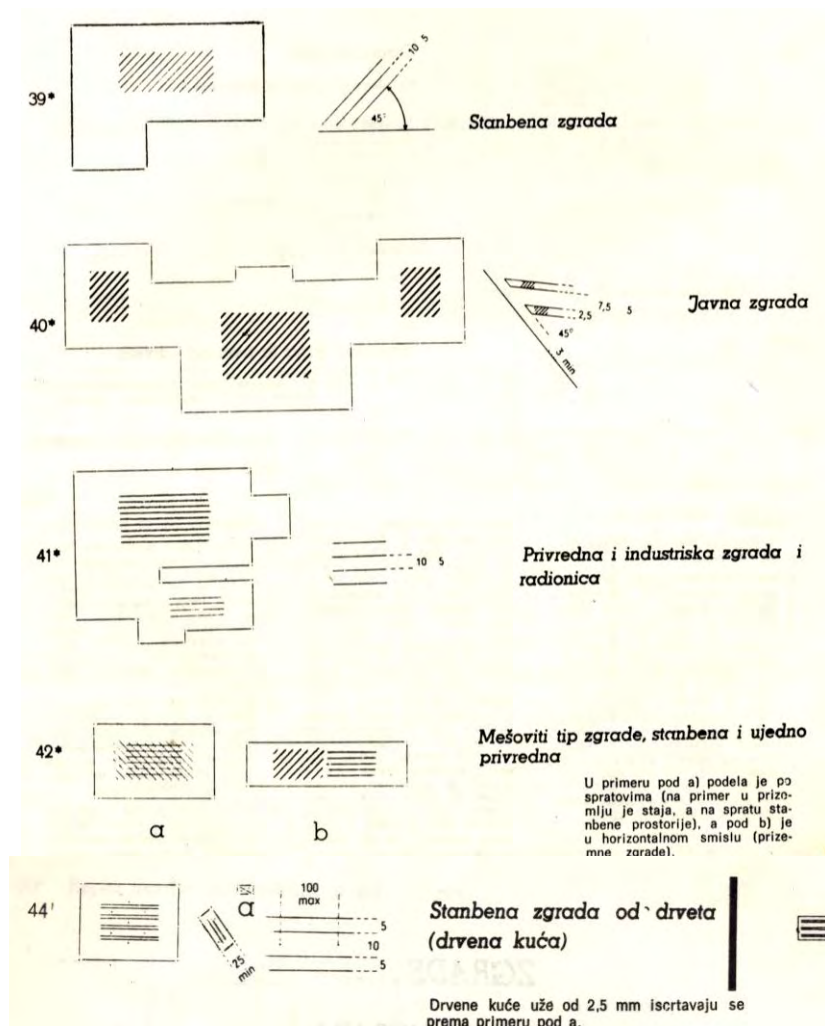
Razni objekti koji nisu ugrađeni ili pričvršćeni za zemlju sa namjenom da tu trajno ostanu, kao što su npr. izletnički šatori, pokretne barake, cirkusi, privremene montažne zgrade itd., nisu nepokretnosti.»

III – Simbolizacija nepokretnih i pokretnih stvari

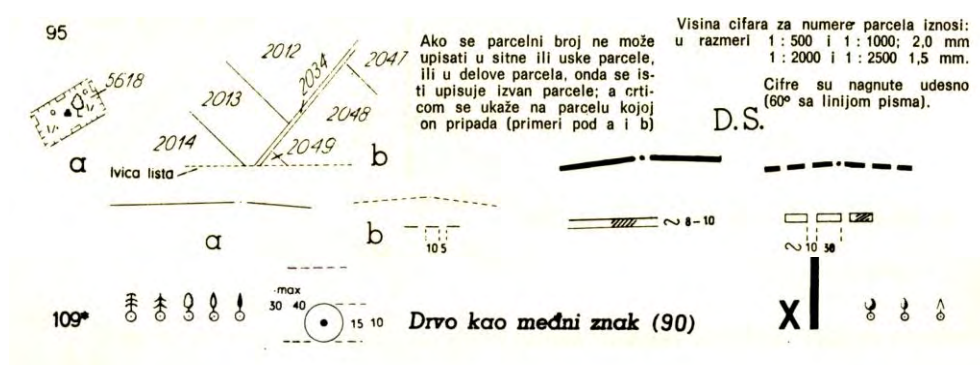
Za geodetsko – katastarski organ značajno je razlikovanje pokretnih i nepokretnih stvari. Značajno je iz slijedećeg razloga:

Nepokretne i pokretne stvari evidentiraju se na geodetsko – katastarskim planovima. S tim da se nepokretnosti izgrađene na površini zemlje i ispod površine zemlje evidentiraju na geodetsko – katastarskim planovima i označavaju se određenim simbolima.

