

Prof. dr Meliha POVLAKIĆ,
redovna profesorica
Univerzitet u Sarajevu, Pravni fakultet
m.povlakic@pfsa.unsa.ba

UDK 349.4:620.92(497.6)
346:620.92 (497.6)
620.92:34(497.6)

izvorni znanstveni rad
Rad stigao: 26. svibnja 2023.
Rad prihvaćen: 1. lipnja 2023.

Dr. Nasir MUFTIĆ, Viši asistent
Univerzitet u Sarajevu, Pravni fakultet
n.muftic@pfsa.unsa.ba

ODREĐENI GRAĐANSKO-PRAVNI ASPEKTI IZGRADNJE I FINANSIRANJA OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE SA FOKUSOM NA ISKORIŠTAVANJE SUNČEVE ENERGIJE I ENERGIJE VJETRA

Sažetak: Centralni globalni problem današnjice predstavljaju klimatske promjene. Energetska tranzicija i povećanje udjela energije iz obnovljivih izvora energije (OIE) jeste jedna od mjera za sprječavanje ovih promjena. Autori ovog rada smatraju da i propisi privatnog prava mogu u ovom kontekstu igrati značajnu ulogu, odnosno da provođenje strateških opredjeljenja u pogledu energetske tranzicija zahtjeva usklađivanje ne samo javno-pravnih propisa već i privatno-pravnih. Autori su se fokusirali na energiju sunca i vjetra, zbog njihovih komparativnih prednosti pred drugim OIE ali i zbog prirodnih potencijala BiH.

U prvom dijelu rada je u kratkim crtama predstavljen složeni javno-pravni okvir u BiH koji bi trebao omogućiti proizvodnju električne energije iz navedenih izvora. Već kratki presjek je pokazao da je fragmentirani pravni okvir u BiH prepreka investiranju ali i okolnost koja otežava ispunjenje obaveza koje je država BiH preuzela potpisivanjem niza međunarodnih instrumenata.

Fokus drugog dijela je bio na odredenim pitanjima stvarnog prava. S obzirom da je načelo *superficies solo cedit* jedno od temeljnih načela stvarnog prava autori su istraživali kako odvojiti postrojenja i uređaje za proizvodnju električne energije korištenjem energije sunca i vjetra od zemljišta, vodeći računa da najoptimalniji poslovni model ne mora biti kupovina zemljišta na kome će se postaviti odgovarajuća postrojenja. Razmatrani su instituti prava građenja i služnosti kao modeli koji se najčešće koriste u uporednom pravu, ali i nova rješenja stvarnog prava u BiH koja omogućavaju da se nebitni/samostalni dijelovi stvari (nekretnine) budu posebni objekti stvarnih prava. Fokus je bio na pitanju kako ti samostalni dijelovi mogu biti podloga prava osiguranja (zadržanja prava vlasništva, leasinga, založnog prava).

Rad ilustrira neke od ključnih pravnih problema u oblasti regulacije obnovljivih izvora energije, nastojeći ukazati na otvorena pravna pitanja u Bosni i Hercegovini.

Ključne riječi: obnovljivi izvori energije, energetska tranzicija, privatno-pravni aspekti energetske tranzicije, pravo građenja, koncesije

Uvod

Centralni globalni problem današnjice svakako predstavljaju klimatske promjene, koje ugrožavaju opstanak cijelog čovječanstva i planete Zemlje više nego svi ratovi ili ekonomske krize. Štaviše, klimatske promjene koje uzrokuju pustošenje određenih prostora (npr. u Africi) i migracije koje su posljedice toga, vrlo su realan uzrok oružanih sukoba u bliskoj budućnosti, a katastrofalne poplave, suše, požari, uragani i cunamiji su već enormno finansijsko opterećenje na globalnom nivou, budući da, iz godinu u godinu, rastu ulaganja u saniranje posljedica klimatskih promjena. Jedan od načina kako

bi se mogle spriječiti klimatske promjene, koje su prije svega uzrokovane globalnim zagrijavanjem i emisijom stakleničkih plinova, jeste i proizvodnja čiste, zelene i dekarbonizirane energije, odnosno proizvodnja energije na klimatski i ekološki neutralan način, u pravilu iz obnovljivih izvora energije – (dalje: OIE) kao što su vodeni tokovi, vjetar, sunčeva energija, talasi, snaga plime i osjeke, geotermalna energija, korištenje biomase i sl.

Energetska tranzicija je globalni trend, a posebno se provodi sve većim korištenjem sunčeve i energije vjetra. Preko 10% ukupno proizvedene energije na svijetu je u 2021. godini generirano od strane vjetroelektrana i solarnih elektrana, kako navodi Svjetski ekonomski forum.¹ Također, to je evropski trend. Evropska unija promovira solarnu energiju kao ključni dio svoje tranzicije prema čistoj energiji. Bosna i Hercegovina (dalje: BiH) nije niti može biti van ovih trendova; potpisivanjem određenih međunarodnih dokumenata preuzela je obavezu da provede energetska tranziciju.

Fokus ovog rada će biti na solarnoj i energiji vjetra i to iz više razloga.

Na prvom mjestu je trend ka korištenju ovih izvora izražen na globalnom, regionalnom i nacionalnom nivou. U izvještaju Ekonomske komisije Ujedinjenih nacija za Evropu (UNECE), koji je objavljen 2022. godine, stoji da je u zemljama Jugoistočne i Istočne Evrope, najveći rast u periodu 2017-2021. godine bio u oblasti solarne (58%) i energije vjetra (25%), nasuprot prethodnom izvještajnom periodu od 2015. do 2017. godine, kada su instalirani kapaciteti obnovljivih izvora energije bili vezani za upotrebu vodene energije².

Slijedeći razlog su prirodni potencijali BiH³ ali i činjenica da su sunčeva i energija vjetra u određenim aspektima čistije energije od nekih drugih obnovljivih izvora energije. Korištenje vodenih potencijala ima svoje sporne strane u BiH u kontekstu izgradnje mini hidrocentrala⁴. Zbog geografskog položaja snaga talasa, plime i osjeke nije izbor za BiH, pa se zato ovim pitanjem ovaj rad i ne bavi. BiH sigurno ima i potencijale u proizvodnji energije iz biomase prije svega korištenjem nusproizvoda šumarstva i drvoprerađivačke industrije, ali i biljne i stočarske proizvodnje.⁵ Iz trenutnog diskursa u

¹ Dostupno na: <https://www.weforum.org/agenda/2022/04/wind-solar-electricity-global-energy/> (pristup 30.04.2023).

² Izvještaj Ekonomske komisije Ujedinjenih nacija za Evropu / United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Renewable Energy Status Report za 2022., str. 14 - 15. Dostupno na https://www.ren21.net/wp-content/uploads/2019/05/REN21_UNECE2022_FullReport.pdf (pristup 02.05.2023).

³ Ocjenjuje se da zemlje Jugoistočne i Istočne Evrope u koje spada i BiH imaju veliki potencijal za korištenje solarne energije, energije vjetra, voda, bioenergije ali da su još uvijek u velikoj mjeri zavisne od fosilnih goriva. Izvještaj Ekonomske komisije Ujedinjenih nacija za Evropu / United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Renewable Energy Status Report za 2022., str. 14. Dostupno na https://www.ren21.net/wp-content/uploads/2019/05/REN21_UNECE2022_FullReport.pdf (pristup 02.05.2023).

⁴ Uz jedno ograničenje: hidroelektrane mogu ozbiljno ugroziti eko sisteme i narušiti okoliš, odnosno predstavljaju invazivnu intervenciju u okolišu. U BiH je posebno živa debata bila vezana za mini hidroelektrane koje su devastirale bližu okolinu i prirodna staništa, a da njihova mala instalirana snaga nije činila značajni udio u ukupnom bilansu proizvodnje električne energije. Donošenjem Zakona o dopuni Zakona o električnoj energiji FBiH (Službene novine FBiH 61/22) male hidroelektrane su definirane kao hidroenergetski objekat instalirane snage do i uključivo 10 MW i za ove male hidroelektrane se obustavlja izdavanje energetske dozvola, izuzev za male hidroelektrane na gravitacionim vodovodima (član 78. stav 6.).

⁵ Vidjeti na primjer <https://www.agroklub.ba/sumarstvo/potencijal-biomase-u-bih-je-vise-od-718000-tona-suhe-materije/55123/> (pristup 30.04.2023).

medijskom i političkom prostoru jasno je da naglasak nije na korištenju biomase, koja može imati jednu negativnu posljedicu po zaštitu okoliša, ukoliko dolazi do nekontrolirane i prekomjerne sječe šuma, čemu svjedočimo u BiH. Utoliko se može desiti da je nusproizvod šumske industrije dobiven degradacijom jednog prirodnog ograničenog resursa. Nasuprot tome, sunčeva energija i energija vjetra nisu ograničeni resursi, dio su slobodne i svima dostupne prirode, ne vode degradaciji drugih prirodnih resursa i stoga imaju, kao obnovljivi izvori energije, komparativne prednosti u odnosu na druge obnovljive izvore energije.

Sunčeva energija i energija vjetra stoje na raspolaganju u bitno značajnijem obimu nego drugi OIE, a usudili bismo se reći da pored njihove lakše dostupnosti, ovi izvori traže i manja ulaganja nego drugi izvori obnovljive energije (npr. proizvodnja energije iz biomase) ili energije iz drugih izvora. Tehnologije za solarnu energiju su jeftine, čiste, modularne i fleksibilne. Prema informacijama Međunarodne agencije za obnovljive izvore energije troškovi solarnog napajanja su se smanjili za 82% u posljednjem desetljeću, čineći ga najkonkurentnijim izvorom električne energije u mnogim dijelovima EU. Tako je solarna energija često najjeftinija opcija za zamjenu fosilnih goriva u grijanju⁶.

Posebna prednost ovih izvora energije, a posebno sunčeve, je i u mogućnosti individualne proizvodnje i potrošnje za vlastite potrebe ali i za napajanje mreže, što otvara i određena privatno-pravna pitanja. Očekuje se daljnji rast u sektoru solarnih energija u sljedećim desetljećima, pokretan povećanom samopotrebom i instalacijama fotovoltaičnih krovova, pri čemu je u 2022. godini on povećan uprkos energetske krizi.

U BiH se bilježe pozitivne stope rasta instaliranih kapaciteta iz obnovljivih izvora energije i ostalih postrojenja u oba entiteta, ali ipak OIE i dalje imaju dosta nizak relativni udio na nivou BiH.⁷ Na nivou BiH i entiteta su doneseni određeni strateški dokumenti ali i zakonski propisi iz energetske oblasti. Strateška opredjeljnja će ostati samo slovo na papiru ukoliko svi elementi pravnog sistema nisu podošeni tako da omogućе brzo efikasno realiziranje projekata u oblasti izgradnje kapaciteta za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora. Svjedočimo tome da projekti izgradnje npr. vjetroparkova čekaju i više godina na odobrenje, te ne čudi da BiH ipak zaostaje u realizaciji ciljeva kada je u pitanju udio obnovljivih izvora u proizvodnji električne energije. U recentnoj izjavi direktora JP Elektroprivreda BiH, g. Admir Andelije, ukazano je na jednu problematičnu tačku, na koju će ukazati i ovaj rad, a to je fragmentiranost pravnog okvira u oblasti relevantnoj za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora. U svojoj izjavi je g. Andelija potencirao razliku između pojedinih kantona i apostrofirao komparativnu prednost Tuzlanskog kantona koji ne predviđa koncesije za izgradnju solarnih energija, kao ni potrebu ishodovanja okolinskih i vodnih dozvola.⁸ Da li se sve navedeno treba vidjeti kao prednost bit će adresirano nešto niže.

⁶ IRENA, Renewable power generation costs in 2019, dostupno na: https://www.irena.org/-/media/Files/IRENA/Agency/Publication/2020/Jun/IRENA_Costs_2019_EN.pdf?la=en&hash=BFAAB4DD2A14EDA7329946F9C3BDA9CD806C1A8A (pristup 03.05.2023).

⁷ Podaci o instaliranim kapacitetima u BiH prema izvoru, a prema podacima RERS-a, Izvještaj o radu 2010–2015, FERK-a, Izvještaj o radu 2010–2015, DERK-a, Izvještaj o radu za 2016. Navedeno prema Okvirnoj energetske strategiji Bosne i Hercegovine od 29.08.2018., str. 47.

⁸ Vidjeti „BiH je krenula putem energetske tranzicije: Može li za 27 godina postati karbonski neutralna država?, klix.ba, dostupno na: <https://www.klix.ba/vijesti/bih/bih-je-krenula-putem-energetske-tranzicije-moze-li-za-27-godina-postati-karbonski-neutralna-drzava/230505150> (pristup 06.05.2023).

Energetska tranzicija bi trebala voditi tome da se razmisli o prilagođavanju propisa koji reguliraju koncesije, prostorno uređenje i građenje, zaštitu okoliša; privatno-pravni propisi ovdje nisu bili u fokus, što držimo pogrešnim. U proizvodnji obnovljivih izvora energije primarnu ili isključivu ulogu neće igrati javni energetski sektor niti centralizirana proizvodnja, već privatne investicije i poduzetništvo, što je opet velika šansa za BiH za privlačenje stranih ali i domaćih investicija. Ovdje treba istaći tzv. prosumere, koji proizvode električnu energiju za vlastite potrebe, ali im se takođe omogućava da predaju viškove energije u mrežu kao i da iz mreže povuku energiju, kada vlastita proizvodnja nije dovoljna, kao i zajednice obnovljive energije, koje omogućavaju građanima da se ujedinjuju te zajednički grade postrojenja za dobivanje energije iz OI⁹. Sektor se otvara fizičkim osobama kao i privatno-pravnim pravnim osobama koji takođe mogu biti proizvođači električne energije iz OIE, a ovim se otvaraju i određena privatno-pravna pitanja.

Kako bi se novi poslovni modeli uspješno implementirali na tržištu, potrebna je i moderna infrastruktura.¹⁰ Ali ne samo javno-pravni propisi moraju biti spremni da podrže ove strategije već i privatno-pravni propisi. Tako se može postaviti pitanje da li npr. zajednice obnovljive energije trebaju biti regulirane samo javno-pravnim propisima ili se članovima ove zajednice može omogućiti i određena sloboda u reguliranju svojih međusobnih odnosa u zadatom javno-pravnim okviru. Ovo naročito s obzirom na činjenicu da su drugačije definirane u tri dijela BiH (u BD BiH i Nacrtu Zakona o OIE FBiH je potencirano postojanje suvlasničkih odnosa u ovoj zajednici). Takođe su pitanja predugovora i ugovora o obaveznom otkupu električne energije po garantiranoj cijeni ili o dodjeli premije regulirana prije svega sa javno-pravnog aspekta, ne vodeći računa npr. o reguliranju instituta predugovora u Zakonu o obligacionim odnosima. Nacrt Zakona o OIE FBiH regulira da se navedeni ugovori zaključuju na rok od 12 godina od dana sticanja statusa privilegiranog proizvođača a da nakon toga privilegirani proizvođač gubi pravo na otkup električne energije po garantiranoj cijeni odnosno pravo na premiju, ali nema iskaza da se ugovor nastavlja, samo pod drugačijim uvjetima, nema odredaba o prećutnom produženju ugovora, što bi garantirala određenu sigurnost objema stranama.¹¹ Ovo su pitanja koja se trebaju korektno regulirati i u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima. Isto vrijedi za zakone o OIE u Republici Srpskoj i Brčko distriktu BiH (dalje: BD BiH).¹²

⁹ Ove su zajednice već regulirane u Republici Srpskoj i BD BiH. To su posebne pravne sobe tzv. građanske energetske zajednice koje se zasnove na dobrovoljnom i otvorenom učešću i koje je efektivno kontrolirano od svojih članova ili akcionara, koji mogu biti fizička lica, jedinice lokalne samouprave ili mala preduzeća, a čija je prevashodna svrha osiguranje zaštite životne sredine, ekonomskih ili socijalnih koristi za svoje članove ili akcionare ili za sredinu u kojoj djeluju, a ne ostvarivanje finansijske koristi, i koja može uključivati proizvodnju, zajedno sa obnovljivim izvorima, distribuciju, snabdijevanje, potrošnju, obedinjavanje (agregaciju), skladištenje energije, usluge energetske efikasnosti ili usluge punjenja električnih vozila ili obezbjeđenje drugih energetskih usluga svojim članovima ili akcionarima (član 5. tač. 23. Zakona o električnoj energiji RS). U BD BiH su definirane nešto drugačije, što već može predstavljati određeni problem i razbijati jedinstvo unutarnjeg tržišta u BiH, a pri tome je upitno da li to znači da se odgovarajuće direktive EU različito implementiraju u BiH. Zajednica obnovljivih izvora energije je u BD BiH okarakterisana kao „građanska energija“. (član 3. stav 1. lit. tt) Zakona o OIE BD BiH.

