

dr Ana Knežević Bojović<sup>1</sup>  
dr Vesna Ćorić<sup>2</sup>  
Mirjana Glintić, master<sup>3</sup>

Pregledni naučni rad  
UDK: 347.232+347.235-054.6(4)

## PRAVO STRANACA DA STIČU STVARNA PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA – UPOREDNI PREGLED REGULATORNOG OKVIRA U OSAM EVROPSKIH DRŽAVA

### *Apstrakt*

*Pravni položaj stranaca, naročito njihovo pravo da stiču pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima, oduvek je predstavljao pokušaj postizanja ravnoteže između zatvorenosti i potrebe zaštite domaćih državljana, sa jedne strane, i uklanjanja prepreka za slobodno kretanje fizičkih i pravnih lica i stvaranja povoljnog poslovnog okruženja, sa druge strane.*

*Iako su države članice Evropske unije međusobno liberalizovale tržišta nepokretnosti, ograničenja za državljanu trećih zemalja i dalje postoje, ali je uočljiva tendencija smanjenja broja i vrste ovih ograničenja.*

*U radu se daje pregled regulatornih rešenja koja su na snazi u osam država članica Evropske unije kao putokaz i primer dobre prakse za države u tranziciji.*

**Ključne reči:** *nepokretnosti, pravo svojine, stranac, državljanstvo, državna pripadnost*

### 1. Uvodne napomene

Kako slikovito ukazuju Radić i Ratković,<sup>4</sup> kroz pravni položaj stranaca se prelamaju sumnjičavost i zatvorenost, na jednoj strani, i uklanjanje prepreka radi stvaranja povoljnog poslovnog okruženja, sa druge

<sup>1</sup> naučni saradnik, Institut za uporedno pravo, mail: akbojovic@gmail.com

<sup>2</sup> naučni saradnik, Institut za uporedno pravo, mail: vesnacoric@yahoo.com

<sup>3</sup> istraživač saradnik, Institut za uporedno pravo, mail: mirjanaglentic@yahoo.com

<sup>4</sup> Ž. Radić, I. Ratković, "Položaj stranaca u splitskom statutarom pravu", *Adrias* 12/2005, 193.

strane. Norme o privatnim pravima stranaca<sup>5</sup> tradicionalno se kvalifikuju među norme međunarodnog privatnog prava i, za razliku od kolizionih normi, neposredno regulišu prava stranaca, propisujući da ih oni mogu ili ne mogu uživati, sa ili bez uslova uzajamnosti.<sup>6</sup>

Pitanje mogućnosti stranaca da stiču pravo svojine i druga stvarna prava na nepokretnostima tradicionalno se posmatra kao relativno rezervisano pravo, i pravo Srbije u tom pogledu ne predstavlja značajan izuzetak.<sup>7</sup>

Ipak, četiri slobode na kojima počiva Evropska unija (u daljem tekstu EU) – slobodno kretanje robe, lica, usluga i kapitala – te postojanje građanstva EU – doveli su do značajne liberalizacije tržišta nepokretnosti u državama članicama EU, utoliko što su ograničenja za sticanje nepokretnosti za građane EU minimalna i često samo administrativne prirode. Ipak, neke od ovih država zadržale su određene kategorije ograničenja u odnosu na pravo stranaca da stiču pravo svojine na nepokretnostima za državljane trećih zemalja. Kakva su ova ograničenja i u kojoj meri zakonodavstvo ide u korak sa ekonomskom i demografskom realnošću i razvojem?

U radu je dat prikaz zakonodavnih ograničenja prava na sticanje prava svojine na nepokretnostima u osam država članica EU. Izbor država je ilustrativan, budući da se radi o dve države osnivača EU (Nemačkoj i Holandiji), dve stare članice (Španiji i Finskoj), i četiri nove članice EU (Bugarskoj, Sloveniji, Mađarskoj i Rumuniji), sa kojima Srbija deli ekonomsku prošlost, a sa Slovenijom i ima zajedničku pravnu prošlost. U radu su se autorke ograničile na ispitivanje mogućnosti da strani državljani steknu pravo svojine na nepokretnostima u ovim državama *inter vivos* i *mortis causa*, ali nisu ispitivale ograničenja na sticanje prava svojine na poljoprivrednom zemljištu, kao ni ograničenja koja države postavljaju u cilju zaštite životne sredine.

## 2. Pravo stranaca da stiču stvarna prava na nepokretnostima – pravni režimi odabranih država

### 2.1. Republika Bugarska

Ustav Republike Bugarske izričito reguliše pod kojim uslovima strana fizička i pravna lica mogu da steknu pravo svojine na zemljištu u

<sup>5</sup> Strancem se smatra svako lice koje nema državljanstvo/državnu pripadnost domaće države, bez obzira na to da li se radi o licu koje ima državljanstvo neke druge države/država ili je apatrid.

<sup>6</sup> T. Varadi *et al*, „Međunarodno privatno pravo“, Službeni glasnik, Beograd 2010<sup>11</sup>, 461.

<sup>7</sup> V. čl. 82- 85 b. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa, *Sl. list SFRJ*, br. 6/80 i 36/90, *Sl. list SRJ*/br. 29/96 i *Sl. glasnik RS*/br. 115/2005, gde je naročito važno da je uslov za ovo pravo postojanje uzajamnosti. Koristan pregled država sa kojima postoji uzajamnost dostupan je na <http://www.mpravde.gov.rs/tekst/3579/pravo-stranaca-da-sticu-nepokretnosti.php>, 14.09.2015. Detaljnije o pravnom položaju stranaca D. Kitić, *Pravni položaj stranaca*, NOMOS, Beograd 1991.

Republici Bugarskoj. Tačnije, član 22. Ustava predviđa da strana fizička i pravna lica mogu da steknu pravo svojine na zemljištu, kako u slučaju nasleđivanja, tako i pod uslovima predviđenim aktom o pristupanju Bugarske EU ili međunarodnim sporazumom koji je bio ratifikovan i objavljen u skladu sa nacionalnim propisima, te je kao takav obavezujući za Republiku Bugarsku.<sup>8</sup> Domašaj ove odredbe biće kasnije detaljnije analiziran. Ustav ne sadrži nikakve konkretne odredbe u pogledu sticanja svojinskih prava na drugim vrstama nepokretnosti.

Kada je reč o pravima stranaca, Ustav Republike Bugarske jemči stranim državljanima sa prebivalištem u Republici Bugarskoj sva prava i obaveze sadržana u datom ustavu, ukoliko se postojanje bugarskog državljanstva izričito ne zahteva samim ustavom ili zakonom kao preduslov u pogledu uživanja nekog od njih.<sup>9</sup> Značajno je napomenuti da se u Republici Bugarskoj položaj stranih državljana razlikuje u zavisnosti od toga iz koje države oni potiču. Shodno tome, postoje dve osnovne kategorije stranih državljana čiji se status uređuje. Na prvom mestu, Zakon o strancima u Republici Bugarskoj primenjuje se na lica koja nisu državljani država članica EU, Evropskog ekonomskog prostora, kao ni Švajcarske konfederacije.<sup>10</sup> S druge strane, pravni položaj ostalih kategorija stranaca koji se zajednički nazivaju „evropski građani“ je regulisan Zakonom o ulasku, boravku i izlasku evropskih građana i članova njihovih porodica iz Republike Bugarske, kao uostalom i relevantnim propisima EU.<sup>11</sup>

Obe navedene kategorije stranaca izjednačene su sa domaćim državljanima Bugarske u pogledu uslova propisanih za sticanje prava svojine na svim vrstama nepokretnosti izuzev zemljišta, kao i u pogledu sticanja drugih stvarnih prava na svim vrstama nepokretnosti, dakle, uključujući i zemljište.<sup>12</sup> Jedino odstupanje odnosi se na obavezu predviđenu isključivo u pogledu stranih lica koja nisu državljani država članica EU,

<sup>8</sup> Čl. 22. Ustava Republike Bugarske. V. Конституция на Република България, *Държавен вестник*, бр. 56/91, 85/03, 18/05, 27/06, 78/2006 i 12/07, [www.government.bg/cgi-bin/ets/vis/vis.pl?g=&n=4&p=0034&s=001](http://www.government.bg/cgi-bin/ets/vis/vis.pl?g=&n=4&p=0034&s=001), 06.09.2015.

<sup>9</sup> Čl. 26. Ustava, *Ibid.*

<sup>10</sup> Закон за чужденците в Република България, *Държавен вестник*, бр. 153/98, 70/99, 42/01, 112/01, 45/02, 54/02, 37/03, 103/03, 37/04, 70/04, 11/05, 63/05, 88/05, 30/06, 82/06, 11/07, 29/07, 52/07, 63/07, 109/07, 13/08, 26/08, 28/08, 69/08, 12/09, 32/09, 36/09, 74/09, 82/09, 93/09, 103/09, 73/10, 9/11, 43/11, 21/12, 44/12, 16/13, 23/13, 52/13, 68/13, 70/13, 108/13, 53/14, [www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2134455296](http://www.lex.bg/bg/laws/ldoc/2134455296), 08.09.2015.

<sup>11</sup> Закон за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства, *Държавен вестник бр.* 80/06, 109/07, 69/08, 36/09, 93/09, 102/09, 9/11, 21/12, 53/14, [www.migration.mvr.bg/NR/rdonlyres/DBA5E8C1-94DC-44EE-854D-84ECF167BF95/0/ZVPNRBGES4TS.pdf](http://www.migration.mvr.bg/NR/rdonlyres/DBA5E8C1-94DC-44EE-854D-84ECF167BF95/0/ZVPNRBGES4TS.pdf), 22.09.2015.