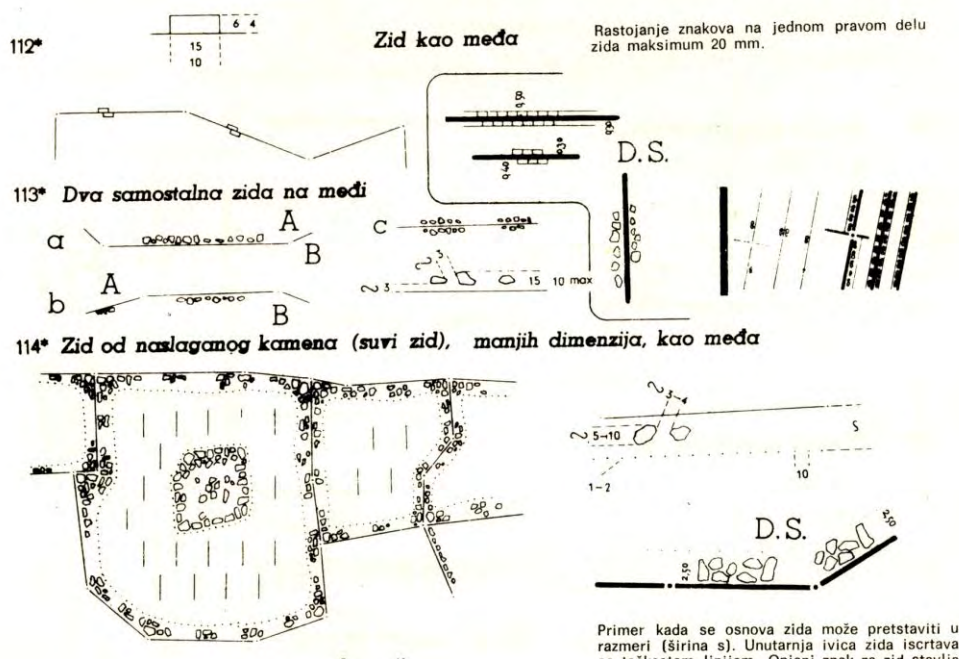
Simbolizacija nekretnina ima svoje mjesto, kako sa stanovišta prepoznavanja vrste stvari (pokretna, nepokretna), pripadnost vlasništvu, sačuvana ili pak oštećena – porušena sa ostacima, što je sve od značaja za vlasništvo i obim vlasništva, prostorno planiranje i druge namjene.



- Simboli – Zgrade: (39; 40; 41; 42; 44;)



- Međe i medni znaci: (95; 96; 109;)



Ograde: (112; 113; 114; 120; 121; 122;)

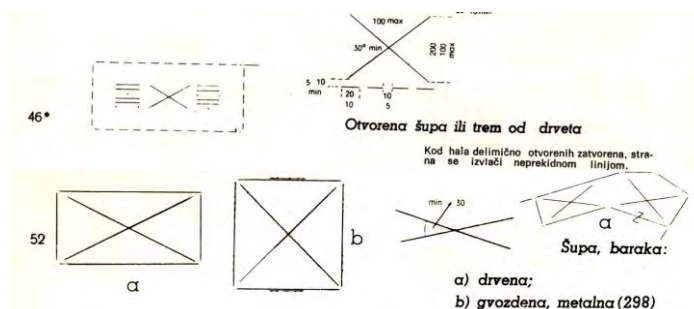
Kao što je naprijed rečeno pravo vlasništva na nepokretnim stvarima stiče se upisom u zemljišne knjige. Da bi nepokretna stvar bila upisana u zemljišnu knjigu mora biti upisana u «A» list zemljišnoknjižnog uloška. Promjene na već upisanim nepokretnostima organ nadležan za katastar zemljišta svojim nalazom (prijavni list «A») uređuje tehničku promjenu. Kada se radi o nepokretnosti koja nije upisana u «popisni» list zemljišnoknjižnog uloška, a to se radi o novoizgrađenim objektima (zgrade, bunari, mostovi, tuneli i ostali

građevinski objekti) čvrsto vezani za zemljište gdje mogu biti, pored primjerice pobrojanih, i betonske ograde ili ograde na betonskom zidu, betonski stubovi, rešetkasti stubovi na betonskom postolju, relejni stubovi itd. To znači da bi objekat bio upisan sa pravom vlasništva, mora biti evidentiran u «A» listu zemljišnoknjižnog uložka.