¹⁰ Napredni proizvodi i usluge zahtijevaju dvosmjernu komunikaciju i agilnu infrastrukturu, kakvu pružaju napredne mreže smart grid i nova paradigma upravljanja imovinom i mrežnih servisa koje kompanije moraju usvojiti. Vidjeti OES BiH, str. 29.

¹¹ Članovi 45. stav 6. i 7. i 46. stav 6. i 7. Nacrta Zakona o OIE FBiH.

¹² Ova su pitanja drugačije uređena u drugim dijelovima BiH. U Republici Srpskoj nije zakonom definirano trajanje ugovora o obaveznom otkupu ili ugovora o dodijeljivanju premije.

Ipak, u ovom će se radu samo obraditi određena pitanja stvarnog prava u vezi sa proizvodnjom električne energije iz energije sunca i vjetra. Čini se na prvi pogled bezazlenim, ali je u ovom kontekstu veoma važan npr. pojam stvari i djelovanje načela *superficies solo cedit*, što je odlučujuće za rješavanja pitanja kako uz dejstvo načela *superficies solo cedit* raskinuti vezu između vlasništva na zemljištu i vjetroturbina (vjetroatregata, transformatorskih stanica, vodova, uređaja za upravljanje i pogon vjetroturbina), foto-naponskih ćelija i kablova, odnosno kako riješiti imovinske odnose između vlasnika vjetroturbina, solarnih panela, pratećih kablova i prijenosne mreže i vlasnika zemljišta? To su primarno pitanja stvarnog prava koja dobivaju na značaju u kontekstu ulaganja i izgradnje obnovljivih izvora energije.¹³

Ovaj rad će se fokusirati na navedene privatno-pravne aspekte proizvodnje električne energije iz energije vjetra i sunčeve energije, sa ciljem da ustanovi da li su privatno-pravni aspekti uređeni na način koji podržava navedene deklarirane ciljeve koje BiH u ovom sektoru treba ispuniti. Ipak prije analize navedenih privatno-pravnih aspekata koji imaju određenu relevantnost za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije (dio III), nužno je dati u najkraćem presjek javno-pravnog okvira relevantnog za ovu oblast (dio II) Cilj je u ovom segmentu ukratko predstaviti složeni pravni okvir koji uređuje pitanje investiranja i gradnje u solarne i vjetro elektrane.

II. Javno-pravni okvir za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije

II.1 Strateški dokumenti

U BiH su na nivou države ali i entiteta doneseni određeni strateški dokumenti.

Vijeće Ministara BiH je usvojilo nekoliko strateških dokumenata u ovoj oblasti. To su Nacionalni plan smanjenja emisija za Bosnu i Hercegovinu (NERP BiH) od 30.12.2015. godine, Akcioni plan za korištenje obnovljive energije u Bosni i Hercegovini (NREAP BiH) od 30.05.2016. godine, Akcioni plan za energetska efikasnost u Bosni i Hercegovini za period 2016-2018. godine od 4.12.2017. godine te Okvirna energetska strategija Bosne i Hercegovine do 2035. godine od 29.08.2018. (dalje: OES BiH)¹⁴. Okvirna energetska strategija BiH daje kontekst i smjer razvoja energetike u Bosni i Hercegovini do 2035. godine. U osnovi ove strategije su i politike održivog razvoja koje između ostalog imaju u vidu politiku dekarbonizacije, odnosno čistije energije.

U BD BiH je određeno da pravo na obavezan otkup električne energije po garantiranoj otkupnoj cijeni ili pravo na premiju se mogu ostvarivati do maksimalno deset godina (član 29. stav 2. Zakona o OIE BD BiH) kao i da se ne mogu kumulirati oba podsticaja (član 22. stav 2. Zakona o OIE BD BiH). Ovakav način reguliranja uspostavlja različit položaj proizvođača energije iz OIE na malom tržištu u BiH, što je upitno s obzirom na odredbe člana I.4 Ustava BiH.

¹³ Više o tome Povelakić, M., The Traditional Principle *superficies solo cedit* and the Modern World - Property Relationships on Wind-parks, Solar Power Plants, Cable Infrastructure etc.) in: Simić, J. & Radonjić, A. (Eds.), Property Law Conference – Challenges of the 21st Century, Proceeding International Scientific Conference held on 9th October 2020 in Belgrade, Beograd, Univerzitet Union – Pravni fakultet, 2021., str. 142 i dalje.

¹⁴ https://fmeri.gov.ba/media/1819/okvirna_energetska_strategija_bosne_i_hercegovine_do_2035_bih_finalna.pdf (pristupljeno 07.05.2023.)

Entiteti trebaju postupati u skladu sa ovim dokumentima na nivou države. Federacija BiH (dalje: FBiH) je usvojila sljedeće dokumente: Okvirna energetska strategija Federacije Bosne i Hercegovine do 2035. godine (radna verzija) od 06.06.2017. i Akcioni plan energetske efikasnosti Federacije Bosne i Hercegovine. Okvirna energetska strategija FBiH je donesena sa ciljem usklađivanja sa tada važećim pravnim okvirom EU, najnovije izmjene nije uzela u obzir, pri čemu nije niti usvojena, Republika Srpska (dalje: RS) je usvojila Strategiju razvoja energetike Republike Srpske do 2035. godine¹⁵.

Strateški dokumenti na nivou BiH datiraju iz 2018. godine, a npr. u FBiH nije niti usvojena Okvirna energetska strategija. Strateški dokumenti su stari već nekoliko godina i formulirani prije najnovijih negativnih trendova kada su u pitanju klimatske promjene, gdje je konstatirano da je emitiranje stakleničkih plinova na rekordnom nivou i još se pojačava¹⁶. Dodatno je rat u Ukrajini otvorio svjetsku energetska krizu, što je vodilo tome da mnoge zemlje promisle iznova svoju energetska politiku, tako da bi i ovi strateški dokumenti u BiH trebali biti ažurirani.

II.2 Međunarodno-pravni dokumenti koji BiH obavezuju na energetska tranziciju

BiH je potpisnica sljedećih međunarodnih ugovora: Okvirna konvencija Ujedinjenih nacija o promjeni klime¹⁷, Kjoto protokol¹⁸, Ugovor o osnivanju Energetske zajednice¹⁹ i Pariški sporazum uz okvirnu Konvenciju Ujedinjenih naroda o klimatskim promjenama²⁰. Ovi međunarodni dokumenti obavezuju BiH da djeluje u pravcu energetske tranzicije i povećanja udjela proizvodnje energije iz obnovljivih izvora.

Prva dva međunarodna ugovora su kreirala obavezu za BiH da ograniči i smanji emisiju stakleničkih plinova u skladu sa dogovorenim pojedinačnim ciljevima, kao i da usvoji politike i mjere za ublažavanje atmosferskog zagrijavanja i obavezu periodičnog i izvještavanja.

Ugovorom o osnivanju Energetske zajednice, BiH je preuzela obavezu promovirati električnu energiju proizvedenu iz obnovljivih izvora energije, raditi na kreiranju stabilnog i jedinstvenog regulatornog i tržišnog okvira, podsticati investicije u ovu oblast i osigurati sigurnost snabdijevanja svih raspoloživih energenata, uključujući njihovu diversifikaciju. Ovim ugovorom se BiH obavezala preuzeti evropsku stečevinu u energetska oblasti, što je uostalom i obaveza iz Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju. U međuvremenu je potpuno jasno da se usklađivanje entitetskog zakonodavstva ne odvija potrebnim tempom te je zbog neimplementacije određenih direktiva Sekretarijat Energetske zajednice bio pokrenuo niz postupaka protiv BiH zbog povrede ugovornih obaveza.²¹

¹⁵ Strategija je usvojena 22.08.2018.

¹⁶ Generalni sekretar UN Antonio Guterres je izjavio da se nalazimo u borbi na život i smrt radi naše vlastite sigurnosti danas i našeg preživljavanja sutra. <https://www.zdf.de/nachrichten/politik/guterres-klima-ueberhitzung-treibhausgas-se-cop27-100.html> (pristup 20.04.2023.).

¹⁷ Službeni glasnik BiH – Međunarodni ugovori 19/2000.

¹⁸ Službeni glasnik BiH – Međunarodni ugovori, broj 3/2008.

¹⁹ Službeni glasnik BiH – Međunarodni ugovori, broj 09/2006.

²⁰ Službeni glasnik BiH – Međunarodni ugovori, broj 1/2017.

²¹ Okvirna energetska strategija Federacije Bosne i Hercegovine do 2035. godine (radna verzija), str. 39.

Pristupanjem Pariškom sporazumu uz okvirnu Konvenciju Ujedinjenih naroda o klimatskim promjenama, BiH se obavezala na dodatne mjere u cilju smanjenja rasta temperature ispod 2°C s mogućnošću da se taj rast limitira na 1.5°C. Sporazum nastoji povećati sposobnost zemalja na adaptaciju na klimatske promjene te postizanju nisko-karbonske ekonomije, kroz nacionalno determinirani doprinos (NDC) da usvoje mitigacione mjere uz obavezu izvještavanja, promocije mitigacionih mjera, s uključivanjem javnosti ali i privatnog sektora, te daljnji rad na konzervaciji i zaštiti šuma, obzirom da mogu biti veliki rezervoari za CO₂.²²

Osim toga, potpisivanjem Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju BiH se obavezala na određeno postupanje u oblasti energetike (član 107)²³ i zaštite okoliša (član 108)²⁴; energetska tranzicija je jedna od obaveza na putu u EU.

II.3 Relevantni zakonski propisi

Javno-pravni okir kojim su regulirani OIE je sam po sebi složen budući da su ovdje relevantni propisi iz oblasti energetike, obnovljivih izvora energije, energetske efikasnosti, prostornog uređenja i građenja, zaštite životne sredine i koncesija, a pri tome se oni donose na više zakonodavnih nivoa. Osim toga propisi o javno-privatnom partnerstvu bi mogli biti efikasan model za izgradnju OIE.

Ustav BiH ne predviđa nadležnost države BiH u oblasti energetske politike, energetike niti prostornog uređenja i građenja, što znači da su ovo pitanja u nadležnosti entiteta. Ipak, na nivou države BiH su doneseni određeni strateški dokumenti kako je pokazano pod II.1. Energetski je sektor po prirodi takav da nije moguće efikasno provoditi politike na lokalnom nivou.

Članom III.1 Ustava Federacije BiH predviđeno da je Federacija BiH isključivo nadležna za politiku korištenja zemljišta na federalnom nivou i energetska politiku (član III.1 lit b) i f), a da je zajednička nadležnost Federacije i kantona zaštita životne okoline (član 2 c). Kantoni imaju sve nadležnosti koje nisu izričito povjerene federalnoj vlasti. Posebno su nadležni za donošenje propisa o korišćenju lokalnog zemljišta, uključujući zoniranje te donošenje propisa o lokalnim postrojenjima za proizvodnju energije i osiguranje njihove dostupnosti (član 4.).

Nadležnost entiteta u ovoj oblasti, a u Federaciji BiH i nadležnost kantona vode fragmentiranom pravnom okviru, pri čemu je BiH kao država preuzela određene obaveze međunarodno-pravnog karaktera. Može se naslutiti da ispunjenje obaveza države BiH zavisi od djelovanja nižih nivoa vlasti koja ona ne kontrolira.

²² Pariški sporazum uz okvirnu Konvenciju Ujedinjenih naroda o klimatskim Promjenama (Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“MU broj: 1/17). Vidjeti: http://www.mvteo.gov.ba/data/Home/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%B-C%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B8/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%B-D%D0%B8%20%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81%D0%B8/Konvencije%20okoli%C5%A1/Pari%C5%A1ki_sporazuHrv.pdf (pristup 07.05.2023)

²³ „Saradnja će biti usmjerena na prioritete pravne tečevine (acquisa) Zajednice u oblasti energetike, uključujući po potrebi i aspekte nuklearne sigurnosti. Ta saradnja bit će zasnovana na Ugovoru o osnivanju energetske zajednice, te će se razvijati s ciljem postepenog integriranja Bosne i Hercegovine u evropska energetska tržišta.“

²⁴ „Strane će razvijati i jačati saradnju u oblasti zaštite okoliša sa osnovnim zadatkom zaustavljanja daljnje degradacije i poboljšanja postojećeg stanja, s ciljem održivog razvoja. Naročito je fokus stavljen na uspostavljanje sistema efikasne, čiste, održive i obnovljive proizvodnje i potrošnje energije, te strategija za obavljanje procjene uticaja na okoliš i strateške procjene okoliša. Posebna pažnja bit će posvećena ratifikaciji i provođenju Protokola iz Kjota.“

Osim toga nove tehnologije u oblasti OIE traže prilagođavanja i zakonskih odredaba ali i drugačijeg pristupa ovom sektoru. U kontekstu Bosne i Hercegovine već se danas uočava potreba za pripremom i realizacijom investicijskih aktivnosti u smjeru novih tehnologija poput spremnika/baterija (engl. storage) električne energije, hidroagregata, PSH (engl. pumped storage hydro), posebice s obzirom na očekivani rast instaliranih kapaciteta vjetroelektrana. Stoga elektroprivrede, pogotovo one u javnom vlasništvu, te drugi sudionici tržišta moraju ubrzano graditi kompetencije i sklapati strateška partnerstva koja će im omogućiti prisutnost u novom spektru lanca vrijednosti.

II.3.1. Propisi iz oblasti energetskeg sektora

II.3.1.1. Bosna i Hercegovina

Ustav BiH ne pominje među nadležnostima BiH energiju ili energetske politiku, međutim odredba člana III.5 Ustava BiH koja regulira dodatne nadležnosti je obavezala entitete da u periodu od 6 mjeseci od stupanja na snagu Ustava, započnu pregovore s ciljem uključivanja i drugih pitanja u nadležnost institucija BiH, uključujući korištenje izvora energije, i zajedničke privredne projekte. Kao rezultat toga doneseni su određeni zakoni, relevantni za predmet ovog rada na državnom nivou, ali u pravilu će mjerodavni biti entitetski propisi a u FBiH i kantonalni.