<sup>12</sup> 2015 Investment in Bulgaria, Legislative Framework and General Principles, [www.kpmg.com/bg/en/issuesandinsights/articlespublications/investment-in-bulgaria-2015/foreign-nationals/pages/legislativeframeworkandgeneralprinciples.aspx](http://www.kpmg.com/bg/en/issuesandinsights/articlespublications/investment-in-bulgaria-2015/foreign-nationals/pages/legislativeframeworkandgeneralprinciples.aspx), 01.09.2015.

kao ni Evropskog ekonomskog prostora, a koja se sastoji u obavezi registracije datih subjekata u BULSTAT registru u roku od sedam dana od dana sticanja prava svojine na prvoj nepokretnosti u Bugarskoj. Upis u BULSTAT registar predstavlja neophodan preduslov za sticanje svojstva poreskog obveznika. S druge strane, izmenama Zakona o BULSTAT registru iz 2009. godine izričito je predviđeno da se takva obaveza ne odnosi na strana lica koja imaju državljanstvo neke od država članica EU ili Evropskog ekonomskog prostora.<sup>13</sup> Reč je o registru koji vodi nadležna agencija pri Ministarstvu pravde Republike Bugarske.<sup>14</sup>

Sa druge strane, kada su u pitanju prava stranih fizičkih i pravnih lica na sticanje zemljišta na teritoriji Republike Bugarske bitno je istaći da je spektar ograničenja u tom pogledu trpeo česte izmene i da su različite kategorije stranaca bile podvrgavane različitim režimima ograničenja u toku poslednje decenije. Tako je, do stupanja na snagu Ugovora o pristupanju Republike Bugarske EU, Ustav Republike Bugarske predviđao široku zabranu za strana fizička i pravna lica da stiču pravo svojine na zemljištu. Jedini izuzetak bio je predviđen u pogledu nasleđivanja zemljišta od strane stranog fizičkog ili pravnog lica, iako su naslednici bili u obavezi da u roku od tri godine prenesu svojinska prava na drugo lice.<sup>15</sup>

Nakon stupanja na snagu Ugovora o pristupanju Republike Bugarske EU, došlo je do izmene Ustava Republike Bugarske po tom pitanju, a u skladu sa konceptom slobode kretanja kapitala. Izmenjen član 22. Ustava Republike Bugarske tako omogućava stranim fizičkim i pravnim licima da stiču prava svojine na zemljištu u znatno širem spektru situacija, dakle kako u slučaju nasleđivanja, tako i pod uslovima predviđenim Ugovorom o pristupanju Bugarske EU, kao i drugim međunarodnim sporazumima koji obavezuju Republiku Bugarsku.<sup>16</sup> Ugovor o pristupanju Bugarske EU, ipak, je predvideo izvesna ograničenja u pogledu sticanja svojine na određenim vrstama zemljišta na teritoriji Bugarske. Ona su se odnosila na državljane država članica EU ili Evropskog ekonomskog prostora, koji pri tome nemaju prebivalište u Bugarskoj, kao i na pravna lica koja su osnovana u skladu sa nacionalnim propisima neke

<sup>13</sup> Закон за регистър БУЛСТАТ, *Държавен вестник*, бр. 39/05, 105/05, 34/06, 42/07, 82/09, 95/09, 28/11, 38/12, [www.psc.egov.bg/documents/10180/20888/ZRB\\_now.pdf](http://www.psc.egov.bg/documents/10180/20888/ZRB_now.pdf), 07.09.2015.

<sup>14</sup> Real Estate Going Global – Bulgaria, 2012, 12, [www.pwc.fr/assets/files/pdf/2013/07/Global\\_real\\_estate/2012\\_bulgarie.pdf](http://www.pwc.fr/assets/files/pdf/2013/07/Global_real_estate/2012_bulgarie.pdf), 01.09.2015.

<sup>15</sup> Čl. 29. bugarskog Zakona o svojini pre izmena iz 2007. godine., V. Закон за собствеността, *Държавен вестник*, бр. 92/51, 12/58, 90/1960, 99/63, 26 & 27/73, 54 & 87/74, 55/78, No. 36/79, 19/85, 14 & 91/88, 38/89, 31/90, 77/91 i 33/96, 100/97, 90/99, 34/00, 59/00, 32/05, 46/06, 105/06, 24/07, 59/07, 113/07, 54/08, 109/08, 6/09, 100/10, 57/11, 105/11, 107/14, [www.lex.bg/en/laws/ldoc/2122102787](http://www.lex.bg/en/laws/ldoc/2122102787), 22.09.2015.

<sup>16</sup> Čl. 22. Ustava Republike Bugarske, [www.government.bg/cgi-bin/e-cms/vis/vis.pl?g=&n=4&p=0034&s=001](http://www.government.bg/cgi-bin/e-cms/vis/vis.pl?g=&n=4&p=0034&s=001), 06.09.2015.

od država članica EU. Data ograničenja prestala su da važe istekom sedmogodišnjeg prelaznog perioda od dana pristupanja Republike Bugarske EU, tačnije 31. decembra 2013. godine.<sup>17</sup>

Uprkos prestanku važenja pomenutih ograničenja, Zakon o svojini je, sve do sada, propustio da izričito i jasno precizira da li se u pogledu sticanja svojine na zemljištu od strane kako građana EU koji imaju prebivalište na bugarskoj teritoriji, tako i onih koji nemaju tu prebivalište automatski primenjuju odredbe datog zakona ili je potrebno u tom pogledu doneti posebne propise. Takvo rešenje svakako nepovoljno utiče na pravnu sigurnost.

Inicijalna ograničenja, kao i naknadna nedorečenost u pogledu uslova pod kojima strana fizička i pravna lica mogu da neposredno steknu svojinu na zemljištu u Bugarskoj, mogla su se prevazići putem posrednog sticanja svojine na zemljištu od strane privrednog društva, koje bi bilo osnovano u Bugarskoj. Takvo društvo mogu, prema odredbama bugarskog prava, da osnuju strana fizička i pravna lica. Položaj na taj način osnovanih privrednih društava je u svemu identičan položaju domaćih pravnih lica.<sup>18</sup>

Porastu konfuzije i onemogućavanju sticanja poljoprivrednog zemljišta od strane privrednih društava koje bi strana lica osnivala za tu svrhu, su, svakako, dodatno doprinele nedavne izmene i dopune Zakona o svojini i korišćenju poljoprivrednog zemljišta iz juna 2014. godine.<sup>19</sup> Naime, datim izmenama se, po prvi put, izričito zahteva postojanje prebivališta na teritoriji Bugarske u minimalnom trajanju od pet godina kao nužan preduslov za sticanje svojine na poljoprivrednom zemljištu od strane fizičkih i pravnih lica. Na taj način se, dakle, u pogledu mogućnosti sticanja svojine na poljoprivrednom zemljištu ne pravi razlika između stranih lica s obzirom na činjenicu da li imaju državljanstvo, odnosno pripadnost države članice EU ili neke druge države. Umesto toga, pribegava se vremenskom kriterijumu dužine trajanja prebivališta fizičkog lica, odnosno dužine poslovanja pravnog lica kao opredeljujućem. Pomenute novine su nedovoljno jasno formulisane i po preovlađujućem mišljenju

<sup>17</sup> Acquisition of Real Property, [www.bulgarian-investments.com/ru/registration-and-permissions/acquisition-real-property.html](http://www.bulgarian-investments.com/ru/registration-and-permissions/acquisition-real-property.html), 10.09.2015; Acquisition of Real Estate and Real Estate Transactions, [www.razgrad-giurgiu.eu/images/8\\_eng.doc](http://www.razgrad-giurgiu.eu/images/8_eng.doc), 10.09.2015.

<sup>18</sup> Legislative Framework and General Rules, [www.investbg.government.bg/en/pages/legislative-framework-and-general-rules-126.html](http://www.investbg.government.bg/en/pages/legislative-framework-and-general-rules-126.html), 07.09.2015.

<sup>19</sup> Закон за собствеността и ползването на земеделските земи, *Държавен вестник бр.* 17/91, 20/91, 74/91, 18/92, 28/92, 46/92, 105/92, 48/93, 64/93, 83/93, 80/94, 45/95, 57/95, 59/95, 79/96, 103/96, 104/96, 62/97, 87/97, 98/97, 123 /97, 124/97, 36/98, 59/98, 88/98, 133/98, 68/99, 34/00, 106/00, 28/02, 47/02, 99/02, 16/03, 36/04, 38/04, 87/05, 17/06, 30/06, 13/07, 24/07, 59/07, 36/08, 43/08, 6/09, 10/09, 19/09, 44/09, 94/09, 99/09, 62/10, 8/11, 39/11, 25/12, 44/12, 15/13, 16/13, 66/13, 38/14, 49/14, 98/14, 12/15, 14/15, 31/15, 61/15., [www.lex.bg/bg/mobile/ldoc/2132550145](http://www.lex.bg/bg/mobile/ldoc/2132550145), 19.10.2015.

u stručnoj javnosti čine se neustavnim, iako se nadležni sud do sada nije izjašnjavao u tom pogledu.<sup>20</sup>

