

Dr. sc. Mirza HEBIB, spec. pol.
Docent
Univerzitet u Sarajevu – Pravni fakultet
m.hebib@pfsa.unsa.ba

UDK 347.252(497.6)
Rad stigao: 18. svibnja 2026.
Rad prihvaćen: 25. svibnja 2026.
Izvorni znanstveni rad

TRADICIONALNI INSTITUT U NOVOJ ULOZI: PLODOUŽIVANJE I SUVREMENI IZAZOVI TRŽIŠTA NEKRETNINA

Sažetak: *Pravna priroda plodouživanja temelji se na njegovu obilježju ograničenog stvarnog prava na tuđoj stvari, kojim se nositelju priznaje pravo uporabe i ubiranja plodova stvari, uz istodobnu obvezu očuvanja njezine supstance. Iako se radi o klasičnom pravnom institutu duboko ukorijenjenom u rimskoj pravnoj tradiciji, aktualni izazovi tržišta nekretnina ponovno aktualiziraju njegovu primjenu, osobito u kontekstu rastuće stambene nedostupnosti i potrebe za fleksibilnijim oblicima stanovanja.*

Na razini Europske unije tržište nekretnina suočeno je s kontinuiranim rastom cijena stanova i najamnina, ograničenim pristupom stambenom financiranju za mlade, promjenama na tržištu rada, itd. Slični, a možda i izraženiji izazovi prisutni su u Bosni i Hercegovini, gdje mladi, suočeni s nesigurnim oblicima zaposlenja, niskim primanjima i nedostatnom institucionalnom potporom, u velikoj mjeri nisu u mogućnosti riješiti stambeno pitanje putem vlasništva. Ipak, postojeće stambene politike dominantno su usmjerene na vlasničke modele, dok su alternativni oblici dugoročnog i sigurnog stanovanja nedovoljno razvijeni. U takvim okolnostima plodouživanje se može promatrati kao pravni instrument investicijskog, socijalnog i stambenog planiranja. Rad razmatra plodouživanje kao mogući odgovor na aktualne izazove, ističući njegov potencijal u povezivanju socijalne potrebe s racionalnim upravljanjem nekretninama.

Ključne riječi: *plodouživanje, rimska pravna tradicija, rješavanje stambenog pitanja mladih, investicijsko planiranje, Bosna i Hercegovina.*

1. Uvodne naznake

Plodouživanje (*ususfructus*) predstavlja najznačajniju osobnu služnost i jedan od klasičnih instituta stvarnog prava čija je pravna struktura u suvremenim europskim pravnim sustavima zadržala kontinuitet s rimskopravnim izvorima.¹ Temeljna obilježja

¹ BERGER, A., *Encyclopedic Dictionary of Roman Law*, The American Philosophical Society, Philadelphia, 1953., str. 755; GROSSO, G., *Usufrutto e figure affini nel diritto romano*, Giappichelli, Torino, 1958., str. 34; GROSSO, G., *Forma e contenuto nella teoria romana dell'usufrutto*, u: *Studi in onore Emilio Betti*, sv. 2, Giuffrè, Milano, 1962., str. 533–538; NICHOLAS, B., *An Introduction to Roman Law*, University Press, Oxford, 2008., str. 148. U izvorima usp. *Code civil* (1804.) § 578., dostupno na: *Code civil 1804*, www.legifrance.gouv.fr, pristupljeno: 15. veljače 2026.; OGZ (1811.) § 509., u: ARANĐELOVIĆ, D. (ur.), *Austrijski građanski zakonik*, Nova štamparija – Davidović, Beograd, 1906.; *Talijanski građanski zakonik* (1865.), § 477., u: *Codice civile del Regno d'Italia*, Stamperia Reale, Torino, 1865.; *Njemački građanski zakonik* (1900.) §1037., dostupno na: *Das Bürgerliche Gesetzbuch (Fassung - Reichsgesetzblatt*

plodouživanja proizlaze još iz klasične rimske definicije sadržane u Digestama – *Usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia* (Paul. D. 7.1.1.), kojom se plodouživanje određuje kao pravo uporabe i uživanja tuđe stvari uz očuvanje njezine biti. Upravo ta definicija stoljećima predstavlja temelj razumijevanja pravne prirode instituta. U pravnom sustavu Federacije Bosne i Hercegovine plodouživanje je uređeno odredbama članaka 245. – 253. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH.²

Predmet plodouživanja može biti pokretna ili nepokretna stvar, iako se institut u praksi dominantno veže uz nekretnine, osobito stambene objekte i zemljišta.³ Premda se plodouživanje promatra kao tradicionalni institut stvarnog prava, suvremene društvene i gospodarske okolnosti otvaraju prostor njegovu novom funkcionalnom razumijevanju.⁴ To dolazi do izražaja i u odnosu na aktualnu krizu stambene dostupnosti, rast cijena nekretnina i otežan pristup stambenom financiranju, koji su izraženi kako na razini Europske unije tako i u Bosni i Hercegovini. U takvim okolnostima plodouživanje nadilazi svoju tradicionalnu ulogu vezanu uz privatnopravno uređenje imovinskih odnosa, te postaje potencijalni instrument dugoročnog, stabilnog i sigurnog korištenja stambenog prostora bez potrebe stjecanja prava vlasništva ili instrument dugoročnog investicijskog planiranja u cilju rješavanja stambenog pitanja. S tim u vezi, u ovom radu analizirat ćemo pravnu prirodu u kontekstu suvremenih funkcija plodouživanja, s posebnim naglaskom na mogućnost primjene u kontekstu aktualnih izazova tržišta nekretnina i dugoročnog rješavanja stambenog pitanja mladih.

2. Priroda plodouživanja u rimskoj pravnoj tradiciji

Pravna priroda plodouživanja u rimskoj pravnoj tradiciji proizlazi iz njegove funkcije ograničenog stvarnog prava na tuđoj stvari, kojim se titularu omogućuje ostvarivanje gospodarske koristi od stvari bez stjecanja prava vlasništva. Klasična definicija sadržana u Digestama (Paul. D. 7.1.1.) određuje temeljne sastavnice instituta: pravo uporabe stvari (*ius utendi*), pravo ubiranja njezinih plodova (*ius fruendi*) te obvezu očuvanja supstance stvari (*salva rerum substantia*).⁵ Upravo navedena tri elementa čine

1896, ausgegeben am 24. 8. 1896, in Kraft seit 1. 1. 1900.), www.gesetze-im-internet.de/bgb/, pristupljeno: 15. veljače 2026.; Švicarski građanski zakonik (1907.), § 769., dostupno na: [Codice Civile Svizzera \(del 10 dicembre 1907\), www.fedlex.admin.ch](http://Codice Civile Svizzera (del 10 dicembre 1907), www.fedlex.admin.ch), pristupljeno: 23. veljače 2026.

² Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH, Službene novine FBiH, br. 66/13 i 100/13 (dalje u tekstu: ZSP FBiH).

³ Čl. 245., st. 1. ZSP FBiH. U literaturi usp. JURIĆ, A., Smisao i funkcija prava plodouživanja, Zbornik radova Pravnog fakulteta Sveučilišta u Mostaru, sv. 22, 2014., str. 52–68; GAVELLA, N. *et al.*, Stvarno pravo, sv. 2, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 37. U okviru Komentara Zakona o stvarnim pravima FBiH uz direktni poziv na *Iust. Inst.* 2. 4. pr. detaljno se raščlanjuje članak 245. ZSP FBiH posvećen pravu plodouživanja, a koje je u potpunosti regulirano u skladu s rimskim konceptom (BABIĆ, I. *et al.*, Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, Privredna štampa, Sarajevo, 2014., str. 693–695).