Zakon o prijenosu, regulatoru i operatoru sistema električne energije u Bosni i Hercegovini²⁵ uređuje osnivanje i rad Državne regulatorne komisije za električnu energiju, Nezavisnog operatera sistema i Kompanije za prijenos električne energije i definiše funkcije i ovlaštenja svakog pojedinog od ovih tijela sa ciljem da stvori uslove za neograničenu i slobodnu trgovinu i kontinuirano snabdijevanje električnom energijom.

Zakon o osnivanju Nezavisnog operatora sistema za prijenosni sistem u Bosni i Hercegovini²⁶. uspostavlja neprofitnog Nezavisnog operatora sistema za upravljanje radom prijenosnog sistema u Bosni i Hercegovini koji osigurava kontinuirano snabdijevanje električnom energijom po definiranim standardima kvaliteta. Djelatnosti ovog tijela uključuju upravljanje sistemom prijenosa u svrhu osiguranja pouzdanosti, upravljanja sredstvima i uređajima u centralnom kontrolnom centru, upravljanje balansnim tržištem i osiguranje sistemskih usluga, osiguranje pomoćnih usluga, razvoj i primjenu standarda pouzdanosti, razvoj i upravljanje pravilima koja reguliraju korištenje prijenosnog sistema, razvoj i sprovođenje tržišnih pravila koja rukovode odredbama vezanim za sistemske i pomoćne usluge nad prijenosnim sistemom.

Zakon o osnivanju kompanije za prijenos električne energije u Bosni i Hercegovini²⁷ uređuje osnivanje i djelatnost dioničkog društva „Elektroprenos Bosne i Hercegovine“, u čijoj je nadležnosti rad sistema za prijenos električne energije.

Ova tri propisa donesena na državnom nivou osiguravaju jedinstvenost sistema i stabilnost snabdijevanja u cijeloj BiH.

Zakon o koncesijama BiH²⁸ uređuje koncesije na državnom nivou ali eventualno potrebne koncesija za korištenje solarne ili energije vjetra u pravilu neće biti dodijeljivane na osnovu ovog zakona, budući da je članom 1. stav 2. propisano da se ovim zakonom uređuju koncesije u sektorima koji su po Ustavu Bosne i Hercegovine i zakonima Bosne i Hercegovine u nadležnosti države, i u slučaju predstavljanja međunarodnog subjektiviteta Bosne i Hercegovine, kao i kada se koncesiono dobro prostire na teritoriji oba

²⁵ Službeni glasnik Bosne i Hercegovine, broj 7/2002, 13/2003, 76/2009 i 1/2011.

²⁶ Službeni glasnik Bosne i Hercegovine, broj 35/2004, 76/2009.

²⁷ Službeni glasnik Bosne i Hercegovine, broj 35/2004, 76/2009, 20/2014.

²⁸ Službeni glasnik Bosne i Hercegovine, br. 32/2002 i 56/2004.

entiteta (BD BiH je izostavljen ?!). S obzirom na nefunkcioniranje Komisije za koncesije Bosne i Hercegovine, ako bi se i stekli uvjeti propisani ovim zakonom da se koncesija dodijeli na nivou BiH, svakog razumnog investitora bi trebalo od toga odvratiti. Uostalom, ovaj zakon ne spominje određene vrste koncesija, a time ni koncesije u kontekstu obnovljivih izvora energije.

Evidentno je da su svi navedeni propisi na državnom nivou starijeg datuma. Sigurno je da je jedan od vodećih razloga za to politička blokada u kojoj se vlast u Bosni i Hercegovini nalazila značajan period u proteklih skoro pet godina.

II.3.1.2. Entitetsko zakonodavstvo

Oba entiteta su donijela određene propise iz oblasti energetike u nastojanju da ovaj sektor reformiraju i na ovom zakonodavnom nivou su u pravilu i doneseni propisi o proizvodnji električne energije iz OIE.

U Republici Srpskoj reforma energetskog sektora započela ranije nego u FBiH, ali je evidentno da je u Republici Srpskoj već završen i „drugi krug“ odnosno recentno su doneseni novi zakoni u ovoj oblasti: Zakon o električnoj energiji je donesen 2020. godine²⁹, Zakon o obnovljivim izvorima energije Republike Srpske je donesen 2022. godine³⁰, a Zakon o energetici reformiran 2023. godine.³¹

U FBiH su na snazi Zakon o električnoj energiji u FBiH³², Zakon o energijskoj efikasnosti u Federaciji Bosne i Hercegovine³³ i Zakon o korištenju obnovljivih izvora energije i efikasne kogeneracije³⁴. Vlada FBiH u bivšem sazivu je u nastojanju da reformira sektor³⁵ izradila tri nacrt zakona: Nacrt Zakona o električnoj energiji³⁶, Nacrt zakona o korištenju obnovljivih izvora energije i efikasne kogeneracije³⁷ i Nacrt Zakon o energiji i regulaciji energetskih djelatnosti u Federaciji Bosne i Hercegovine³⁸. Nova je Vlada FBiH ove zakone povukla iz zakonodavne procedure, što se ne mora tumačiti kao odustajanje od reforme već je uobičajeni postupak u novom legislaturnom periodu; za očekivati je da će ovi zakonodavni projekti biti nastavljeni.³⁹

²⁹ Službeni glasnik Republike Srpske, br. 68/2020.

³⁰ Službeni glasnik Republike Srpske, br. 15/2022.

³¹ Službeni glasnik Republike Srpske, br. 49/2009 i 16/2023.

³² Službene novine FBiH, br. 66/2013, 94/2015, 54/2019, 1/2022 i 61/2022.

³³ Službene novine FBiH, br. 22/2017.

³⁴ Službene novine Federacije BiH, br. 70/2013 i 05/2014.

³⁵ Vidi: Vlada FBiH: Utvrđeni prijedlozi tri zakona značajna za energetski sektor u FBiH: Unapređenje zakonskog okvira i usklađivanje s propisima EU-a. Dostupno na: <https://fbihvlada.gov.ba/bs/utvrdeni-prijedlozi-tri-zakona-znacajna-za-energetski-sektor-u-fbih-unapredenje-zakonskog-okvira-i-uskladivanje-s-propisima-eu-a> (pristup 02.05.2023)

³⁶ Nacrt Zakona o električnoj energiji Federacije Bosne i Hercegovine, dostupno na: https://parlamentfbih.gov.ba/v2/userfiles/file/Materijali%20u%20proceduri_2022/Zakon%20o%20elektricnoj%20energiji%20FBiH_bos%2020062022.pdf (pristup 02.05.2023)

³⁷ Nacrt Zakona o korištenju obnovljivih izvora energija i efikasne kogeneracije, dostupno na: <https://predstavnickidom-pfbih.gov.ba/files/Nacrti%20Zakona/1429-22%20Nacrt%20Zakona%20-%20B.pdf> (pristup 02.05.2023)

³⁸ Nacrt Zakon o energiji i regulaciji energetskih djelatnosti u Federaciji Bosne i Hercegovine, dostupno na: <https://fmeri.gov.ba/media/2222/zakon-o-energiji-i-regulaciji-energetskih-djelatnosti-u-fbih.pdf> (pristup 04.05.2023)

³⁹ Vidi <https://www.klix.ba/vijesti/bih/premijer-niksic-povukao-niz-zakona-prethodne-vlade-koji-su-se-nalazili-u-parlamentarnoj-proceduri/230505163>.

Potrebno je konstatirati da FBiH nema na snazi zakon o javno-privatnom partnerstvu na entitetskom nivou, ali da je to model koji bi ovdje bio koristan. Neki kantoni su donijeli svoje propise o tome, kao npr. Kanton Sarajevo - Zakon o javno-privatnom partnerstvu Kantona Sarajevo⁴⁰, Srednje-bosanski kanton, Tuzlanski kanton ili Zeničko-dobojski kanton.

Kao i u RS, i u BD BiH su recentno izvršene reforme u ovoj oblasti donošenjem Zakona o električnoj energiji⁴¹, Zakona o obnovljivim izvorima energije i efikasnoj kogeneraciji Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine⁴². Osim toga, za ovu oblast su značajni i Zakon o koncesijama⁴³ i Zakon o javno-privatnom partnerstvu⁴⁴.

Zakoni koji reguliraju proizvodnju i distribuciju električne energije uključujući i proizvodnju električne energije iz OIE, su ovdje samo nabrojani, bez ulaznje dublje u njihov sadržaj, a sa ciljem da se ukaže na složenost pravnog okvira, što je samo po sebi razlog koji može djelovati restriktivno na moguća ulaganja u sektor OIE. Osim toga, taj se pravni okvir sporo usklađuje sa međunarodnim propisima koje se BiH obaveza slijediti (v. II.2). Ugovorom o stabilizaciji i pridruživanju se obavezala preuzeti *acquis* u oblasti energetskog sektora, ali trenutno imamo situaciju da je pravni okvir u FBiH usklađen sa Direktivom 2009/28/EZ o promociji obnovljivih izvora energije dok je u RS i BD BiH implementirana Direktiva 2018/2001/EU o promociji obnovljivih izvora energije.⁴⁵ U obrazloženju Nacrta Zakona o OIE FBiH je navedeno da se vrši usklađivanje sa Direktivom 2018/2001/EU. Međutim, stečevina EU u ovoj oblasti obuhvata više različitih direktiva i instrumenata, koji u Nacrtu nisu pomenuti. U devet godina, koje dijele vrijeme usvajanja dvije direktive, došlo je do značajnih promjena u energetskom sektoru općenito, a posebno u oblasti obnovljivih izvora energije, koje nisu implementirane u FBiH, tako da je došlo do svojevrstne asimetrije na unutarnjem tržištu u BiH a time i do moguće povrede obaveza iz člana I.4 Ustava BiH. Iako su RS i BD BiH donijeli nove propise u oblasti OIE, mora se konstatirati da je i kod implementacije prve direktive u sva tri dijela BiH proteklo otprilike četiri godine. To se desilo i prilikom implementacije Direktive iz 2018. godine, pri čemu je u FBiH taj period biti i duži.

II.3.2. Propisi o građenju

Prilikom izgradnje solarne ili vjetro elektrane, potrebno je provesti više upravnih postupaka i ishoditi više dozvola⁴⁶; za ovu vrstu objekata nisu predviđeni nikakvi posebni propisi ili olakšanja. Zbog ograničenog obima rada neće ulaziti u brojne pojedinosti, ali će se samo u najkraćim crtama odnosno primjera radi ilustrirati kako je uprkos strateškim opredjeljenjima u konkretnom slučaju i na terenu problematično riješiti upravno-pravne prepreke do realizacije izgradnje solarne ili vjetro elektrane. Situacija je dodatno komplicirana podjelom nadležnosti između različitih nivoa vlasti u FBiH, što može imati direktne posljedice po opću procjenu povoljnosti investiranja u obnovljive izvore energije na području BiH.

⁴⁰ Službene novine Kantona Sarajevo, br. 27/2011 i 16/2017.

⁴¹ Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, broj 27/2021.

⁴² Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, broj 22/2022.

⁴³ Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 41/2006, 19/2007 i 2/2008.

⁴⁴ Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 7/2010.

⁴⁵ Ovdje se nije ulazilo u analizu da li je ta implementacija izvršena u potpunosti.

⁴⁶ Vodič za investitore u elektroenergetskom sektoru u BiH, USAID, dostupno na: <https://fmeri.gov.ba/media/1457/vodic-za-investitore.pdf> (pristup 02.05.2023)

Izgradnja postrojenja iz nadležnosti FBiH, a to su postrojenja za iskorištavanje pogonske snage vjetra instalisane snage od 2 MW i više i postrojenja za iskorištavanje energije sunca instalisane snage od 1 MW⁴⁷ i više, se ravna prema odredbi Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine⁴⁸, dok su za postrojenja za proizvodnju električne energije na bazi vjetra i sunca manje instalirane snage mjerodavni kantonalni propisi o građenju i uređenju prostora. Neovisno o tome koji se propisi primjenjuju za izgradnju vjetroparkova i solarnih potrebno je pribaviti više upravno-pravnih dozvola.

Osim toga, energetska objekta može biti priključen na distributivnu mrežu ili prijenosnu mrežu, u zavisnosti od lokacije i njegovih tehničkih karakteristika. Ako se priključuje na distributivnu mrežu, potrebno je pribaviti prethodnu elektroenergetsku saglasnost, zaključiti ugovor o uređenju međusobnih odnosa (ako se objekat nalazi u posebnoj zoni), zaključiti ugovor o finansiranju (ako se objekat nalazi u posebnoj zoni), pribaviti elektroenergetsku saglasnost i zaključiti ugovor o priključenju. Nadležnost za izdavanje saglasnosti i zaključenje ugovora imaju JP Elektroprivreda BiH d.d. – Sarajevo i JP Elektroprivreda HZ HB d.d. Mostar, u zavisnosti od kantona u kojem se obavlja izgradnja, ako se radi o FBiH.

Investitor će umjesto priključenja na distributivnu mrežu trebati ishodovati priključenje na prijenosnu mrežu u specifičnim situacijama, koje zavise od tehničkih karakteristika i lokacije objekta. U takvim situacijama, nadležnost za izdavanje saglasnosti i zaključenje ugovora ima društvo Elektroprenos - Elektroprijenos BiH d.d. Banja Luka. U tom slučaju, morat će pribaviti načelnu saglasnost za priključenje, uslove za priključak, zaključiti ugovor o priključku i pribaviti odobrenje za priključenje.

Nadležnost za izdavanje dozvola nije uvijek dodijeljena istom organu. Ona može biti na nivou entiteta, kantona ili općina. Ko je konkretno nadležan, zavisi od niza faktora, kao što su teritorija na kojoj se planira gradnja solarne elektrane. Kako bi se ishodila urbanistička saglasnost, moguće je da investitor o svom trošku mora pribaviti i druge saglasnosti, u zavisnosti od lokacije, kao što su saglasnost Direkcije za civilno vazduhoplovstvo, saglasnost nadležnog organa za očuvanje nacionalnih i kulturnih spomenika, saglasnost telekom operatera, saglasnost društava nadležnih za upravljanje cestama i slično. Također je potrebno ishoditi energetska dozvolu, pri čemu je ovo pitanje drugačije uređeno u RS i BD BiH.⁴⁹

Ograničavajući faktor može biti da se urbanistička saglasnost i lokacijska informacija izdaju na određeno vrijeme, koje nije isto u entitetima, a ni u kantonima, a takođe i građevinska dozvola. Budući da kod izgradnje objekata za proizvodnju električne energije iz OIE treba održati određene rokove (npr. u predugovorima vezanim za podsticaje se naznačava vrijeme trajanja izgradnje a konsekvencija probijanja roka jeste gubitak podsticaja ili pravan na otkup), nije u relevantnim zakonima predviđeno produženje tih rokova u slučaju administrativnih smetnji, tako da produženje rokova za izdavanje neke od dozvola, a time i završetak gradnje u roku utvrđenom predugovorom, može ići

⁴⁷ Član 78. stav 3. tač. 3. i 4. Zakona o električnoj energiji FBiH.

⁴⁸ Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj 2/2006, 72/2007, 32/2008, 4/2010, 13/2010, 45/2010, 85/21, 92/21). Na isto upućuje odredba člana 31. važećeg Zakona o OIE FBiH, kao i član 60. Nacrta Zakona o OIE FBiH.