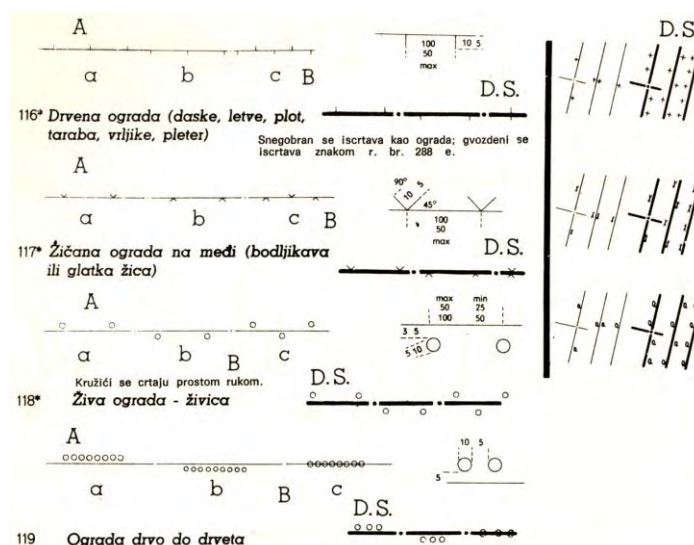
Pored prijavnog lista «A» izrađenog od geodetske službe mora biti i odobrenje za građenje, izdato od nadležnog organa za gradnju objekta.

Kod geodetskog snimanja (član 177. Zakona o premjeru i katastru nekretninama) izgrađenog objekta organ, po službenoj dužnosti, vodi računa o uslovima iz Rješenja o urbanističkoj saglasnosti (regulaciona nivelaciona linija, gabariti objekta, spratnost, završenost objekta) te da uradi tlocrt objekta i djelova objekta, ako se radi o etažnom vlasništvu.

Pokretne stvari, stojeće na površini zemljišta, evidentiraju se također na geodetsko – katastarskim planovima (barake, kontejneri, montažne garaže, izletnički šatori, cirkuske šatre, privremene montažne zgrade, drvene, žičane i žive ograde itd.) označavaju simbolima za određenu vrstu pokretnosti. Pokretnosti se ne upisuju u zemljišnu knjigu, ali se na geodetsko – katastarskim planovima evidentira pripadajućim simbolom.



- Simboli: (46; 52)



Ograde: (116; 117; 118; 119;)

IV – Ispis – brisanje objekta

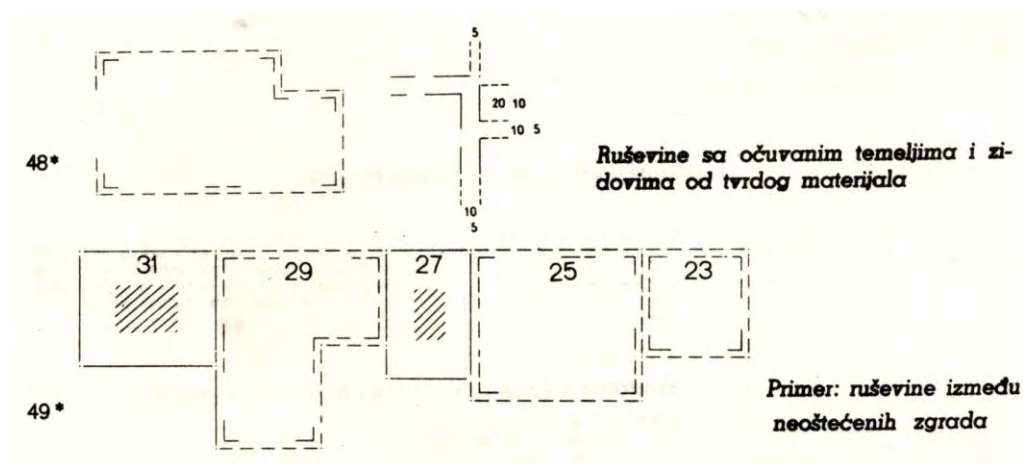
Uništeni ili porušeni objekti brišu se na geodetsko – katastarskim planovima i ispisuju se iz zemljišne knjige.

Brisanje objekta iz geodetsko – katastarskog plana vrši se temeljem uviđaja, konstatovanja stanja na terenu (prijavni list «A» i «B») i na osnovu rješenja. Rješenjem se utvrđuje stanje (prema prijavnom listu) i po osnovu rješenja briše se upisano vlasništvo na objektu koji je porušen.

Nije rijedak slučaj da se porušeni objekat briše temeljem prijavnog lista, kao tehničkog izvještaja ne donoseći rješenje o brisanju.

Dogodi se brisanje porušenog objekta od koga su ostali dijelovi ili pak samo temelji. Članom 53. Zakona o vlasničko – pravnim odnosima uređeno je «Pravo vlasništva prestaje propašću stvari. Na ostatku propale stvari vlasnik zadržava pravo vlasništva.»

