

VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINAMA KROZ PRIZMU RODNE RAVNOPRAVNOSTI

Juni 2021.

ŠTA JE VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINAMA?

Pravo vlasništva je stvarno pravo koje titularu/ki tog prava omogućava da slobodno i po svojoj volji određenu stvar posjeduje, koristi i njom raspolaže. Sticanje prava vlasništva na nepokretnoj stvari/nekretnini može nastati na osnovu pravnog posla (ugovorom), odlukom suda ili drugog nadležnog organa, nasljeđivanjem ili na osnovu zakona. Sticanje vlasništva nad nekretninom putem pravnog posla zahtijeva, pored osnova za sticanje i način sticanja, upis u zemljišne knjige, koji kao takav zaključuje proces prenosa vlasništva nad nekretninom. Registracija i upis vlasništva u zemljišne knjige je pravo i obaveza svakog/e vlasnika/ce nekretnine.

Video „Uknjiženo vrijedi više – Ko je vlasnik kuće“, koji je nastao u okviru implementacije CILAP projekta 2017. godine, kroz razgovor sa nekoliko žena, ukazuje na to da još uvijek vrijede patrijarhalne norme, koje nalažu da su muškarci ti koji zaslužuju biti jedini vlasnici nad nekretninama. Prema Gender akcionom planu BiH 2018–2022. muškarci su znatno češće nego žene vlasnici zemljišta, stambenih

jedinica, poslovnih prostora ili pokretne imovine, a ove su nejednakosti izraženije u ruralnim nego u urbanim sredinama.

VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINAMA I GARANCIJA RODNE RAVNOPRAVNOSTI KROZ ZAKONE

Zakon o ravnopravnosti spolova u BiH garantuje punu ravnopravnost muškaraca i žena u svim oblastima života, uključujući i oblast ekonomije, bez obzira na bračni i porodični status. Prema zakonima o stvarnim pravima FBiH, RS-a i BDBiH, pravo vlasništva nad nekretninama stiće se upisom u zemljišnu knjigu, a pravni osnovi sticanja su različiti i detaljno razrađeni u odredbama ovih zakona. Svaka osoba, bez obzira na njen spol, koja posjeduje poslovnu sposobnost, ima pravo zaključivati različite ugovore koji su osnov za sticanje vlasništva nad nekretninom.

Porodični zakoni FBiH, RS-a i BDBiH propisuju da su bračni partneri/ce u jednakim dijelovima suvlasnici/e nad bračnom stečevinom/tekovinom/zajedničkom imovinom

ako nisu drugačije ugovorili. Ovi zakoni bračnu stečevinu tretiraju kao imovinu koju su bračni partneri stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice, kao i prihode iz te imovine. Porodični zakoni propisuju da bračni/a partner/ica može zahtijevati ispravku upisa u zemljišne knjige, u skladu sa zakonima o zemljišnim knjigama, ukoliko je u zemljišnu knjigu upisan samo jedan od bračnih partnera. Porodični zakoni propisuju da se imovina koju su vanbračni partneri stekli radom u vanbračnoj zajednici smatra njihovom vanbračnom stečevinom/tekovinom/zajedničkom imovinom i na

nju se primjenjuju odredbe koje se odnose na bračnu stečevinu/tekovinu/zajedničku imovinu.

Zakonima o nasljeđivanju propisano je ko su zakonski/e nasljednici/e, kao i nasljedni redovi. Nasljednici/e prvog nasljednog reda (djeca i bračni/a partner/ica) nasljeđuju imovinu na jednake dijelove, ravnopravno, bez obzira na spol. Česti su slučajevi da se, čak i onda kada su potencijalne nasljednice, veliki broj žena odriče svog udjela u korist

svoje braće ili sinova, što su za Diskriminacija.ba istakli i iz Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, navodeći da je najčešći razlog zbog kojeg žene ne evidentiraju svoju imovinu uvriježeno običajno pravo prema kojem su muškarci vlasnici nepokretnosti, a da se žene u pravilu odriču tog prava, iako je njihovo zakonsko pravo prihvatiti svoj dio nasljedstva.



VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINAMA KROZ PRIZMU RODNE RAVNOPRAVNOSTI

Juni 2021.

Prema podacima Svjetske banke, Agencije za statistiku BiH i entitetskih zavoda za statistiku iz 2015. godine, vlasništvo nad kućom prati rod nositelja_ice domaćinstva. Podaci ukazuju na to da žene posjeduju daleko manje nekretnina nego muškarci u BiH. Na nivou BiH muškarci su činili preko 70% vlasnika nad zemljom i posjedovali su 74% stambenih jedinica. Žene su posjedovale 15% stambenih jedinica, od čega su bile nositeljice domaćinstva u 76% slučajeva, dok je deset posto stambenih jedinica bilo u zajedničkom vlasništvu. U domaćinstvima gdje je nositeljica žena 5% stambenih jedinica je bilo u zajedničkom vlasništvu, dok je u domaćinstvima gdje je nosilac muškarac ovaj udio iznosio 11%, što ukazuje da domaćinstvima gdje su nositeljice žene češće upravljaju odrasle osobe bez partnera.

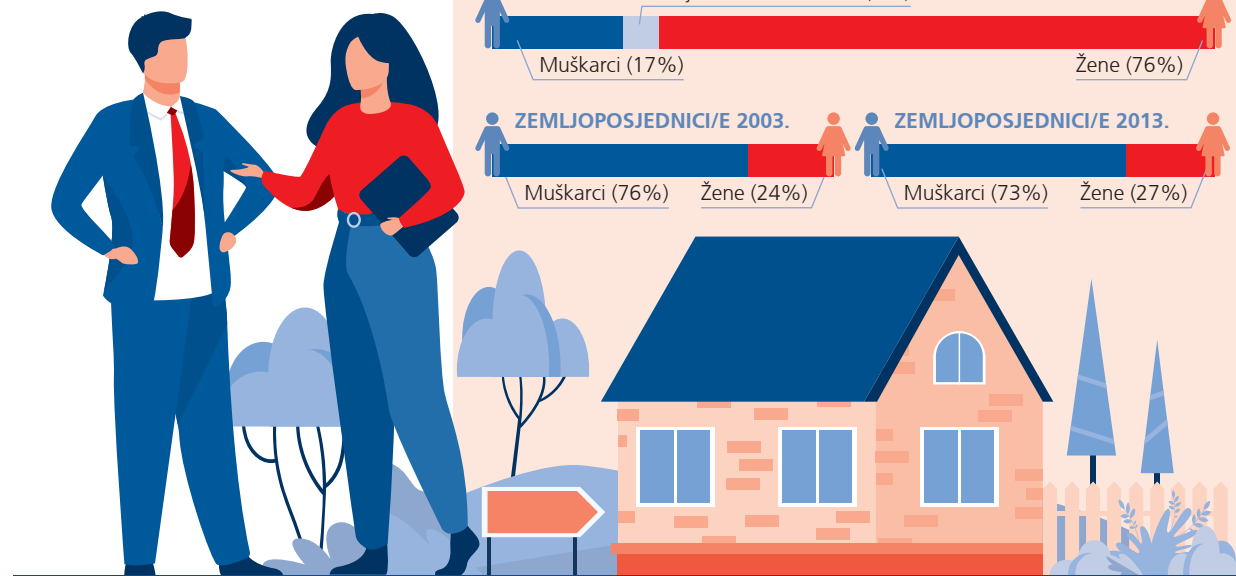
Prema podacima Svjetske banke o Zemlji i rodu, u periodu od 2003. do 2013. godine muškarci su predstavljali više od 70% zemljoposjednika, sa malim porastom udjela žena vlasnica sa 24,7% 2003. na 26,8% 2013. godine. Statistike geodetskih uprava u Bosni i Hercegovini su i 2017. godine pokazivale da je udio žena vlasnica ili suvlasnica

nekretnina značajno manji u odnosu na muškarce, pa je tako na nivou BiH bilo samo oko 30% žena koje su vlasnice ili suvlasnice nekretnina, i to 29,6% u RS-u i 38,4% u FBiH.