⁴⁹ The Wolf Theiss guide to: Generating Electricity from Renewable Sources in Central, Eastern & Southeastern Europe, 2020, dostupno na: <https://www.wolftheiss.com/bs/insights/the-wolf-theiss-guide-to-generating-electricity-from-renewable-sources-in-central-eastern-southeastern-europe/> (pristup 02.05.2023)

na štetu onoga ko ima najmeru proizvoditi električnu energiju iz OIE i ko je već učinio znatna ulaganja.⁵⁰

Uvjeti za izdavanje dozvole za gradnju su različito formulirani u propisima različitih nivoa vlasti. Ovdje ćemo se zadržati samo na uvjetu riješenih imovinskih odnosa. Za primjer će biti uzeti propisi u Federaciji BiH⁵¹, Kantonu Sarajevo⁵², Zeničko-dobojskom⁵³, Hercegovačko-neretvanskom⁵⁴ i Tuzlanskom kantonu⁵⁵. U pravilu se zahtjeva da se uz zahtjev za izdavanje odobrenja za gradnju podnese i dokaz o pravu građenja. Budući da je većina propisa starijeg datuma nego ZSP FBiH, ne može se poći od pretpostavke da se ovdje misli na pravo građenja kao stvarno pravo. Osim toga to ne bi bili niti logično jer je jasno da se pod „pravom građenja“ na jedan generički način želi izraziti množina pravnih osnova koje jedno lice ovlašćuju da gradi na svom ili tuđem zemljištu. Šta su dokazi prava građenja, različito je formulirano u navedenim propisima, pa već ova činjenica na zaslužuje pozitivnu ocjenu.⁵⁶ Međutim, problematično je to što se pravo građenja, kao posebno stvarno pravo, uopće gotovo niti ne pominje, kao mogući osnov „prava građenja“. Ono je navedeno u kontekstu koncesija koje su osnov za pravo građenja, ili u situaciji da je na osnovu sudske odluke ili odluke nadležnog organa konstituirano pravo građenja. Pravo građenja kao stvarno pravo, u pravilu nastaje samo ugovorom, na osnovu sudske odluke eventualno u ostavinskom i diobenom postupku⁵⁷. U ovom će se radu (dio III) posebno fokusirati na pravo građenja ili služnosti kao institute koji bi mogli biti model za gradnju postrojenja za proizvodnju električne energije iz solarne i energije vjetra. Međutim, oni u upravno-pravnim propisima koji reguliraju dozvolu za gradnju određenih teritorijalnih jedinica, uopće nisu niti pomenuti kao mehanizam rješavanja imovinskih odnosa. Autori ovog rada ovdje vide prostora za značajna poboljšanja te usklađivanje ovih propisa sa propisima koji reguliraju stvarno pravo.

Takođe bi trebalo ovdje pomenuti da neki od citiranih propisa (Kanton Sarajevo, Zeničko-dobojski kanton), predviđaju posebno rješenje za infrastrukturne objekte (gasovod, vodovod, kanalizacioni vod, elektro vod, ptt vod, ktv vod itd.), gdje je dovoljno kao dokaz da su riješeni imovinski odnosi pisana i ovjerena saglasnost vlasnika nekret-

⁵⁰ U Zakonu o OIE FBiH je upravo takvo rješenje propisano u članu 26. stav 3. i 4. U Brčko Distriktu je propisano da maksimalno kašnjenje izabranog ponuđača u realizaciji projekta, odnosno pribavljanju upotrebne dozvole iznosi 12 mjeseci (član 41. stav 3. Zakona o OIE). Osim toga je predviđeno da se u predugovoru o podsticaju utvrđuje i maksimalno dozvoljeno vrijeme izgradnje postrojenja, a kako nas iskustvo uči, to često ne ovisi isključivo o investitoru, budući da se odgovarajuće dozvole ne izdaju uvijek u zakonom predviđenim rokovima. Utoliko Nacrt Zakona OIE ovdje ima ispravno rješenje koje predviđa produženje ugovornog perioda zbog administrativnih smetnji - član 44. stav 4. i 46. stav 4. Nacrta Zakon o OIE FBiH.

⁵¹ Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou FBiH, v. bilješku br. 48.

⁵² Zakon o prostornom uređenju Kantona Sarajevo, Službene novine KS, br. 24/2017, 1/2018.

⁵³ Zakon o prostornom uređenju i građenju, Službene novine Zeničko-dobojskog kantona, br. 1/2014.

⁵⁴ Zakon o građenju Hercegovačko-neretvanskog kantona, Službene novine HNK, br. 4/2013, Zakon o prostornom uređenju, Službene novine HNK, br. 4/2004 i 4/2014.

⁵⁵ Zakon o prostornom uređenju i građenju Tuzlanskog kantona, Službene novine TK, broj: 06/2011, 04/2013, 15/2013, 02/2016.

⁵⁶ Član 55. stav 1. tač. 3. Zakona o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou FBiH, Član 74. Zakona o prostornom uređenju KS, član 34. Zakona o građenju Hercegovačko-neretvanskog kantona, član 116. Zakona o prostornom uređenju i građenju ZDK, član 114. Zakona o prostornom uređenju i građenju TK.

⁵⁷ Velić, L. In: Babić *et al.* (2014), op. cit., str. 781.

nine preko koje prelaze ti objekti. Vrijedilo bi razmisliti da se ovakvo rješenje predvidi i za solarne panele i vjetroturbine.

II.3.3. Propisi o koncesijama

Koncesije su uređena na entitetskom nivou⁵⁸, a u FBiH i na kantonalnom nivou, pri čemu u dva nivoa vlasti dijele nadležnost. Ipak, Zakon o koncesijama FBiH uređuje šta može biti predmetom koncesije, ne pominje proizvodnju električne energije iz energije sunca ili vjetra ili općenito ne iz obnovljivih izvora energije. Nakon enumerativnog nabrojavanja koje djelatnosti i iskorištavanja kojih dobara jeste predmetom koncesije, ovaj zakon propisuje da Predmet koncesije može biti i pravo obavljanja djelatnosti komunalnih i drugih javnih službi što se utvrđuje propisom kantona (član 3. stav 2.), a nije utvrđeno pravo kantona da dalje proširuje listu djelatnosti i dobara za koje je potrebna koncesija. Pravo kantona u tom pogledu nije sasvim jasno. Moguć bi bio zaključak da koncesije koje uvode kantoni za izgradnju postrojenja za korištenje energije vjetra ili sunca nije u skladu sa federalnim zakonom.

Bez obzira na to, trenutna situacija u FBiH karakterizira divergencija. Naime, dva od deset kantona propisuju da su i solarne i vjetroelektrane predmetom koncesija. Zakon o koncesijama Srednjobosanskog kantonona⁵⁹, tačnije izmjene ovog zakona iz 2021. godine⁶⁰ je u režim koncesija uvrstio i solarne pogone, i to onda kada imaju snagu od 150 kW. Zakon o koncesijama Hercegovačko-neretvanskog kantona⁶¹ odnosno njegove izmjene iz 2021. godine⁶² je predvidio da je predmet koncesija obavljanje elektroprivredne djelatnosti proizvodnje, prijenosa i distribucije električne energije izgradnjom elektroenergetskih objekata instalirane snage veće od 23,1 kW, a to se odnosi i na postrojenja za iskorištavanje pogonske snage vjetra, postrojenja za iskorištavanje energije sunca, kombinirana solarna i vjetro postrojenja i kogeneracijska postrojenja, osim proizvodnje električne energije za vlastite potrebe.

Pri tome praksa u nekim kantonima pokazuje da režim koncesija neprilagođen za potrebe korištenja obnovljivih izvora energije, naročito u dijelovima u kojima uređuje pitanje imovinsko-pravnih odnosa, odnosno da bi ovdje trebalo prije primijeniti eventualno određenu naknadu za korištenje obnovljivih izvora energije kao što je to npr. slučaj u Republici Srpskoj⁶³, ili režim koji važi za djelatnosti koje su u režimu električne energije (djelatnost proizvodnje električne energije) a da je neprimjereno objekte izgrađene za korištenje solarne i električne energije po prestanku koncesije tretirati kao objekte izgrađene na javnom dobru. To ćemo elaborirati niže (v. III).

U Republici Srpskoj je predviđen režim koncesija za izgradnju i korištenje energetske objekata, izuzev energetske objekata na bio-masu, bio-gas i solarnih postrojenja sa fotonaponskim ćelijama na objektima nezavisno od instalirane snage, kao i solarnih

⁵⁸ FBiH: Službene novine Federacije BiH, br. 40/2002 i 61/2006.; RS: Službeni glasnik Republike Srpske, br. 59/2013, 16/2018, 70/2020 i 111/2021; Brčko distrikt BiH: Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, br. 41/2006, 19/2007 i 2/2008.

⁵⁹ Službene novine Srednjobosanskog kantona br. 8/09, 6/13, 9/15, 7/20 i 10/2021.

⁶⁰ Službene novine Srednjobosanskog kantona br. 10/2021.

⁶¹ Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona, br. 1/2013, 7/2016, 6/2018, 9/2019 i 1/2021.

⁶² Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona br. 1/2021.

⁶³ Zakon o naknadama za korištenje prirodnih resursa u svrhu proizvodnje električne energije (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 52/2014.). Ipak ovaj Zakon naknadu ne predviđa za korištenje energije sunca ili vjetra.

postrojenja sa foto-naponskim ćelijama na zemlji instalirane snage do 250 kW. Vjetroelektrane su u ovom Zakonu pomenute samo jednom i to kod pitanja koncesionih naknada, iz čega se može zaključiti da je potrebna koncesija za vjetroelektrane i to bez obzira na instaliranu snagu, što je mnogo restriktivnije rješenje nego u nekim kantonalnim propisima u FBiH.

Zakon o koncesijama Brčko distrikta BiH energetske objekte čine objektima koncesija ali se energija sunca ili vjetra ne pominju direktno. Zakon o OIE BD BiH propisuju da izuzetno od odredbi Zakona o koncesijama, za solarna postrojenja nije propisana obaveza pribavljanja koncesije, ali jeste za vjetroelektrane ako im instalirana snaga prelazi 250 KW (član 66.).

Kantone (odnosno teritorijalne jedinice) koji nisu korištenje sunčeve i energije vjetra podveli pod režim koncesija, treba smatrati povoljnijim prostorom za ulaganje i proizvodnju energije iz OIE.⁶⁴

II.3.4. Propisi iz oblasti zaštite okoliša

Na prvi se pogled čini da se proizvodnjom iz obnovljivih izvora energije štiti okoliš. Da to nije bezrezervno tako, vidljivo je bilo, kako je naznačeno u uvodu rada, da su mini hidroelektrane imale često negativan utjecaj na okoliš, te i da proizvodnja energije iz bio-mase može imati takav efekat. Stoga smatramo da izdavanje okolinskih dozvola i za ova postrojenja mora biti uvjetom njihove gradnje. Naime, gradnja objekata može ugroziti zaštićene pejzaže, svijet biljaka i životinja. Primjera radi, bez analize svih relevantnih propisa, Zakon o zaštiti okoliša Federacije BiH⁶⁵ propisuju da se njegove odredbe odnose na sve komponente okoliša (zrak, vodu, tlo, svijet biljaka, životinja i gljiva, pejzaž, izgrađeni okoliš), da se procjena utjecaja na okoliš procjenjuje i s obzirom na pejzaže (članovi 4. i 64.). Utoliko se ne bismo složili sa konstatacijama da su oni kantoni koji ne propisuju potrebu pribavljanja okolinske dozvole za objekte solarnih i vjetroelektrana povoljniji za ulaganja, što zvuči kao pozitivna ocjena⁶⁶. Prije svega razlika među kantonima ne postoji; obaveza je stipulirana u federalnim propisima (član 84. i dalje Zakona o zaštiti okoliša FBiH).

Nije sporno da potreba pribavljanja okolinske dozvole može djelovati inhibirajuće na ulaganja u ovaj sektor. U nekim zemljama, npr. u Njemačkoj zbog obaveznog uključanja javnosti kod izdavanja okolišnih dozvola⁶⁷, veoma često dolazi do zaustavljanja projekata izgradnje vjetroelektrana. Zanimljiva je odluka Vrhovnog suda Norveške. Na prostoru koje je bilo predviđeno za pašnjake irvasa u vlasništvu pripadnika naroda Saami⁶⁸ izgrađene su dvije velike vjetrocentrale, a Vrhovni sud Norveške je ocijenio da uvjeti za izdavanje dozvole za gradnju nisu bili ispunjeni i proglasio je dozvolu nevažećom. Razlog je bila povreda prava vlasnika (pastira) stada irvasa da uživaju njihovu kulturu, koja uključuje i korištenje pašnjaka za irvase, u skladu sa članom 27. Međunarodne konvencije o građanskim i političkim pravima⁶⁹. Sud je smatrao da veza ovog naroda sa zemljom mora biti uzeta u obzir kod ovakvih projekata (par. 34 navedene

⁶⁴ Vidjeti napomenu 8.

⁶⁵ Službene novine FBiH, br. 15/2001.

⁶⁶ Vidjeti bilješku 8.

⁶⁷ Obaveza je propisana i u zakonodavstvu u BiH, npr. član 24. i dalje Zakona o zaštiti okoliša FBiH.

⁶⁸ Kod nas uobičajeni termin Laponci pripadnici ovog naroda smatraju pogrdnim.

⁶⁹ Presuda Vrhovnog suda Norveške HR.2021-1975-8 od 11.10.2021.

presude). Vijekovima su život i privreda pripadnika naroda Saami bili integrirani u tradicionalni pejzaž, a veza sa pejzažem predstavlja jednu od temeljnih vrijednosti za ovu zajednicu, historija i sjećanja su integrirana u korištenje pejzaža.⁷⁰

Iz navedene presude je vidljivo kako je ozbiljno uzet u obzir utjecaj OIE na okoliš.

III. Određeni privatno-pravni aspekti značajni za proizvodnju obnovljivih izvora energije

III.1. Uvod

Ovaj rad ne pretendira da dà cjelovite odgovore na cijeli kompleks pitanja vezanih za privatno-pravne aspekte obnovljivih izvora energije. Pitanja kojima će se ovdje pozabaviti ciljaju da riješe problem kako odvojiti solarne panele, vjetroturbine, prateću infrastrukturu od zemljišta na kojem su izgrađeni / postavljeni. Ali ovo je pitanje zajedničko svim uređajima za proizvodnju obnovljivih izvora energije. Oni imaju različite pojavne forme, ali pravna pitanja su u pravilu ista. Ovaj dio rada će se fokusirati na pitanja koja se postavljaju u kontekstu izgradnje/postavljanja/instaliranja postrojenja/uređaja/opreme (dalje i samo: postrojenja) za proizvodnju energije iz OIE na zemljištu u privatnom vlasništvu ali ne i na zemljištu koje je javno dobro. Ipak biće data određena napomena i u vezi sa javnim dobrima.

Dejstvo načela *superficies solo cedit* kao temeljnog principa stvarnog prava značilo bi da su sva pomenuta postrojenja nužno dio zemljišta i da pripadaju njihovom vlasniku. Međutim, ovo bi rješenje, upravo na polju obnovljivih izvora energije, vodilo nepraktičnim rješenjima. Uпитno je da li je nužno da investitor koji namjerava ulagati u energiju vjetra ili sunca i postavljati vjetroturbine ili fotonaponski park mora postati vlasnik zemljišta na kome će ih graditi ili će pravo korištenja tuđeg zemljišta riješiti na drugi način?