Ovu situaciju predviđa i Zakon o premjeru i katastru nekretninama, propisivanjem načina označavanja ostatka objekta na geodetsko – katastarskim planovima.



Simbolizacija: (48; 49;)

V – Pogled na raniji način upisa vlasništva na nepokretnostima

Prvi Gruntovni zakon, kojim je uređeno vlasništvo na imenovanim nepokretnostima, je zakon iz 1858. godine, poznat pod nazivom Zakon od 7. ramazana 1274.

Po § 1. ovog zakona sva zemljišta su razvrstana u pet kategorija.

Zavisno u koju kategoriju je svrstano zemljište ovisan je i upis prava.

Gruntovni zakonik.

Uvod.

§. 1. U državah Visoke Porte diele se zemljišta u 5 kategorijah kako sljede:

I. kat. zemljišta spadajuća na privatno vlasništvo (mulk.);

II. kat. zemljišta državna (miriie);

III. kat. zemljišta erkvono-zakladna t. j. zemljišta pripadajuća zakladam ili zavodom (mekufe);

IV. kat. obćoj porabi prepuštena zemljišta (metruke);

V. kat. zemljišta pusta (mevat).

§. 2. Privatnih zemljištah (mulk) ima 4 vrsti:

U 1. vrst spadaju zemljišta, što se nalaze u obsegu obćinah i okružjah, ter oke ovih najviše $\frac{1}{2}$ dennuma.

U 2. vrst spadaju zemljišta, što su od državnih zemljišta oduzeta, te uz pravni naslov nekomeu kao vlastita predana;

U 3. vrst spadaju zemljišta podvržena desetini.

To su zemljišta, koja su za vrijeme osvojenja med osvojitelje podieljena bila.

U 4. vrst spadaju zemljišta podvržena haraču, a to su ona zemljišta, što biahu za vrijeme osvojenja ostavljena u rukuh urodjenikah t. j. nemuhamedanacah.

Haraču podvržena zemljišta diele se na dvije vrsti:

a) u takova, koja se u više česticah dieliti mogu, i od kojih se je porez odmjeravao u postotcih prema zemljišnom prihodu i to: sa $\frac{1}{10}$ pa do $\frac{1}{2}$ žetve; zatim

b) u takova, za koja se je stalno opredeljeni porez plaćao.

Sva ovakova zemljišta mogu vlastnici, kao i drugu pokretnu svoju imovinu nasljednikom ostaviti, u vakuf dati, založiti, pokloniti itd. Ona su podvržena šefiluku.

Desetini i haraču podvržena zemljišta pripadaju državi, i ulaze u red drugih državnih zemljištah, ako vlasnik bez nasljednika umre.

Dok ova zemljišta imadu svoga vlasnika, važi za njih šeriat, a ne carski zakonik.

§. 3. Državna zemljišta sačinjavaju dobro državne blagajne.

Ona se sastoje iz njivah, livadah, pašnjakah, vrtovah, staništah, i ovim sličnih zemljišnih prostorinah, koja su u prijašnja vremena posjedovali spahijske, a kasnije neko vrijeme zakupci.

Gruntovni zakon

Odredbe o vlasništvu i objektu vlasništva preuzima Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu iz 1884. godine.

Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu.

Opće ustanove.

§ 1.

Pravna narav u gruntovnicu upisanih nekretnina i na istima se nalazećih zdanja, stabala i gragjevina kao i valjanost pravnih posala odnosećih se na iste prosu- guje se po ustanovama zakona od 7. Ramazana 1274.

Naročito vrijedi i na dalje u smislu tog zakona i zakona od 17. Muharema 1284. postojeći nasljedni rod u pogledu mirijskih nekretnina, pravo na iskup (pravo na otkup i zakonito pravo na prekup) u koji se broji i u § 3. zakona od 7. Muharema 1293. navedeno pravo na prekup, kao i pravo države na pripadaj, a dalje i pravo na prekup kod mulk-nekretnina (šifa).

§ 2.

Ako je pravo vlasništva na mirijskoj nekretnini uknjiženo usljed kupoprodajnog ugovora, nemože proda- valac niti njegovi nasljednici natrag tražiti zemljište zato, što nije kupovna namirena.

§ 3.

Nije slobodno odsale ugovoriti pravo zalog a prodajom uz pridržaj prava da se zalog iskupi (bei-bil-wefa) ili dozvoljujući pravo uživanja (bei-bil-istigla). Takav prije valjanosti (uvedenja) ovog zakona uglavljati pravni posao imade se prosuglivati po njegovoj pravnoj naravi kao založni ugovor i prema tomu u gruntovnicu upisati.