Prema podacima iz Izvještaja o tržištu nekretnina za 2018. godinu, kada je u pitanju FBiH, 81% vlasnika ili suvlasnika zemljišta su bili muškarci u odnosu na 19% žena. Vlasnici i suvlasnici kuće su bili muškarci u omjeru od 73%, a žene u omjeru od 27%, dok je 55% muškaraca u odnosu na 45% žena imalo vlasništvo ili suvlasništvo nad stanovima. Od ukupnog broja kupoprodajnih ugovora 2018. godine u FBiH 74% muškaraca je učestvovalo u ulozi kupca u odnosu na 26% žena. Registar o cijeni nepokretnosti u FBiH za 2019. godinu pokazuje da je situacija bila identična kao i 2018. godine.

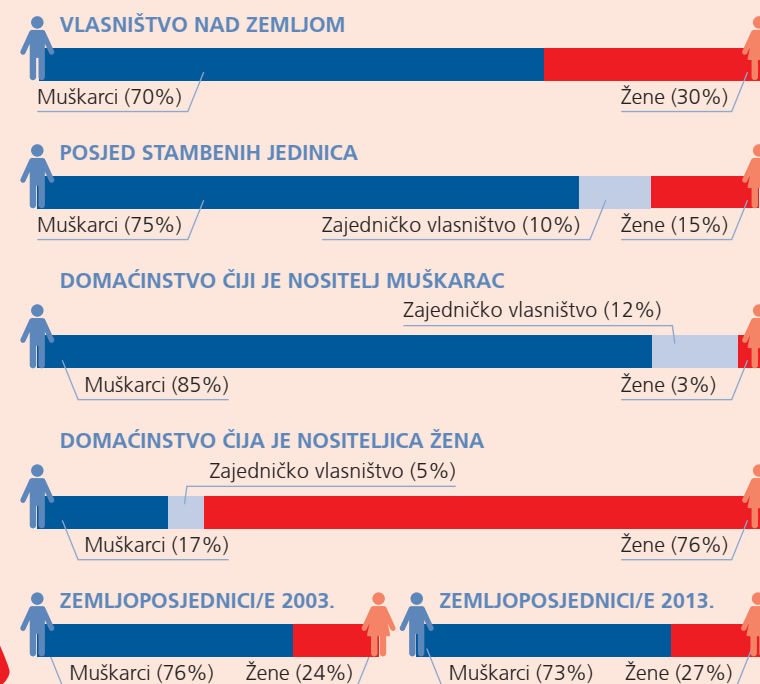
U Registru cijena nepokretnosti RS-a 2018. godine kao vlasnici prometovanih nekretnina su preovladavali muškarci u omjeru od 77%, a žene u omjeru od 23%. Posmatrajući samo stanove kao vlasnici/e upisani su muškarci sa 56% vlasništva i žene sa 44%. Novi/e vlasnici/e ili suvlasnici/e zemljišta su u 81% slučajeva bili muškarci i u 19%

slučajeva žene. Omjer novih vlasnika/ca ili suvlasnika/ca kuće je bio 73% muškaraca i 27% žena, dok je omjer za nove vlasnike/ce ili suvlasnike/ce stanova bio 55% muškaraca i 45% žena. U kupoprodajnim ugovorima koji su sklopljeni tokom 2019. godine u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove RS-a, raste broj žena, kao vlasnici/e su upisani/e 71% muškaraca i 29% žena. Od ukupnog broja prometovanih stanova 2019. godine u RS-u kao vlasnici/e su upisani/e muškarci u 51% slučajeva i žene u 49% slučajeva.



