

OGRANIČENJA ZA KUPOVINU NEPOKRETNOSTI U EVROPSKIM ZEMLJAMA³

Apstrakt

Pitanje ograničenja za kupovinu nepokretnosti u EU je danas posebno aktuelno. Autori su u ovom članku pokušali da daju kratki prikaz rešavanja ovog problema i prikažu situaciju u relevantnim zemljama. U članku autori se posebno bave ograničenjima pri kupovini zgrada, posebnih delova zgrada i drugih objekata, ali su pomenuli i ograničenja povodom kupovine zemljišta. Ograničenja su podeljena na administrativno-finansijska, bezbednosna i ekološka, što može pomoći daljem objašnjavanju i sistematizaciji ovoga pojma.

U tekstu je obrađeno 6 zemalja, koje su odabrane kako bi se zadovoljio kriterijum istraživanja spektra ograničenja za kupovinu nepokretnosti u starim i novim članicama EU, kao i u Hrvatskoj koja deli zajedničku pravnu istoriju sa Srbijom. Kao zaključak i neka vrsta preporuke navedena je tendencija liberalizacije, odnosno ukidanja ograničenja u pogledu sticanja prava svojine na nepokretnosti, što je u skladu sa slobodom kretanja kapitala.

Ključne reči: EU, zemljište, nepokretnosti, liberalizacija, restriktivne mere.

1. Uvodne napomene

Ograničenja za kupovinu nepokretnosti odnose se na zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište) koja su u ovoj

¹ Naučni saradnik, Institut za uporedno pravo, Beograd; mail: mina.zirojevic@gmail.com.

² Naučni saradnik, Institut za uporedno pravo, Beograd; mail: djuric.vim@gmail.com

³ Rad predstavlja deo naučnog i istraživačkog angažovanja istraživača na projektu " Srpsko i evropsko pravo - upoređivanje i usaglašavanje ". Projekat broj 179033. Koje finansira Ministarstvo za nauku i tehnološki razvoj RS, a realizuje se u Institutu za uporedno pravo u periodu od 2011-2014.

oblasti ograničenja značajna) kao i na zgrade (poslovne, stambene, stambeno-poslovne, ekonomske itd), posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta) i druge objekte.

Ograničenja koje smo susreli se mogu podeliti na: administrativno-finansijska, bezbednosna (Španija, Grčka), i ekološka (Norveška, Grčka). S druge strane, u nekim od analiziranih država ne postoje nikakva ograničenja (Nemačka, Engleska i Vels, Luksemburg, Švedska, Holandija).

U tekstu je obrađeno 6 zemalja, koje su odabrane kako bi se zadovoljio kriterijum istraživanja spektra ograničenja za kupovinu nepokretnosti u starim i novim članicama EU, kao i u Hrvatskoj koje dele zajedničku pravnu istoriju sa Srbijom.

U većini novih država članica Evropske unije na snazi su bili prelazni periodi tokom kojih stranim fizičkim i pravnim licima nije bilo dozvoljeno da steknu pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu – 7 godina u slučaju Bugarske, Češke, Estonije, Mađarske, Letonije, Litvanije, Rumunije i Slovačke i 12 godina u slučaju Poljske.⁴

U Evropskoj uniji postoji tendencija liberalizacije, odnosno ukidanja ograničenja u pogledu sticanja prava svojine na nepokretnosti, što je u skladu sa slobodom kretanja kapitala.

2. Republika Austrija

Budući da je Austrija država federalnog državnog uređenja, ograničenja za kupovinu nepokretnosti u Austriji propisana su relevantnim zakonodavstvom federalnih jedinica. Načelno posmatrano, ograničenja se odnose na sva lica koja nisu državljani neke od država EU i koja su u obavezi su da pre kupovine nepokretnosti u Austriji dobiju saglasnost za kupovinu koju daje nadležna institucija – Grundverkehrsbehoerden.