Nije sporno da objekti za proizvodnju energije iz OI mogu biti izgrađeni i postavljeni na vlastitom zemljištu (što podrazumjeva i na objektu izgrađenom na vlastitom zemljištu) ali i na tuđem zemljištu. U slučaju da su postrojenja postavljena na vlastitom zemljištu bilo da se radi o uređajima za proizvodnju električne energije za vlastite potrebe (npr. fotonaponski paneli podignuti na krovu zgrade izgrađenoj na vlastitom zemljištu) ili će ti uređaji proizvoditi energija koja će se dalje distribuirati krajnjem korisniku, načelo *superficies solo cedit* rješava ovo pitanje, budući da sve što je spojeno sa zemljištem jeste njegov sastavni dio i pripada vlasniku zemljišta. Ali ovdje ne treba ispustiti iz vida da je moguće da uređaji i oprema potrebna za proizvodnju električne energije mogu biti kupljeni na rate, a prodavac se osigurati zadržanjem prava vlasništva, ili mogu biti predmetom leasinga. U tom slučaju vlasnik zemljišta i postrojenja nisu iste osobe. Takođe postrojenja mogu biti založena za osiguranje kredita koji je i omogućio njihovu kupovinu. Tada treća osoba ima pravo zaloge na postrojenjima ali ne i na zemljištu.

Posebno je problematično pitanje polaganje kablovske infrastrukture koja se može protezati preko velikog broja parcela koje pripadaju velikom broju vlasnika; djelovanje načela *superficies solo cedit* bi vodilo tome da kablovska infrastruktura pripada velikom broju različitih vlasnika u dužini kojom prolazi kroz njihova zemljišta, što je neprihvatljivo kako sa stanovišta operativnog upravljanja kao i sa ekonomskog stajališta.

⁷⁰ Tako Trond Risto Nilsen, South Saami Cultural Landscape Under Pressure in H. Hermanstrand et al. (eds.), *The Indigenous Identity of the South Saami*, https://doi.org/10.1007/978-3-030-05029-0_9. Pregledano na https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-030-05029-0_9.pdf (30.04.2023.).

Sva su se ova pitanja postavila upravo zbog djelovanja načela *superficies solo cedit* pa se postavlja pitanje da li je ovo načelo pogodno da pravilno riješi imovinske odnose između vlasnika zemljišta i vlasnika vjetroturbina, opreme za vjetroturbine, solarnih fotonaponskih ćelija, mreža i kablova za prenos električne energije?

III.2. O načelu *superficies solo cedit*

Načlo *superficies solo cedit* potiče još iz rimskog prava gdje se smatralo da je izraz prirodnog poretka stvari (*naturalis ratio*). Ipak, određeni ekonomski razlozi su doveli do napuštanja ovog načela čak i u rimskom pravu. U Justinijanovom zakoniku oformljen je institut *superficies*-a koji je bio definiran kao stvarno pravo (*ius in rem*), koje je svome titularu davalo pravo da gradi na tuđem zemljištu i koristi izgrađeni objekt. Ovo je pravo bilo prenosivo i nasljedivo.⁷¹ Prije nego je priznato kao *ius in rem*, *superficies* je imao dugu evoluciju.⁷² Ali doktrina rimskog prava konstatira da je ovaj institut nastao da se izbjegnu negativne konsekvence stroge primjene načela *superficies solo cedit*.⁷³ Ekonomsko-socijalni razlog je bio u pozadini: zemljište u gradovima je pripadalo malom broju subjekata a *superficies* je omogućio onima koji ne mogu kupiti takvo zemljište da grade na tuđem zemljištu uz naknadu i da koriste izgrađeni objekt u dužem vremenskom periodu.

Isti su razlozi u modernim pravnim poretcima doveli do uvođenja prava građenja početkom XX stoljeća. Klasične građanske kodifikacije su strogo slijedile princip *superficies solo cedit* i nisu izvorno regulirale institute *superficies*-a ili *emphiteusis* kao posebnih stvarnih prava.⁷⁴ Ali isti razlozi koji su u rimskom pravu doveli do nastanka prvobitnog *superficies*-a su vodili istim rješenjima: ograničena raspoloživost gradskog građevinskog zemljišta i visoko cijene su dovele do novih rješenja npr. u Njemačkoj⁷⁵, Austriji⁷⁶, Francuskoj⁷⁷, Holandiji⁷⁸ gdje je uvedeno nasljedivo i prenosivo pravo građenja. Trebalo

⁷¹ Horvat, M. (1980) *Rimsko pravo*, Zagreb, Školska knjiga, str. 166.

⁷² Više p tome vidjeti kod Šarac, M., Lučić, Z. (2006) *Rimsko privatno pravo*, Sarajevo, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, str. 156.

⁷³ Šarac, M., Lučić, Z., *op. cit.*, str. 166 – 167.

⁷⁴ Erp, S. van, Akkermans, B. (Edits.) (2012) *Property Law, Cases, Materials and Text on Property Law*, Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, str. 281.

⁷⁵ Erbbaurecht od 01.01.1919, Reichsgesetzblatt, str. 72. Za više o njemačkom pravu građenja vidjeti kod Schwab/Prütting (2006) *Sachenrecht*, 32. Auflage, München, Verlag C.H. Beck, str. 335 i dalje; Baur/Stürner (2009) *Sachenrecht*, 18. Auflage, München, C.H. Beck, str. 385 i dalje.

⁷⁶ Zakon od 26.04.1912. koji se odnosi na pravo građenja [*Gesetz vom 26. April 1912., betreffend das Baurecht*], RGL Nr. 86/1912, Tekst cijelog propisa u izdanju od 26.07.2021. je dostupan na <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732>.

Za više o austrijskom pravu građenja vidjeti kod Koziol, H., Welsch, R., Kletečka A. (2014) *Bürgerliches Recht*, Band I: Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht, 14. Auflage, Wien, Manz, str. 480 i dalje; Iro, G. (2000) *Bürgerliches Recht IV: Sachenrecht*, 2. überarbeitete Auflage, Wien – New York, Springer, str. 191 i dalje.

⁷⁷ Zakon br. 64-1247 od 16.12.1964 [*Loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 instituant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation*].

⁷⁸ Stari holandski Građanski zakonik je slijedio francuski Code civil i nije poznavao pravo građenja. Tako Erp, S. van, Akkermans, B., *op. cit.*, str. 281. Novi Građanski zakonik Holandije od 1992. je predvidio ovaj institut (Art. 5:104 WB). Propisano je da je titular prava građenja ovlašten da koristi ili izgradi zgradu na tuđem zemljištu, ali ne samo zgradu već i bilo koji drugi objekt/postrojenje, uključujući i da zasadi biljke (drveće i gmlje). *Ibidem*, str. 282.

je omogućiti finansijski manje potentnim dijelovima stanovništva da riješe stambeno pitanje.⁷⁹

Postoji jedan zanimljiv primjer iz srednjovjekovnog hrvatskog prava, gdje je došlo do razdvajanja vlasništva na stablu maslina u korist onog ko ju je okalemio/cjepio i vlasništva na zemljištu. Ovo je bio slučaj u običajnom pravu ostrva Pag u vremenu od XVII do XX stoljeća. Razlozi su bili ekonomski, kako bi se pospiješio uzgoj maslina⁸⁰.

Ova su tri primjera ilustrativna: iako je načelo *superficies solo cedit* temeljni princip stvarnog prava, u različitim vremenskim epohama su bili predviđeni izuzeci, ukoliko su određene ekonomske potrebe trebale biti zadovoljene. U različitim historijskim, socijalnim i ekonomskim okolnostima nađena su rješenja koja su značila napuštanje ovog načela kako bi se riješili određeni praktični problemi. I upravo je to tačka na kojoj se nalazi i moderno stvarno pravo imajući potrebu da riješi odnose između vlasnika solarnih ćelija, vjetroturbina i prateće kablovske infrastrukture i vlasnika zemljišta.

Striktna primjena ovog načela bi vodila zaključku da svaki objekt/mašina/uređaj koji je srazmjerno trajno vezan za zemljište treba smatrati dijelom zemljišta; akcesija bi vodila gubitku samostalnosti stvari dovedene u vezu sa zemljištem i do prestanka vlasništva na takvoj stvari. Ovaj rezultat nije prihvatljiv za operatora, koji bi tada jedino imao opciju da kupi zemljište, što bi poskupilo cijelu transakciju. Osim toga u pravilu neće biti okupirane čitave parcele radi postavljanja npr. vjetroturbina, stubova, mreže i kablova pa je to razlog više koji se protivi kupovini zemljišta. Rješenje koje ne pretpostavlja kupovinu zemljišta je mnogo povoljnije, jer ona ne samo da čini investiciju jeftinijom, već investitor mnogo fleksibilnije može odlučiti o budućnosti svoje investicije. Vjetroturbine i solarni paneli imaju relativno kratak ekonomski život (ca. 30 godina). Nakon amortizacije uređaja i opreme za proizvodnju električne energije korištenjam energije sunca i vjetra, investitor može odlučiti da li nabavlja novu opremu ili uređaje ili prestaje sa obavljanjem ove djelatnosti.⁸¹

U vezi sa prethodno rečenim, postavlja se pitanje da li postoje rješenja, pravni instituti koji su dopušteni u jednom pravnom poretku i koji omogućavaju razdvajanje pravne sudbine objekta i zemljišta. Ako se turbine, solarni paneli smatraju posebnim objektom, oni se mogu smatrati i kao pokretne stvari, što bi imalo značajan efekat u odnosu na kreditiranje. Za prava osiguranja kredita je pitanje da li se uređaji i oprema smatraju pokretnim ili nepokretnim stvarima vrlo značajno jer od toga zavisi da se opterećuju kao posebne pokretne stvari ili kao samostalni dio zemljišta koji se prenose, opterećuju i nasljeđuju neovisno o prijenosu, opterećenju i nasljeđivanju zemljišta.

U uporednom pravu, se u ove svrhe najčešće koristi institut prava građenja (III.2.2.) i prava stvarne služnosti (III.2.3.), a takvu konstrukciju dopušta i novo stvarno pravo u BiH. Osim toga ovdje od značaja mogu biti odredbe o definiranju nepokretnih stvari i njihovih dijelova (III.2.4.). U najkraćem biće dat osvrt i na koncesije koje takođe razdvajaju sudbinu zemljišta i objekata (III.2.1.).

⁷⁹ Simonetti, P., 2013, Odlike prava građenja i superficijarnog prava, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* (1991) v. 34, br. 1, str. 11 – 12; Erp, S. van, Akkermans, B., *op. cit.*, str. 281.

⁸⁰ Vidjeti kod Milotić, I., 2013, Vlasništvo maslina na Lunu (otok Pag) i načelo *superficies solo cedit*, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, 63, (5-6) 1319-1350, str. 1324.

⁸¹ Vjetroturbine kao i solarni paneli imaju peibližni vijek trajanja od ca. 30 godina.

III.3. Pojam nekretnine

III.3.1. Trajnost veze

Jedna od temeljnih novina koju je donijelo reformirano stvarno pravo u BiH jeste izričito uvođenje principa *superficies solo cedit*, nakon gotovo pedeset godina od njegovog napuštanja u gradovima i naseljima gradskog karaktera.⁸²

Novo stvarno pravo u BiH donosi potpuno novu definiciju nekretnine. Umjesto ranije definicije prema kojoj su zemljište, zgrade, stanovi, poslovne zgrade itd. smatrani nekretninama,⁸³ novo stvarno pravo nekretninom smatra samo zemljište, osim ako zakon ne odredi drugačije.⁸⁴ U skladu sa ovom definicijom zemljište je glavni objekt i sve ono što je sa njim povezano mehanički ili prirodno čini dio zemljišta i pripada vlasniku zemljišta. Isto rješenje je moguće pronaći u reformiranom hrvatskom⁸⁵ i slovenačkom pravu.⁸⁶ Ova nova definicije nekretnine koja znači pravno jedinstvo nekretnine i djelovanje načela *superficies solo cedit* predstavlja jedan od najznačajnijih reformskih zahvata u stvarnom pravu navedenih zemalja.⁸⁷

Stvarno pravo u BiH definira zgradu odnosno objekte kao dio zemljišta; građevinski objekti, zgrade, stanovi ne postoje više kao posebni objekt prava. Međutim uvjet za to jeste da su trajno povezani sa istim. Treba naglasiti da stvarno pravo u BiH insistira na tome da je veza trajna. Vijek trajanja vjetrenjača, solarnih ćelija je ograničen (ca. 30 godina). Nešto je drugačije sa kablovskom infrastrukturom, ona može trajati duže. Međutim svi ovi uređaji i stvari su po svojoj prirodi pokretni, prije nego su se vezali za zemljište. Međutim nakon te veze, oni se mogu naknadno izmjestiti, bez da budu uništeni, što je istina povezano sa znatnim troškovima. Primjera radi veza jedne zgrade sa zemljištem je trajna, jer se pomjeranjem zgrade ona i uništava. Veza solarnih panela, turbina, kablovske kanalizacije i zemljišta je sigurno dugotrajna, ali određena infrastruktura ne mora, sve dok postoji i funkcionira, biti vezana sa tim zemljištem, već može biti izmještena, što joj oduzima karakter nepokretnosti.

⁸² Više o tome vidjeti kod Povlakić, M. Pravno (ne)jedinstvo nekretnine – povodom dvije recentne odluke sudova u Federaciji BiH i Republici Srpskoj, *ZIPS*, br. 1340 – septembar 2020, str. 38 – 39.

⁸³ Član 1. Zakona prometu nepokretnosti SRBiH, Službeni list SR BiH, br. 38/1978, 4/1989, 29/1990, 22/1991; Službeni list R BiH, br. 21/1992, 3/1993, 18/1994; član 10. stav 3. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH, Službene novine FBiH, br. 6/1998, 29/2003; član 2. stav 3. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH, Službene novine FBiH, br. 58/02, 19/03, 54/04.

⁸⁴ Član. 7. stav 2. ZV BD BiH; član 6. stav 2. ZSP RS; član 6. stav 2. ZSP FBiH.

⁸⁵ Član 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prečišćeni tekst, Narodne novine Republike Hrvatske, br. 81/2015, 94/2017.

⁸⁶ Član 8. i 54. Stvarnopravnog zakonika Republike Slovenije, Uradni list Republike Slovenije, br. 87/2002, 91/2013, 23/2020. Za više vidjeti Rijavec, V. *et al.*, (2006), *Pravna uređitev nepremičnin*, Ljubljana, Založba, str. 116, 122-123; Breden, A., in: Breden, A. *et al.* (2002) *Novo stvarno pravo*, Maribor, Studio linea, Zbirka Codex iuris, str. 18.

⁸⁷ U prvim godinama primjene ovog instituta bilo je problema. Tako su npr. dvije recentne odluke donesene u BiH demonstrirale kako je teško promijeniti paradigmu nakon 50 godina u kojima ovo načelo nije djelovalo. Sudovi imaju poteškoće da private da zemljište i zgrada predstavljaju jedinstvo. Vidjeti više kod Povlakić, Meliha, Pravno (ne)jedinstvo nekretnine – povodom dvije recentne odluke sudova u Federaciji BiH i Republici Srpskoj, *ZIPS*, 1430, septembar 2020, str. 42. Za iskustvo u Republici Hrvatskoj vidjeti kod Gavella, N., in: Gavella, N., *et al.* (2007) *Stvarno pravo*, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb, Narodne novine, str. 89.

Formulacija stvarnog prava u BiH koja insisitira na trajnosti veze mnogo je povoljnija u kontekstu uređaja i infrastrukture za obnovljive izvore energije nego npr. definicija hrvatskog prava. Članom 9. stav 1. ZV RH je propisano da sve što je srazmjerno trajno vezano za zemljište jeste njegov dio, dok jedna druga odredba propisuje da se sve što je građeno iznad i ispod zemlje sa namjerom da ostane trajno vezano za zemljište smatra njegovim dijelom (član 9. stav 3. ZV RH). Ova druga odredba je primjerenija zahtjevima u kontekstu obnovljivih izvora energije. Ukoliko ne postoji namjera da određeni objekt ostane trajno vezan za zemljište, smatra se posebnim objektom i može biti predmetom stvarnih prava drugih osoba, može se prenositi i opteretiti neovisno o zemljištu.