⁴ Op. a. Jurić u radu o smislu i funkciji plodouživanja naznačava kako je riječ o „pravu koje je zaboravljeno u pozitivnom pravu i pravnoj praksi te je važna njegova (re)afirmacija“ (JURIĆ, A., Smisao i funkcija plodouživanja, *cit. u bilj.* 3, str. 67).

⁵ Detaljnije usp. HEBIB, M., Koncept i pravna priroda plodouživanja u rimskoj pravnoj tradiciji, Pravni vjesnik, sv. 40, br. 1, 2024., str. 42–48.

konceptualnu jezgru rimskog razumijevanja plodouživanja i određuju granice ovlasti plodouživatelja.⁶

Sadržaj prava plodouživatelja očituje se prije svega u mogućnosti korištenja stvari i prisvajanja koristi koje ona redovitim gospodarskim iskorištavanjem proizvodi. Pritom se pravo uporabe i pravo stjecanja plodova ne mogu promatrati kao potpuno odvojene subjektivne ovlasti, već kao međusobno povezani elementi jedinstvenog pravnog odnosa. U rimskoj pravnoj koncepciji njihovo jedinstvo predstavlja bitno obilježje plodouživanja.⁷ Naime, ostvarivanje prava na plodove u pravilu pretpostavlja prethodnu uporabu stvari, dok sama uporaba svoju gospodarsku svrhu ostvaruje upravo kroz mogućnost pribavljanja koristi i plodova. Zbog toga rimski pravnici nisu plodouživanje promatrali kao mehanički skup pojedinačnih ovlasti, nego kao funkcionalno jedinstvo prava uporabe i uživanja gospodarske koristi od stvari.

Iako se unutar sadržaja plodouživanja mogu razlikovati različiti aspekti, poput upravljanja stvari, ubiranja prirodnih plodova, ostvarivanja civilnih plodova ili poduzimanja radnji potrebnih za redovito gospodarsko iskorištavanje stvari, navedene ovlasti u rimskoj su pravnoj dogmatici objedinjene u širu kategoriju *utendi fruendi*. Takva apstraktna generalizacija oblikovala je plodouživanje kao samostalno stvarno pravo prepoznatljive pravne prirode.⁸ Stoga pojedinačne ovlasti same za sebe nemaju odlu-

⁶ BEDUSCHI, C., „*Fructus sine usus esse non potest*“. Contributo allo studio delle regule iuris, Studi Parmensi, sv. 36, 1984., str. 33–60; GROSSO, G., Usufrutto... *cit. u bilj.* 1, str. 90; GROSSO, G., Problemi costruttivi e sistematici dell'usufrutto nel diritto romano, SDHI, sv. 9, 1943., str. 165–167; BISCARDI, A., La problematica romana dell'usufrutto in relazione al codice civile (sommario e testi), La goliardica, Milano, 1971., str. 15–16; BIONDI, B. *Usufructus*, IURA, sv. 4, 1953., str. 214.

⁷ U prilog ovakvoj tezi ide i činjenica da rimski pravnici jasno uspostavljaju razliku sa služnosti *uti*, precizno naglašavajući kako joj nedostaje element *frui*. Usp. Paul. Sent. 3. 6. 25. *Si alteri usus, alteri fructus legatus sit, fructuarius in usu concurrit, quod in fructu usuarius facere non potest*. Ako su neko me ostavljeni plodovi, a nije spomenuta uporaba, prevladava mišljenje kako je riječ o pravu uživanja jer samo uživanje plodova nije moguće bez uporabe. U kontekstu *fructus sine usus esse ne potest* usp. Paul. Sent. 3. 6. 24. *Fructu legato si usus non adscribitur, magis placuit usumfructum videri adscriptum. Fructus enim sine usu esse non possunt*. Ako je neko me ostavljeno pravo uporabe, a drugome pravo pobiranja plodova, onda ovaj koji ima pravo pobiranja plodova sudjeluje i u uporabi dok onaj koji upotrebljuje nema mogućnost pobirati plodove. U vezi s naznačenim usp. D. 7. 8. 14. 2-3. Ulpianus libro 17 ad Sabinum. *Usu legato si eidem fructus legetur, Pomponius ait confundi eum cum usu, idem ait et si tibi usus, mihi fructus legetur, concurrere nos in usu, me solum fructum habiturum. Poterit autem apud alium esse usus, apud alium fructus sine usu, apud alium proprietas: veluti si qui habet fundum, legaverit Titio usum, mox heres eius tibi fructum legaverit vel alio modo constituerit*. Kad se, uz oporučno ostavljenu uporabu, istoj osobi ostavlja i usjev, Pomponije kaže da se on pridružuje uporabi (= da se i usjev uključuje u uporabu). Također kaže: ako se tebi oporučno ostavlja uporaba, a usjev meni, mi ćemo se udružiti u uporabi, ali samo ću ja imati pravo na usjev. Uporaba bi, međutim, mogla pripasti jednoj osobi, usjev bez uporabe drugoj, a vlasništvo trećoj - kao da npr., onaj koji posjeduje imanje oporučno ostavi njegovu uporabu Titiju, a potom njegov nasljednik tebi oporučno ostavi usjev ili ga prenese na neki drugi način. Op. A. O ovom problemu pregledno, analizirajući i pristupe Bonfantea, Perozzija i De Ruggiera, piše Grosso. Usp. GROSSO, G., Usufrutto... *cit. u bilj.* 1, str. 93 *et seq.*

⁸ Usp. D. 7. 1. 42. pr. - 1. Florentinus libro 11 institutionum. *Si alii usus, alii fructus eiusdem rei legetur, id percipiet fructuarius, quod usuario supererit: nec minus et ipse fruendi causa et usum habebit. Rerum an aestimationis usus fructus tibi legetur, interest: nam si quidem rerum legetur, deducto eo, quod praeterea tibi legatum est, ex reliquis bonis usum fructum feres: sin autem aestimationis usus fructus legatus est, id quoque aestimabitur, quod praeterea tibi legatum est. Nam saepius idem legando non ampliat testator legatum: re autem legata etiam aestimationem eius legando ampliare legatum possumus*. Ako se u naslijeđe ostavlja jednome uporaba, a drugome korist od iste imovine, plodouživatelj će ubrati ono

čujuće značenje za određivanje instituta, nego se njihova pravna vrijednost očituje tek u okviru jedinstvene funkcije plodouživanja kao prava gospodarskog korištenja tuđe stvari.⁹ Takvo razumijevanje instituta osobito je važno znajući da su u procesu pravne recepcije postojali pristupi koji su plodouživanje razlagali na zasebne subjektivne ovlasti što je dovelo do narušavanja izvornog rimskog koncepta.¹⁰ Time se pravna doktrina udaljila od klasične rimske ideje prema kojoj plodouživanje predstavlja jedinstveni oblik gospodarskog iskorištavanja stvari uz očuvanje vlasnikove pravne sfere.¹¹

Rimsko pravo stoga polazi od funkcionalnog, a ne formalističkog razumijevanja sadržaja plodouživanja. U temelju svih ovlasti plodouživatelja nalazi se pojam korisnosti (*utilitas*), koji predstavlja jedno od ključnih obilježja instituta. Korisnost se očituje u sposobnosti stvari da zadovolji potrebe titulara, bilo neposrednom uporabom, bilo ostvarivanjem gospodarske vrijednosti kroz razmjenu ili pribavljanje plodova. Iz toga proizlazi da predmet plodouživanja mora biti podoban za gospodarsko iskorištavanje i stvaranje određene koristi. Rimski pravници pritom su pojam korisnosti tumačili relativno fleksibilno, prilagođavajući ga prirodi konkretne stvari i društveno-gospodarskim okolnostima, što je institutu omogućilo široku praktičnu primjenu.¹²

