

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