§ 4.

Za valjanost ugovora što se tiče prenosa mi- rijskih nekretnina, koji budu uglavljeni kod u tu svrhu kod svakog kotarskog ureda postavljenih gruntovničkih po- vjerenstva, ne treba posebnog odobrenja političke oblasti.

§ 5.

U gruntovnicu imadu se upisati sve nekretnine (naime na čestice razdijeljena zemlja) i na istim se nala- zeće zgrade, što sačinjavaju mulk — vlasništvo inoga. Izuzete su nekretnine što služe općoj upotrebi kao i one nekretnine, koje su predmet željezničke ili rudarske knjige.

§ 6.

Na mirijskim nekretninama stajaje zgrade, stabla ili gragjevine (mulk-vlasništvo) nijesu sastojine nekretnina. Takove predmete treba, ako ne spadaju vlasniku nekretnine, u gruntovnicu ubilježiti, a površ toga treba kod zgrada vlasnika istih u gruntovnicu upisati (§ 5). Samo tim što su stabla ili gragjevine ubilježene, može se u slučaju prodaje nekretnine mulk-vlasništvo na te pred- mete zatražiti protiv onoga, koji je pošteno nekretninu stekao.

§ 7.

Kad je pravo vlasništva na zemlju i na mulkovnim predmetima na istoj u jednog vlasnika, slobodno je ne- kretninu samo ujedno s tim predmetima drugom komu predati i založiti.

§ 8.

Po § 44. zakona od 7. Ramazana 1274. vlasniku mulk-predmeta pripadajuće pravo prekupa na zemlju pri- stoji i uknjiženom vlasniku zemljišta u pogledu na istoj se nalazećih mulk-predmeta.

§ 9.

Kad u gruntovnici opisana nekretnina po ugovoru na drugoga prelazi, mogu se zatražiti i dosuditi u §§ 1. i 8. navedena prava prekupa samo u toku od šest mje- seci od onog časa, kad je pravo vlasništva za onog, na kog nekretnina prelazi, u gruntovnici upisano i samo

Gruntovnički zakon za BiH

VI – Objekti građanskog prava u Opštem /Austrijskom Građanskom zakoniku (OGZ) i Srpskom građanskom zakoniku (SGZ)

Općenito

Pošto građanskopravni odnos, kao društveni odnos nastaje jedino između pravnih subjekata, a ne između tih subjekata i objekata ili pak između samih objekata, pitamo se – povodom kojih objekata mogu nastati građanskopravni odnosi?

Po tom pitanju postoje u građansko-pravnoj nauci razna stanovišta i teorije. Tako neki smatraju – da se objektom građanskog prava može smatrati jedino stvar; drugima je to – cilj za kojim smjera konkretni građansko-pravni odnos; trećima su to – interesi subjekata; četvrtima – aktivnost subjekata; dok peti opet razlikuju «pravne objekte I reda», pod kojima razumjevaju aktivne i pasivne ljudske radnje i «pravne objekte II reda»; a to su

one vrijednosti koje su objektima I reda pretpostavljene, kao: stvari, specijalne ljudske radnje ili propusti, nematerijalna dobra i subjektivna prava (na pr. Tražbine) itd.

Nije pravilno opredijeliti se jednostavno za neku strogo jedinstvenu kategoriju pravnih objekata, jer nam praksa pokazuje da su objekti građanskopravnih odnosa raznovrsni i da se ne sastoje isključivo samo od stvari u užem smislu riječi, nego i iz ostalih vrijednosti zbog kojih građansko-pravni odnosi nastaju, mijenjaju se i prestaju, kao što su tzv. *lična dobra* (pravo na život, čast, ime, tejelesni integritet itd.), zatim određeni *intelektualni proizvodi* (kao umjetnička i književna djela, izumi i sl.), te određene *ljudske radnje* (koje mogu biti pozitivne: npr. ugovorna obaveza izgraditi drugom kuću, ili negativne: kad se na pr. obvezemo da ćemo nešto trpjeti ili propustiti činiti, a inače to imamo pravo činiti).

Obzirom na iznijeto pod *objektima građanskog prava* razumijevamo sve ono povodom čega pravni subjekti stupaju u građanskopravne odnose.