Kao i druga *iura in re aliena*, plodouživanje se moralo ostvarivati u granicama određenim pravom ili pravnim poslom kojim je ustanovljeno. Međutim, izvori pokazuju da je plodouživatelj u okviru redovite uporabe stvari uživao relativno široku autonomiju. U pravilu se mogao koristiti stvari na svaki način koji nije bio izričito zabranjen niti je ugrožavao njezinu bit. Granica njegove ovlasti proizlazila je upravo iz dijela definicije *salva rerum substantia*, kojim se zahtijevalo očuvanje supstance stvari i poštovanje njezina gospodarskog odredišta.¹³ Time je uspostavljena ravnoteža između interesa vlasnika i interesa plodouživatelja: vlasnik je zadržavao pravnu pripadnost stvari, dok je plodouživatelju bilo omogućeno njezino puno gospodarsko iskorištavanje, ali bez prava da izmijeni njezinu bit ili trajno umanjí njezinu vrijednost.¹⁴

što je korisniku preostalo: i ništa manje neće imati prava na uporabu, zbog prava na uživanje. Postoji razlika u tome ostavlja li ti se u naslijeđe plodouživanje imovine ili njena procjena; kada se u naslijeđe ostavlja plodouživanje imovine, ako odbiješ ono što ti je ostavljeno mimo toga, imat ćeš plodouživanje od preostale imovine; ako je, pak, u naslijeđe ostavljena procjena, procjenit će se i ono što ti je osim toga ostavljeno. Naime, često isti oporučitelj ne povećava ostavštinu (samim) oporučivanjem: ako je oporučena imovina, možemo povećati ostavštinu i oporučivanjem njene procjene. U literaturi usp. BREONE, M., *La nozione romana di usufrutto. Dalla origini a Diocleziano*, Jovene, Napoli, 1962., str. 99–100; BIONDI, B., *cit. u bilj.* 6, str. 215.

⁹ HEBIB, M., Koncept i pravna priroda plodouživanja..., *cit. u bilj.* 5, str. 31–54.

¹⁰ Detaljnije usp. ROSSI, G., „*Duplex est ususfructus*” *Ricerche sulla natura dell'usufrutto nel diritto comune*, sv. 1, CEDAM, Padova, 1996.

¹¹ Usp. HEBIB, M., *Lectus* u dubrovačkom pravu razvijenog srednjeg vijeka, Anali Zavoda za povijesne znanosti HAZU u Dubrovniku, sv. 62, 2024., str. 10, bilj. 5.

¹² HEBIB, M., Koncept i pravna priroda plodouživanja..., *cit. u bilj.* 5, str. 39.

¹³ MÖLLER, C., *Usus servitutis e abuso, non usus e usucapio libertatis*, Index, sv. 46, 2018., str. 318–319.

¹⁴ Usp. ZSP FBiH, čl. 245., st. 1. Ovo je naglašeno i u recentnoj pravnoj praksi u Republici Hrvatskoj. U predmetu U/III/597/2018 od 26. veljače 2020., Ustavni sud Republike Hrvatske naznačio je „Već i sama osobna služnost plodouživanja, u smislu odredbi članaka 203. i 204. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), po svojem opsegu predstavlja pravo na isključivi posjed i korištenje poslužne nekretnine u svakom pogledu i neovisno o ovlaštenikovim potrebama, dakle, na isti način kako to čini i vlasnik, time da ovlaštenik osobne služnosti plodouživanja nema pravo otuđenja, uništenja i znatnog oštećenja

Na taj način rimsko pravo oblikovalo je plodouživanje kao izrazito sofisticiran institut koji istodobno osigurava gospodarsku funkcionalnost stvari i zaštitu vlasništva. Upravo ta ravnoteža između ovlasti korištenja i obveze očuvanja supstance stvari objašnjava dugotrajnost i kontinuitet plodouživanja u europskoj pravnoj tradiciji te njegovu sposobnost prilagodbe suvremenim pravnim i društvenim potrebama.

3. Tradicionalna primjena plodouživanja

Promatrajući dostupne pravne izvore, kao i širi društveno-povijesni kontekst, romaniistička doktrina uglavnom je suglasna da se institut plodouživanja razvio tijekom druge polovice 2. stoljeća pr. Kr.¹⁵ Takvo datiranje, koje se danas smatra gotovo općeprihvaćenim stajalištem, prvi je sustavno formulirao Voigt, povezujući pojavu plodouživanja s dubokim društvenim i imovinskopравnim promjenama kroz koje je prolazila rimska obitelj u razdoblju kasne Republike.¹⁶ Razvoj instituta stoga se ne može razumjeti izolirano od promjena u strukturi rimske obitelji, bračnih odnosa i nasljednopravnog položaja žena.¹⁷

U tom razdoblju dolazi do postupnog slabljenja tradicionalnog patrijarhalnog modela obitelji zasnovanog na braku *cum manu* te do sve češće pojave brakova *sine manu*. Za razliku od starijeg oblika braka, u kojem je žena ulaskom u brak prelazila pod vlast muža ili njegova *pater familias* i gubila pravnu povezanost sa svojom izvornom obitelji, brak *sine manu* omogućavao je ženi zadržavanje pravne pripadnosti vlastitoj obitelji i očuvanje njezine imovine.¹⁸ Takav razvoj često se u literaturi označava svojevrsnom „emancipacijom“ rimskih žena jer im je omogućavao veći stupanj osobne i imovinske autonomije. Međutim, ta je autonomija istodobno proizvodila i nove oblike pravne i gospodarske nesigurnosti. Naime, imovinskopравni odnosi u braku *sine manu* počivali su na načelu odvojenosti imovine supružnika. Svaki je bračni drug zadržavao vlasništvo nad vlastitom imovinom i samostalno raspolagao onim što mu pripada. Iako je takvo uređenje predstavljalo odmak od ranijeg modela potpune integracije žene u muževljevu obitelj, ono je u praksi često bilo nepovoljno za žene. Žena nije stjecala prava na imovinu koju bi muž pribavio tijekom trajanja braka, premda je nerijetko sudjelovala u održavanju kućanstva i stvaranju gospodarskih pretpostavki za stjecanje te imovine. Dodatnu nepovoljnost predstavlja činjenica da je u slučaju spora o podrijetlu imo-

supstancije poslužne stvari. Ovlaštenik osobne služnosti plodouživanja ima pravo na punu uporabu poslužne stvari, kao i pravo na ubiranje plodova, a može pravnim poslom prepustiti drugoj osobi izvršavanje svojih ovlaštenja (Ustavni sud RH, U-III/597/2018 od 26. veljače 2020.).

¹⁵ ELVERS, R., *Die römische Servitutenlehre*, Elwert'sche Universitäts-Buchhandlung, Marburg, 1856., str. 16; PUGLIESE, G., *Usufrutto, uso e abitazione*, Trattato dir. civ. diretto da F. Vassalli, Torino, 1956., str. 21–23; GROSSO, G., *Usufrutto... cit. u bilj. 1*, str. 17; MESSINA VITRANO, F., *Il legato d'usufrutto nel diritto romano*, Stab. Tip. Ditta Luigi Gaipa, Palermo, 1912., str. 8 *et seq.*

¹⁶ VOIGT, M., *Über den Bestand und die historische Entwicklung der Servituten und Servitutenklagen*, Separatabdruck aus den Berichten der philol.-hist. classe der Königl. sächs. gesellschaft der wissenschaften, S. Hirzel, Leipzig, 1874., str. 204.

