

Žene kao vlasnice nekretnina u Bosni i Hercegovini

U Bosni i Hercegovini osobe muškog i ženskog spola su ravnopravne, u svim sferama života. Tako propisuje Zakon o ravnopravnosti spolova u Bosni i Hercegovini. Svi pozitivni zakonski propisi u Bosni i Hercegovini, na direktan i indirektan način dalje razrađuju pitanje ravnopravnosti spolova.

Prema statistikama geodetskih uprava za 2017. godinu, žene su upisane kao vlasnice ili suvlasnice nekretnina i to 29,6% u Republici Srpskoj i 38,4% u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Pravo vlasništva nad nekretninama stiče se upisom u zemljišnu knjigu, a pravni osnovi sticanja su različiti: pravni posao (npr. ugovori), zakon (npr. stvaranjem nove stvari, dosjelost), odluka suda, nasljeđivanje). Svaki od ovih načina sticanja detaljnije je razrađen u odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH.

Svaka žena, pod uvjetom da je poslovno sposobna, jednako kao i svaki poslovno sposoban muškarac, može zaključivati različite ugovore kojim stiče osnov da se upiše kao vlasnik na nekretnini. To su najčešće kupoprodajni ugovori, ugovori o poklonu, ugovori o doživotnom izdržavanju.

Bračna stečevina

Ukoliko je žena u braku, te zaključuje jedan od gore navedenih pravnih poslova tokom trajanja braka ili gore navedene ugovore zaključuje muškarac koji je u braku, u tom slučaju govorimo o bračnoj stečevini.

Šta je bračna stečevina?

Članom 251. Porodičnog zakona FBiH propisano je da bračnu stečevinu čini imovina koju su bračni partneri stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice, kao i prihodi iz te imovine. Pokloni trećih osoba učinjeni za vrijeme trajanja bračne zajednice (u novcu, stvarima, pružanju pomoći radom i sl.) ulaze u bračnu stečevinu, bez obzira na to koji ih je bračni partner primio, ukoliko drukčije ne proizlazi iz namjene poklona ili se iz okolnosti u momentu davanja poklona može zaključiti da je poklonodavalac želio učiniti poklon samo jednom od bračnih partnera. Dobitak od igara na sreću je bračna stečevina. Prihodi od intelektualnog vlasništva ostvareni za vrijeme trajanja bračne zajednice su bračna stečevina.

Članom 252. Porodičnog zakona FBiH je propisano da su bračni partneri u jednakim dijelovima suvlasnici u bračnoj stečevini ako nisu drukčije ugovorili.

Ovaj Zakon dalje propisuje da ako je u zemljišne knjige kao vlasnik stečevine upisan jedan bračni partner, drugi bračni partner može zahtijevati ispravku upisa, u skladu sa Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine.

Dakle, iako se godinama unazad dešavalo da se u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisuje samo jedan bračni partner, to je obično bio suprug, a radi se o bračnoj stečevini, naše pozitivno zakonodavstvo je ženama olakšalo te promjene, bez dugih sudskih postupaka. Žena, supruga, suvlasnica, može podnijeti zahtjev zemljišno-knjižnom uredu nadležnog suda za ispravku upisa, uz koji dostavlja notarski ovjereno odobrenje upisanog vlasnika, u ovom slučaju supruga.

Zakonsko nasljeđivanje

Zakonom o nasljeđivanju u FBiH propisano je ko su zakonski nasljednici kao i nasljedni redovi. Tako je članom 10. stav 2. Zakona o nasljeđivanju propisano da nasljednici prvog nasljednog reda nasljeđuju na jednake dijelove. A ko su nasljednici prvog nasljednog reda? To su ostavitelj bračni partner i ostaviteljeva djeca. Dakle, ukoliko je umro suprug, a iza njega je ostala supruga i dvije kćerke, te se nasljeđuje na osnovu zakona, svu imovinu iza ostavitelja će na jednake dijelove naslijediti njegova supruga i njihove kćerke, te će svakom pripasti po 1/3.

U praksi se često dešava da tek u toku razvoda braka ili nakon smrti jednog bračnog partnera, drugi bračni partner, a to je najčešće žena, mora sudskim putem utvrđivati da je suvlasnik na nekretnini. Sudski postupci traju dugo, u prosjeku 3-5 godina, skupi su, jer se plaćaju sudske takse, advokati, vještaci.

Nakon smrti bračnog partnera, drugi bračni partner u ostavinskom postupku nasljeđuje na jednake dijelove zajedno sa djecom. Česti su slučajevi u praksi da su nekretninu bračni partneri stekli svojim radom u toku trajanja braka, ali je u zemljišnim knjigama na istoj upisan samo suprug. Nakon suprugove smrti, tu cijelu nekretninu, a prema upisanom suvlasničkom dijelu, nasljeđuju na jednake dijelove supruga i djeca. Ako ostavitelj ima dvoje djece, nekretninu će naslijediti supruga i djeca sa po 1/3. Međutim, ta nekretnina je bračna stečevina. Pravilno bi bilo da se u tom slučaju nasljeđuje samo 1/2 ostaviteljeva, na 3 dijela, a druga polovina da se smatra bračnom stečevinom u dijelu od 1/2. Kako to riješiti u ostavinskom postupku, koji je brži i daleko jeftiniji? Vrlo jednostavno, u ostavinskom postupku svi nasljednici se mogu izjasniti da 1/2 pripada ostaviteljevoj supruzi kao bračna stečevina, a 1/2 da se nasljeđuje na jednake dijelove. Tako će u ovom našem primjeru supruga se upisati u zemljišnoj knjizi kao suvlasnik od $1/2 + 1/6 = 2/3$, jedno dijete će biti suvlasnik 1/6 i drugo dijete će biti suvlasnik od 1/6.