Stvari kao objekti građanskog prava

a) Pojam stvari

Do nedavna obuhvaćao je pojam stvari (*res*) ne samo tjelesne predmete, već i prava kao netjelesne stvari. – Tako je rimski pravnik Gaius (živio je sredinom II v. n. e.) smatrao sva prava kao netjelesne stvari. – Bivši O. g. z. u §-u 292. kaže: «Stvari tjelesne jesu one, koje u čutilo padaju, inače se zovu netjelesne, na pr. pravo loviti ribu, lov loviti i sva ina prava». (S. g. z. § 184.: «Ako takve stvari u oči i ostala čula padaju, zovu se tjelesne, kao što je zemlja, kuća, vinograd, alat, plod, odijelo i dr., ako li pod čula ne spadaju, zovu se bestjelesne, kao naprimjer pravo lovačko, pravo ribolova i dr.»).

Ovako shvaćanje pojma stvari danas je odbačeno, pa stvar u pravnom smislu može biti samo tjelesni predmet. Pritom ne smijemo pobrkati pojam pravnog objekta s pojmom stvari, pošto pojam pravnog objekta obuhvaća stvari i prava, dok pojam stvari ne obuhvaća prava, nego samo tjelesne predmete.

Prema tome danas otpada dioba stvari na tjelesne i netjelesne.

Nadalje, pravni pojam stvari, kao pravne kategorije, nije identičan s ekonomskim pojmom dobra, jer mi pod riječi «stvar» obično razumijevamo sve tjelesne predmete bez obzira na njenu vrijednost i korisnost za čovjeka, dok se za pravni pojam stvari traži da stvar može služiti ljudima za zadovoljenje njihovih potreba; zatim pod stvarima razumijevamo samo anorganske materije, dok pod pravni pojam stvari obuhvaća i organska bića, životinje; konačno stvar treba da je od strane pravnog poretka tretirana kao mogući objekat nečijeg subjektivnog prava.

Prema tome možemo *definirati stvar* kao – tjelesni predmet, materijalni dio prirode potčinjen ljudskoj vlasti, koji po postojećem pravnom poretku može biti objektom nečijeg subjektivnog prava.

Dakle, da bi se neki predmet s pravne strane mogao smatrati kao stvar potrebno je slijedeće: 1) da se radi o tjelesnom predmetu; 2) takav predmet mora biti prostorno ograničen; 3) da se predmet može podvrći ljudskoj vlasti; 4) da je predmet podesan za zadovoljenje ljudskih potreba i interesa i 5) da po postojećem pravnom poretku može biti objektom nečijeg subjektivnog prava.

Prema tome se kao stvari ne mogu tretirati slobodan zrak, otvoreno more, sunce, mjesec i zvijezde nad kojim potonjima ljudi još nemaju vlasti.

Pojam stvari se je stalno mijenjao kroz različite društveno-ekonomske formacije, a zavisno je od stanja konkretnih ekonomskih odnosa.

Tako je na pr. u rimskom pravu i rob bio stvar, dok su se u feudalnom poretku kao stvari tretirale čitave pokrajine i gradovi, kako bi mogli biti predmetom miraza i sl. U kapitalizmu čovjek više nije stvar.

Danas čovjek ne može biti stvar. I bivši O. g. z. u §-u 285. kaže: Što god je različito od osobe i ljudima služi na porabu, zove se stvar u smislu pravnom». (S. g. z. § 182.: «Pod imenom stvari razume se u zakonom smislu sve ono, što nije čovjek, ili nije lice, i na potrebu čovjeku služi.») – Čovjek ne može biti pravni objekat iz jedinstvenog razloga što je čovječije tijelo dio njegove ličnosti i slijedom toga čovjek kao subjekt prava ne može u isti mah biti i objekat odnosa.

U građanskom pravu stvari imaju veliko značenje, jer upravo povodom njih između pravnih subjekata nastaju mnogi građansko-pravni odnosi.

O stvarima govori bivši O. g. z. u §§ 285 – 309, a bivši S. g. z. u §§ 182 – 198.

b) Podjela stvari

Obzirom na njihova pravno-relevantna svojstva razlikujemo više vrsta stvari, koja podjela ima važne posljedice u pogledu različitosti načina sticanja, otuđivanja i vršenja prava na njima.

Razlikujemo: 1) pokretne i nepokretne stvari; 2) zamjenjive i nezamjenjive stvari; 3) potrošne i nepotrošne stvari; 4) jednostavne i sastavljene stvari; 5) procjenjive i neprocjenjive stvari; 6) glavne stvari, pripadnosti i plodove; 7) stvari u prometu i izvan prometa; 8) djeljive i nedjeljive stvari; 9) oruđa i sredstva za proizvodnju i predmeti lične potrošnje i 10) stvari bez gospodara.