¹⁷ U nekim drugim Ciceronovim odlomcima primjetna je prisutnost instituta plodouživanja s jasno naznačenom svrhom primjene kroz materijalno osiguranje srodnika i udovice. Usp. Pro Caecina 11, 7–12; Pro Caecina 94; Top. III 15; Top. III. 17; Top. III. 21.

¹⁸ CAPOGROSSI COLOGNESI, L., *La costruzione del diritto privato romano*, Il Mulino, Bologna, 2016., str. 64–71.

vine vrijedila tzv. *praesumptio Muciana*, prema kojoj se smatralo da imovina stečena tijekom braka pripada mužu dok se ne dokaže suprotno. Time je pravni položaj žene, unatoč formalno većoj slobodi, ostajao ekonomski ovisan o mužu i njegovoj obitelji.¹⁹

Položaj žena dodatno je otežavala struktura rimskog nasljednog prava. Iako su kćeri formalno pripadale među zakonske nasljednike, u praksi su često dobivale znatno manji dio ostavine od muških potomaka. Njihovo se materijalno osiguranje prvenstveno ostvarivalo kroz miraz, dok su nasljedna prava imala sekundarno značenje. Izvori iz razdoblja kasne Republike svjedoče i o praksama prema kojima su nasljednici neudatim ostaviteljevim kćerima isplaćivali određenu godišnju rentu, što pokazuje da je postojala svijest o potrebi trajnog materijalnog osiguranja ženskih članova obitelji.²⁰ Premda su pretori proširili zaštitu bračnih drugova dodjeljivanjem *bonorum possessio sine tabulis* neovisno o postojanju *manusa*, položaj supružnika u intestatnom nasljeđivanju i dalje je bio izrazito slab. Bračni drug dolazio je na red za nasljeđivanje tek ako nije bilo srodnika iz prva tri nasljedna reda (*liberi, legitimi i cognati* do šestog stupnja).²¹ Posljedično, udovica je vrlo često ostajala bez stvarnog udjela u imovini pokojnog muža, unatoč tome što je tijekom braka sudjelovala u održavanju zajednice i stvaranju obiteljske egzistencije.²²

Upravo u takvim društvenim i pravnim okolnostima razvija se institut plodouživanja. Njegova prvotna funkcija bila je prvenstveno alimentacijske i zaštitne naravi. Ustanovljavanjem plodouživanja omogućavalo se materijalno osiguranje *uxor sine manu* nakon smrti muža, pri čemu joj je bilo omogućeno korištenje imovine i ubiranje njezinih plodova bez prijenosa vlasništva. Time se udovici osiguravao dostojanstven životni standard i gospodarska sigurnost, dok je istodobno očuvana imovinska cjelovitost ostavine za muževljeve potomke ili druge nasljednike. Takav model predstavljao je kompromis između potrebe zaštite obitelji ostavitelja i potrebe socijalnog osiguranja žene. S tim u vezi, izvorna funkcija plodouživanja jasno pokazuje da se ne radi isključivo o tehničkom stvarnopravnom institutu, nego o svojevrsnom pravnom mehanizmu nastalom kao odgovor na konkretne društvene i socijalne izazove rimskog društva.

Institut plodouživanja i danas ima važnu ulogu u suvremenom nasljednom pravu, omogućujući razdvajanje prava vlasništva od prava korištenja stvari, s ciljem postizanja pravične ravnoteže između interesa više osoba, osobito unutar obitelji. Slično kao u antičkom Rimu, u praksi se plodouživanje najčešće koristi kod raspodjele ostavine između bračnog druga i djece. Česta je situacija da djeca naslijede vlasništvo nad nekretninom, dok preživjeli bračni drug zadržava pravo plodouživanja, odnosno pravo da

¹⁹ Detaljnije usp. LAMBERTI, F., *Suggerzioni in tema di "praesumptio Muciana"*, Rivista di diritto romano, sv. 5, 2005., str. 1–25.

²⁰ Usp. D. 33. 1. 22. Alfenus libro secundo a Paulo epitomatorum.

²¹ Usp. D. 38. 11. 1. pr. Ulpianus libro 47 ad edictum.

²² Usp. SCHULZ, F., Classical Roman Law, Clarendon Press, Oxford, 1951., str. 118–121; URBANIK, J., Husband and Wife, u: DU PLESSIS *et al.* (ur.), The Oxford Handbook of Roman Law and Society, University Press, Oxford, 2016., str. 473–486. Detaljnije o položaju žene u okviru rimskog braka usp. BONFANTE, P., Corso di diritto romano, sv. 1: Diritto di Famiglia, Giuffrè, Milano, 1963.; SANNA, M. V., Matrimonio e altre situazioni matrimoniali nel diritto romano classico: *matrimonium iustum - matrimonium iniustum*, Jovene, Napoli, 2012.; ASTOLFI, R., Il matrimonio nel diritto romano classico, CEDAM, Padova, 2004.; CORBETT, P. M., The Roman law of marriage, University Press, Oxford, 1930.

nekretninu koristi, u njoj stanuje, ostvaruje prihode od nje do kraja života.²³ Komparativno promatrajući, u pojedinim europskim zemljama institut je prepoznat kao jedan od zakonskih instrumenata za zaštitu nadživjelog supružnika. Primjera radi, u Francuskoj supružnik može birati između vlasništva nad dijelom ostavine i plodouživanja nad cijelom ostavinom, dok u Španjolskoj ima pravo na plodouživanje određenog dijela ostavine ovisno o tome s kojim nasljednicima dolazi u konkurenciju. Ukoliko nasljeđuje zajedno s potomcima ostavitelja, ima pravo na plodouživanje jedne trećine ostavine, a ako nasljeđuje zajedno s precima ostavitelja, tada ima pravo na plodouživanje polovice ostavine. Belgijsko pravo priznaje plodouživanje nad cijelom ostavinom bračnom ili izvanbračnom partneru, dok u Mađarskoj supružnik stječe doživotno plodouživanje na obiteljskom domu i pripadajućim stvarima.²⁴ Na taj se način osigurava egzistencijalna sigurnost nadživjelog bračnog druga, što svakako ide u prilog tezi kako plodouživanje nije samo klasično stvarno pravo, nego i svojevrсни instrument obiteljske solidarnosti i socijalne zaštite. Ovakva primjena instituta pokazuje jasan kontinuitet s rimskim pravom.

Plodouživanje se često koristi i za uređivanje imovinskih odnosa unutar obitelji, odnosno planiranje imovinske sukcesije za života vlasnika. Nerijetko roditelji prenose vlasništvo nad nekretninom na svoju djecu, zadržavajući pritom za sebe pravo stanovanja, korištenja i uživanja plodova te nekretnine do kraja života. Na taj način djeca postaju vlasnici kuće ili stana, dok roditelji i dalje zadržavaju pravo uporabe i ekonomskog iskorištavanja nekretnine.²⁵ Takvim se rješenjem unaprijed uređuju obiteljski odnosi, smanjuje mogućnost budućih nasljednih sporova te olakšava prijenos imovine između generacija. Istodobno, stariji članovi obitelji imaju osiguranu ekonomsku sigurnost i zaštitu. Uzimajući u obzir navedene karakteristike, kao i suvremene izazove povezane sa stambenim zbrinjavanjem mladih, otvara se prostor za razmatranje šire i suvremenije primjene instituta plodouživanja u aktualnom društvenom kontekstu.