Ova nekonzistentnost je izazvala diskusiju u hrvatskoj doktrini. Prvobitno je diskusija u hrvatskoj doktrini vođena vezano za telekomunikacijske kablove ali ista se pitanja postavljaju za solarne panele i vjetroturbine. U Hrvatskoj, zagovornici stava da je kablovska infrastruktura nepokretna stvar smatraju da se radi o trajnoj vezi kablovske kanalizacije i zemljišta.⁸⁸ Protivnici pak smatraju da „Umreženost, odnosno cjelovitost elektroničke komunikacijske mreže, elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme dolazi u sukob s tradicionalnim načelom jedinstva nekretnine, koje ne pogoduje održanju te cjelovitosti.“⁸⁹

Pokretne stvari spajanjem sa zemljištem gube svoj identitet i postaju dio zemljišta. Ako ista osoba nije vlasnik i zemljišta i stvari koja se spaja sa njim, onda dolazi do promjene vlasničkih odnosa: pripajanjem vlasnik zemljišta postaje vlasnik pripojene stvari. Zavisno od okolnosti konkretnog slučaja, između tih lica nastaju obligaciono-pravni odnosi, odštetni ili kondicijski. Navedeno zakonsko rješenje može biti veoma nepovoljno u kontekstu izgradnje obnovljivih izvora energije. Notorno je da to ne može biti slučaj sa solarnim panelima, turbinama, pripadajućom kablovskom kanalizacijom. Operater zadržava vlasništvo nad ovim objektima jer u protivnom ne postoji ekonomski *ratio* za ova ulaganja. Poseban je problem sa pratećom kablovskom kanalizacijom ili mrežnim stupovima i mrežama koje u pravilu prolaze kroz zemljišta koja pripadaju različitim vlasnicima. Notorno je da bi cijela operacija i poduhvat izgubili smisao kada bi na mrežama i kablovima ili vjetroturbinama i solarnim panelima koje takođe mogu obuhvatiti zemljišta različitih vlasnika, postojali različiti vlasnički odnosi. Osim toga, kablovi položeni iznad ili ispod puteva, ulica, trgova, željezničke pruge i drugih javnih površina koje predstavljaju javno dobro ne mogu biti njegov sastavni dio, jer bi onda i sami imali status javnog dobra.

Slijedi da ne možemo zagovarati djelovanje načela pravnog jedinstva nekretnine u kontekstu opreme i uređaja za proizvodnju iz OIE. Ovdje su u sukobu opća pravila stvarnog prava i javni interes za proizvodnju energije iz OIE ali i ispunjenje međunarodno-pravnih obaveza koje je s tim u vezi preuzela BiH. Opće pravilo stvarnog prava (pravno jedinstvo nekretnine) vodilo bi fragmentaciji pojedinih dijelova objekata i mreže, što bi sistemski uništavalo njihovu pravnu cjelovitost⁹⁰ a time i njihovu ekonomsku primamljivost.

⁸⁸ „Upravo ta fizička povezanost infrastrukturnog objekta i zemljišta kroz dugo vremensko razdoblje (razmjerno trajno) određuje infrastrukturni objekt kao stvar koja je po svojoj pravnoj naravi nekretnina. Karakteristika infrastrukturnih objekata je njihova razmjerno trajna spojenost sa zemljištem na čijoj površini, odnosno iznad ili ispod čije površine su izgrađeni.“ Tako Bajt, J., Stvarnopravno uređenje glede infrastrukturnih objekata u Republici Hrvatskoj, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, 59, (2-3) 371-419 (2009), str. 380.

⁸⁹ Ernst, H., *Stvari elektronične komunikacijske infrastrukture in Gavella i drugi* (2011) *Stvarno pravo*, Svezak 3, Zagreb, str. 502.

⁹⁰ Ernst, H., *op. cit.*, str. 502.

Ovdje je temeljno pitanje da li činjenica da solarni paneli, vjetroturbine, prateće podzemne ili nadzemne mreže vezani za određeno zemljište dovoljna da je kvalificira kao nekretninu?⁹¹ U pravu BiH treba insistirati na takvom tumačenju propisa stvarnog prava koje ove objekte ne smatraju trajno vezanim za određeno zemljište, a ograničen vijek njihovog efikasnog rada bi ovo shvatanje mogao podržati.

Za bolje razumjevanje šta znači trajna veza biće naveden jedan primjer iz njemačkog prava. Vjetro turbina je bila podignuta na zemljištu od strane jednog bračnog partnera (supruga) na zemljištu koje je pripadalo supruzi sredinom devedesetih godina. Muž je zemljište pod turbinom i pristupni put koristio po osnovu ugovora o zakupu koji je zaključio sa suprugom. Pretpostavka supruga je bila da će turbina imati ograničen korisni vijek, koji je on ocijenio na ca. 20 godina; nakon toga je turbina trebala biti razmontirana. 2006. godine je prodao turbinu trećoj osobi. Istog dana je novi vlasnik turbine zaključio i ugovor o zakupu sa vlasnicom zemljišta. Docnije je supruga prodala zemljište, pri čemu je novi vlasnik vjerovao da je vjetroturbina bila sastavni dio zemljišta, te je tužio i tražio da se utvrdi da je on vlasnik turbine. Njemački savezni sud (*Bundesgerichtshof* – dalje: BHG) je odlučivao povodom žalbe na odluku Višeg zemaljskog suda (*Oberlandsgericht*) Oldenburg.⁹² Sud je zaključio na temelju par. 95. stav 1, druga rečenica Njemačkog građanskog zakonika (BGB) da veza uspostavljena samo za privremenu svrhu u značenju navedene odredbe postoji i kada je namjera da turbina ostane na zemljištu za cijeli svoj ekonomski ciklus/život. Novi vlasnik zemljišta nije postao vlasnikom turbine jer ona nije bila bitni, neodvojivi sastavni dio zemljišta koje mu je prodato, već nebitni dio. U vrijeme podizanja turbine namjera je bila da ona bude povezana sa zemljištem samo privremeno. Uprkos važenju principa *superficies solo cedit* njemački BGH je zauzeo stajalište da je odlučujuća činjenica to što je veza turbine i zemljišta bila privremena. U Njemačkoj se etablirala praksa da je veza privremena ako je od samog početka bilo planirano da se određeni objekt naknadno ukloni. Da li je konekcija trajna ili privremena, odlučuje volja stranaka, pri čemu ipak mora biti moguće tu volju utvrditi prema vanjskim znakovima.⁹³

Njemačka doktrina dijeli ovo mišljenje i smatra se da turbine i slični uređaji imaju status posebnih objekata prava, koji nisu u vlasništvu vlasnika zemljišta i koji mogu biti odvojeno založeni. S druge strane, založno pravo na zemljištu se ne proteže na takve uređaje.⁹⁴

Ovo shvatanje njemačke sudske prakse i doktrine može biti ideja vodilja i za BiH. Rješenja stvarnog prava u BiH mogu se tumačiti u skladu sa navedenom presudom.

⁹¹ Protiv kvalificiranja ovih stvari kao nekretnina vidjeti kod Ernst, H., op. cit., str. 502. Kablovska mreža se smatra kao da je pokretna stvar. *Ibidem*, str. 510 – 511. Drugi autori stavljaju focus na “relativno trajnu” vezu, što kvalificira ovu mrežu kao nekretninu. Bajt, J., op. cit., str. 380.

⁹² Presuda od 7.4.2017 – V ZR 52/16. <https://lexetius.com/2017,1146> (20.05.2022.).

⁹³ U ovoj su presudi pomenute druge presude u kojima je sud zauzeo isto stajalište. Vidjeti BGH, odluka od 04.07. 1984. - VIII ZR 270/83, BGHZ 92, 70, 73; Senat, presuda od 30. maja 1988. - V ZR 269/86, BGHZ 104, 298, 301; Presuda od 26.09. 1999 - V ZR 302/98, NJW 2000, 1031, 1032; presuda od 23.09.2016 - V ZR 110/15, juris para. 16). U ovim presudama su sudovi smatrali da se pretpostavlja da posjednik, zakupac ili druga osoba koje je u skladu sa zakonom ovlaštena prema propisima obligacionog prava da poveže jedan objekt, posebno građevinu, sa zemljištem koje mu ne pripada, djeluje samo u svom interesu i ne istovremeno sa namjerom da ta građevina postane vlasništvo vlasnika zemljišta po prestanku njihovog obligacionog odnosa odnosno da je veza uspostavljena samo privremeno i to za vrijeme na koje je zasnovan obligacioni odnos.

⁹⁴ Vidi npr. Baur/Stürner, op. cit., br. 3.15, str. 16.

Odlučujuće bi bilo kako odrediti unutrašnju volju osobe koja dovodi u vezu uređaje i zemljište i kako se ta volja mora manifestirati prema vani.

III.2. Izuzeci od načela *superficies solo cedit*

Sva tri stvarnopravna zakona u BiH predviđaju princip *superficies solo cedit* te je on, kao i svaki princip imperativna norma; izuzetke može propisati jedino zakonodavac⁹⁵. Stvarno pravo u BiH predviđa vrlo mali broj izuzetaka.

III.2.1. Koncesije

U našem stvarnom pravu institut koji razdvaja pravnu sudbinu zemljište od objekata, uređaja i opreme koji se postavljaju na njemu jesu koncesije gdje dolazi do odvajanja zemljišta od objekata izgrađenih na njemu ali se u tom slučaju radi o zemljištu koje je javno dobro (član 7. stav 6. Zakona o stvarnim pravima FBiH – dalje: ZSP FBiH⁹⁶, član 7. stav. 4. Zakona o stvarnim pravima RS – dalje: ZSP RS⁹⁷, član 7. stav 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima BD BiH – dalje: ZV BD BiH⁹⁸). Ovo je korektno i praktično rješenje ako se oprema za proizvodnju iz OIE podiže na javnom dobru na osnovu koncesije. Nakon proteka vremena na koje je koncesija odobrena, oprema pripada koncudentu.

Koncesije nisu predmet ovog rada budući da je nužno da dobro koje se koristi bude javno dobro, ali će se pitanje koncesija osloviti ukratko vezano za propise onih teritorijalnih jedinica koje zahtjevaju da proizvodnje električne energije iz energije sunca ili vjetra bude odobrena u sistemu koncesija čak i kada se objekti grade na zemljištu u privatnom vlasništvu, bilo vlastitom ili tuđem. Tako primjera radi ugovori koji se u takvoj situaciji nude u Srednje-bosanskom kantonu se rješavaju u konstrukciji koncesija i u situaciji da i zemljište i oprema pripadaju istom licu ili da se oprema postavlja na osnovu ugovora na vlasništvu druge osobe.

Nije sporno da proizvodnja energije općenito kao i ona iz OIE jeste jedna strogo regulirana i kontrolirana djelatnost, praćena kako je ukratko prikazano pod II. potrebom da se izdejtstvuju mnoge dozvole, za koje je sigurno potrebno platiti i odgovarajuću naknadu. Ako se koncesije i sa njima u vezi jedan upravni postupak odabira najpovoljnijeg ponuđača odaberu kao model, polazeći od pretpostavke da je postupak proveden u svemu po zakonu bez nezakonitih i koruptivnih radnji, ovo može doprinijeti transparentnosti i nediskriminaciji subjekata na tržištu. Dakle, odabir osobe koja će na jednom području proizvoditi električnu energiju iz OIE poštujući principe transparentnosti, zakonitosti, nediskriminacije bi bio neophodan na svim nivoima vlasti koje odlučuju o određenom energetskom objektu. Distributivna mreža na određenoj teritoriji može podnijeti određenu količinu proizvedene električne energije općenito a i energije proizvedene iz OIE. Stoga će određeni nivo vlasti pri postojećim kapacitetima morati praviti odabir među zainteresiranim pravnim i fizičkim osobama. Nije nelegitimno da

⁹⁵ U komparativnom pravu postoje rješenja Rasprave iz stvarnog prava, Rijeka, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, str. 169. prema kojima su stranke ovlaštene da razdvoje pravnu sudbinu zemljišta i građevine. Tako Erp, S. van, Akkermans, B., *op. cit.*, str. 280; Simonetti, P. Pravno jedinstvo neketnine i njenih posebnih dijelova in: Simonetti, P. (2001),

⁹⁶ Službene novine Federacije BiH, br. 66/2013, 100/2013.

⁹⁷ Službeni glasnik RS, br. 124/2008, 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 – Odluka Ustavnog suda, 107/2019.

⁹⁸ Službeni glasnik BD BiH, br. 11/2001, 8/2003, 40/2004, 19/2007.

od množine onih koji ispunjavaju uvjete određeni nivo vlasti odabere onu osobu koja u najvećoj mjeri ispunjava navedene uvjete i da toj osobi dodjeli dozvolu/koncesiju za proizvodnju električne energije iz OIE. Međutim, koncesija kao dozvola ne mora biti nužno vezana za određeno koncesiono dobro. Određene djelatnosti kao npr. zbrinjavanje otpada podliježu postupku dodjele koncesije kvalificiranom subjektu, ali za obavljanje takvih i sličnih djelatnosti nije nužno vezivanje za određeno koncesiono dobro.

Proizvodnja električne energije korištenjem vodenog dobra bi uvijek pretpostavljala rješavanje pitanje vlasništva objekata na koncesionom dobru i njihov prijenos sa koncesionara na koncedenta nakon prestanka ugovora o koncesiji. Kod solarnih elektrana i vjetroparkova koncesiono dobro će biti relevantno samo ako se one grade na državnom zemljištu ili još preciznije na javnom dobru. Javna dobra ne pripadaju nikome, ona nisu stvar, ona ne mogu biti predmetom vlasništva, njima određeni nivo vlasti upravlja kao imperij.⁹⁹ Ali ako se gradi na javnom dobru, tada koncesionar ima vlasništvo na objektima, ali ih je obavezan predati davaocu koncesije nakon isteka vremena na koje je koncesija data. Međutim, ovakav pristup je besmislen ukoliko neko na svom zemljištu ili na osnovu ugovora na zemljištu koje je vlasništvo drugog subjekta podiže vjetroturbine ili solarne panele. Ovdje koncesija ima za cilj da mu odobri obavljanje djelatnosti, ali ne i da mu na raspolaganje stavi određeno koncesiono dobro. Međutim, u ugovorima (za primjer su uzeti ugovori iz Srednje-bosanskog kantona) se izričito propisuje da se radi o koncesijama tipa B.O.T. (build – operate – transfer /gradi -iskorištavaj – prenesi) te je koncesionar obavezan objekte i opremu koji su služili za korištenje ove koncesije, bez dugova, obaveza i tereta, predati u vlasništvo Srednjobosanskog kantona nakon prestanka koncesije, bez naknade.

Odredba je više nego besmislena i vrlo upitna sa stanovišta ustavno-pravne garancije prava vlasništva. Zašto bi neko bio u obavezi predati subjektu javnog prava, koncedentu, opremu i objekte koji mu pripadaju i koje je postavio na zemljištu u svom vlasništvu odnosno na tuđem zemljištu na osnovu ugovora sa vlasnikom tog zemljišta? Ali odredba je besmislena iz još jednog razloga. Zemljište se u ovoj ugovornoj odredbi ne pominje, pa se polazi od toga da ova neke vrsta „eksproprijacije“ nije zahvatila i zemljište. Nakon što se postupi u skladu sa ovom odredbom nakon završetka vremena za koji je koncesija izdata, Kanton postaje vlasnik opreme i objekata, ali oni se nalaze na tuđem zemljištu, pa bi valjalo urediti međusobne odnose i naknadu za korištenje tuđeg zemljišta. Zakonska odredba o tome ništa ne kaže jer niti nije imala u vidu koncesiju na zemljištu u privatnom vlasništvu.