U Beču pitanja ograničenja za kupovinu nepokretnosti regulisana su Zakonom o sticanju nepokretnosti za strance iz 1998.⁵ Prema čl. 4.st. 1. tog zakona, za sticanje vlasništva nad nekretninama mora da postoji prethodna saglasnost Magistrata koja se daje nakon pribavljanja mišljenja nadležnih tela i organa – Privredne komore Beča, Komore za rad i zaposlene grada Beča i Komore za privredu i poljoprivredu. Da bi stekli pravo vlasništva nad nepokretnosima strani državljani treba da imaju prijavljen i odobren boravak na teritoriji Austrije. Odobrenje Magistrata daje se u slučaju da postoji pravna opravdanost, a ona, prema zakonu, postoji u slučaju da postoje privredni interesi (privredni i opšti razvoj,

⁴ P. Ciaian, d' Artis Kancs, Jo Swinnen, K. Van Herck, L. Vranken, "Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries", Factor Markets Working Paper No. 14, 2012.

⁵ Videti na adresi: <http://www.immobilienrechtsanwalt.at/auslaendergrunderwerb.php>. 13.08.2015.

bolje korišćenje nepokretnosti, itd) ili socijalni interesi (boravak sticaoca uz uslov da nekretnina mora da služi zadovoljenju njegovih stambenih potreba). Lica koja su predstavnici određenih međunarodnih organizacija i tela, kao i lica koja imaju državljanstvo država sa kojima je Austrija zaključila međudržavni ugovor, oslobođeni su obaveze pribavljanja odobrenja za sticanje nepokretnosti.

U federalnoj jedinici Foralberg ograničenja za kupovinu nepokretnosti regulisana su Zakonom o prometu nepokretnosti iz 2000.⁶ Prema tom zakonu, odobrenje za sticanje nepokretnosti daće se stranom državljaninu pod uslovom da se time neće ugroziti utvrđena struktura privrede, da se neće narušiti državno-politički, socijalni, kulturni i privredni interesi zemlje, kao i da strano lice ima odobren stalni boravak u Austriji.

Federalna jedinica Tirol je pitanja ograničenja za kupovinu nepokretnosti regulisala Zakonom o prometu nepokretnosti iz 1996.⁷ Prema tom zakonu, odobrenje za sticanje nepokretnosti daće se pod uslovom da je strancu odobren stalni boravak, kao i da, u slučaju sticanja građevinskog zemljišta, postoji privredni, socijalni i kulturni interes pokrajine.

U Štajerskoj je ovo pitanje regulisano Zakonom o prometu nepokretnosti iz 1993.⁸ Prema odredbama tog zakona, odobrenje za sticanje nepokretnosti stranac će dobiti ukoliko mu je odobren stalni boravak ili ako za to postoje privredni, socijalni i kulturni interesi.

U Salzburgu kao posebnoj federalnoj jedinici, pitanje ograničenja za sticanje nepokretnosti regulisana su Zakonom o prometu nepokretnosti iz 2002.⁹ Prema tom zakonu, u slučaju da je sticalac pravno lice, odnosno da se nepokretnost kupuje u cilju obavljanja privredne delatnosti, odobrenje nadležnog organa se daje u slučaju da je potrebno trajno preuzeti posao, u slučaju da pravno lice osniva drugo sedište, u slučaju da je reč o aktivnostima koje podrazumevaju razvoj regionalne privrede, u slučaju da je reč o proširenju matične firme koja ima sedište u Austriji, u smislu proširenja posla i otvaranja novih radnih mesta. Ukoliko je reč o ostalim oblicima vlasništva (npr. sticanje fizičkog lica) za odobrenje je potrebno da je odobren privremeni boravak, odnosno da je pribavljena dozvola za rad.