4. Izazovi rješavanja stambenog pitanja mladih

Pravo na stanovanje jedno je od temeljnih ljudskih prava priznatih međunarodnim dokumentima za zaštitu ljudskih prava. Članak 25. Opće deklaracije o ljudskim pravima Ujedinjenih naroda propisuje da svaka osoba ima pravo na životni standard koji uključuje i adekvatno stanovanje. Unatoč univerzalnom priznanju toga prava, ono se u praksi često pokazuje teško ostvarivim, osobito kada je riječ o mladima.²⁶ U Federaciji Bosne i Hercegovine izazovi s kojima se mladi suočavaju pri rješavanju stambenog pitanja višestruki su i složeni. Dugotrajna tranzicija, nepovoljna gospodarska situacija, visoka stopa nezaposlenosti mladih, rast cijena nekretnina i visoke kamatne stope na stambene kredite, uz nedostatak ciljanih javnih politika i programa potpore procesu

²³ KRSTIĆ, N., *Widow's Usufruct in Roman law and Contemporary law*, Ius Romanum, sv. 2/2023, str. 693–707.

²⁴ Ibid., str. 703–705.

²⁵ SOFTIĆ KADENIĆ, D., Planiranje imovinske sukcesije. Nasljednopravni i drugi instrumenti, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo, 2021., str. 98.

²⁶ HEBIB, M., RAMIĆ, L., Analiza stambenih politika za mlade u Federaciji BiH, Westminster fondacija za demokraciju u Bosni i Hercegovini, Sarajevo, 2025., str. 6.

osamostaljivanja mladih, značajno doprinose problemu stambene nesigurnosti. Posljedica takvih okolnosti jest produljena financijska ovisnost mladih o roditeljima, ali i sve izraženiji trend iseljavanja u potrazi za stabilnijim životnim uvjetima i većim ekonomskim mogućnostima.²⁷

Uzimajući u obzir rastuće migracijske trendove i demografsko praznjenje pojedinih dijelova Federacije Bosne i Hercegovine, pitanje stanovanja mladih poprima širi društveni značaj te prerasta okvir socijalnog pitanja, postajući istodobno razvojno, gospodarsko i političko pitanje od strateške važnosti.

4.1. Vrste mehanizma

Tržišni mehanizam u stambenoj politici temelji se na odnosu ponude i potražnje, pri čemu cijene i dostupnost stanova primarno oblikuje tržište, uz određene regulatorne intervencije kojima se nastoje spriječiti prekomjerne oscilacije i osigurati stabilnost tržišta nekretnina. Međutim, u suvremenim okolnostima tržišni mehanizmi sami po sebi često ne mogu osigurati pristupačno i kvalitetno stanovanje. Rast cijena nekretnina i najamnina, nedostatak dostupnih stambenih jedinica te isključenost mladih i kućanstava s nižim prihodima s hipotekarnog tržišta stvaraju ozbiljne prepreke pristupu stanovanju.²⁸

Upravo se zbog toga razvijaju izvantržišni mehanizmi, poput socijalnog i neprofitnog stanovanja, u kojima se stanovanje promatra kao javno dobro u funkciji zajednice. Takvi modeli ne služe samo ublažavanju posljedica tržišnih pritisaka, nego i ostvarivanju šireg društvenog cilja koji se očituje u dugoročnoj pristupačnosti stanovanja, socijalnoj mješovitosti i zaštiti ranjivih skupina stanovništva.

Uz tržišne i izvantržišne modele razvijaju se i hibridni instrumenti kojima država intervenira radi korekcije tržišnih odnosa. Među takvim instrumentima posebno se izdvajaju stambene naknade, subvencije i porezne olakšice. Iako djeluju unutar tržišnog okvira, navedeni mehanizmi podrazumijevaju aktivnu ulogu države koja preuzima dio financijskog tereta te na taj način određenim kategorijama stanovništva, poput mladih i obitelji s djecom, olakšava pristup stanovanju.

U većini država članica Europske unije²⁹ izazovi stambenog tržišta predstavljaju jedno od najaktualnijih pitanja. Istraživanje o poziciji mladih na stambenom tržištu u državama OECD-a naglašava otežan pristup stanovanju zbog visokih cijena nekretnina³⁰, najamnina³¹ i ograničene ponude (socijalnih) stanova³², dok mlade nestabilnost

²⁷ KOKOROVIĆ-JUKAN, M. et al., *Strateški pristup poticanju stambenog zbrinjavanja mladih za Kanton Sarajevo i Tuzlanski kanton*, Centar za podršku organizacijama (CENZOR), Tuzla, 2020., str. 5–6.

²⁸ HEBIB, M. et al., *Stambeno tržište u Bosni i Hercegovini s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu*, Centar za podršku organizacijama (CENZOR), Tuzla, 2020., str. 16–19.

²⁹ Social and Youth Housing in the European Union. Dostupno na: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2024/757653/EPRS_BRI\(2024\)757653_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2024/757653/EPRS_BRI(2024)757653_EN.pdf), pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³⁰ OECD, House prices. Dostupno na: https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HM1-2-Housing-prices.pdf, pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³¹ OECD, Affordable Housing Database. Dostupno na: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>, pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³² WETZSTEIN, S. The Global Urban Housing Affordability Crisis, *Urban Studies*, sv. 54 (14), 2017., str. 3159–3177.

na tržištu rada i kreditne regulacije isključuju iz hipotekarnog tržišta.³³ Navedeno je razlog pojačanih aktivnosti i inicijativa u posljednje vrijeme na razini EU, a jedna od takvih je Europski manifest za izlazak iz stambene krize. Europski manifest za prevladavanje stambene krize, koji je izradio Housing Europe³⁴, predstavlja strateški dokument s ciljem usmjeravanja politika EU prema sustavnom rješavanju problema stanovanja. U manifestu se ističe potreba za novom paradigmatom u kojoj bi javno, socijalno, kooperativno i zajedničko stanovanje postalo temelj europskih stambenih sustava. Manifest naglašava da rješavanje stambene krize zahtijeva političku volju na najvišoj razini, pa se predlaže uspostavljanje posebne radne grupe unutar Europske komisije koja bi koordinirala sveobuhvatan odgovor na krizu. Europska komisija je po prvi puta imenovala povjerenika s izričitim ovlastima u području stambene politike.³⁵ Važno je istaknuti da u podjeli nadležnosti između EU i država članica, pitanje stanovanja je isključiva nadležnost država članica, te su mogućnosti EU ograničene na smjernice i dodatne izvore financiranja.³⁶

Kad je riječ o načinima rješavanja stambenog pitanja, u zapadnoeuropskim državama dominiraju oblici stanovanja pod automatskim upravljanjem tržišta što podrazumijeva da se stambeno pitanje rješava vlasništvom nad stanom ili privatnim najmom.³⁷ Međutim, trendovi na stambenom tržištu zahtijevaju intervenciju države zbog čega praksa različitih država ukazuje na primjenu i kombinaciju tržišnih i izvantržišnih mehanizama u osiguravanju dostupnog i pristupačnog stanovanja. Izvantržišni mehanizmi posebno se ističu u slučajevima snažnih sektora socijalnog i neprofitnog stanovanja. Primjeri Beča³⁸, Danske³⁹ i Nizozemske⁴⁰ pokazuju kako ograničeno-profitne udruge, zadruge i općinski sektor osiguravaju dugoročnu pristupačnost stanova i reinvestiranje u nove projekte, dok se istovremeno nastoji održati socijalna mješovitost.