Pravni posao i bračna stečevina

Dešavaju se situacije da suprug, koji je upisan kao vlasnik u dijelu od 1/1 na bračnoj stečevini, za života sa nekim od djece potpiše ugovor o poklonu sa pravom doživotnog uživanja ili ugovor o doživotnom izdržavanju, a da za taj ugovor ne znaju ni supruga, ni ostala djeca. Tek po saznanju za postojanje istog, supruga će morati, ponovo sudskim putem, utvrđivati bračnu stečevinu na nekretnini koja je predmet jednog od navedenih ugovora, te utvrđivati ništavnim dio ugovora u dijelu od 1/2. Ponovo se dakle radi o skupom i dugotrajnom sudskom postupku.

Na koji način olakšati i pomoći ženama u situacijama koje smo navodili?

Ukoliko se nekretnina stiče pravnim poslom, nekim ugovorom, potrebno je izmijeniti zakonsku regulativu, koju bi primjenjivali npr. notari, te od svakog prodavca/kupca, poklonodavca/poklonoprimeca, primaoca izdržavanja/davaoca izdržavanja tražiti izvod iz matične knjige rođenih, u kojem bi trebalo biti upisano bračno stanje. Ako je isti oženjen/udata, trebala bi saglasnost supružnika da se nekretnina prodaje, poklanja i slično kao posebna imovina ili kao bračna stečevina.

U praksi, a prilikom zaključenja različitih ugovora, notar pita sve ugovorne strane (prodavca/kupca, poklonodavca/poklonoprimeca, primaoca izdržavanja/davaoca izdržavanja) za bračno stanje, bez da isto provjerava u validnim izvodima iz matičnih knjiga.

Sada u BiH notari vode ostavinske postupke. Tako bi notar trebao/morao upozoriti zakonske nasljednike, pa čak i testamentarne, da supruga ima pravo da traži izdvajanje svog suvlasničkog dijela iz imovine, koji je stekla svojim radom u toku trajanja bračne zajednice. Ovo "radom" godinama unosi nedoumice, te se dugo smatralo, a i danas se među neupućenim smatra da, ako je supruga nezaposlena (u firmi), da nije ona svojim "radom" stekla suvlasnički dio na nekretninama u toku trajanja bračne zajednice. Ovo je jedno potpuno pogrešno tumačenje odredbe Porodičnog zakona, a sudska praksa je davno zauzela stav da i supruga, koja nije "zaposlena u firmi", svojim radom (brigom o djeci, domaćinstvu i sl.), na jednak način doprinosi sticanju imovine koja čini bračnu stečevinu.

Žena koja je vlasnica/suvlasnica nekretnine koju je stekla u toku trajanja bračne zajednice, jednim velikim dijelom je i ekonomski neovisna, što je naročito bitno ukoliko postoji nasilje u porodici koju provodi muž nad ženom. Da bi se smanjio procenat nasilja u porodici, žena mora biti ekonomski neovisna.

Još jedan način kako da ženu učinimo ekonomski neovisnom, barem kada je u pitanju segment bračne stečevine i posebne imovine, jeste predbračni/bračni ugovor, kojim na drugačiji način mogu regulisati svoje odnose vezane za bračnu stečevinu. Predbračni/bračni ugovor nije stvar ljubavi ili povjerenja, u smislu "da li nam to treba", nego je stvar ljubavi i povjerenja u smislu "to je baš ono što je potrebno da uradimo". Ovakav ugovor bi bilo naročito važno zaključiti ukoliko roditelji supružnika daju da se na "njihovoj zemlji napravi kuća". Često je to usmeno saopšteno. Otac/svekar usmenim putem je dao plac sinu i snahi da naprave sebi kuću. U zemljišnim knjigama je kao vlasnik upisan otac/svekar u dijelu 1/1. Na tom placu, sin i snaha naprave kuću "bez papira", odnosno bez građevinske dozvole. Ili sa građevinskom dozvolom koja glasi na oca/svekra. Kuća se pravila novcem sina i snahe, snaha je prodala zemlju koju je naslijedila, digla je kredit, dala svoju ušteđevinu i sl. A na kući i na zemljištu je kao vlasnik upisan otac/svekar. Kako će snaha dokazati da je građenjem postala suvlasnik? Skupim i dugotrajnim sudskim postupkom.

Kako spriječiti ili smanjiti broj ovakvih situacija?

Upravo edukacijom žena o ovim temama. Posebno je potrebno o ovim temama educirati žene koje dolaze iz ruralnih područja, gdje je daleko manji broj žena upisan kao suvlasnik na nekretninama sa svojim suprugom. Druga ciljna grupa bile bi žene koje trpe nasilje u porodici, koje su u sigurnim kućama ili često prijavljuju nasilje u porodici. Treća ciljna grupa bile bi sve ostale žene-kćerke, sestre, supruge.

Autorice:

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejdah i Sanela Džanić, Tuzla

Literatura:

1. Zakon o ravnopravnosti spolova u BiH (Službeni glasnik BiH br. 16/03, 102/09 i 32/10)
2. Porodični Zakon Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine Federacije BiH br. 35/05, 41/05 i 31/14)
3. Zakon o stvarnim pravima FBiH (Službene novine Federacije BiH br. 66/13)
4. Zakon o izmjenama Zakona o stvarnim pravima FBiH (Službene novine Federacije BiH br. 100/13)
5. Zakon o nasljeđivanju u FBiH (Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine br. 80/14)