U Gornjoj Austriji ograničenja za kupovinu nepokretnosti regulisana su Zakonom o prometu nepokretnosti iz 1994.¹⁰ Prema tom zakonu, strani državljanin može kupovinom pribaviti nepokretnost, ukoliko se time ne narušava politička stabilnost zemlje, ukoliko je to u skladu sa

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

razvojnim ciljevima na privrednom, socijalnom i kulturnom planu, kao i ukoliko sticalac ima boravak na teritoriji Austrije u trajanju dužem od deset godina. Za odobrenje za sticanje vlasništva nad zemljištem za izgradnju postavljeni su nešto strožiji kriterijumi. Naime, strani državljani mogu steći vlasništvo nad zemljištem za izgradnju pod uslovom da je zemljište u području pod vlasništvom opštine, samo u svrhu izgradnje objekta za odmor, ako vlasništvo ne šteti razvoju mesta i ukoliko neće negativno delovati na kretanje cena nekretnina. Odobrenje za sticanje vlasništva nad zemljištem za izgradnju nije potrebno ukoliko se objekat nalazi između dva područja za stanovanje ili ukoliko je reč o objektu koji se duže od pet godina koristi za odmor.

U Donjoj Austriji ova pitanja regulisana su Zakonom o prometu nepokretnosti iz 1989.¹¹ Odobrenje za sticanje vlasništva nad nepokretnosti strani državljanin može da dobije ukoliko u Austriji boravi duže od 10 godina i ukoliko nisu ugroženi državno-politički interesi, odnosno ako se takvim pravnim poslom unapređuju privredni, socijalni i kulturni interesi pokrajine.

U Koruškoj su pitanja ograničenja za kupovinu nepokretnosti regulisana Zakonom o prometu nepokretnosti iz 2002.¹² Prema odredbama tog zakona, postoji razlika za davanje odobrenja između običnog zemljišta i stanova i plansko-privrednog zemljišta. U prvom slučaju, kupovina nepokretnosti mora biti u svrhu stambenog zbrinjavanja ili zasnivanja stalnog boravka, a za sticanje vlasništva nad nekretninom za odmor traži se boravak u trajanju dužem od pet godina. U slučaju plansko-privrednog zemljišta odobrenje za sticanje se dobija ukoliko će zemljište služiti za izgradnju proizvodnih pogona privrednih subjekata.

U pokrajini Burgenland (Gradišće) ova pitanja regulisana su Zakonom o prometu nepokretnosti iz 1995.¹³ prema kome stranac može da dobije odobrenje za sticanje vlasništva nad nepokretnosti pod uslovom da 10 godina boravi u Austriji, ili da postoji privredni interes (investiranje u pokrajinu) ili socijalni interes (ako je stranac primera radi rodom iz Austrije pa se želi vratiti) ili kulturni interes (ukoliko stranac pruža kulturni ili naučni doprinos).

3. Republika Grčka

Postoje posebna ograničenja u pogledu nacionalnosti kupca. Posebna dozvola za transakcije traži se od Ministarstva odbrane u nekim mestima blizu granice drugih zemalja (posebno Turske). U suprotnom, svaki stranac / pojedinac kompanija može da kupi imovinu širom Grčke.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

U nekim oblastima koji se kvalifikuju kao pogranični regioni, koji su od velikog značaja sa vojne i bezbednosne tačke gledišta, kupci mogu steći svojinu samo ako imaju zvaničnu dozvolu. Ugovori zaključeni bez takve dozvole su tretirani kao ništavni. Granične oblasti u ovom smislu smatraju se, prema članu 24 Zakona 1892/1990 – prefekture Evros, Tesprotia, Kastoria, Kilkis, Ksantie, Preveca, Rodopi, Florina Lezbos (Mitilini), Hios, Samos i Dodekaneze, kao i Skiros i Tira (Santorini) i prefekture Čania, Retimno i Lasitahi na Kritu, kao i bivše provincije Nevrokopi prethodne oblasti Drama, Pogoni i Konica na Ionanini, Almopia, Edesa, Pela i Sinitiki. Ovako označene granične oblasti mogu biti „skinute sa liste“ samo na osnovu predsedničke Uredbe.¹⁴

Iako ograničenja važe za i Grke i strance, postoji drugačija procedura za ukidanje ograničenja:¹⁵

1) Procedura koja se sprovodi povodom sticanja nepokretnosti za građane EU – (fizička i pravna lica)

Državljeni Grčke, i građani EU imaju jednaka prava u vezi sa kupovinom imovine u Grčkoj. Oni treba da podnesu zahtev za ukidanje ograničenja Prefekturi u kojoj se nalazi imovina koja se kupuje.

