



Doc. dr. Darja Softić Kadenić

Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu

## **Položaj žena kao vlasnica nekretnina na području Bosne i Hercegovine**

Iako su u pravnom poretku Bosne i Hercegovine formalnopravno žene izjednačene sa muškarcima i postoji mnoštvo pravnih akata koji garantuju ovu ravnopravnost i zabranjuju diskriminaciju po osnovu spola<sup>1</sup>, ipak je naše društvo još uvijek daleko od istinske, faktičke jednakosti spolova, što je, uostalom, i jedan od globalnih izazova. Neke od temeljnih oblasti u kojim se pokazuju razlike između muškaraca i žena su i sektori prava i ekonomije, te se poduzimaju brojni naponi u cilju ekonomskog osnaženja žena. U tom kontekstu se može posmatrati i položaj žena na polju vlasničkih odnosa, a posebno vlasništva na nekretninama, imajući u vidu značaj nekretnina za ekonomsku moć pojedinca. Posebno je izražena diskriminacija žena u sektoru nekretnina u ruralnim područjima, pa se posebna pažnja poklanja politikama osnaživanja položaja žena na selu. I u Bosni i Hercegovini postoje (skromne) politike i akcioni planovi kojima se nastoji ojačati položaj žena u ruralnim sredinama<sup>2</sup>, dok posebne aktivnosti u cilju promicanja prava žena na nekretninama u urbanim sredinama ne postoje, iako bi i ovdje bilo prostora za djelovanje.

Pravo vlasništva je Ustavom garantovano pravo za sve nosioce/nositeljice tog prava, bila to domaća ili strana, fizička ili pravna lica, muškarci ili žene, maloljetnici, ili sl. Žene, pod jednakim uslovima kao i muškarci, stiču pravo vlasništva i uživaju jednaku vlasničkopravnu zaštitu. Ipak, pod uticajem tradicionalnog shvatanja muškarca kao „glave porodice“, što

<sup>1</sup> Ustav BiH i entitetski ustavi, UN Konvencija o eliminaciji svih oblika diskriminacije žena, Zakon o zabrani diskriminacije BiH, Zakon o jednakosti spolova BiH i drugi.

<sup>2</sup> Tako se npr. u Republici Srpskoj od 2010. godine provodi, u međuvremenu i za period od 2017.- 2022. ažurirani Akcioni plan za unaprjeđenje položaja žena na selu, dok se slične mjere na području Federacije BiH provode u okviru Gender akcionog plana za BiH za period 2018.-2022. Mjere obuhvaćene ovim planovima pri tome više ciljaju na jačanje ženskog ruralnog poduzetništva, povećanje kvaliteta života žena na selu, pa kroz to indirektno mogu doprinijeti i povećanju udjela žena u vlasništvu na nekretninama na selu.



podrazumijeva i svojevrsni primat muškarca u ekonomskom pogledu, te ekonomsku nesamostalnost, ili čak zavisnost žene u odnosu na muškarca u porodici, u praksi dolazi do neravnopravnog položaja žena koje žive u braku ili vanbračnoj zajednici u vlasničkim odnosima na nekretninama, a njihov položaj postaje naročito ranjiv usljed prestanka braka razvodom ili smrću bračnog partnera muškog spola. Tako se, primjera radi, od žene često očekuje da se odrekne svog dijela nasljedstva u korist svojih muških srodnika, žena po smrti muža ukoliko nema živih potomaka, za nasljedstvo konkuriše sa muževom braćom i sestrama i njihovim potomcima, pa čak može izgubiti i porodični dom u odnosu na navedene nasljednike. Također, još uvijek nerijetko, naročito u ruralnim područjima, roditelji usmjeravaju sredstva na školovanje muške djece i ostavljaju imovinu muškim potomcima, iako se, s druge strane, izgubio običaj da žena prilikom udaje od svoje porodice dobija tzv. miraz. Jednako tako je kod nas, i u ruralnim i u urbanim sredinama uobičajeno da se na nekretninama koje čine vlasništvo bračnih partnera (bračna stečevina), a u praksi će to često biti porodični dom, u zemljišnim knjigama upisuje samo (van)bračni partner muškog spola, što za neupisanu (van)bračnu partnericu može imati niz negativnih implikacija. Naime, posljedica ovakve prakse koja proizlazi iz tradicije i kulture na našim područjima, jeste da pravni propisi, koji *prima facie* nisu diskriminatorni i jednako se primjenjuju i na muškarce i na žene, mogu indirektno rezultirati diskriminacijom žena.<sup>3</sup> Relevantne propise u ovom kontekstu čine zakoni koji uređuju stvarna prava<sup>4</sup>, nasljeđivanje<sup>5</sup>, porodične odnose<sup>6</sup> i zemljišne knjige<sup>7</sup> na nivou entiteta, odnosno Brčko Distrikta BiH.