## 2.2. Republika Mađarska

Propisima u Mađarskoj pravi se razlika između domaćih i stranih državljana u pogledu sticanja nepokretnosti. Da bi izbegli ograničenja predviđena za njih, strani državljani su pokušavali na razne načine da dođu do zemljišta u Mađarskoj: sticanjem državljanstva, zaključivanjem ugovora koji se nisu unosili u katastar nepokretnosti (tzv. *pocket contracts*) ili zaključivanjem ugovora o lizingu, po kom domaći i strani državljani imaju ista prava.<sup>21</sup> U procesu pregovora o pristupanju Mađarske EU dogovoreno je da će se primenjivati posebne, privremene odredbe u vezi sa sticanjem nepokretnosti, a koje su na izvestan način ublažavale već postojeći strog mađarski režim.<sup>22</sup> Mađarska je prvobitno u fazi skrininga slobode kretanja kapitala tražila prelazni period u trajanju od 10 godina, što je bio jedan od najdužih perioda koje je jedna država kandidat ikad tražila.<sup>23</sup> I ostale države kandidati za članstvo u EU su zahtevale tokom pregovora da i dalje ostanu na snazi njihovi pravni režimi za sticanje nepokretnosti kako bi sačuvale svoju privredu od negativnih posledica postojanja razlika u cenama zemljišta i prihodima između tih zemalja i ostatka EU.<sup>24</sup> Konkretno u Mađarskoj je ugovoreno da u periodu od 7 godina po pristupanju EU neće postojati mogućnost da strani državljani (bilo pravna, bilo fizička lica) steknu poljoprivredno zemljište, osim onih koji borave u Mađarskoj poslednje 3 godine i bave se poljoprivredom. U pogledu ostalih, nepoljoprivrednih i neobradivih nepokretnosti predviđen je poseban režim u periodu od 5 godina od pristupanja EU, koji se ogleda u obavezi dobijanja dozvole od strane nadležnih upravnih organa za sti-

<sup>20</sup> Purchase of Agricultural Land in Bulgaria – Question with Many Answers and Ambiguities, [www.id-lawoffice.com/purchase-agricultural-land-bulgaria](http://www.id-lawoffice.com/purchase-agricultural-land-bulgaria), 07.09.2015.

<sup>21</sup> D. Majoros, A Strategy to bring Hungarian Land ownership legislation into conformity with European community law, 3, [http://www.commercialdiplomacy.org/pdf/ma\\_projects/majoros\\_dora.pdf](http://www.commercialdiplomacy.org/pdf/ma_projects/majoros_dora.pdf), 11.09.2015

<sup>22</sup> Postoje mišljenja da su Poljska i Mađarska imale najstrožije režime za sticanje zemljišta u istočnoj i centralnoj Evropi. V. M.Brusis, J.A.Emmanouilidis, “Negotiating EU Accession: Policy Approaches of Advanced Candidate Countries from Central and Eastern Europe”, *Issues and consequences of Eastern Enlargement*, Center for Applied Policy Research 2000, 17, [https://epub.ub.uni-muenchen.de/13877/1/brusis\\_13877.pdf](https://epub.ub.uni-muenchen.de/13877/1/brusis_13877.pdf), 16.09.2015.

<sup>23</sup> D. Majoros, *A Strategy to bring Hungarian Land ownership legislation into conformity with European community law*, Monterey Institute of International Studies, 2000, 13.

<sup>24</sup> V. J.F.M.Swinnen, L.Vranken, *Land and EU Accession, Review of the Transitional Restrictions by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate*, Centre for European Policy Studies, Brussels 2009, 1. Takođe, v. Odluku Ustavnog suda Mađarske 35/994 (VI. 24) AB of the Constitutional Court, ABH 1994, 197, 201.

canje nepokretnosti. Ovaj režim važio je kako za strane državljane, tako i za državljane drugih EU država članica koji su želeli da nabave nepokretnost za potrebe stanovanja u Mađarskoj, a da već poseduju drugu takvu nepokretnost negde u EU. Pojedinci koji su živeli u Mađarskoj duže od 4 godine, kao i pravna lica koja su obavljala privrednu aktivnost bili su izuzeti od obaveze dobijanja dozvole. Ograničenja vezana za obradivo poljoprivredno zemljište prestala su da važe 30. aprila 2014. godine.<sup>25</sup>

Danas, ukoliko je reč o stranim državljanima koji nemaju pasoš EU država članica, njihovo sticanje nepokretnosti u Mađarskoj uslovljeno je dobijanjem dozvole od nadležnih državnih organa: u Budimpešti Upravne kancelarije Budimpešte, a u drugim mestima dozvola se dobija od lokalnih vlasti. Osim toga, ovaj pravni posao zahteva odobrenje još jednog upravnog organa (*Közgazgatási Hivatal*), kako bi strani državljanin mogao da stiče nepokretnost kao privatno lice. Sticanje odobrenja regulisano je Vladinom uredbom o sticanju nepokretnosti koje nemaju poljoprivrednu ili šumarsku namenu od strane stranih državljana.<sup>26</sup> Da bi se dobila dozvola, potrebno je da je reč o transakciji koja nije protivna javnom interesu ili interesu lokalne samouprave.<sup>27</sup> Još neki od mogućih osnova za sticanje dozvole su korišćenje nepokretnosti za obavljanje privrednih aktivnosti, posedovanje imigracione dozvole, boravak u Mađarskoj zbog posla u period dužem od 5 godina, dobijanje nepokretnosti po osnovu ugovora o poklonu<sup>28</sup> ili po osnovu Zakona o eksproprijaciji.<sup>29</sup> Strana pravna lica mogu steći nepokretnosti samo ako imaju registrovane ogranke ili predstavništva u Mađarskoj, kao i ukoliko imaju odobrenje obavljanja privredne aktivnosti.

Ukoliko neka strana država ne tretira na isti način mađarske državljane po osnovu reciprociteta ili međunarodnog ugovora, izdavanje

<sup>25</sup> V.pismo ministra poljoprivrede koje detaljnije opisuje razloge zašto su ograničenja trajala duže od 7 godina kako je prvobitno bilo predviđeno tokom pregovora za pristupanje EU [http://www.fvm.gov.hu/doc/upload/201004/moratorium\\_anyag\\_100412.pdf](http://www.fvm.gov.hu/doc/upload/201004/moratorium_anyag_100412.pdf), 10.09.2015, navedeno prema A, Teglasi, "The Protection of Arable Land in the Basic Law of Hungary with Respect to the Expiring Moratorium of Land Acquisition 2014", *Acta Universitatis Brunensis Iuridica*, Brno 2013, fn. 6.

<sup>26</sup> Government decree No. 251/2014 (X. 2.) on the acquisition by foreign nationals of real estate other than land used for agricultural or forestry purpose.

<sup>27</sup> Strani državljanin koji je izručivan, ima zabranu boravka, hapšen je ili slično, ne može dobiti ovu dozvolu jer se smatra da je postupao protivno javnom interesu. I za pravna lica važi pravilo da ne smeju postupati protivno javnom interesu, što bi se ogledalo u kažnjavanju po krivičnim propisima, neplaćanju poreza i slično. Section 88 Act LV of 1994 on Arable Land.

<sup>28</sup> Poklon može biti učinjen samo od strane lica koje se smatra bliskim srodnikom u smislu mađarskog Građanskog zakonika.

<sup>29</sup> Section 1 Government decree No. 251/2014 (X. 2.) on the acquisition by foreign nationals of real estate other than land used for agricultural or forestry purpose.

dozvole može biti odbijeno.<sup>30</sup> Strani državljanin koji boravi u Mađarskoj radi obavljanja posla kao samostalni preduzetnik mora dobiti posebnu vrstu dozvole za sticanje nepokretnosti.<sup>31</sup> Dalje, takvo lice mora otuđiti nepokretnost ili podneti zahtev za dobijanje dozvole ukoliko bude izbrisan iz privrednog registra, ukoliko izgubi dozvolu za rad. Navedena pravila Vladine uredbe o sticanju dozvole važe i za diplomatske i konzularne predstavnike, kao i međunarodne organizacije.<sup>32</sup> Prema Zakonu o predstavništvima stranog privrednog društva registrovanih u državama Evropskog ekonomskog prostora ili u zemljama čiji državljani mogu imati isti takav tretman po osnovu međunarodnog ugovora, strani državljani mogu steći nepokretnosti za obavljanje svojih poslovnih aktivnosti pod jednakim uslovima kao i domaći državljani.<sup>33</sup> Ne zahteva se bilo kakva dozvola ili odobrenje za sticanje nepokretnosti ukoliko postoji odgovarajući međunarodni ugovor ili je ustanovljen reciprocitet. U suprotnom je sticanje nepokretnosti regulisano istim, gore navedenim pravilima za strane državljane.

Najvažnije ograničenje koje postoji u mađarskom pravu jeste zabrana stranim državljanima i stranim pravnim licima da stiču obradivo zemljište u Mađarskoj po osnovu Zakona o poljoprivrednom zemljištu<sup>34</sup> Državljeni EU zemalja imaju mogućnost da steknu obradivo zemljište u skladu sa ovim zakonom ukoliko se bave poljoprivredom kao svojom osnovnom delatnošću u Mađarskoj u poslednje 3 godine i plaćaju poreze. I tada je njihovo sticanje ograničeno na 300 ha maksimalno. Da bi ostvarili svoje pravo na sticanje nepokretnosti, i EU državljani su morali da dostave odgovarajuće potvrde od nadležne kancelarije o svom boravku ili dozvoli boravka u Mađarskoj, kao i potvrdu da se bave poljoprivredom.<sup>35</sup>

U vezi sa poljoprivrednim zemljištem interesantna su i pravila o vlasništvu na nepokretnostima koje su neophodne za obrađivanje poljoprivrednog zemljišta (u smislu štale i sličnih objekata i zemljišta na kojima su izgrađeni). Zakon predviđa da strani državljani mogu da stiču svojину na ovim nepokretnostima kao na nezavisnim nepokretnostima u skladu sa propisima o nepokretnostima koje nisu određene kao poljoprivredne. Takođe, lica koja nemaju boravište u Mađarskoj, bilo pravna, bilo fizička, mogu steći svojину na nepokretnostima koje nisu određene kao poljoprivredne, kako bi kupili objekte neophodne za gajenje stoke i drugu pol-

<sup>30</sup> Section 1 subsection 4 government decree No. 251/2014 (X. 2.).