STATISTIČKI POKAZATELJI*

* podaci iz 2015. godine

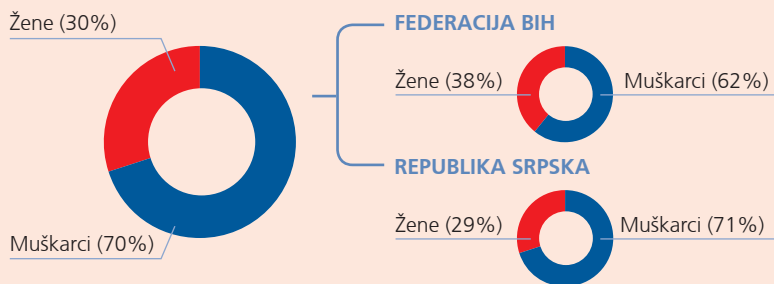


VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINAMA KROZ PRIZMU RODNE RAVNOPRAVNOSTI

Jun 2021.

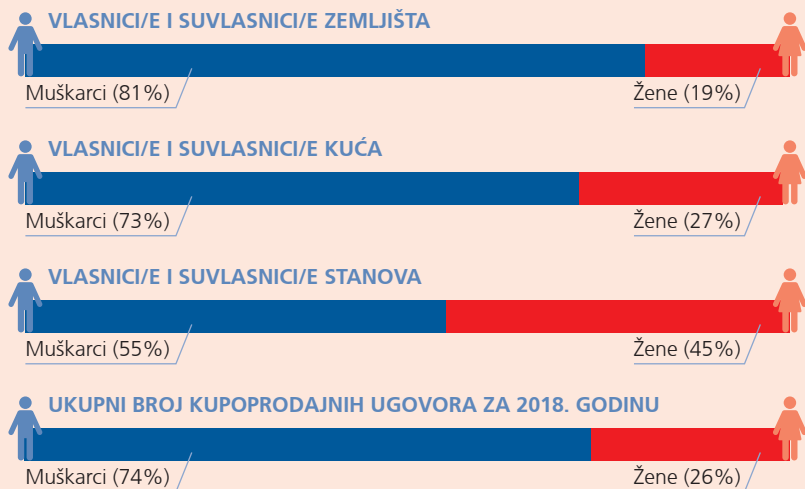
VLASNICI I SUVLASNICI NEKRETNINA U BIH*

*podaci iz 2015. godine



FEDERACIJA BIH*

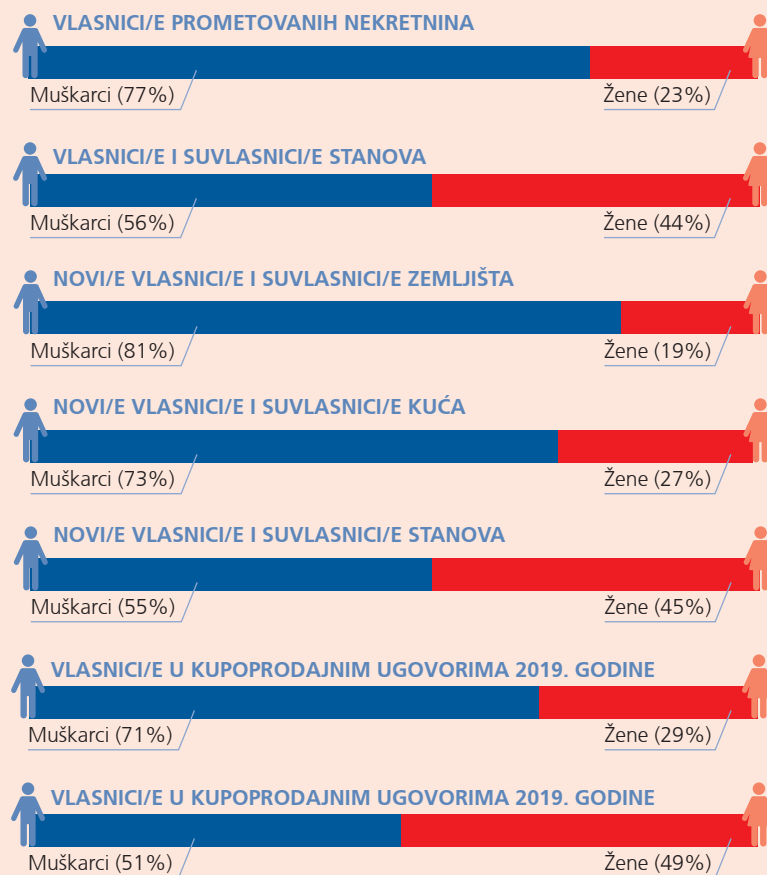
*podaci iz 2017. godine



Registar o cijeni nepokretnosti u FBiH za 2019. godinu pokazuje da je situacija bila identična kao i 2018. godine.

REPUBLIKA SRPSKA*

*podaci iz 2018. godine



VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINOM – PUT DO EKONOMSKE NEOVISNOSTI ŽENA

Istanbulska konvencija ekonomsku ovisnost o bračnom/vanbračnom partneru ili drugom članu/ici porodice prepoznaje kao jedan od osnovnih razloga koji žene drži u nasilnim zajednicama. Žene koje nisu vlasnice nekretnina teže ostvaruju finansijsku samostalnost, otežano im je bavljenje poduzetništvom i zaduživanje potrebno za pokretanje vlastitih biznisa. Žena koja je vlasnica/suvlasnica nekretnine koju je stekla u toku trajanja bračne zajednice, nasljedstvom ili drugim pravnim poslom ekonomski je neovisnija, ima mogućnost apliciranja na različite javne pozive i podsticaje za pokretanje vlastitog biznisa. Praksa ukazuje na to da se žene nerijetko odlučuju za bavljenje poljoprovredom i porodičnim gazdinstvom na osnovu kojeg pokušavaju doprinijeti ekonomskom razvoju domaćinstva, za šta im je neophodno da imaju u vlasništvu ili suvlasništvu zemljišni posjed. Žene koje nemaju zemljište upisano na svoje ime moraju tražiti od muža/partnera saglasnost za korištenje zemljišta da bi ostvarile pravo na podsticaj za pokretanje vlastitog biznisa.