Tržišni mehanizmi, uz neizostavnu ulogu države, ostaju važan instrument uravnoteženja ponude i potražnje na stambenom tržištu. U Njemačkoj⁴¹ se to postiže kroz sustav otvorenih ugovora o najmu i instrumenata poput *Mietpreisbremse* i *Mietspiegel*,

³³ Usp. COURNÈDE, B., PLOUIN, M., No Home for the Young?: Stylised Facts and Policy Challenges, OECD Publishing, Paris, 2022. Dostupno na: <https://doi.org/10.1787/adbee321-en>, pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³⁴ Housing Europe. European Manifesto to Lead the Way Out of the Housing Crisis. Dostupno na: <https://www.housingeurope.eu>, pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³⁵ European Commission. Dan Jørgensen. Commissioner (2024-2029), Energy and Housing. Dostupno na: https://commission.europa.eu/about/organisation/college-commissioners/dan-jorgensen_en, pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³⁶ Usp. Social and Youth Housing in the EU. Dostupno na: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2024/757653/EPRS_BRI\(2024\)757653_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2024/757653/EPRS_BRI(2024)757653_EN.pdf), pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³⁷ SKOVGAARD NIELSEN, R., NORDBERG, L. W., ANDERSEN, H. T., Taking the Social out of Social Housing? Recent Developments, Current Tendencies, and Future Challenges to the Danish Social Housing Mode, *Tidsskrift for boligforskning*, sv. 6, br. 2, 2023., str. 136–151.

³⁸ Usp. Social Housing in Vienna. Dostupno na: <https://socialhousing.wien/>; City of Vienna. Iba_Vienna – New Social Housing. Dostupno na: <https://socialhousing.wien/in-exchange-with-the-world/iba-wien-neues-soziales-wohnen>, pristupljeno: 12. svibnja 2026.

³⁹ SKOVGAARD NIELSEN, R., NORDBERG, L. W., ANDERSEN, H. T., Taking the Social, *cit. u bilj.* 37, str. 136–151.

⁴⁰ ELSINGA, M., WASSENBERG, F., Social Housing in the Netherlands, u: SCANLON, K., WHITEHEAD, C., ARRIGOTIA, M. F. (ur.), *Social Housing in Europe*, Wiley Blackwell, Hoboken, 2014., str. 33–55.

⁴¹ Detaljnije usp. *Sixth Overview of Housing Exclusion in Europe 2021*, FEANTSA, Bruxelles, 2021., str. 125–127.

koji ograničavaju rast najamnine u zonama u kojima tržište ima izraženu neravnotežu ponude i potražnje, i osiguravaju da se cijene temelje na referentnim vrijednostima. *Mietpreisbremse* je njemački Zakon o kontroli stanarina čija je svrha da spriječi nagli rast cijena najma u područjima gdje je tržište stanova pod velikim pritiskom.⁴² Ključni instrument za primjenu ovog zakona je *Mietspiegel*, službeni lokalni indeks najamnina koji daje pregled prosječnih cijena najma u određenom gradu ili općini. On se izrađuje na osnovu niza kriterija, kao što su veličina i starost stana, lokacija, kvalitete gradnje i nivo opremljenosti. Na osnovu tih podataka utvrđuje se lista usporedivih stanarina, koja predstavlja osnovicu za izračun maksimalno dopuštenog iznosa najma. Dakle, *Mietpreisbremse* i *Mietspiegel* čine zajednički okvir u kojem prvi ograničava rast stanarina, dok drugi služi kao referentni pokazatelj za određivanje granice tog ograničenja. Zajedno, oni predstavljaju pokušaj države da uravnoteži tržišne sile i socijalnu sigurnost stanara.⁴³

Uz navedene instrumenate, ističe se uloga udruženja stanara uz pravnu zaštitu koju osigurava Njemački građanski zakonik (BGB). Naime, BGB propisuje tri mehanizma za prilagođavanje najamnine i to: unaprijed ugovorene korekcije, usklađivanje s indeksom potrošačkih cijena ili usporedbu sa tržišnim prosjekom (*Vergleichsmiete*), a osnovni alat za utvrđivanje referentne najamnine je spomenuti *Mietspiegel* (engl. *rent mirror*). Uloga udruga stanara podrazumijeva pružanje pravnih savjeta i potpore kad dođe do spora s najmodavcem, posebno u situacijama povećanja najamnine, nepravilnih obračuna režija, odnosno uvjeta stanovanja. Ujedno, udruge sudjeluju u kreiranju i ažuriranju referentnih stanarina (*Mietspiegel*).⁴⁴

4.2. Stambena politika u Bosni i Hercegovini

Kada je riječ o Bosni i Hercegovini, pravni okvir tržišnog mehanizma na stambenom tržištu, osobito u području vlasništva i najma, uređen je na entitetskoj razini. Vlasništvo nad nekretninama, kao temeljni stvarnopravni institut, zajedno s ovlaštenjima koja proizlaze iz prava vlasništva, uređeno je u Federaciji Bosne i Hercegovine Zakonom o stvarnim pravima Federacije BiH⁴⁵, u Republici Srpskoj Zakonom o stvarnim pravima Republike Srpske⁴⁶, a u Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta BiH.⁴⁷ S druge strane, najam je uređen Zakonom o obveznim odnosima Federacije BiH, koji je u osnovi isti u Republici Srpskoj te Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine.⁴⁸ Iako su vlasništvo i najam primarno instituti privatnog prava, njihova pravna priroda ne isključuje aktivnu ulogu države u obli-

⁴² Op. a. Ovim zakonom je propisano da se, prilikom sklapanja novog ugovora o najmu, cijena stanarine ne može povećati za više od 10% u odnosu na lokalnu prosječnu stanarinu. Na taj način nastoji se zaštititi stanare od prekomjernog rasta troškova stanovanja i spriječiti iseljavanje ekonomskih slabijih slojeva stanovništva iz atraktivnih gradskih zona.

⁴³ HEBIB, M., RAMIĆ, L. Analiza stambenih, *cit. u bilj.* 26, str. 9.

⁴⁴ Ibid., str. 9.

⁴⁵ ZSP FBiH.

⁴⁶ Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske, Službeni glasnik RS, br. 124/08, 3/09 – ispravka, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 – odluka US i 107/19, 1/21 – odluka US, 119/21 – odluka US.

⁴⁷ Zakonom o vlasništvu i drugim imovinskim pravima Brčko Distrikta BiH, Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH, br. 8/24 prečišćeni tekst.

⁴⁸ Zakon o obveznim odnosima Federacije BiH, Službeni list SFRJ, br. 29/78, 39/85 – odluka USJ, 45/89, 57/89.

kovanju poticajnog normativnog ili ekonomskog okruženja za rješavanje stambenog pitanja građana.

Stambena politika posjeduje izrazito interdisciplinarni karakter budući da se istodobno isprepliće s urbanističkim, socijalnim, ekonomskim, zdravstvenim i demografskim aspektima društvenog razvoja.