<sup>31</sup> Section 1/A government decree No. 251/2014 (X. 2.)

<sup>32</sup> Section 3 government decree No. 251/2014 (X. 2.).

<sup>33</sup> Section 9, 15 Act CXXXII of 1997 on Hungarian Branch Offices and Commercial Representative Offices of Foreign-Registered Companies.

<sup>34</sup> Act CXXXII of 2013 on transfer of agricultural lands and lands of forestry.

<sup>35</sup> J.F.M.Swinnen, L.Vranken, 10.

joprivrednu proizvodnju.<sup>36</sup> Zakon je bio prilično strog i prema građanima EU, odnosno postojala je mogućnost da steknu obradivo poljoprivredno zemljište ukoliko im je supružnik mađarskog državljanstva ili ukoliko borave i bave se poljoprivredom u Mađarskoj 3 godine.<sup>37</sup>

### 2.3. Savezna Republika Nemačka

Smatra se da Nemačka ima jedno od najstabilnih tržišta za investiranje u nepokretnosti,<sup>38</sup> koje ne poznaje bilo kakva ograničenja za sticanje nepokretnosti od strane stranih državljana. Liberalan odnos po ovom pitanju takođe je i posledica činjenice da je Nemačka država sa velikim izvozom kapitala.

Ustavom Savezne Republike Nemačke definisano je ko su strani državljanima na posredan način, odnosno određivanjem koja lica se smatraju Nemačima.<sup>39</sup> Reč je o licima koja imaju nemačko državljanstvo, kao i licima nemačkog etničkog porekla koja su se našla na teritoriji Nemačkog carstva kao izbeglice ili prognani 31. decembra 1937. Sva ostala lica imaju status stranih državljana.

Počev od 30. jula 1998. godine u propisima Savezne Republike Nemačke ne postoje odredbe koje prave razlike u tretmanu domaćih i stranih državljana pri sticanju nepokretnosti.<sup>40</sup> Pravni osnov jednakog postupanja prema strancima predstavlja član 14 (2) Ustava, koji eliminiše postojanje bilo kakve razlike između domaćih i stranih državljana u pogledu mogućnosti sticanja prava svojine.<sup>41</sup> Međutim, i pored

<sup>36</sup> Section 8 Act LV of 1994 on Acquisition of Ownership of Arable Land, Section 8, Official Journal of Hungary, br. 69, 27.06.2004, Hungarian Official Journal Publisher, 2533–45, 6408-6410.

<sup>37</sup> P.Ciaian, D'A.Kancs, J.Swinnen *et al*, "Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries", *Factor Markets Working Paper*, br.14/2012, 5-8,11.

<sup>38</sup> U.G.H.Brauer, J.Day, "Germany", *Legal Aspects of Doing Business in Germany* (eds. C.Campbell, D.Campbell), Juris Publishing, Nju Jork 2013, 8-10.

<sup>39</sup> Art. 116 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, *BGBI S. 1*.

<sup>40</sup> O istorijskom razvoju prava stranaca na sticanje nepokretnosti u Nemačkoj v. N.Babenkova, "Einführung: Geschichtliche Grundlagen der Modernisierung des Bodenrechts in Deutschland und Russland", *Die Grundstückveräußerung nach deutschem und russischem Recht unter besonderer Berücksichtigung der Veräußerung an Ausländer*, *Rechtsgeschichtliche Aspekte und aktuelle Fragen*, Bayerische Julius-Maximilians Universität, Würzburg, 188-204. Takođe, v. F. Oppenheimer "Foreign Persons, Firms and Corporations Doing Business in Germany, A Brief Survey of German Corporation and Tax Law", *Columbia Law Review*, br. 30/1930 986-1009.

<sup>41</sup> J.P.Gardner, "Hallmark of Citizenship", *Green Paper*, London 1994, navedeno prema S.Hodgson, C.Cullinan, K.Campbell, "Land Ownership and Foreigners, A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners", *FAO Legal Paper Online* 6/1999, fn.7.

navedene ustavne odredbe, bilo je slučajeva da su lokalne vlasti nudile prodaju nepokretnosti pod povoljnijim uslovima domaćim nego stranim državljanima. Iz tog razloga je Evropska komisija u prošlosti pokretala nekoliko postupaka pred Evropskim sudom pravde protiv Nemačke zbog povrede komunitarnog prava.<sup>42</sup> Danas se može slobodno reći da ne postoji bilo kakva posebna ograničenja prava stranaca da steknu nepokretnosti u Nemačkoj, čemu su svakako doprinele i pomenute odluke Suda pravde.

Nepokretnosti mogu slobodno sticati strana pravna i fizička lica.<sup>43</sup> Sam postupak kupovine nepokretnosti regulisan je Građanskim zakonikom, koji predviđa sve uslove koji se moraju ispuniti pri kupovini nepokretnosti u Nemačkoj (sposobnost zaključivanja ugovora, overa kod notara, upis u registar nepokretnosti i slično).<sup>44</sup> S obzirom da se za promet nepokretnostima zahteva upis u registar nepokretnosti, praktični problem se može javiti ukoliko je kupac privredno društvo u kome strani državljanin ima interes (udeo, akcije...), a država čiji je on državljanin ne poseduje registar sa odgovarajućim podacima, čiji unos se zahteva u nemački registar nepokretnosti.<sup>45</sup>

Da bi strani državljanin kupio nepokretnost u Nemačkoj, dovoljan mu je strani pasoš sa turističkom vizom, a ne zahteva se dobijanje bilo kakve druge dozvole od centralnih ili lokalnih vlasti.<sup>46</sup> Čak nije ni potrebno da poseduje dozvolu boravka (*Aufenthaltserlaubnis*), koja je neophodna stranim državljanima koji borave duže od određenog perioda u Nemačkoj. Štaviše, posedovanje nepokretnosti u Nemačkoj nije dovoljan osnov za sticanje dozvole boravka.<sup>47</sup> Izuzetak od navedenog pravila predstavlja situacija kad bi se stečena nepokretnosti koristila za privrednu aktivnost vlasnika. U tom slučaju postojala bi mogućnost sticanja dozvole boravka po osnovu posedovanja nepokretnosti.<sup>48</sup>

Dobijanje odgovarajućih sredstava za kupovinu nepokretnosti, kao što su hipoteka i zemljišni dugovi nije rezervisano samo za domaće

<sup>42</sup> [http://ec.europa.eu/deutschland/press/pr\\_releases/11371\\_de.htm](http://ec.europa.eu/deutschland/press/pr_releases/11371_de.htm), 06.08.2015.

<sup>43</sup> Tako i P.W.Borch, 'Federal Republic of Germany', *Legal Aspects of Alien Acquisition of Real Property* (ed. D.Campbell), Springer Netherlands 1980, 77, 88.

<sup>44</sup> Art. 311, 433-479, 873 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, *BGBI. I S.* 42, 2909, 2003 I S.738.

<sup>45</sup> V. Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994, *BGBI. I S.* 1114.

<sup>46</sup> Prema savetima agenata nekretninama dovoljno je uzeti turističku vizu kako bi se obavile pripreme za kupovinu nepokretnosti. Kasnije, na osnovu ugovora o kupovini nepokretnosti, strani državljanin mogu bez problema dolaziti u Nemačku. <http://mortgaget.orgfree.com/real-estate-in-germany095.htm>, 07.08.2015.

<sup>47</sup> V. Abs 2,3 Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet, *BGBI. I S.* 1386.

<sup>48</sup> Abs 33 Gesetz über den Aufenthalt, die Erwerbstätigkeit und die Integration von Ausländern im Bundesgebiet, *BGBI. I S.* 1386.

državljanima. Ne postoje nikakva zakonska ograničenja da i strani državljani steknu odgovarajuću pozajmicu.<sup>49</sup> Jedino što nemačke banke uglavnom zahtevaju da strani državljani koji žele da pozajme novac postavljaju agenta sa prebivalištem u Nemačkoj, jer je celokupna procedura dobijanja hipoteke komplikovana. Međutim, činjenica da se u zemlju može uneti maksimalno 10 000 evra može predstavljati ograničenje pri ovom pravnom poslu.<sup>50</sup> Ova i slična ograničenja nemaju nikakve veze sa prenosom nepokretnosti, već isključivo su posledica propisa o prekograničnim finansijskim transakcijama, kao i propisa o zabrani pranja novca.<sup>51</sup>

## 2.4. Republika Rumunija

Ustav Rumunije u članu 44. izričito reguliše pod kojim uslovima strana fizička i pravna lica mogu da steknu pravo svojine na zemljištu u Rumuniji. U pogledu drugih vrsta nepokretnosti Ustav ne sadrži odgovarajuću odredbu. Data odredba je gotovo identična ustavnom rešenju, koje u tom pogledu predviđa Ustav Bugarske. Tako, poput bugarskog rešenja, član 44. Ustava Rumunije predviđa da strana fizička i pravna lica mogu da steknu pravo svojine na zemljištu, kako u slučaju nasleđivanja, tako i pod uslovima predviđenim aktom o pristupanju Rumunije EU ili međunarodnim sporazumom koji obavezuje Rumuniju.<sup>52</sup>

Rumunski ustav, dalje, dodatno precizira da je sticanje zemljište od strane stranih lica dopušteno i u slučajevima predviđenim nacionalnim osnovnim zakonima, ističući pri tome i neophodnost postojanja reciprociteta. U kontekstu sticanja nepokretnosti značajan je i član 73. Ustava Rumunije koji predviđa da se svojinska i naslednopravna pitanja regulišu osnovnim zakonima.<sup>53</sup> Dakle, poput bugarskih ustavnih odredbi, rumunski ustav takođe izjednačava položaj staranaca sa domaćim državljanima u pogledu uslova propisanih za sticanje stvarnih prava na nepokretnostima, izuzev prava svojine na zemljištu koje se nalazi na teritoriji Rumunije.<sup>54</sup>

Ugovor o pristupanju Rumunije EU je predviđao izvesna ograničenja u pogledu sticanja prava svojine na određenim nepokretnos-

<sup>49</sup> V. npr. Art. 1113-1190 BGB.