Aplikacija treba da sadrži:

- opis stavke na prodaju,
- svrha sticanja,
- informacije o kupcu (npr profesija, prethodne kazne, itd).

Aplikacija se podnosi zajedno sa sledećim dokumentima:

- pravo sledstva na nepokretnostima.

U slučaju da se radi o pravnim licima ili akcionarskim društvima onda je potrebno dodati i posebne dokumente vezane za pravno lice (na pr. zvanično overena kopija Statuta, finansijski izveštaji prethodne godine, potvrda o osnovnom kapitalu, s pisak glavnih akcionara, lista članova Upravnog odbora itd.)

Proces dobijanja dozvole traje jedan do tri meseca i besplatan je.

B) Procedura koja se sprovodi povodom sticanja nepokretnosti za državljane trećih zemalja

Prijava Ministarstvu odbrane Grčke

Državljeni trećih zemalja (npr švajcarski građani) treba da dobave dozvolu grčkog Ministarstva odbrane čija se komisija sastoji se od i od delegata ministarstava finansija, javnog reda i poljoprivrede. Bilo koja

¹⁴ Članovi 25 par. 1 i 26 par. 2 Zakona 1892/1990, i član 114 Zakona 3978/2011.

¹⁵ Za više informacija pogledati stranu: http://www.greek-realestate.net/propertybuyingguide_en.asp, 11.08.2015.

odobrena dozvola može da biti ukinuta od strane ministra odbrane.

Pored dokumentacije koju podnose građana EU, Ministarstvo odbrane dodatno zahteva:

- topografski plan nekretnina i okoline.

Ovaj proces obično traje tri do šest meseci i besplatan je.

Pored gore navedenih postupka, postoje brojna ograničenja u sticanju i korišćenju nepokretnosti, koje se primenjuju i na stranih i grčke građane. Jedna grupa ograničenja se odnosi na zaštitu prirode i spomenika.¹⁶ Obala i šume se ne mogu privatizovati. Oblast zaštite je, za sada, postavljena na 35 metara od obale, jer je to oblast koja – „ukazuje do koje linije udaraju zimske talasi”.¹⁷

Zanimljivo je pomenuti da svako ko kupi nekretninu od 250000 i više evra, a nije državljanin EU i Grčke, dobija boravišnu dozvolu za sebe i porodicu.

4. Republika Kipar

Prema zakonima Kipra, građanima Kipra, kao i građanima EU koji imaju prebivalište na Kipru je dozvoljena kupovina bilo koje imovine bez ikakvih ograničenja.¹⁸

Prema Zakonu o sticanju nepokretnosti (stranaca) (CAP. 109), kupci nepokretnosti koji nisu državljanin Kipra, dužni su da se pridržavaju posebnih formalnosti i suočavaju se sa određenim ograničenjima, koje imaju za cilj kontrolu stranih investicija i zaštitu stranih investitora.¹⁹

Stranci i građani EU koji nisu stalno nastanjeni stranci na Kipru, a koji žele da kupe nepokretnu imovinu, dužni su da se povinuju posebnim uslovima i ograničeni su određenim propisima.²⁰ Za strance koji žive ili

¹⁶ U cilju zaštite šuma, fragmentacija istih kroz podelu između suvlasnika ili odvajanje delova trećim licima je zabranjeno. Na lokalnom nivou nadležni državni organi obezbeđuju, na zahtev, pisanu potvrdu kojom se dokazuje da li zemljište leži u zaštićenom području šuma. Slično tome, sticanje nepokretne imovine u zaštićenim arheološkim nalazištima nije dozvoljeno. Dalje, vlasnici pojedinih kuća stavljeni pod režimom zaštite spomenika moraju sami da finansiraju renoviranje tih kuća. Zvaničnici lokalnih arheoloških nadležnih organa daju potvrdu da li se određena nekretnina kvalifikuje kao zaštićena.

¹⁷ Više informacija na: http://www.greek-realestate.net/propertybuyingguide_en.asp, 11.08.2015

¹⁸ Za dobijanje rezidencijalnog statusa potrebno je da lice sa prebivalištem na Kipru tamo boravi više od 185 dana godišnje.