Nedavno provedeno istraživanje ukazuje kako na području Federacije Bosne i Hercegovine izostaje jasna, transparentna i pravovremena komunikacija o vrstama mjera namijenjenih rješavanju stambenog pitanja mladih. Nadalje, kreditne linije namijenjene mladima, uslijed prepreka na tržištu rada i raširenosti nesigurnih oblika zaposlenja, često ostaju izvan njihova doseg a te se percipiraju kao nužno opterećenje, osobito imajući u vidu duljinu otplatnog razdoblja, razinu prihoda i rastuće troškove života. Dodatno, izraženo je nepovjerenje prema programima subvencioniranja, pri čemu se subvencije nerijetko doživljavaju kao simbolične, neredovite, nepouzdan e i/ili nepravedno distribuirane.⁴⁹ Na temelju recentno provedenog istraživanja utvrđeno je kako jedino Bosansko-podrinjski kanton Goražde i Kanton Sarajevo provode programe javne stanogradnje zasnovane na modelu povoljnije kupnje nekretnina u odnosu na tržišne uvjete.⁵⁰ Dosadašnja iskustva provedbe programa izgradnje stanova u režiji javnog sektora ukazuju na ograničene prostorne kapacitete, izazove financijske održivosti programa zbog visokih početnih ulaganja, kao i probleme transparentnosti i odabira korisnika. Istodobno se opravdano postavlja pitanje dugoročne održivosti modela vlasništva te njegova utjecaja na dinamiku stambenog tržišta, osobito imajući u vidu problem pristupačnosti stanovanja s kojim se mladi suočavaju zbog nestabilnosti tržišta rada i nedostatne razine prihoda. Naime, rješavanje stambenog pitanja putem vlasništva u okviru ovoga modela podrazumijeva kreditnu sposobnost korisnika, dok stanovi, ovisno o uvjetima i načinima kupnje, mogu ponovno postati dijelom ukupne tržišne ponude.

Najam stambenih jedinica u Federaciji Bosne i Hercegovine odvija se gotovo u potpunosti unutar sive zone. Izostaje institucionalni nadzor, ne postoji registar stanova u najmu niti jedinstvena baza podataka o osobama koje u njima borave. Porezni sustav, zajedno s nedostatnim nadzornim mehanizmima, vlasnicima nekretnina ne pruža dostatne poticaje za zakonito davanje stanova u najam mladima. Posljedično, mladi koji iznajmljuju stanove ostaju bez adekvatne pravne zaštite te su izloženi arbitrarnim promjenama visine najamnine i uvjeta stanovanja, što jasno upućuje na odsutnost odgovarajuće stambene sigurnosti. Takva pravna praznina otvara prostor različitim oblicima zlouporaba, dok država istodobno gubi značajne javne prihode.⁵¹ Slijedom navedenoga može se zaključiti kako aktualne mjere unutar tržišno usmjerenog modela rješavanja stambenog pitanja mladih u Federaciji Bosne i Hercegovine obilježava niz strukturnih i provedbenih nedostataka koji bitno umanjuju njihov stvarni učinak. U tom se kontekstu otvara ključno pitanje može li, i u kojoj mjeri, plodouživanje kao tradicionalni pravni institut predstavljati funkcionalan i održiv instrument u području stambene politike.

⁴⁹ HEBIB, M., RAMIĆ, L. Analiza stambenih, cit. u bilj. 25, str. 18 et seq.

⁵⁰ Ibid., str. 22–23.

⁵¹ Ibid., str. 31.

5. Nove uloge plodouživanja

Posljednjih godina plodouživanje se u svijetu prepoznaje kao izrazito značajan institut u investicijskom planiranju. Za razliku od kupnje nekretnine, stjecanje prava plodouživanja može biti znatno jeftinije, a istodobno pruža veću pravnu sigurnost od najma jer se upisuje u zemljišne knjige. Kačer naglašava da plodouživanje može biti financijski povoljnije od vlasništva, a sigurnije od najma, budući da vlasnik ne može proizvoljno ometati korisnika, a pravo se može ugovoriti na duži vremenski period i zemljišno-knjižno zaštititi.⁵²

Možda je manje poznato, ali je i tradicionalno poimanje plodouživanja bilo usmjereno na očuvanje ekonomske vrijednosti i svrhe imovine, a ne isključivo njezine fizičke supstance. Tako su još rimski pravници dopuštali plodouživanje šuma, rudnika i drugih dobara kod kojih korištenje nužno zadire u samu supstancu stvari.⁵³ U suvremenom pravu takvo je shvaćanje osobito značajno kod ulaganja u investicijske portfelje i drugu financijsku imovinu. Francuska sudska praksa razvila je koncept prema kojem plodouživanje nad investicijskim portfeljem ne predstavlja plodouživanje nad svakom pojedinom dionicom ili vrijednosnim papirom zasebno, nego nad portfeljem kao jedinstvenom gospodarskom cjelinom (*universitas iuris*). Posljedica takvog pristupa jest mogućnost plodouživatelja da prodaje pojedine vrijednosne papire, reinvestira sredstva i aktivno upravlja portfeljem, pod uvjetom da ne ugrožava ekonomsku vrijednost portfelja kao cjeline. Obveza vraćanja imovine nakon prestanka plodouživanja odnosi se stoga na očuvanje vrijednosti i funkcionalnosti portfelja, a ne na vraćanje istih pojedinačnih ulaganja. Time se naglasak pomiče s formalne zabrane raspolaganja imovinom na upravljanje imovinom u skladu s njezinom gospodarskom svrhom i racionalnim ekonomskim interesom.⁵⁴

Istodobno, opseg ovlasti plodouživatelja ovisi o prirodi same imovine. Kod nekretnina, čija je svrha u pravilu dugotrajnije zadržavanje unutar imovine vlasnika ili obitelji, ovlasti raspolaganja ostaju znatno ograničenije te plodouživatelj u pravilu ne može otuđiti takvu imovinu bez suglasnosti vlasnika. Moderni koncept plodouživanja tako uvodi funkcionalan i relativan pristup ograničenjima raspolaganja, prilagođen konkretnoj namjeni i gospodarskoj ulozi pojedine vrste imovine. Takva prilagodljivost čini plodouživanje osobito pogodnim instrumentom za uređivanje imovinskih i nasljednopravnih odnosa za života omogućujući prijenos imovine na sljedeću generaciju uz istodobno zadržavanje određene razine kontrole nad gospodarskim iskorištavanjem te imovine.⁵⁵ Daljnji razvoj ovog koncepta vidljiv je kroz institut nepravgog plodouživanja

⁵² KAČER, H., Znete li što je pravo plodouživanja? Ugovara se na dugi rok i mnogo je jeftinije od kupnje nekretnine. Dostupno na: <https://lidermedia.hr/sto-i-kako/hrvoje-kacer-znete-li-sto-je-pravo-plodouzivanja-ugovara-se-na-dugi-rok-i-mnogo-je-jeftinije-od-kupnje-nekretnine-131831/>, pristupljeno: 10. svibnja 2026.

⁵³ ROMAGNOLI, E., *L'usufrutto dei boschi*, Giuffrè, Milano, 1950.; GROSSO, G., *I poteri dell'usufruttuario in rapporto alle cave e miniere nel diritto romano*, ADHO-RIDA, sv. 2, 1953., str. 355–360.

⁵⁴ VERBEKE, A.-L., VERDICKT, B., MAASLAND, D.-J., *The Many Faces of Usufruct*, u: REID, K. G. C., DE WAAL, M. J., ZIMMERMANN, R. (ur.), *Comparative Succession Law, Volume II: Intestate Succession*, Oxford University Press, Oxford, 2015., str. 43–47.

⁵⁵ Ibid., 48–51.

(*quasi-ususfructus*), koji svoje korijene ima u rimskom pravu.⁵⁶ Riječ je o obliku plodouživanja kod kojeg je dopuštena potrošnja same stvari, uz obvezu vraćanja njezina ekvivalenta po prestanku plodouživanja.⁵⁷ Upravo zbog toga plodouživanje, osobito u suvremenim i fleksibilnijim oblicima, predstavlja iznimno atraktivan instrument nasljednopravnog planiranja.