<sup>50</sup> Čl. 3 Regulation (EC) No 1889/ 2005 of the European Parliament and of the Council of 26 October 2005 on controls of cash entering or leaving the Community.

<sup>51</sup> V. Art. 2 Abs. 1 Gesetz über das Aufspüren von Gewinn aus svhweren Straftaten, BGBl. I S. 1690. Ovom odredbom propisana je obaveza trgovca nekretninama da proveri ugovornu stranu pri kupovini nepokretnosti u smislu odredbi o pranju novca.

<sup>52</sup> Constitutia Romaniei, *Monitorul Oficial al Romaniei*, nr. 233/91, 758/03 i 767/03, [www.cdep.ro/pls/dic/site.page?id=371](http://www.cdep.ro/pls/dic/site.page?id=371), 22.09.2015.

<sup>53</sup> *Ibidem*.

<sup>54</sup> Acquisition of Real Estate and Real Estate Transactions, 2, [www.razgrad-giurgiu.eu/images/8\\_eng.doc](http://www.razgrad-giurgiu.eu/images/8_eng.doc), 11.08.2015.

tima za strana fizička i pravna lica koja imaju državljanstvo ili pripadnost drugih država članica EU. Međutim, od 1. januara 2014. godine, odnosno od isteka prelaznog perioda utvrđenog Ugovorom o pristupanju Rumunije EU, data ograničenja u pogledu sticanja svojine na zemljištu, uključujući i poljoprivredno, prestala su da važe.

Nepuna dva meseca nakon prestanka važenja pomenutih ograničenja, usvojen je novi Zakon o regulisanju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta koji iznova ograničava raspolaganje poljoprivrednim zemljištem (ovaj put pod znatno drugačijim uslovima).<sup>55</sup> Zakonom se isključivo reguliše sticanje prava svojine na poljoprivrednom zemljištu koje se nalazi u vangradskim područjima Rumunije. On predviđa ograničenja kako za domaća, tako i za strana lica uvođenjem prava preče kupovine u korist određenih kategorija lica, kao i zahtevanjem pribavljanja dozvola od Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja kao preduslova za sticanje datog zemljišta.<sup>56</sup>

U pogledu sticanja prava svojine na drugim vrstama zemljišta, rumunsko pravo sadrži sledeća rešenja:

- 1) Državljeni država članica EU ili Evropskog ekonomskog prostora, ukoliko imaju prebivalište u Rumuniji, imaju pravo da stiču pravo svojine na zemljištu (izuzev šumskog i poljoprivrednog zemljišta) pod istim uslovima kao i rumunski državljani – isto važi i za pravna lica koja su osnovana shodno nacionalnim propisima prethodno navedenih država;
- 2) Državljeni država članica EU ili Evropskog ekonomskog prostora bez prebivališta u Rumuniji mogu da stiču u svojinu gore navedene vrste zemljišta jedino u cilju izgradnje stambenog objekta u kojem bi živeli ili osnivanja organa privrednog društva ukoliko se radi o pravnim licima;
- 3) Fizička lica koja imaju prebivalište u nekoj od država članica EU ili Evropskog ekonomskog prostora ili pravna lica koja su osnovana na osnovu propisa ovih država imaju pravo da stiču pravo svojine na zemljištu (izuzev šumskog i poljoprivrednog zemljišta) pod istim uslovima kao i rumunski državljani počevši od 1. januara 2014. godine;
- 4) Fizička i pravna lica koja imaju državljanstvo država koje nisu članice EU ili Evropskog ekonomskog prostora, kao i pravna lica koja nisu

<sup>55</sup> Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, Monitorul Oficial al României, nr. 178/2014, [www.dreptonline.ro/legislatie/legea\\_17\\_2014\\_masuri\\_reglementare\\_vanzare\\_cumparare\\_terenuri\\_agricole\\_extravilan\\_modificare\\_legea\\_268\\_2001\\_privatizarea\\_societatilor\\_comerciale\\_terenuri\\_proprietate\\_publica.php](http://www.dreptonline.ro/legislatie/legea_17_2014_masuri_reglementare_vanzare_cumparare_terenuri_agricole_extravilan_modificare_legea_268_2001_privatizarea_societatilor_comerciale_terenuri_proprietate_publica.php), 14.09.2015.

<sup>56</sup> McKenna Cameron, New Law on Pre-emption Rights over Agricultural Land in Romania, [www.lexology.com/library/detail.aspx?g=b3c54cb7-edff-49ac-8522-67f2c24e8471](http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=b3c54cb7-edff-49ac-8522-67f2c24e8471), 11.09.2015.

osnovana na osnovu odredbi zakona prethodno pomenutih država, mogu da stiču pravo svojine na zemljištu pod uslovima predviđenim međunarodnim sporazumima i pod uslovom reciprociteta, kao i u slučaju nasleđivanja.<sup>57</sup>

Na kraju, možemo da zaključimo da su se, poput bugarskog pravnog sistema, i u Rumuniji zadržala na snazi ograničenja koja se odnose na sticanje prava svojine na zemljištu od strane stranih fizičkih i pravnih lica koja nemaju državljanstvo neke od država članica EU i Evropskog ekonomskog prostora. Kao što je prethodno istaknuto, na tu kategoriju stranaca primenjuje se ustavno ograničenje prema kojem oni mogu sticati zemljište na teritoriji Rumunije jedino ukoliko je to predviđeno međunarodnim ugovorom kojem je Rumunija pristupila i pod uslovom uzajamnosti.<sup>58</sup>

Dalje, rumunsko pravo predviđa apsolutnu zabranu za strana fizička i pravna lica da stiču zemljište na teritoriji Rumunije, u pogledu kojeg zabrana sticanja postoji i za domaće državljane. Reč je, prevashodno, o zemljištu koje se nalazi u javnoj svojini države ili drugih organa javnih vlasti.<sup>59</sup> Poput bugarskog zakonodavaca, rumunsko pravo takođe predviđa mogućnost za strana lica da posredno steknu pravo svojine na zemljištu u Rumuniji putem privrednog društva, koje bi bilo osnovano u Rumuniji. Takvo društvo mogu, prema odredbama rumunskog prava da osnuju strana fizička i pravna lica. Položaj na taj način osnovanih privrednih društava je u svemu identičan položaju domaćih pravnih lica.<sup>60</sup>

## 2.5. Republika Slovenija

Osnovni izvor prava kojim se reguliše mogućnost da strani državljani steknu pravo svojine na nepokretnostima u Republici Sloveniji je Ustav Republike Slovenije.<sup>61</sup> Naime, članom 68. Ustava Republike Slovenije predviđeno je da strani državljani mogu steći pravo svojine na nepokretnostima u Republici Sloveniji pod uslovima određenim zakonom ili međunarodnim ugovorom koji je ratifikovao slovenački parlament. Kojim zakonima i međunarodnim ugovorima je ovo pravo predviđeno?

<sup>57</sup> Ana Maria Goga, Romania – Real Estate 2015, [www.iclg.co.uk/practice-areas/real-estate/real-estate-2015/romania](http://www.iclg.co.uk/practice-areas/real-estate/real-estate-2015/romania), 12.09.2015.

<sup>58</sup> Ciocea Nicoleta, IBA Real Estate Committee, Real Estate in a Nutshell: Romania: Ownership/Restrictions on Ownership by non-residents”, 3, [www.ibanet.org/.../Real\\_Estate.../Real\\_Estate/Real](http://www.ibanet.org/.../Real_Estate.../Real_Estate/Real), 11.09.2015.

<sup>59</sup> *Ibid.* 1.

<sup>60</sup> *Ibidem.*

<sup>61</sup> Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/2000, 24/03, 69/04, 68/06 i 47/13, <http://www.us-rs.si/o-sodiscu/pravna-podlaga/ustava/>, 5.08.2015.