¹⁹ The Immovable Property Acquisition (Aliens) Law, доступан на стабилној интернет адреси: [http://www.olc.gov.cy/olc/olc.nsf/0/9063af8bf0f5dfc4c225748d002e3d4a/\\$FILE/THE%20IMMOVABLE%20PROPERTY%20ACQUISITION%20ALIENS%20LAW.pdf](http://www.olc.gov.cy/olc/olc.nsf/0/9063af8bf0f5dfc4c225748d002e3d4a/$FILE/THE%20IMMOVABLE%20PROPERTY%20ACQUISITION%20ALIENS%20LAW.pdf).

²⁰ Stranac je svako lice koje nije državljanin Republike, uključujući i zaposlene u kompaniji koja je na Kipru (alien controlled company). Izraz ne uključuje non kiparske supružnike građana Republike koji još nemaju državljanstvo.

rade na Kipru duže vreme može se odobriti i kupovina druge kuće.

Nakon što je dozvola pribavljena i imovina registrovana na ime kupca ne postoje druga ograničenja za stranca koji je vlasnik nepokretnosti na Kipru, a on ili ona može da proda ili raspoláže imovinom po volji. Strani vlasnik nepokretnosti može da prodaje i kupuje još kao bilo koji bona fide ponovni kupac i biće mu odobrena naknadna dozvola.

Osim toga, pravni naslednici vlasnika nisu u obavezi da dobiju dozvolu od Saveta ministara u cilju prenošenja imovine na svoje ime.

Prema pravnim propisima Kipra stranci moraju da dobiju dozvolu Saveta ministara pre sticanja nepokretne imovine. Nedavno su ove ovlasti dodeljene odgovarajućim organima svakog okrugu kako bi postupak tekao brže.

Sticanje nepokretnosti obuhvata:

- Prenos imovinskog lista;
- Zakup za period od duži od 33 godine;
- Sticanje akcija u kompaniji koja poseduje nepokretnu imovinu, osima ako takvo sticanje ne rezultira da preduzeće pređe pod kontrolu stranaca;
- Ako se sticanje imovine ne čini radi kreiranja poreskih olakšica;
- Iako postupak za dobijanje dozvole dugo traje, kupci imaju pravo da koriste svoja imanja do tada.

Pored toga, svaki ugovor za kupovinu ili zakup imovine je važeći čak i ako relevantni organ odbaci zahtev stranca za izdavanje dozvole. Zbog toga, prilikom kupovine imovine, preporučljivo je da relevantni ugovor sadrži i odredbe kako bi se obezbedio povraćaj uplaćenog novca.

U zahtevu odgovarajućem organu se moraju podneti i informacije o ličnim detaljima i finansijskom stanju podnosioca zahteva i pojedinosti ma o imovini i njenom sadašnjem vlasniku. Takođe, ona mora biti praćena nizom pravnih dokumenata.

Kao opšte pravilo dozvole se bona fide odobravaju aplikanatima pod uslovom da:

- Nemaju kriminalni dosije u svojoj zemlji ili na Kipru.
- Da imaju finansijska sredstva za izdržavanje na Kipru.

Za registraciju imovine pod njegovim / njenim imenom kupac je obavezan da plati naknade za prenos.

5. Republika Malta

Stanovnici Malte koji nisu njeni državljani (uključujući i pojedince koji nisu državljani bilo koje od država članica EU i pojedinaca koji, iako građani jedne države članice EU nisu živeli na Malti u minimalnom

neprekidnom trajanju od pet godina, u bilo kom trenutku pre datuma sticanja) ne mogu nikako da steknu nepokretnu imovinu, osim ako ne dobiju Dozvolu za sticanja nepokretnosti (Acquisition of Immovable Property (AIP)).²¹ Postoje izuzeci koji predstavljaju imovinu koja se nalazi u posebno označenim mestima.

Ne postoji ograničenje o sticanju nasleđivanjem, ali postoje drugi izuzetci. Različita pravila važe za sticanje od strane pravnih lica.