Kad je riječ o raspolaganju nekretninama, prednosti plodouživanja su višestruke. Prvo, ono omogućuje dugoročno korištenje nekretnine bez potrebe za plaćanjem pune tržišne vrijednosti vlasništva. Drugo, plodouživatelj ima snažniji pravni položaj od najmoprimca jer njegovo pravo djeluje prema svima, a ne samo prema ugovornoj strani. Treće, plodouživanje omogućuje gospodarsko iskorištavanje nekretnine budući da plodouživatelj može ubirati prihode koje stvar daje, uključujući najamninu (ili zakupninu). Četvrto, tradicionalno je korisno u obiteljskom i nasljednopravnom planiranju jer omogućuje prijenos vlasništva uz zadržavanje prava korištenja do smrti korisnika. Ipak, institut ima i određene nedostatke. Za vlasnika plodouživanje znači postojanje „golog vlasništva“ bez mogućnosti korištenja nekretnine dok pravo traje. Takva je nekretnina tržišno manje vrijedna i teže prometna. Za plodouživatelja nedostatak predstavlja obveza očuvanja supstance stvari, gdje je nužno precizno razgraničiti koje su to granice, te što predstavlja poboljšanje stvari, a što joj narušava supstancu.⁵⁸ Poseban rizik nastaje ako ugovorom nije jasno određeno tko snosi troškove izvanrednih popravaka, poreza, osiguranja, itd. Upravo se zbog toga u praksi naglašava važnost preciznog ugovornog uređenja i upisa prava u zemljišne knjige.

Zaključno, suvremena uloga plodouživanja ne mora ostati ograničena na obiteljske odnose ili nasljednopravno planiranje. U uvjetima rastuće stambene nepristupačnosti i promijenjenih društveno-ekonomskih okolnosti, plodouživanje se može razviti u fleksibilan instrument investicijskog, socijalnog i stambenog planiranja, pri čemu se osobito izdvajaju dva moguća modela njegove suvremene primjene.

Prvi model odnosi se na korištenje plodouživanja kao alternative klasičnom najmu. Umjesto isključivo obveznopravnog odnosa, mladim osobama moglo bi se na određeno vrijeme omogućiti plodouživanje nad nekretninom, čime bi stekle viši stupanj pravne sigurnosti i stabilnosti stanovanja. Takav model mogao bi biti posebno značajan u okviru javnih stambenih politika, primjerice kroz dodjelu plodouživanja nad nekretninama u javnom vlasništvu mladima, socijalno ranjivim skupinama ili osobama koje zbog tržišnih uvjeta nisu u mogućnosti riješiti stambeno pitanje putem vlasništva.⁵⁹ Na taj bi način plodouživanje moglo funkcionirati kao institut dugoročnijeg i sigurnijeg korištenja nekretnine, pozicioniranom između vlasništva i najma.

⁵⁶ PAMPALONI, M., Sull'oggetto del quasi-usufrutto, BIDR, sv. 19, 1907., str. 85–105; GROSSO, G., Sul quasi usufrutto, BIDR, sv. 43, 1935., str. 237 *et seq.*

⁵⁷ Usp. čl. 253. ZSP FBiH.

⁵⁸ HEBIB, M., Ius utendi ususfructus: suvremeni izazovi kroz prizmu rimske kazuistike, Pravna misao, sv. 9-10, 2023., str. 18–23.

⁵⁹ Detaljnije o mogućnosti primjene plodouživanja kao pravnog i ekonomskog mehanizma za obnovu i stavljanje u funkciju zapuštenih nekretnina usp. LOCURCIO, M. *et al.*, The Usufruct Right as an Effective Strategy for the Enhancement of Properties in Disuse, u: *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2023 Workshops. Athens, Greece, July 3–6, 2023, Proceedings, Part VI*, Springer, Cham, 2023, str. 497–509.

Drugi model temelji se na međugeneracijskom povezivanju interesa vlasnika nekretnina i mladih osoba koje žele steći nekretninu po pristupačnijim uvjetima. U takvom okruženju starija osoba pri zaključenju ugovora o kupoprodaji zadržava pravo doživotnog korištenja nekretnine, dok mlađa osoba stječe vlasništvo po nižoj cijeni, uz odgođenu mogućnost punog korištenja iste. Starija osoba ostaje financijski osigurana te zaštićena jer nastavlja živjeti u nekretnini do smrti i ne može biti proizvoljno iseljena. Mladi kupac stječe vlasništvo, uz element aleatornosti u odnosu na trenutak stjecanja punog prava korištenja nekretnine. Zbog toga bi cijena takve nekretnine bila znatno niža od tržišne. Time se otvara prostor mladima koji ne mogu kupiti stan po punoj tržišnoj cijeni, da na ovaj način dugoročno planiraju stjecanje imovine.

6. Zaključak

U odnosu na sve izloženo, vrijednost plodouživanja ogleda se u njegovoj sposobnosti uravnoteženja različitih društvenih i ekonomskih interesa korištenjem pravnog instituta koji je duboko ukorijenjen u europskoj pravnoj tradiciji i već prepoznat u postojećem stvarnopravnom sustavu. Plodouživanje povezuje socijalnu funkciju stanovanja s racionalnim upravljanjem nekretninama te svojom primjenom nudi pravno održiv i fleksibilan odgovor na izazove suvremenog tržišta nekretnina. Uloga države pritom ne mora biti na izgradnji stanova ili subvencioniranje kupnje nekretnina, nego se može ostvarivati kroz oblikovanje stabilnog i transparentnog pravnog okvira, standardizaciju ugovornih modela, razvoj posebnih evidencija i druge mehanizme usmjerene jačanju pravne sigurnosti i poticanju šire primjene plodouživanja u stambenoj politici. Stoga plodouživanje nije potrebno posebno normativno redefinirati, već ga je potrebno prepoznati, sustavno valorizirati i prilagoditi primjeni u okolnostima novih društvenih izazova.

Mirza **HEBIB**, Ph.D., Specialist in Political Science
Assistant Professor
University of Sarajevo – Faculty of Law
m.hebib@pfsa.unsa.ba

THE TRADITIONAL INSTITUTION IN A NEW ROLE: USUFRUCT AND CONTEMPORARY CHALLENGES OF THE REAL ESTATE MARKET

The legal nature of usufruct is based on its characteristic as a limited real right over another person's property, whereby the holder is granted the right to use the property and collect its fruits, while simultaneously being obliged to preserve its substance. Although it is a classical legal institution deeply rooted in the Roman legal tradition, current challenges in the real estate market have renewed interest in its application, particularly in the context of growing housing unaffordability and the need for more flexible forms of housing.

At the level of the European Union, the real estate market is facing a continuous increase in housing prices and rents, limited access to housing finance for young people, changes in the labour market, and similar challenges. Comparable, and perhaps even more pronounced, challenges are present in Bosnia and Herzegovina, where young people, faced with insecure forms of employment, low incomes, and insufficient institutional support, are largely unable to resolve their housing needs through ownership. Nevertheless, existing housing policies remain predominantly focused on ownership-based models, while alternative forms of long-term and secure housing remain insufficiently developed. In such circumstances, usufruct may be viewed as a legal instrument of investment, social, and housing planning. This paper examines usufruct as a possible response to current challenges, highlighting its potential in connecting social needs with the rational management of real estate.

Keywords: usufruct, Roman legal tradition, youth housing, investment planning, Bosnia and Herzegovina.