Bivši O. g. z. u § 291. Navodi: «Stvari po njihovoj naročitoj kakvoći razdjeljuju se: na tjelesne i netjelesne; na pokretne i nepokretne; na potrošne i nepotrošne; na procjenjive i neprocjenjive.» (Bivši S. g. z. § 183.: «Stvari, koje na potrebu čovjeku služe, mogu se u raznom vidu smatrati, i po tome, radi jasnog pojma i zakone upotrebe, dele se na razne rodove koji se ovde opredeliti moraju.») – Zapažamo da bivši O.g.z. u citiranom paragrafu nije obuhvatio sva razvrstavanja stvari, već samo nekoja, a daljnja se dioba spominje u drugim paragrafima, kao u §-u 302. jednostavne i sastavljene, u §§ 840 – 844 i 889 – 890 djeljive i nedjeljive, zatim u §§ 294 i 293 govori o pripadnostima, u §§ 311, 365 i 787 o stvarima u prometu i izvan prometa, a u §- 287 o ničijim stvarima. – Bivši pak S. g. z. u citiranom §-u 183. uopće ne vrši nikakvo detaljiziranje.

1) Pokretne i nepokretne stvari:

Pokretna stvar (res mobilis) je ona stvar – koja se može premjestiti s jednog mjesta na drugo, a da se pritom ne povrijedi njena suština, dok se *nepokretna stvar (res immobilis)* ne može premjestiti s jednog mjesta na drugo bez povrede njene suštine.

Bivši O. g. z. u §-u 293. navodi: «Stvari, koje se mogu premjestiti s jednog mjesta na drugo, a da im se ne pokvari sućanstvo, jesu pokretne; inače su nepokretne ...» (S. g. z. § 185.: «Stvari one, koje se ne mogu s jednoga mesta na drugo krenuti, ili premestiti, one su pokretne.»)

Kao pokretnu stvar na pr. smatramo knjigu, novac i sl..

Kod nepokretnih stvari valja razlikovati: a) stvari koje se po svojoj prirodi smatraju kao nepokretne (*res naturaliter immobiles*), kao što su npr. zemljišta, jezera, rijeke sa koritom i sl.; b) stvari koje se smatraju kao nepokretne zbog svoje organske veze sa zemljištem, kao npr. drveće, trava, plodovi, ali to samo dotle dok se ne odvoje od zemljišta. – Bivši O. g. z. u §-u 295. navodi: «Trava, stabla, plodovi i sve stvari porabne, koje zemlja rađa na svojem površju, ostaju dotle nepokretna imovina, dok nisu rastavljene od zemljišta i poda. I same ribe u ribnjaku, i divljač u šumi, postaju onda tekar dobro pokretno dobrom, kad se ribe ulovi i divljač uhvati ili ubije.» c) stvari koje se smatraju nepokretnima zbog svoje mehaničke povezanosti sa nekim zemljištem i zbog trajne namjere da tamo stalno ostanu, kao što su na pr. zgrade koje se bez rušenja ne mogu odvojiti od zemljišta, bunari, podrumi i sl. – Ne smatramo, naprotiv, kao nepokretnosti drvene barake, šatore, privremene izložbene paviljone i sl., pošto ovdje ne postoji ona namjera da te stvari trajno ostanu na nekom zemljištu. – Bivši O. g. z. u §-u 297. kaže: «Tako isto spadaju među stvari nepokretne one stvari, koje se grade na zemljištu i podu u toj namjeri, da na njemu svagda ostanu, kao: kuće i druge zgrade s prostorom od zraka, koji je nad zemljištem u potezu (liniji) kalamirskom; dalje, ne samo što je u zemlji sabijeno, uzidano, priudareno i pribijeno sa čavlima, kao kotlovi pivarski, rakidžinski, i uzidane spreme, nego i one stvari, koje su određene za stalnu porabu kakve cjelosti, kao vedrice bunarske, konopi, lanci, sprave čim se gasi vatra, i time spodobne.» (S. g. z. u § 189.: «I ona se svaka stvar za nepokretnu smatra, koja je sa glavnom stvari od nje odvojiti ne bi mogla; tako su sve kuće i ostale zgrade i zdanja, tako i sve, što je u zemlji ukopano ili uzidano, ili priljepljeno, kao: kazani, uzidani rafovi, i sve, što je za običnu potrebu celoga opredeljeno, kao: deram, kabao, už, lanac ne bunaru itd.»); d) stvari koje su u svojoj biti pokretne, ali ih pravni poredak iz određenih razloga smatra kao nepokretnine (*res civiliter immobiles*), kao što je to slučaj sa pripadnostima nepokretnina (pertinencijama) i sa pomorskim brodovima koji se u smislu postojećih propisa smatraju kao nepokretnine. – Bivši O. g. z. u §-u 293. među inim navodi: «... Stvari, koje su po sebi pokretne, drže se u smislu pravnom da su nepokretne, ako su po zakonu ili po određenju vlasnika pripadnost kakve stvari nepokretne.» (S. g. z. § 186.: «Stvar može po sebi pokretna biti, i opet u zakonom opredeli ili sam imalac stvari uredi, da ona kao pridodatak nepokretne stvari bude; i onda se takav pridodatak kao i sama stvar za nepokretnu stvar drži . . . »)