Neravnopravan položaj žena kao vlasnica nekretnina, a što automatski ukazuje i na slabiji ekonomski položaj žena u poređenju sa muškarcima, pokazuju i statistički podaci. Prema podacima popisa stanovništva iz 2013. godine, udio žena u stanovništvu u BiH iznosi 51,08%, a

<sup>3</sup> Povelakić M., Međić S., Uređenje imovinskih odnosa bračnih i vanbračnih partnera na nekretninama i rodna ravnopravnost, Zbornik radova sa Šestog međunarodnog skupa „Dani porodičnog prava“, Mostar 2018, str. 44.

<sup>4</sup> Zakon o stvarnim pravima FBiH, Zakon o stvarnim pravima RS, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima BD BiH.

<sup>5</sup> Zakon o nasljeđivanju FBiH, (Sl. n. FBiH 80/2014), Zakon o nasljeđivanju RS, Zakon o nasljeđivanju BD BiH.

<sup>6</sup> Porodični zakon FBiH, Sl. n. FBiH 35/05, 31/14, Porodični zakon RS, Sl. gl. RS 54/02, 41/08, 63/14, Porodični zakon BD BiH, Sl. gl. BD BiH, 23/07.

<sup>7</sup> Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, (Sl. n. FBiH 66/13, 100/13) Zakon o premjeru i katastru nekretnina RS, Službeni glasnik RS 6/12, Zakon o registraciji zemljišta i prava na zemljištu BD BiH, Službeni glasnik BD BiH 11/01.



muškaraca 48,92%, dok je u zemljišnu knjigu, od ukupnog broja vlasnika upisano 37,8% žena, a 62,2% muškarca.<sup>8</sup> Prema izvještaju o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2018. godinu Federalne geodetske uprave od marta 2019. godine<sup>9</sup> je na području Federacije BiH u ukupnom prometu nekretnina tokom 2018. godine učestvovalo 74% muškaraca kao kupaca, a tek 24% žena.<sup>10</sup> Kada se analiziraju podaci po sektorima tržišta, indikativno je da je, kada je u pitanju promet stanova učešće žena i muškaraca u transakcijama uravnoteženije – 55% muškaraca, 45% žena, dok jaz postaje veći kad su u pitanju kuće, -73% muškaraca, 27% žena, a naročito kad je predmet prometa samo zemljište – 81% muškaraca, 19% žena. Ovaj mali postotak žena koje učestvuju u transakcijama zemljišta je još upadljiviji, imajući u vidu da u ukupnom broju transakcija nekretnina u FBiH u 2018. godini prednjači zemljište sa ukupno 62% (poljoprivredno zemljište u ukupnom prometu učestvuje sa 37%, građevinsko zemljište sa 20%, šumsko sa 3%, te ostalo zemljište sa 2%), dok promet stanova iznosi 20% ukupnog broja transakcija, a kuća tek 10%. Ovi podaci mogu ukazivati na to da je u urbanim sredinama, gdje se uglavnom prometuje stanovima, ipak veća svijest o pravima žena i veći nivo emancipacije što rezultira većim učešćem žena u transakcijama, u odnosu na ruralne sredine, gdje dominiraju običaji utemeljeni na tradicionalnim shvatanjima i obrascima ponašanja.

Vlasničkopravni položaj žene u pogledu nekretnina, a naročito nekretnine za stanovanje (porodični dom), nije moguće sagledati bez kompletne analize kako imovinskog režima u bračnoj i vanbračnoj zajednici u interakciji sa propisima koji reguliraju pravo vlasništva i promet nekretnina općenito, kao i analize položaja žene kao nadživjele bračne odnosno vanbračne partnerice u nasljednopravnim odnosima. Iz analize ovih propisa, a s obzirom na postojeću praksu proizilazi mogućnost indirektno diskriminacije žena. Većem stepenu zaštite položaja žene u ovim odnosima može aktivno doprinijeti notar svojom djelatnošću i to kako u postupku notarske obrade onih pravnih poslova koji imaju za predmet sticanje ili prenos prava vlasništva na nekretninama, tako i prilikom sačinjenja notarskih testamenata, (pred)bračnih ugovora i

<sup>8</sup> Podatak prema Povlakić, Mezetović Međić, Uređenje imovinskih odnosa bračnih i vanbračnih partnera na nekretninama i rodna ravnopravnost, str. 45.

<sup>9</sup> Izvještaj je dostupan na internetu: [https://www.katastar.ba/download/Izvjestaj\\_RCN\\_finalni\\_II.pdf](https://www.katastar.ba/download/Izvjestaj_RCN_finalni_II.pdf).

<sup>10</sup> Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u FBiH za 2018., str. 5.



*Centar za podršku  
organizacijama*  
**CENSOR**



ugovora o nasljeđivanju, te u okviru ostavinskog postupka kada djeluju kao povjerenici suda. Za postizanje potpunijeg učinka je međutim pored toga potrebno razmisliti i o određenim zakonskim intervencijama (Vidi: Preporuke za jačanje pravnog položaja žena u pogledu vlasničkih odnosa na nekretninama).