Izuzetke za koje dozvola nije potrebna čine: Promena prebivališta – ukoliko lice menja svoje prvobitno prebivalište (prodao je imovinu za koju je imao dozvolu pa kupio drugu); kupovina vikendice, nasleđivanje od strane nerezidenta, kupovina grobnog mesta, kupovina nepokretnosti u posebno označenim mestima, opredeljeno ili neopredeljeno učešće u nepokretnoj imovini u kojoj je udeo lice ranije stekalo u skladu sa odredbama ovog zakona; prenos nepokretne imovine naslednika između naslednika; Podela nepokretne imovine između suvlasnika; poklon nepokretne imovine supružnika, potomaka ili šire porodice u pravoj liniji i njihovim supružnicima – u odsustvu potomaka brata ili sestre i njihovi potomci; nepokretna imovina potrebna za poslovne aktivnosti osobe ili pružanja usluga od strane tog lica.²²

6. Republika Hrvatska

Ograničenja za kupovinu nepokretnosti u Republici Hrvatskoj regulisana su Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.²³ Tim Zakonom uređeno je na koji način strana fizička i pravna lica mogu sticati vlasništvo nad nepokretnostima u Republici Hrvatskoj. Posebna pretpostavka za sticanje prava vlasništva nad nepokretnostima je reciprocitet. Strano pravno i fizičko lice može steći vlasništvo nad nepokretnošću na području Republike Hrvatske pod uslovom da hrvatska lica mogu steći vlasništvo nad nepokretnošću prema pravu one države čiji je pripadnik strano lice koje bi u Hrvatskoj steklo vlasništvo. Dakle, po istim kriterijima i uslovima po kojima hrvatsko fizičko ili pravno lice može steći nekretninu u vlasništvu na području te države. Osim reciprociteta, uslov za sticanje vlasništva stranaca nad nepokretnostima je i saglasnost ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa. Bez te saglasnosti, ugovor o kupoprodaji nepokretnosti je ništav, a saglasnost je i uslov za upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu.

²¹ Chapter 246. Immovable Property (acquisition by non-residents) Act <http://justiceservices.gov.mt/DownloadDocument.aspx?app=lom&itemid=8742&l=1>, 11.08.2015

²² Zvanična stalna internet adresa: <https://ird.gov.mt/aip/currentconditions.aspx>.

²³ *Narodne novine* broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01. i 79/06.

Stranci ne mogu steći pravo vlasništva nad nepokretnostima koje se nalaze na: a) isključenom području (član 358. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima); b) području zaštićenih delova prirode (član 40. st. 3. Zakona o zaštiti prirode); v) šumi i šumskom zemljištu (član 1. st. 3. Zakona o šumama), g) poljoprivrednom zemljištu (član 1. st 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu).

Strana fizička i pravna lica kao strani ulagači u Republici Hrvatskoj, mogu osnovati ili učestvovati u osnivanju trgovačkog društva, uz uslov uzajamnosti. Takvo trgovačko društvo ima isti položaj kao i domaće pravno lice, pa kao domaće pravno lice može sticati nekretnine.

7. Kraljevina Belgija

Jedna od zemalja koja nema ograničenja za sticanje vlasništva od stranaca je i Kraljevina Belgija. Ograničenja ne postoje ni za nerezidente. U sklopu borbe protiv pranja novca kupac mora biti u stanju da dokaže izvor sredstava i detalji banka moraju biti navedeni.

Komplikaciju kod kupovine predstavlja samo veoma teška i skupa procedura same kupovine koja je ista i za strane i za domaće kupce. Možda je potrebno napomenuti i da je službeni jezik u Belgiji francuski i flamanski pa je sva dokumentacija na jednom od ta dva jezika.