Razlikovanje i podjela stvari na pokretne i nepokretne značajno je s pravnog gledišta iz više razloga: za prijenos nepokretnina vrijedi naročiti režim zemljišnih knjiga ili drugih javnih knjiga, dok se pokretne prenose običnom tradicijom, predajom stvari; za sticanje prava vlasništva putem dosjeloosti rokovi zastare su drugačiji za nepokretnine od onih kod pokretnina; mjesna nadležnost sudova različita je u sporovima oko pokretnina od onih kod nepokretnina, kao što su zemljišta i zgrade, traži se da ugovor bude u pismenoj formi (čl.9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada), dok za pokretne to nije potrebno itd.

U daljoj podjeli stvari se dijele na:

- Potrošne i nepotrošne stvari (*res consumptibiles et non consumptibiles*);
- Zamjenjive i nezamjenjive stvari;
- Procjenjive i neprocjenjive stvari (*res aestimabiles et inaestimabiles*);
- Djeljive i nedjeljive (*res divisibiles et indivisibiles*);
- Jednostavne i sastavljene stvari i skupna stvar (*universitas rerum*);
- Glavne i sporedne stvari, pertinencije i plodovi

Sažetak:

Vlasništvo je kroz historiju zauzimalo značajno mjesto u odnosima pravnih subjekata. Mijenjao se sistem vlasništva, uslovi nastanka i prestanka vlasništva. U tom je vidnu ulogu imala podjela stvari na pokretne i nepokretne. U kojoj je grupi se predmet vlasništva nalazio ovisio je i način sticanja i prestanka vlasništva.

Geodezija ima važnu ulogu u evidentiranju nepokretnih kao i nekih pokretnih stvari. Evidencija je jedan od uslova za upis vlasništva. Važna pitanja su diskutirana: «Kada i na koji način se brišu objekti iz evidencije, te šta se događa sa ostacima?» Prodiskutirani su pojmovi izgrađenog objekta, i dozvola koje se izdaju.

Dati su pregledi podjele stvari po otomanskim zakonima, austrougarskim i definisanje podjele stvari po građanskim zakonima. Nije se mogla zaobići i simbolizacija nepokretnih i pokretnih stvari na geodetsko– katastarskim planovima.

Literatura:

- Begić, M.: Zemljovlasnici Bosne – knjiga 1., Sarajevo, 1997. g.
 Begić, M.: Zemljovlasnici Bosne – knjiga 3., Sarajevo, 2000. g.
 Kukoljac, M.; Raičić, T.:
 Priručnik sudske prakse pozitivnih propisa i pravnih instituta iz oblasti građanskog prava, Grugo dopunjeno izdanje, «Savremena administracija» Beograd. 1969.g.
 Lukić, V.; Begić, M.; Imamović, J.:
 Teoretski i praktični, Komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Izdavač – S I D «Struka», Sarajevo, 1991.
 Matić, D.; Đoković, T.:
 Zemljišnoknjižni postupak, Štampa Državna štamparija Kraljevine Jugoslavije, Beograd, 1936.
 Muslić, M.: Savremena administracija, Beograd, 1972.
 Virner, B.: Građansko pravo – u teoriji i praksi, Drugo prerađeno i dopunjeno izdanje, Knjiga prava, Osijek 1966.
 Virner, B.: Vlasništvo i druga stvarna prava u praksi, Zbornik radova «Propisi i praksa», «Zakunitost», Zagreb, 1990.
 N.A. Građanski zakonik Kraljevine Srbije iz 1814. g. (SGZ)
 N.A. Opći građanski zakonik iz 1811. g., noveliran 1914/16. (OGZ)
 N.A. Pravna enciklopedija – 1985., «Savremena administracija» Beograd
 N.A. Topografski ključ za planove u razmjerama 1:500, 1: 1000, 1:2000, i 1:2500, Beograd, 1955.

OWNERSHIP RIGHTS

Abstract:

Ownership has taken a very important place through the history in relationship between the legal subjects. The system of the ownerships has been changed, as well as the conditions in which the ownership was made and deleted. There are two types of things: real estate and mobile things. Geodesy has important role in recording of the real estate and also some mobile things. Recording is one of the main conditions for enlisting the property. Definitions of the “built object” is discussed. Several overviews different governing laws are described.