VLASNIŠTVO NAD NEKRETNINAMA KROZ PRIZMU RODNE RAVNOPRAVNOSTI

Jun 2021.

ZAKLJUČAK I PREPORUKE

Iako žene i muškarci u BiH imaju jednako pravo na posjedovanje nekretnina, podaci ukazuju na to da žene u znatno manjem omjeru ovo pravo i uživaju. Značajnu ulogu i doprinos u ovoj situaciji imaju nametnute patrijarhalne norme i tradicija, koje nalažu da vlasnici nekretnina treba da budu muškarci, stoga je neophodno ustrajati na osvještavanju javnosti, pogotovo žena, da svoja prava koriste i uživaju. Nasljeđivanje i bračna stečevina su neki od osnovnih i najčešćih

načina sticanja prava vlasništva nad nekretninama u BiH. Porodični zakoni i zakoni o nasljeđivanju žene i muškarce, (van)bračne partnere i (van)bračne partnerice, braću i sestre tretiraju jednako i ravnopravno te ženama garantuju jednako pravo na nasljedni dio i na polovinu bračne stečevine. Žene u BiH imaju puno pravo da prihvate svoj nasljedni dio, koji osobi pripada po pravu, a ne po spolu/rodu, kao i da se u zemljišne knjige upišu kao suvlasnice nekretnine koja je dio bračne stečevine. Neplaćeni kućni rad je također rad,

stoga bračni partner/ica koji/a nije formalno zaposlen/a također znatno doprinosi bračnoj stečevini i ima puno pravo suvlasništva na njoj. Vlasništvo nad nekretninom je jedan od ključnih elemenata ekonomske neovisnosti bilo koje osobe, a otvara brojne druge mogućnosti za napredak pojedinca/ke i zajednice. Stoga svaka osoba koja ima pravo vlasništva ili suvlasništva nad određenom nekretninom isto treba da ozvaniči upisom u zemljišne knjige da bi ga u potpunosti mogla uživati, graditi svoju ekonomsku neovisnost i napredak.