### 1. Zakon o nasleđivanju<sup>62</sup> i Zakon o utvrđivanju uzajamnosti<sup>63</sup>

Članom 6. Zakona o nasleđivanju je predviđeno da strani državljani imaju ista prava u vezi sa nasleđivanjem kao i državljani Republike Slovenije, pod uslovom uzajamnosti. Članom 4. Zakona o utvrđivanju uzajamnosti, propisana je oboriva pretpostavka uzajamnosti u pogledu prava na zakonsko i testamentarno nasleđivanje u slučaju kada je predmet nasleđivanja pravo svojine na nepokretnosti. Ipak, ukoliko je potrebno da se utvrdi da uzajamnost postoji, sud zastaje sa ostavinskim postupkom, a postojanje uzajamnosti utvrđuje ministarstvo nadležno za poslove pravosuđa u postupku propisanom istim zakonom.<sup>64</sup>

### 2. Zakon o uslovima za sticanje prava svojine za fizička i pravna lica iz država kandidata za članstvo u EU<sup>65</sup>

Članom 4. ovog zakona je propisano da fizička i pravna lica koja imaju državljanstvo, odnosno državnu pripadnost država kandidata za članstvo u EU mogu steći pravo svojine na nepokretnostima u Republici Sloveniji pod uslovom uzajamnosti. Postojanje materijalne uzajamnosti se za svaku nepokretnost pojedinačno utvrđuje u skladu sa Zakonom u utvrđivanju uzajamnosti. Države na čija fizička i pravna lica se ova mogućnost odnosi su: Republika Makedonija, Crna Gora, Republika Srbija i Republika Albanija. Što se tiče Republike Bosne i Hercegovine, budući da ona još uvek nema status kandidata za članstvo u EU, državljani BiH ne mogu sticati pravo svojine na nepokretnostima u Republici Sloveniji, osim nasleđivanjem, naravno, uz uslov uzajamnosti.

### 3. Zakon o odnosu Republike Slovenije sa Slovencima izvan njenih granica<sup>66</sup>

Članom 66. ovog zakona propisano je da lica sa statusom Slovenca koja nemaju državljanstvo Slovenije imaju pravo da stiču pravo svojine na

<sup>62</sup> Zakon o dedovanju, *Ur. l. SRS*, št. 15/76, 23/78, 13/94 - ZN, 40/94 - odl. US, 117/00 - odl. US, 67/01 i 83/01 - OZ.

<sup>63</sup> *Uradni list RS*, št. 9/99.

<sup>64</sup> U ovom postupku strani državljanin je dužan da dostavi svoje lične podatke, dokaz o državljanstvu, podatke o nepokretnosti, uključujući i izvod iz zemljišne knjige, kao i izjavu o tome u koje svrhe se imovina stiče, kao i da dokaže svoj pravni interes – barem jedan pravni osnov za sticanje prava svojine na nepokretnosti. Odluku o postojanju ili nepostojanju uzajamnosti Ministarstvo je dužno da usvoji u roku od 90 dana od dana prijema zahteva za utvđenje.

<sup>65</sup> Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji, *Ur. l. RS*, št. 61/06.

<sup>66</sup> Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja, *Ur. l. RS*, št. 43/06 in 76/10.

nepokretnostima pod istim uslovima kao i državljani Republike Slovenije. Status Slovenca bez slovenačkog državljanstva se stiče na osnovu člana 59. ovog zakona, a mogu ga steći fizička lica pod sledećim uslovima:

- da su slovenačkog porekla
- da su aktivna u organizacijama Slovenaca van Republike Slovenije ili su aktivno povezani sa Republikom Slovenijom
- da ne pripadaju društvima, političkim strankama i drugim organizacijama koje se protive međunarodnopravnim, ustavnim i zakonskim pravima Slovenaca ili koje aktivno deluju protiv ustavnog poretka Slovenije
- da nisu lišena državljanstva Republike Slovenije po odredbama zakona kojima se uređuje pitanje državljanstva Slovenije.

#### 4. Sticanje prava svojine na nepokretnostima na osnovu međunarodnih ugovora

U slučaju kada su fizička ili pravna lica iz bivših republika SFRJ stekla pravo upisa svojine na nepokretnosti pre 31.12.1990. godine, ali upis nije izvršen, nije potrebna odluka o utvrđivanju uzajamnosti. Ipak, ova lica takođe moraju ispuniti i sledeće uslove: stranka na početku postupka uknjižbe prava svojine na nepokretnosti mora priložiti isprave kojima dokazuje pravo na raspolaganje nepokretnošću, kao i zemljišnoknjižnu ispravu u skladu sa propisima koji su bili na snazi u trenutku sticanja nepokretnosti.

Što se tiče fizičkih i pravnih lica koja imaju državljanstvo, odnosno državnu pripadnost neke od država članica EU, na osnovu člana 3a Ustava Republike Slovenije i Zakona o ratifikaciji sporazuma o pristupanju EU,<sup>67</sup> državljani država članica EU stiču pravo svojine na nepokretnosti-

<sup>67</sup> Zakon o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Portugalsko republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami Evropske unije) in Češko republiko, Republiko Estonijo, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Republiko Poljsko, Republiko Slovenijo in Slovaško republiko, o pristopu Češke Republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k Evropski uniji s Sklepno listino (MPPEU), *Ur. l. RS* - MP, št. 3/04., Zakon o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Češko republiko, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Estonijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Velikim Vojvodstvom Luksemburg, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Republiko Poljsko, Portugalsko republiko, Republiko Slovenijo, Slovaško republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami Evropske unije) ter Republiko Bolgarijo in Romunijo o pristopu Republike Bolgarije in Romunije k Evropski uniji s Sklepno listino (MPEUBR) (*Ur. l. RS* - MP, št. 4/06).

ma u Sloveniji pod istim uslovima kao i državljani Republike Slovenije.<sup>68</sup>

Nadalje, na osnovu člana 40. Sporazuma u Evropskom ekonomskom prostoru<sup>69</sup> ne postoje ograničenja za kretanje kapitala koji pripada licima koja imaju državljanstvo država članica Evropskog ekonomskog prostora ili država EFTA – što znači da fizička i pravna lica koja imaju državljanstvo/državnu pripadnost Republike Islanda, Kneževine Lihentštajn i Kraljevine Norveške takođe mogu steći pravo svojine na nepokretnostima u Sloveniji bez odluke o utvrđivanju uzajamnosti. Isto pravilo važi i za fizička i pravna lica koja imaju državljanstvo/državnu pripadnost neke od država članica OECD – u praksi, ovo pravo će koristiti državljani država koje nisu članice EU, a to su Australija, Kanada, Island, Čile, Izrael, Japan, Meksiko, Norveška, Novi Zeland, Švajcarska, Turska, Južna Koreja i Sjedinjene Američke Države.<sup>70</sup>

Što se tiče državljanina drugih država oni mogu sticati pravo na nepokretnostima u Sloveniji samo na osnovu nasleđivanja i to pod uslovom uzajamnosti.

## 2.6. Republika Finska

Ustav Republike Finske se ne izjašnjava u pogledu mogućnosti da strana lica stiču nepokretnosti na njenoj teritoriji. Članom 15. Ustava Finske jamči se jedino, na veoma uopšten način, zaštita svojine svakog pojedinca.<sup>71</sup>

Finsko zakonodavstvo, u načelu, ne predviđa specifična ograničenja za strana lica u tom pogledu. Jedini izuzetak odnosi se na ograničenje u pogledu sticanja nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Alandskih ostrva. Na teritoriji te provincije, primenjuje se Zakon o sticanju nepokretnosti na Alandskim ostrvima iz 1975. godine, koji predviđa da strana lica koja nemaju prebivališta na Alandskim ostrvima moraju da pribave dozvolu regionalnih organa vlasti kao preduslov za sticanje nepokretnosti na

<sup>68</sup> Isto važi i za državljane Republike Bugarske i Rumunije od 2007. godine, kao i državljane Republike Hrvatske od 1.7. 2013. godine.

<sup>69</sup> Sporazum o Evropskom gospodarskom prostoru, *Ur. l. RS - MP*, št. 9/05.

<sup>70</sup> V. Zakon o ratifikaciji Konvencije o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter dopolnilnih protokola št. 1 i 2 h Konvenciji (MKOGSR), *Ur. l. RS - MP*, št. 10/10 kao i Zakon o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj (MSPKOGS), *Ur. l. RS - MP*, št. 10/10.

<sup>71</sup> Ustav Finske, *Službeni list Finske*, br. 731/99, 596/07, 802/07, 1112/11, [www.servat.unibe.ch/icl/fi00000\\_.html](http://www.servat.unibe.ch/icl/fi00000_.html), 10.09.2015.

toj teritoriji.<sup>72</sup> Međutim, budući da se identično ograničenje primenjuje i na državljane Finske koji imaju prebivalište na teritoriji drugih finskih provincija van Alandskih ostrva, ne radi se o specifičnom ograničenju koje se isključivo odnosi na strana lica.

Finsko pravo je ranije, tačnije sve do 1. januara 2000. godine poznavalo izvesna ograničenja prava stranaca na sticanje nepokretnosti, ali su ona ukinuta nakon pristupanja Finske Evropskom ekonomskom prostoru i EU. Naime, još je finskim Zakonom o pravu na nepokretnostima i udelima stranih fizičkih i pravnih lica iz 1939. godine zahtevana dozvola nadležnog Državnog saveta kao preduslov u pogledu sticanja svojinskih prava na nepokretnostima za strana lica.<sup>73</sup> Dati propis je zamenjen Zakonom o kontroli sticanja nepokretnosti od strane nerezidenata i stranih organizacija, koji je stupajući na snagu 1. januara 1993. godine značajno ublažio ranija ograničenja.<sup>74</sup>

Ipak, Zakon iz 1993. godine je i dalje sadržao značajana ograničenja. Naime, obavezivao je strana lica koja nisu imala prebivalište na teritoriji Finske da pribave dozvolu od nadležnog državnog organa kao nužan preduslov za sticanje stambenog prostora, ukoliko se nije radilo o slučaju kupovine prve nepokretnosti za stanovanje.<sup>75</sup>

Dakle, tek je prestankom važenja pomenutog zakona 2000. godine došlo u potpunosti do ukidanja svih pomenutih ograničenja, izjednačivši na taj način režim koji se primenjuje na sva strana i domaća lica u pogledu sticanja svojine na nepokretnostima. Strana lica su međusobno izjednačena bez obzira na državu u kojoj imaju prijavljeno prebivalište.<sup>76</sup> Pomenuto izjednačavanje režima se odnosilo na sve vrste nepokretnosti,

<sup>72</sup> Act on the Acquisition of Immovable Property in Åland, *Official Gazette of Finland*, No. 3/1975. T. Ralli, K. Weckström, "Real Property Law and Procedure in the European Union," Finland, National Report, 4, [www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF](http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF), 10.08.2015; Ustav Finske propisuje da se Zakon o autonomiji Alandskih ostrva donosi shodno pravilima specifično uređenog zakonodavnog postupka. V. član 75. Ustava.