Apsurdna situacija se ovdje ne završava – životni vijek turbina ili solarnih panela je ca. 30 godina. Kanton će po prestanku koncesije postati vlasnik opreme koja je već ili gotovo amortizirana. Vlasnik zemljišta bi imao puno pravo da traži da se objekti i oprema uklone sa njegovog zemljišta, ili ako bi se odredba tumačila da je on dužan predati objekte i opremu, u smislu razmontirati, skloniti sa svog zemljišta i fizički predati u posjed kantona, kanton bi imao samo obavezu da na propisan način reciklira opremu koju više ne bi mogao koristiti ili ne bi mogao koristiti duže vrijeme.

Na osnovu navedenog smatramo da propisivanje obaveze dodjeljivanja koncesije za proizvodnju energije iz sunčeve i energije vjetra generalno ili samo za postrojenja koja se ne mogu tretirati mikropostrojenjima odnosno imaju određenu instaliranu snagu može služiti katnonima ili lokalnoj zajednici za postizanje transparentnosti, javnosti i sprečavanja diskriminacije. Ali da bi deklarirana strateška opredjeljenja zahtjevala da naknade

⁹⁹ Vidjeti Povelkić, M. in: Babić/Hašić/Medić/Povelkić/Velić (2014) *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH*, Sarajevo, Privredna štampa, str. 159 – 160.

budu primjerene i nikako destimulirajuće. Naknadu za korištenje obnovljivih izvora je moguće propisati čak i za ona postrojenja za koja se ne dodjeljuje koncesija, budući da određeno lice koristi ipak pogodnosti jednog lokaliteta.¹⁰⁰ Pitanju ovih naknada bi trebalo pristupiti krajnje oprezno, kako ne bi protivrječile strateškim opredjeljenjima i cilju postizanja energetske tranzicije. Međutim, u svakom slučaju, koncesiona naknada ili ne, ugovori o koncesiji moraju voditi računa o okolnostima konkretnog slučaja. Primjenjivati isti režim koncesije (npr. B.O.T.) na situaciju gdje se na zemljištu u privatnom vlasništvu gradi privatno postrojenje je apsurd i upitno sa stanovišta garancije prava vlasništva.

III.2.2. Pravo građenja

Pravo građenja¹⁰¹ predstavlja drugu mogućnost razdvajanja zemljišta od objekata sagrađenih na njemu. U pravu BiH ovo pravo nije izričito predviđeno kao izuzetak od načela *superficies solo cedit*. Budući da se pravo građenja tretira kao nekretnina u pravnom prometu, zgrade su povezane sa pravom građenja kao nekretninom, što znači da djeluje načelo *superficies solo cedit*.¹⁰² Međutim, pravo građenja omogućava da vlasnik objekta i vlasnik zemljišta budu različite osobe. Pravo građenja je novi institut u stvarnom pravu u BiH, ali i u zemljama regije (npr. Hrvatska i Slovenija). Pravo građenja kao stvarno pravo ovlašćuje svoga titulara da na zemljištu u tuđem vlasništvu koristi ili gradi određeni objekt na zemljištu ili ispod zemljišta. U BiH, kao ni u pomenutim pravnim poretcima nema restrikciju u pogledu vrste građevine koja se na osnovu prava građenja može podići. Navedeno je da npr. u pravu Holandije to može biti svaka konstrukcija ili čak biljka. Upravo činjenica da nema ograničenja, takvo rješenje se u BiH može vidjeti kao šansa, budući da se bez propisanih ograničenja odredba može tumačiti tako da je moguće pravo građenja zasnovati radi građenja različitih objekata i postrojenja za različite svrhe pa tako i za postrojenja za proizvodnju električne energije iz OIE.

Pravo građenja bi moglo biti jedan od odgovora za pitanje odvajanja građevine od zemljišta. Posebna poruka vezana za uspostavu pravnog instituta *superficies* u rimskom pravu, ili odvajanja maslina od zemljišta u srednjem vijeku kao i modernog prava građenja, pokazuje da iako se radi o jednom objektu – zemljištu, putem konstrukcije prava građenja fingiramo da postoje dvije nekretnine – zemljište i pravo građenja koji imaju odvojenu pravnu sudbinu¹⁰³; mogu biti odvojeni prometovani, nasljeđivani, opterećivani. Dva odvojena stvarna prava mogu postojati samo na dva različita objekta.

¹⁰⁰ Primjera radi u Republici Srpskoj postoji Zakon o naknadama za korištenje prirodnih resursa u svrhu proizvodnje električne energije (Službeni glasnik RS, br. 52/14). Ovaj zakon ne predviđa naknadu za korištenje sunčeve ili energije vjetra. Ovdje se niti ne preporučuje uvođenje naknade za korištenje ove energije koja postoji u slobodnoj prirodi i koja nije ograničena. To bi djelovalo destimulativno, posebno s obzirom na činjenicu da je predviđeno plaćanje određene naknade za čitav niz dozvola koje se moraju pribaviti da bi se započela proizvodnja iz OIE. Ipak i plaćanje propisane naknade bi bilo bole rješenje od sistema klasičnih koncesija koje nisu primjerene za slučaj proizvodnje energije na vlastitom zemljištu.

¹⁰¹ Član 298. – 314. ZSP FBiH, član 286. – 302. ZSP RS, član 74. – 90. ZV BDBiH.

¹⁰² Simonetti, P. (2008) *Prava na građevinskom zemljištu*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, str. 418 – 419; Powlakić, M., in: Bikić, E. et al. (2013) *Notarsko pravo*, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, Otvoreni regionalni fond za jugoistočnu Evropu – Pravna reforma, Sarajevo, str. 400; Velić, L., in: Babić et al., (2014) *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH*, Sarajevo, Privredna štampa, str. 762, 765, 771.

¹⁰³ Fikcija je da je pravo nekretnina. Tako Juhart, M., in: Breden et al., *op. cit.*, str. 212.

Pravo u BiH i Hrvatskoj eksplicitno predviđa dvostruku pravnu prirodu prava građenja.¹⁰⁴ Ovo je ograničeno stvarno pravo ali istovremeno i vještačka, virtuelna nekretnina koja se upisuju u poseban zemljišno-knjižni uložak. Pravo građenja može biti prenesno, opterećeno, naslijeđeno i objekat, postrojenje izgrađeno na tom pravu je povezano sa njim a ne sa zemljištem; budući da je samo pravo nekretnina, načelo *superficies solo cedit* nije napušteno. Ovdje je posebno značajno što se to pravo može opteretiti tj. založiti za osiguranje kredita kako bi se finansirala izgradnja postrojenja za proizvodnju električne energije iz OIE.¹⁰⁵

Takav koncept prava građenja postoji takođe u Sloveniji gdje član 256. stav 3. Stvarnopravnog zakonika propisuje da se na pravo vlasništva shodno primijenjuju pravila o prijenosu vlasništva¹⁰⁶, zatim u Njemačkoj¹⁰⁷, Austriji¹⁰⁸. Drugačiji je primjer npr. Italija gdje je objekt odvojen od zemljišta i gdje se sam objekt smatra posebnom nekretninom.¹⁰⁹

III.2.3. Stvarne služnosti

Entitetsko stvarno pravo propisuje da se mogu osnovati stvarne služnosti koje ovlašćuju njihovog titulara da imaju dio svog objekta na zemljištu koji pripada drugoj osobi (član 231. stav 3. tač. 1. ZSP FBiH, član 219. stav 3. tač. 1. ZSP RS). Na ovaj način bi vlasnik povlasnog dobra imao mogućnost da koristi poslužno dobro ili dio poslužnog dobra za postavljanje instaliranje objekata ili postrojenja koji su potrebni za prijenos ili transport električne energije proizvedene iz OIE. Nije nužno da su povlasno i poslužno dobro susjedna zemljišta. Ako su u pitanju kablovi ili mreže, stubovi, stvarne služnosti bi se morale osnovati na više zemljišta kroz koje takvi uređaji prolaze.

Međutim, problem slijedi iz pojma stvarnih služnosti koje su *per definitionem* odnos između vlasnika povlasnog i poslužnog dobra, pri čemu proizvođač električne energije korištenjem solarnih panela ili vjetroturbina uopće ne mora biti vlasnik zemljišta na kojem su one postavljene. Zbog navedenog razloga stvarne služnosti nisu dogmatski ispravno rješenje za problem odvajanja zemljišta i postrojenja u kontekstu OIE. Međutim, stvarno pravo u BiH predviđa mogućnost da se konstituiraju služnosti ali ne samo u korist vlasnika povlasnog dobra već u korist određene osobe (član 229. ZSP FBiH, član 217. ZSP RS), a isto je predviđeno i u hrvatskom (član 189. ZV RH) i slovenačkom pravu (član 225. Stvarnopravnog zakonika). Ove nepravde stvarne služnosti rješavaju prethodno pomenuti problem (operator ne mora biti nužno vlasnik zemljišta na kome

¹⁰⁴ Član. 298. stav 2. ZSP FBiH, član 286. stav 2. ZSP RS, član 74. stav 2. ZV BD BiH, član 280. stav 2. ZV RH. Više o dvostruko prirodi prava građenja vidjeti kod Simonetti, P., *Odluke prava građenja i superficijarnog prava*, str. 20; Gavella, N., in: N. Gavella et al., (2007) *Stvarno pravo*, Svezak 2, Zagreb, Narodne novine, str. 80 – 81; Povolakić, M., in: Bikić/Povolakić/Suljević/Plavšić (2013), *Notarsko pravo*, Sarajevo, str. 399.

¹⁰⁵ Više o pravu građenja vidjeti npr. kod: Simonetti, P., *Odluke prava građenja i superficijarnog prava*, str. 8, 12.; Povolakić, M. (2009) *Transformacija stvarnog prava*, Sarajevo, Pravni fakultet Sarajevo, str. 108; Medić, D. (2019) *Stvarno pravo Republike Srpske*, 4. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka: Panevropski univerzitet Apeiron, Banja Luka, Fakultet pravnih nauka, str. 578.

¹⁰⁶ Juhart, M., in: Breden, a., *et al.*, *op. cit.*, str. 220.

¹⁰⁷ § 11 stav 1. Njemačke Uredbe o nasljednom pravu građenja [*Verordnung über das Erbbaurecht*] od 15. januara 1919.

¹⁰⁸ § 6 stav 1. Austrijskog Zakona o pravu građenja [*Baurechtsgesetz*]. Za više vidjeti Koziol, H., Welsch, R., Kletečka A., *op. cit.*, str. 481, br. 1386.

¹⁰⁹ Simonetti, P., *Odluke prava građenja i superficijarnog prava*, str. 8.

postavlja turbine ili panele). Međutim, ovdje se javlja slijedeći problem, a to je da se na nepravde služnosti shodno primjenjuju pravila o osobnim služnostima, posebno pravila o mogućnosti prijenosa takvih služnosti. Primjena pravila koja važe za osobne služnost znači da ni ove nepravde stvarne služnosti nisu prenosive. Ukoliko je u pitanju pravna osoba kao proizvođač električne energije, problem se može prevazići promjenom vlasničke strukture trgovačkog društva pri čemu se titular služnosti ne mijenja. Ako je u pitanju fizička osoba kao proizvođač, a što je prema zakonskim propisima moguće, prijenos za života ne bi bio moguć, a smrt bi značila i prestanak takve služnosti.

Budući da zakon ne zahtjeva vicinitet, ove vrste nepravilnih stvarnih služnosti bi mogle biti korištene kao institut koji može omogućiti efikasno gradnju i korištenje uređaja i objekata za proizvodnju električne energije iz OIE, pod uvjetom da su vlasnici tih objekata pravne osobe. U Hrvatskoj su kablovska infrastruktura, prenosne mreže i kablovi izričito pomenuti u ovom kontekstu (član 196. stav 2. ZV RH). Nema prepreke da se ovo pravilo promjeni na sve uređaje i opremu pomenute u kontekstu proizvodnje električne energije iz energije sunca i vjetra.

Ipak ovdje se otvara jedan drugi problem i to u slučaju da opremu i uređaje treba postaviti na više zemljišnih parcela koje pripadaju različitim vlasnicima. Ovo će se pitanje u pravilu postaviti u vezi sa kablovima i prenosnim mrežama koje se mogu prostirati na velikom boju parcela. U tom slučaju bi bilo nužno pregovarati sa više vlasnika zemljišta, zaključiti više notarskih obrađenih ugovora i registrirati služnost na svakom pojedinačnom zemljištu, što će sigurno doprinijeti tome da se povećaju transakcijski troškovi.

III.2.4. Sastavni dijelovi nekretnina, pripatci

Stvarno pravo u BiH donosi novinu utoliko što prvi put regulira pojam stvari i vrste stvari, a kod reguliranja dijelova stvari i pripadaka sadrži određena rješenja koja mogu biti relevantna kada su u pitanju uređaji za proizvodnju obnovljivih izvora energije. Nužno je razlikovati sastavne dijelove stvari od pripadaka budući da pripatci nisu fizički vezani za stvar ali služe njenom boljem iskorištavanju dok samostalni dijelovi npr. kao uređaji, oprema mogu biti fizički povezani sa zemljištem iako to ne mora biti trajna veza.

Stvarno pravo u BiH razlikuje između bitnih i nebitnih sastavnih dijelova (član 10. stav 1. i 2. ZSP FBiH, član 10. stav 1. i 2. ZSP RS, član 9. stav 1. i 2. ZV BDBiH). Nebitni sastavi dijelovi mogu biti odvojeni od stvari bez uništenja, dok to nije slučaj sa bitnim sastavim dijelovima čije bi odvajanje vodilo uništenju i dijela i matične stvari. Bitni sastavni dijelovi ne mogu biti predmet posebnih stvarnih prava osim ako zakon ne propiše nešto drugo, dok nebitni dijelovi mogu biti predmeti posebnih prava koja se ne protežu na glavnu stvar.¹¹⁰ Ukoliko prava na nebitnim dijelovima budu unesena u javni registar, ona natavljaju postojati iako je treća osoba stekla glavnu stvar, pa bila ona i pokretna. Upis u javni registar onemogućava da treća lica budu savjesna. Savjesnom osobom smatra se osoba koja u trenutku sticanja prava vlasništva nije znala niti je mogla znati da na dijelu stvari postoji pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo. Smatra se da je stjecatelj znao da određeno pravo postoji ukoliko je to pravo bilo upisano u odgovarajući javni registar (član 10. stav 3. i 4. ZSP FBiH, član 10. stav 3. i 4. ZSP RS).

Propisivanjem da se smatra da je treće lice znalo za prava na posebnim dijelovima stvari, ako su ona upisana u registar, ovaj je zakon vodio računa o specifičnom konceptu

¹¹⁰ Vidjeti Gavella, N., in: Gavella, N. et al. (2007) *Stvarno pravo*, Svezak 1., II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb, Narodne novine, str. 74.

registra zaloga u BiH, predviđenom u Okvirnom zakonu o založima¹¹¹. Citirana odredba je dala veći značaj upisu u registar zaloga, propisavši posredno da se niko ne može pozvati na to da mu podaci u registru zaloga nisu bili poznati. Tako npr. ukoliko je neki nebitni dio predmet posebnog založnog prava koje je upisano u registar, stjecatelj prava vlasništva na cijeloj stvari nema prednost u odnosu na založnog povjerioca na određenom posebnom dijelu. On ne može steći neopterećeno pravo vlasništva na cijeloj stvari, već stječe vlasništvo na cijeloj stvari zajedno sa njenim posebnim dijelom opterećenim posebnim pravom. Postojanje registra zaloga onemogućilo je besteretno stjecanje¹¹². Na ovaj način je posredno nametnuta obaveza uvida u registar zaloga. Ova zakonska odredba nije neproblematična budući da je pristup podacima iz registra zaloga moguć samo uz korištenje korisničkog broja što predstavlja značajan finansijski izdatak licima koja samo sporadično ili rijetko imaju potrebu da provjere podatke iz registra¹¹³.