IZVORI

Ravnopravnost spolova pri knjiženju nekretnina u BiH, Novi put, Mostar, 2020, dostupno na: <http://newroadbih.org/index.php/sta-radimo/informacije-o/trgovina-ljudima/item/517-ravnopravnost-spolova-pri-knjizenju-nekretnina-u-bih.html>

Uknjiženo vrijedi više – Ko je vlasnik kuće?, Rugipp Banjaluka, 2017, dostupno na: <https://www.youtube.com/watch?v=6N7Xwg1Dxyl&t=27s>

Bosna i Hercegovina: Rodne razlike u iskorištavanju prava i mogućnosti koje nudi društvo, pristupu ekonomskim mogućnostima i zastupanju, Svjetska banka, Agencija za statistiku Bosne i Hercegovine, Zavod za statistiku FBiH i Republički zavod za statistiku Republike Srpske, 2015, dostupno na: <http://documents1.worldbank.org/curated/en/435061468180551008/pdf/97640-BO-SNIAN-ESW-P132666-P152786-PUBLIC-Box393179B.pdf>

Kojeg je roda imovina?, Diskriminacija.ba, 2017, dostupno na: <https://www.diskriminacija.ba teme/kojeg-je-roda-imovina>

„Sticanje prava vlasništva na nekretninama”, doc. dr. Larisa Velić i doc. dr. Dubravko Grgić, Anali Pravnog fakulteta, dostupno na: <https://www.prf.unze.ba/Docs/Anali/Analibr21god11/6.pdf>

Žene kao vlasnice nekretnina u Bosni i Hercegovini, Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejđah i Sanela Džanić, Tuzla, Centar za podršku organizacijama, dostupno na: http://holicob.ba/wp-content/uploads/2018/12/zene_i_vlasnistvo.pdf

Zastupljenost i angažman žena na liderskim pozicijama u javnim preduzećima u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, Izvještaj o rodnoj analizi, Ekonomski fakultet Univerziteta u Sarajevu, 2021, dostupno na: <http://www.efsa.unsa.ba/ef/sites/default/files/>

publikacija_izvjestaj_o_rodnoj_analizi_bos_final.pdf

Izvještaj Registra cijena nepokretnosti Republike Srpske za 2018. godinu, Rugipp, 2018, dostupno na: <https://rcn.rgurs.org/reports/report-05sr>

Izvještaj Registra cijena nepokretnosti Republike Srpske za 2018. godinu, Rugipp, 2019, dostupno na: <https://rcn.rgurs.org/reports/report-06sr>

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2018. godinu, FGU, 2018, dostupno na: https://www.katastar.ba/download/Izvjestaj_RCNI_finalni_II.pdf

Izvještaj o stanju tržišta nekretnina u Federaciji BiH za 2018. godinu, FGU, 2019, dostupno na: https://www.katastar.ba/download/Izvjestaj_RCNI_2019.pdf

Gender akcioni plan BiH 2018–2022, Agencija za ravnopravnost spolova BiH

IMPRESSUM

Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) | Ured u Bosni i Hercegovini
Kupreška 20, 71 000 Sarajevo,
Bosna i Hercegovina
Odgovorni: Dr. Peter Hurrellbrink

Autorica: Maida Zagorac
DTP: Filip Andronik

Tel.: +387 33 722 010 Fax: +387 33 613 505
E-mail: fes@fes.ba www.fes.ba