<sup>73</sup> The Act on Right of Foreigners and Certain Legal Entities to Own and Posses Real Property and Shares no. 219/1939; J. Waselius, C. Wik, "Finland Opens Door to Foreign Business", *International Law Review* vol. 12, 1993, 7.

<sup>74</sup> *Ibidem*.

<sup>75</sup> Buying an Apartment or House in Finland, [www.expats-finland.com/housing/buying\\_property\\_in\\_finland.html](http://www.expats-finland.com/housing/buying_property_in_finland.html), 12.09.2015.

<sup>76</sup> "Ad-Hoc Query on Limitations to Acquiring Real Estate by Third-Country Nationals Requested by EE EMN NCP on 26th May 2011 - Compilation produced on 27th June 2011", *Responses from Austria, Estonia, Finland, Germany, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Netherlands, Portugal, Romania, Slovak Republic, Sweden and United Kingdom*, 2, [www.ec.europa.eu/dgs/home-affairs/what-we-do/networks/european\\_migration\\_network/reports/docs/ad-hoc-queries/residence/324\\_emn\\_ad-hoc\\_query\\_limitations\\_to\\_acquiring\\_real\\_estate\\_by\\_tcn\\_26may2011\\_wider\\_dissemination\\_en.pdf](http://www.ec.europa.eu/dgs/home-affairs/what-we-do/networks/european_migration_network/reports/docs/ad-hoc-queries/residence/324_emn_ad-hoc_query_limitations_to_acquiring_real_estate_by_tcn_26may2011_wider_dissemination_en.pdf), 10.08.2015.

uključujući kako poslovne i stambene objekte, tako i zemljište.<sup>77</sup>

Zanimljivo je napomenuti da je 2014. godine u Parlamentu Finske 90 (od ukupno 200) poslanika pokrenulo inicijativu u cilju ponovnog uvođenja ograničenja za sticanje nepokretnosti u Finskoj koja bi se primenjivala na nerezidentna strana fizička i pravna lica koja nemaju državljanstvo, odnosno pripadnost ni jedne od država članica Evropskog ekonomskog prostora. Naime, predloženo je da data kategorija lica mora da određeno vreme ima prijavljeno prebivalište na teritoriji Finske, kako bi mogla da steknu nepokretnost u njoj. Data inicijativa za sada još uvek nije dala značajne odjeke niti je dovela do izmene zakona.<sup>78</sup>

## 2.7. Kraljevina Holandija

Ustav Kraljevine Holandije ne reguliše pravo stranaca da stiču svojину na nepokretnostima koje se nalaze na njenoj teritoriji.<sup>79</sup> U pogledu svojinskih prava na nepokretnostima relevantan je jedino član 14. koji jemči obaveznu naknadu u slučaju eksproprijacije. Pored toga, član 107. Ustava Kraljevine Holandije predviđa, na uopšten način, da su pravila građanskog prava sadržana u Građanskom zakoniku.<sup>80</sup>

Svojinska i druga stvarna prava na nepokretnostima regulisana su, dakle, prevashodno Građanskim zakonikom. Iz odredbi kako Građanskog zakonika, tako i Zakona o katastru,<sup>81</sup> Zakona o strancima,<sup>82</sup> Zakona o notarima<sup>83</sup> i holandskog poreskog zakonodavstva proizilazi da holandsko pravo ne predviđa u pogledu sticanja prava svojine i drugih stvarnih

<sup>77</sup> P. Ciaian, J. Swinnen, *et al.*, "Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries", working paper no. 14, February 2012, 6, [http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM\\_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulation\\_D15.1\\_Final.pdf](http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulation_D15.1_Final.pdf), 10.09.2015.

<sup>78</sup> 2015 Investment Climate Statement – Finland, 3, [www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2014/228808.htm](http://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2014/228808.htm), 10.09.2015.

<sup>79</sup> Usvojen je 1814. godine, a poslednji put menjan 2008 godine. Ukupno je u 23 navrata pretrpeo izmene. V. W.J.M. Voermans, "The Constitutional Revision Process in the Netherlands – Sensible Security Valve or Cause of Constitutional Paralysis", *Engineering Constitutional Change* (ed. X. Contiades) Routledge, New York 2013, 263.

<sup>80</sup> V. H. Ploeger, A. van Velten, J. Zevenbergen, *Real Property Law and Procedure in the European Union, Report for the Netherlands*, 2005, 4, [www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF](http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF), 07.09.2015.

<sup>81</sup> Kadasterwet, *Staatsblad*, no. 571/91, <http://wetten.overheid.nl/BWBR0004541/Hoofdstuk1/Artikel1/geldigheidsdatum>, 23.09.2015.

<sup>82</sup> Wijziging Vreemdelingencirculaire, *Staatsblad*, no. 495/00, 497/00, 30/07, 19/07, [www.zoek.officiëlebezoekingen.nl/Stcrt-2007-200-p7-SC82520.html](http://www.zoek.officiëlebezoekingen.nl/Stcrt-2007-200-p7-SC82520.html), 22.09.2015.

<sup>83</sup> *Wet op het Notarisambt*, *Staatsblad*, no. 382/99, 470/11, [www.wetten.overheid.nl/BWBR0010388/geldigheidsdatum\\_23-09-2015](http://wetten.overheid.nl/BWBR0010388/geldigheidsdatum_23-09-2015), 22.09.2015.

prava na nepokretnostima na teritoriji Holandije nikakva ograničenja za strana fizička i pravna lica. Dakle, položaj stranih lica, bez obzira na to da li ona imaju državljanstvo, neke od država članica EU i Evropskog ekonomskog prostora, ili ne, u potpunosti je izjednačen sa položajem holandskih pravnih i fizičkih lica.<sup>84</sup> Jedina specifičnost ogleda se u tome što je kod sticanja nepokretnosti od strane stranog lica, neophodno prisustvo ovlašćenog prevodioca u postupku koji se odigrava pred javnim beležnikom, čak i ukoliko dato lice odlično poznaje holandski jezik.<sup>85</sup>

## 2.8. Kraljevina Španija

U Španiji je tradicionalno na snazi koncept prema kome se stranim državljanima priznaje širok obim privatnih prava i u kome su oni u najvećoj meri izjednačeni sa domaćim državljanima. Tako je članom 27. Građanskog zakonika Španije<sup>86</sup> propisano da strani državljani u Španiji uživaju ista prava kao i državljani Španije, osim ako je drugačije propisano posebnim zakonom ili međunarodnim ugovorom.<sup>87</sup> Ovaj član Građanskog zakonika tumači se tako da se odnosi i na fizička i na pravna lica<sup>88</sup> te da se njime stranim državljanima priznaju prava iz domena porodičnog, naslednog, obligacionog i stvarnog prava.<sup>89</sup> U praksi, to znači da fizička i pravna lica koja imaju državljanstvo/državnu pripadnost drugih država imaju pravo da stiču pravo svojine na nepokretnostima u Španiji pod istim uslovima kao i državljani Španije.

Ipak, od ovog pravila postoje i neki izuzeci.

---

<sup>84</sup> H. Ploeger, A. van Velten, J. Zevenbergen, Real Property Law and Procedure in the European Union, Report for the Netherlands, 2005, 4, [www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF](http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/TheNetherlands.PDF), 07.09.2015; Ad-Hoc Query on Limitations to Acquiring Real Estate by Third-Country Nationals Requested by EE EMN NCP on 26th May 2011 Compilation produced on 27th June 2011, *Responses from Austria, Estonia, Finland, Germany, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Netherlands, Portugal, Romania, Slovak Republic, Sweden and United Kingdom*, v. [www.ec.europa.eu/dgs/home-affairs/what-we-do/networks/european\\_migration\\_network/reports/docs/ad-hoc-queries/residence/324\\_emn\\_ad-hoc\\_query\\_limitations\\_to\\_acquiring\\_real\\_estate\\_by\\_tcn\\_26may2011\\_wider\\_dissemination\\_en.pdf](http://www.ec.europa.eu/dgs/home-affairs/what-we-do/networks/european_migration_network/reports/docs/ad-hoc-queries/residence/324_emn_ad-hoc_query_limitations_to_acquiring_real_estate_by_tcn_26may2011_wider_dissemination_en.pdf), 10.09.2015.

<sup>85</sup> Buying a Property in the Netherlands, [www.expatica.com/nl/housing/Buying-a-house-in-the-Netherlands\\_100633.html](http://www.expatica.com/nl/housing/Buying-a-house-in-the-Netherlands_100633.html), 10.09.2015.

<sup>86</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, «BOE» núm. 206, de 25 de julio de 1889, [www.boe.es](http://www.boe.es), 10.09.2015.

<sup>87</sup> Čl. 28. španskog Građanskog zakonika.