Postavlja se veoma važno pitanje da li je pretpostavka poznavanja opterećenja upisanog u registar oboriva ili neoboriva. Zakonska formulacija upućuje na to da se radi o neoborivoj pretpostavci („smatra se“ pri čemu nema uobičajene formulacije za oborivu pretpostavku tipa „ako se drugačije ne dokaže“). Poznavanje zemljišnoknjižnog stanja također je neoboriva pretpostavka, ali ostaje nedoumica da li je ovu pretpostavku kod pokretnih stvari trebalo radije formulirati kao oborivu, pogotovo s obzirom na ograničenu dostupnost registra zaloga nego što je to slučaj sa zemljišnom knjigom¹¹⁴.

Postavlja se pitanje da li ova pretpostavka djeluje u svakoj situaciji stjecanja od strane trećih. Naime, kada je u pitanju opterećenje na cijeloj stvari onda ono prestaje ako je stvar stekao savjesni treći, pri čemu se smatra da nije bio savjestan ako je opterećenje bilo registrirano u registru zaloga. Izuzetak je otuđenje stvari u okviru obavljanja redovne djelatnosti; u tom slučaju presumpcija poznavanja upisa u registru zaloga ne važi¹¹⁵. Ovaj izuzetak zakoni o stvarnom pravu nisu predvidjeli izričito kod otuđenja stvari čiji je samo jedan dio opterećen založnim pravom, a navedeni izuzetak bi tim prije ovdje trebao da važi, jer nije uobičajeno u prometu da se polazi od pretpostavke da su sastavni dijelovi različito opterećeni i drugo u nizu slučajeva bi u registru bilo lakše provjeriti postojanje opterećenja na cijeloj stvari (stvar ima identifikacioni serijski broj), nego na njenom posebnom dijelu. Ipak, i bez izričite zakonske odredbe, moguće je u situaciji stjecanja stvari čiji je jedan dio opterećen, opterećenje registrirano u registru zaloga, analogno primijeniti odredbu prema kojoj se kod otuđenja u okviru redovne djelatnosti ne pretpostavlja poznavanje upisa u registru zaloga.¹¹⁶

Neovisno o gore navedenim dilemama, ovo rješenje omogućava da nebitni dijelovi stvari budu predmetom posebnih prava npr. založnog prava ili drugih prava osiguranja.

U BD BiH su rješenja nešto drugačija. I ovdje nebitni sastavni dio može biti objektom posebnog prava, ali to pravo prestaje ukoliko savjesna treća osoba stekne cijelu

¹¹¹ Službeni glasnik BiH, br. 54/04.

¹¹² Tako Meyer, Th., Das Verhältnis von Registerpfandrecht und gutgläubigem Erwerb in Südosteuropa, in: Vasiljević et al. (Ed.) (2010) *Private Law Reform in South East Europe*, Liber amicorum Christa Jessel-Holst, Beograd, 2010, str. 379

¹¹³ Više o tome Powlakić, M., 2008, Aufbau und Funktion der Register für Mobiliarsicherheiten in Südosteuropa, *Evropski pravnik / European Lawyer Journal*, no. 1, str. 67 i dalje.

¹¹⁴ U tom smislu Meyer, Th., Das Verhältnis von Registerpfandrecht und gutgläubigem Erwerb in Südosteuropa, str. 381,

¹¹⁵ Vidjeti Powlakić, M. in Babić I. et al., *Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije BiH*, str. 172 – 173.

¹¹⁶ Više o tome Powlakić, M. in Babić I. et al., *Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije BiH*, str. 169 – 170.

stvar (član 9. stav 2. ZV BD BiH). Ovdje ne postoji pretpostavka vezana za upis u registar zaloga kao što je izloženo za entitetsko pravo. Međutim, budući da je Okvirni zakon o zalozima donesen na državnom nivou, odredbe ZV BD BiH bi trebale biti tumačene na isti način kao i odredbe entitetskih zakona koji reguliraju zalaganje samostalnih dijelova stvari.

Pripadak nije fizički povezan sa zemljištem. Iako stvar, po prirodi pokretna, smatra se nekretninom (tzv. nekretnina po namjeni) zbog veze sa nekretninom koja je glavna stvar, čijem boljem iskorištavanju trajno služi. Trajna namjena služenja glavnoj stvari (zemljištu) i identitet vlasnika zemljišta i određene pokretne stvari, su dva bitna uvjeta da bi određena, inače po svojoj prirodi pokretna i samostalan stvar, bila smatrana pripadkom. Međutim, oprema/uređaji, kablovska mreže koji služe proizvodnji energije iz OIE ne mogu se iz više razloga smatrati pripadkom pa time i nekretninom. Prvo, oni mogu biti povezani fizički sa zemljištem. Iako ta veza nema trajni karakter, kako je elebirirano pod III.1, tu je jasna razlika u odnosu na pripadak. Drugo, da bi se određena stvar smatrala pripadkom ona mora pripadati istom vlasniku kao i glavna stvar. U pravilu vlasnik zemljišta i postrojenja/opreme/uređaja nije isti subjekt, a naročito ne u situaciji kada su oni položeni ispod javnog dobra (npr. kablovska infrastruktura ispod puta). Teče pripadak *per definitionem* služi boljem iskorištavanju glavne stvari, što nije slučaj sa opremom i uređajima za proizvodnju električne energije iz OIE. Ove stvari ne služe nužno boljem iskorištavanju zemljišta, već je ono preduvjet korištenja ovih stvari u svrhu proizvodnje energije iz OIE. Ova postrojenja, u pravilu, predstavljaju opterećenje zemljišta. Moglo bi se čak slikovito reći, dok su ovi uređaji u funkciji, zemljište je pripadak, odnosno veći ekonomski značaj imaju postrojenja za proizvodnju energije iz OIE. Dakle, postrojenje/oprema/uređaji za proizvodnju električne energije iz OIE postavljeni ispod ili iznad zemljište ne ispunjavaju niti jedan od bitnih uvjeta da bi se kvalificirala pripadkom a time nekretninom po namjeni.

Osim toga, kada su u pitanju mašine ili slični uređaji namijenjeni proizvodnoj, poljoprivrednoj ili drugoj djelatnosti kojoj je trajno namijenjena sama nekretnina kao glavna stvar a nisu u nju ugrađene, oni se smatraju pripadkom, ali samo pod uvjetom da na tim stvarima ne postoje prava trećih osoba koje su upisane u odgovarajući javni registar (član 11. stav 4. i 14. stav 3. ZSP FBiH, član 11. stav 4. i 14. stav 4. ZSP RS). I ova odredba stvarnog prava uzima u obzir odredbe Okvirnog zakona o zalozima u BiH što omogućava da čak i stvari koje bi bile smatrane pripadkom tj. nepokretnosti po namjeni, izgube svojstvo pripadka i budu posebno opterećene, te da se to pravo unese u elektronski registar zaloga sa efektom prema svima trećima.¹¹⁷ Dakle, upis u registar zaloga ukida pripadnost ovih mašina i uređaja u odnosu na nekretninu kao glavnu stvar; ovdje se ne primjenjuje princip *accessorium sequitur principale*.¹¹⁸

Ove odredbe o mogućnosti postojanja posebnih prava na samostalnim, nebitnim dijelovima stvari, kao i na mašinama i uređajima koji bi se inače mogli smatrati pripadkom, i dejstvu tih prava prema trećima bi mogle biti posebno vrijedne u kontekstu opreme, uređaja, mašina, postrojenja koja se povezuju sa zemljištem kao glavnom stvari i služe proizvodnji električne energije iz OIE. Oni mogu biti posebno kupljeni uz zadržanje prava vlasništva, ili korišteni u režimu leasing-a, ili založeni i tako finansirana planirana proizvodnje iz OIE. Vlasnik koji je zadržao pravo vlasništva do otplate ku-

¹¹⁷ Više o dejstvu registrianih prava osiguranja prema trećima vidjeti kod Povlakić, M., 2008, *Aufbau und Funktion der Register für Mobiliarsicherheiten in Südosteuropa*, str. 62 - 69.

¹¹⁸ Više o tome Povlakić, M. in Babić I. et al., *Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije BiH*, str. 171 i dalje, 178-179.

poprodajne cijene, davalac leasing-a, založni povjerilac mogu svoja prava registrirati u registru zaloga.

Zaključak

Postoje brojne prepreke i otvorena pitanja koja je potrebno riješiti kako bi se postigla energetska tranzicija i to ne samo u oblasti energetskog i prava građenja već i privatnog prava.

U radu je ukratko prikazan javno-pravni okvir ulaganja u OIE i proizvodnju električne energije iz energije sunca i vjetra. Problematičnim se pokazala podjela nadležnosti na više nivoa, što javno-pravni okvir čini fragmentiranim te neujednačenim, što dovodi u pitanje efikasnost sektora proizvodnje energije iz OIE i postavlja pitanje da li je nejedinstveno preuzimanje pravne stečevine EU ispunjenje obaveza koje je preuzela BiH kao država. Sistem različitih dozvola takođe inhibira investicije u ovaj sektor; vrijedilo bi razmisliti o tome da se, zbog strateških opredjeljenja u BiH i međunarodnih obaveza koje je preuzela, izgradnja objekata za proizvodnju električne energije iz OIE uredi posebno u odnosu na izgradnju drugih objekata kako bi se otklonile određene administrativne prepreke, ali to ne bi smjelo ići na štetu zaštite okoliša.

U radu su analizirani instituti stvarnog prava koji mogu biti odgovor na izazove koje privatnom pravu postavlja proizvodnja električne energije iz OIE. Određeni instituti stvarnog prava bi mogli biti korišteni u svrhu reguliranja imovinsko-pravnih odnosa između vlasnika zemljišta i vlasnika postrojenja za proizvodnju energije iz energije sunca i vjetra kao i za efikasno finansiranje nabavke postrojenja/mašina/opreme. Među različitim solucijama su pravo građenja, stvarne služnosti, samostalni odnosno nebitni sastavni dijelovi stvari kao posebni objekti prava. Utvrđeno je ipak da stvarne služnosti nisu adekvatno rješenje sem ako vlasnik opreme/postrojenja nije vlasnik povlasnog dobra. Neprave stvarne služnosti mogu uzrokovati problem zbog njihove neprenosivosti.

Pravo građenja kao i posmatranje uređaja posebnim pokretnim stvarima omogućavaju odvajanje postrojenja od zemljišta. Pravo građenja predstavlja rješenje za korištenje tuđeg zemljišta radi postavljanja postrojenja. Sama postrojenja bi trebalo smatrati ipak odvojenim od prava građenja, i to samostalnim dijelovima nekretnine (prava građenja). To omogućava fleksibilnije i jeftinije zasnivanje prava osiguranja i to registracijom u elektronskom registru. Proces je u potpunosti digitaliziran, ne zahtjeva involviranje notara i registracija prava osiguranja može biti izvršeno u kratkom vremenu od strane samog založnog povjerioca / davatelja leasing-a / prodavca koji je zadržao pravo vlasništva. U registar zaloga se upisuje pravo osiguranja što je dovoljno da isključi savjesnost trećih osoba. Ovaj upis ne daje iskaz o tome ko je vlasnik postrojenja. Predviđajući mogućnost da nebitni dijelovi nekretnine ili mašine/uređaji/oprema mogu biti subjektom posebnih stvarnih prava sa efektom dejstva prema svim trećima nakon registracije, pravni poredak u BiH sadrži rješenja da se suoči sa izazovima koje postavljaju OIE. Ovakva rješenja omogućavaju efikasno finansiranje poduzetničkih djelatnosti u cilju proizvodnje energije iz OIE. Naravno, moguće je založiti pravo građenja zajedno sa postrojenjem/uređajima, s tim da se u tom slučaju primjenjuju propisi o nekretninama. Mogućnost da se postrojenja/uređaji smatraju posebni objektom, omogućavala bi rješavanje odnosa sa vlasnikom zemljišta na ugovornoj osnovi i zasnivanjem obligacionog odnosa. Međutim, propisi o građenju ne prate rješenje stvarnog prava i u pravilu uopće ne prepoznaju pravo građenja kao stvarno pravo kao dokaz da su riješeni imovinski odnosi, odnosno kao dokaz „o pravu građenja“ (u nizu kantonalnih popisa generički

naziv za rješavanje imovinskih odnosa, kao jednom od uvjeta za dobivanje odobrenja za građenje). Takođe ugovor kao dokaz o pravu građenja prepoznaju samo ako se radi o ugovoru o partnerskom građenju. Stoga bi bile nužna je izmjena propisa o građenju i njihovo usklađivanje sa novim stvarnim pravom u BiH. U nekim kantonima je za izgradnju odnosno polaganje vodova različitih vrsta dovoljna saglasnost vlasnika nekretnine, pa se predlaže da se ovaj „dokaz o pravu građenja“ proširi i na solarne panele i vjetroturbine.

Meliha POVLAKIĆ, Ph.D , full professor
University in Sarajevo, Faculty of Law
m.povlagic@pfsa.unsa.ba

Nasir MUFTIĆ, Ph.D, senior assistant
University in Sarajevo, Faculty of Law
n.muftic@pfsa.unsa.ba

CERTAIN PRIVATE LAW ASPECTS OF THE CONSTRUCTION AND FINANCING OF RENEWABLE ENERGY WITH A FOCUS ON THE USE OF SOLAR AND WIND ENERGY

Abstract: *The central global problem of today is climate change. Energy transition and increasing the share of energy from renewable energy sources (RES) is one of the measures against these changes. The authors of this paper believe that the regulations of private law can play a significant role in this context, that is, that the implementation of strategic decisions to carry out the energy transaction requires the harmonization of both public legal regulations and private legal ones. The authors focused on solar and wind energy, due to their comparative advantages over other RES, but also because of the geographical features of B&H.*

In the first part of the paper, the complex public-legal framework, which should enable the production of electricity from the RES in B&H is briefly presented. Even a short section, it has shown that the fragmented legal framework in B&H is an obstacle to investment, but also a circumstance that makes it difficult to fulfill the obligations assumed by the state of B&H by signing a series of international instruments.

In the second part of the paper, they concentrated on certain proprietary issues. Given that the principle of superficies solo cedit is one of the fundamental principles of property law, the authors investigated how to separate equipments and devices for the production of electricity using solar and wind energy from the land, taking into account that the most optimal business model does not have to be the purchase of the land on which it will be set up appropriate facilities. The institutes the right to build and servitudes were discussed as models that are most often used in comparative law, but also new solutions of property law in BiH that enable non-essential/independent parts of things (immovable property) to be special objects of rights in rem. The focus was on the question of how these non-essential parts can be the basis of security rights (retention of ownership, leasing, lien rights).

The paper outlines some of the major legal problems in the field of regulation of renewable energy sources trying to highlight the pending legal issues in B&H.

Keywords: *renewable energy sources, energy transition, private law aspects of energy transition, hereditary building right, concessions*