<sup>88</sup> Lopez Azcona, A, "Los derechos civiles y mercantiles de los extranjeros en España. Rev. Bol. Der., 2015, n.20, 22. Načelno o ograničenjima prava raspolaganja u španskom pravu v. F.J. Gomez Galligo, "Las prohibiciones de disponer en el derecho español", *Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España Centro de Estudios Registrales*, 1992.

<sup>89</sup> Lopez Azcona, 23.

1. Zakonom o zonama i objektima od značaja za nacionalnu odbranu<sup>90</sup>, koji se i dalje primenjuje, ograničeno je i uslovljeno sticanje prava svojine i drugih prava na nepokretnostima koja se nalaze u zonama od naročitog značaja za odbranu. Ipak, treba istaći da je od 1990. godine<sup>91</sup> ovo ograničenje ukinuto za fizička lica - državljane država članica EU, dok se na pravna lica koja imaju pripadnost neke od država članica EU primenjuje isti režim kao i na pravna lica koja imaju špansku državnu pripadnost. U čemu se sastoje ograničenja propisana ovim zakonom? Njime je određen makimalan procenat nepokretnosti na kojima stranci mogu sticati prava svojine ili druga stvarna prava u određenim područjima. Područja i konkretni procenti su precizirani podzakonskim aktom. Zakonom je propisano ograničenje od 15% ali ono može biti i manje u nekoj od zona – tako, na primer, u španskim teritorijama u severnoj Africi iznosi 5%, u zalivu Kadiša 10%.<sup>92</sup> Kontrola poštovanja ovog ograničenja je dvostruka:

- prvo, strani državljani moraju dobiti dozvolu za sticanje bilo kog stvarnog prava na ovim područjima, bez obzira na to da li se stvarno pravo stiče u teretnom ili besteretnom pravnom poslu, *inter vivos* ili *mortis causa*. Dozvolu izdaje Ministarstvo odbrane<sup>93</sup> u postupku propisanom Uredbom. U slučaju da strani državljanin nema dozvolu Ministarstva, sankcija je rušenje ili eksproprijacija.

- drugo, propisan je obavezan upis u registar<sup>94</sup> akata i ugovora na osnovu kojih strani državljani stiču stvarna prava na nepokretnostima u ovim zonama. Ukoliko se stvarno pravo na nepokretnosti ne upiše u registar u roku od 18 meseci od datuma donošenja akta ili stupanja na snagu ugovora, akt ili ugovor se smatraju apsolutno ništavim. Osim toga, upis u registar nije moguć ukoliko ne postoji dozvola Ministarstva odbrane za sticanje stvarnog prava na nepokretnosti.

Ipak, i od primene ovog zakona postoje izuzeci. On se ne primenjuje u slučaju kada se nepokretnost nalazi u urbanim centrima ili u urbanizovanim zonama koje nisu pogranične,<sup>95</sup> kao i u slučajevima kada se nepokretnost nalazi u području koje je od nacionalnog turističkog značaja.<sup>96</sup>

Zanimljivo je da je Španija od osamdesetih godina prošlog veka kroz niz propisa liberalizovala strane investicije, pod kojima se podra-

<sup>90</sup> Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, «BOE» núm. 63, de 14 de marzo de 1975.

<sup>91</sup> Čl. 106, Ley 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991.

<sup>92</sup> Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

<sup>93</sup> Čl. 18. Zakona 8/1975 i čl. 37. Uredbe 689/1978.

<sup>94</sup> Registro de Propiedad.

<sup>95</sup> Čl. 16. Zakona.

<sup>96</sup> Čl. 18. Zakona.

zumeva i sticanje prava svojine na nepokretnostima.<sup>97</sup> Trenutno je na snazi Zakon o podršci preduzetništvu i njegovoj internacionalizaciji<sup>98</sup> koji omogućava fizičkim licima da pod povlašćenim uslovima steknu dozvolu boravka u Španiji – što je posebna pogodnost za lica koja nisu državljani jedne od država članica EU. Uslov za sticanje dozvole boravka u Španiji jeste, između ostalog, i kupovina nepokretnosti vrednosti od najmanje 500000 evra. Nadalje, strani državljani takođe imaju ista prava kao i državljani Španije u pogledu zakupa nepokretnosti u urbanim područjima.<sup>99</sup>

Treba naglasiti da su strani državljani koji žele da steknu pravo svojine na nepokretnosti u Španiji dužni da, u skladu sa španskim propisima, pribave identifikacioni broj za strane državljane – ovde se ne radi o regulatornim ograničenjima, već o administrativnoj formalnosti.<sup>100</sup>

### 3. Zaključna razmatranja

Analiza zakonodavnih rešenja u vezi sa pravom stranih državljana da stiču pravo svojine na nepokretnostima pokazala je da postupak pridruživanja i potom i članstvo u EU predstavljaju ključan faktor u liberalizaciji tržišta nepokretnosti, kako za lica koja imaju građanstvo EU, tako i za državljane trećih država. Ipak, čini se da su države u kojima su nekada na snazi bili socijalistički i/ili komunistički režimi zadržale nešto od ranije državne politike u vezi sa mogućnošću da strana lica stiču stvarna prava na nepokretnostima – ovo je naročito vidljivo u slučaju Mađarske, koja je ujedno i zahtevala najduži prelazni režim u odnosu na ovo pitanje, od čak 10 godina. Sa druge strane, evidentno je da ekonomski razlozi takođe predstavljaju snažan podsticaj za liberalizaciju režima sticanja prava svojine na nepokretnostima – u tom pogledu je naročito ilustrativan primer Španije, kao i liberalniji pravni režimi za strana privredna društva koja stiču prava na nepokretnostima u svojstvu ulagača, koji je na snazi u nekim bivšim državama istočnog bloka.

Kakve su pouke za Srbiju? Za početak, čini se da Srbija nema jasno izgrađenu javnu politiku u pogledu mogućnosti da strana fizička

<sup>97</sup> Lopez Azcona, 37. Takođe up. sa pregledom stavova stranim investicijama kao načinu sticanja prava svojine na nepokretnostima u socijalističkim zemljama i pregledom prava Srbije u. T. Varadi et al, 475-483

<sup>98</sup> Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, BOE núm. 233 de 28 de Septiembre de 2013.

<sup>99</sup> V. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Ovim zakonom se regulišu prava zakupaca stambenih prostora. V. takođe Lopez Azcona, 40.

<sup>100</sup> V. Ley Orgánica 2/2009, de 11 de diciembre, de reforma de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social Real Decreto 557/2011, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 4/2000, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, tras su reforma por Ley Orgánica 2/2009, [www.boe.es](http://www.boe.es), 22.09.2015.

i pravna lica stiču prava na nepokretnostima, uprkos, načelno, vrlo jasnom regulatornom okviru.<sup>101</sup> Naime, čitav niz *ad hoc* rešenja usmeren je upravo na pronalaženje alternativnih rešenja za ova ograničenja kako bi se izašlo u susret stranim investitorima i omogućilo im ili sticanje prava na nepokretnosti odmah ili u nekom budućem trenutku, čak i uz istovremeno sprovođenje postupka eksproprijacije, ili tako podstakle strane investicije.<sup>102</sup> Čini se da je neophodno da Srbija izgradi jasna i dosledna pravila javne politike u pogledu prava stranaca da stiču stvarna prava na nepokretnostima u Srbiji i da je potom i dosledno sprovodi, bilo da se opredeli za liberalan pristup kakav imaju Holandija, Finska, Nemačka i, u određenoj meri, Španija, bilo da pribegne nešto restriktivnijem režimu, kakav je na snazi u Mađarskoj, Bugarskoj, Rumuniji, pa čak i u Sloveniji.

---

<sup>101</sup> Koristan pregled pravila o pravima stranaca da stiču nepokretnosti u Republici Srbiji dostupan je na internet stranici Ministarstva pravde Republike Srbije, <http://www.mpravde.gov.rs/tekst/3579/pravo-stranaca-da-sticu-nepokretnosti.php>, 23.9.2015.

<sup>102</sup> V. Zakon o utvrđivanju javnog interesa i posebnim postupcima eksproprijacije i izdavanja građevinske dozvole radi realizacije projekta „Beograd na vodi”, *Sl. gl. RS*, br. 34/15, Ugovor o zajedničkom ulaganju u „Beograd na vodi”, <http://www.srbija.gov.rs/>, 23.9.2015. ali i Nacrt zakona o ulaganjima dostupan na <http://skgo.org/files/fck/File/2015/nacrt%20zakona%20o%20ulaganjima.pdf>, 23.09.2015.

---

**Ana Knežević Bojović, Ph.D, Research Associate,  
Institute of Comparative Law  
Vesna Ćorić, Ph.D, Research Associate,  
Institute of Comparative Law  
Mirjana Glintić, Master, Research Assistant,  
Institute of Comparative Law**

**RIGHT OF FOREIGN NATIONALS TO ACQUIRE OWNERSHIP  
AND OTHER RIGHTS *IN REM* ON IMMOVABLES –  
A COMPARATIVE OVERVIEW OF REGULATORY  
FRAMEWORK IN EIGHT EUROPEAN STATES**

Summary

The legal status of foreign nationals, and in particular their right to acquire ownership and other rights in rem over immovable property has always been a result of striking a balance between a restrictive policy and the state's need to protect its own citizens, on the one hand, and the intention to remove obstacles for the free movement of persons and to create an enabling environment for doing business, on the other.

Even though EU member states have mutually liberalized their real estate markets, the limitations imposed on third country nationals still exist; however, the tendency is for these limitations to be reduced in number and type.

The paper provides an overview of regulatory solutions applied in eight EU member states, which can serve as a good practice example and provide guidance for transition countries.

**Keywords:** immovable, ownership, foreigner, nationality.