Nakon što je lice (ili predstavnik organizacije) odluči da kupi i odabere i nepokretnost, budući kupac potpisuje sporazum za kupovinu (*compromis de vente* odnosno *verkoopcompromis*). Potpisani sporazum odmah obavezuje kupca da kupi imovinu, a prodavca da postupi u dobroj veri. Kupac i prodavac imaju po jednog pravnog savetnika ili notara. Notarske usluge su fiksne i zavise od nepokretnosti, ali okvirno su oko 1.6%.²⁴

Obaveza kupovine je ugovor koji vas vezuje za kupovinu imovine. Često se traži od agenata, ali nije neophodan. Obično postoji mali depozit ili naknada, koja se gubi ako se kupac povuče iz kupovina. Važno je uključiti odgovarajuće izlazne klauzule, na primer, odredbu po kojoj se ugovor raskida bez kazne, ako ste postoji hipoteka ili ako strukturno istraživanje otkrije značajnu štetu.

U principu, nekretnice se kupuju sporazumom prodavca i kupca. Obavezujući pisani pisani ugovor (*acte authentique* ili *authentieke*) stupa na snagu tek kada notar overi ugovor. Takav ugovor je obično pripremljen od strane pravnog savetnika i može da sadrži uslove od kojih zavisi prodaja.

Depozit od uobičajnih 10% od prodajne cene se stavlja na radin prodavca. On ovu sumu ne može da koristi dok se notar ne overi ugovor.

²⁴ Svi podaci i dokumenti vezani za poreze se nalaze na adresi <http://www.becompta.be/forums/impots-personnes-physiques/acquisition-bien-immobilier-non-resident-belgenationalite.>, 13.08.2015.

Nakon potpisivanja ugovora kod notara od strane kupca i prodavca, vlasništvo prelazi na kupca. Prodaja se registruje u službenom registru u roku od četiri meseca od potpisivanja ugovora, kada se plaća i porez od 10-12,5% od prodajne cene.²⁵ Potrebno u proseku 62 dana za ispunjavanje obe potrebne procedure za registraciju imovine u Belgiji.²⁶

Ugovori koji se potpisuju u proceduri su:

- obaveza kupovine (offre d'achat/ koopintenties), koji obavezuje kupca na prodaju, ali dozvoljava da prodavac izađe iz ugovora bez kazne.
- sporazum o prodaji (compromis de vente/ verkoopcompromis), koji navodi detalje ugovora. U ovom trenutku se obično uplaćuje depozit od 10 % od prodajne cene.
- Overen ugovor (acte notarié/ notariële akte), koji prenosi vlasništvo nad imovinom. To mora biti potpisan u roku od četiri meseca od ugovora o prodaji.

Naknade i takse

U Belgiji, troškovi kupovine imovine su podeljeni između kupca i prodavca. Tipično, kupac će platiti većinu troškova:

- Kupac: 11-15 % od kupoprodajne cene
- Prodavac: 3-5 %

Kupovina nove nepokretnosti (izgrađene do 2 godine) je skuplje za kupca i iznosi 22 %.

Takse obično plaća kupac na sledeći način:

- Registraciona taksa: 10 % (Flandrija) ili 12,5 % (na drugom mestu);
- PDV: 21 % (za nove nepokretnosti samo);
- beležnička taksa: 0.2-4 %;
- Troškovi ugovora o prodaji: EUR 800-1.000;
- naknada agenta: 0-0.6 %.

8.Zaključak

Kao što se u tekstu može videti ograničenja za kupovinu nepokretnosti odnose se na zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zem-

²⁵ Taksa od 12.5% se plaća za skoro sve iznose. U Flandriji taksa je 10%. Za nepokretnosti koje zadovoljavaju uslove za tzv. revenu cadastral/kadastral inkomen koje su niže od €740, taksa može biti smanjena na 6% (5% U Flandriji). Za imovinu koja nije starija od 2 godine plaća se porez od 21%.

²⁶ Videti stalnu internet adresu: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Belgium/Buying-Guide>. 11.08.2015.

ljište) koja su u ovoj oblasti ograničenja značajna) kao i na zgrade (poslovne, stambene, stambeno-poslovne, ekonomske itd), posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta) i druge objekte.

Ograničenja koje smo susreli se mogu podeliti na: administrativno-finansijska, bezbednosna (Španija, Grčka), i ekološka (Norveška, Grčka). S druge strane, u nekim od država ne postoje nikakva ograničenja. Naravno na ovo se ne odnosi pravilo postojanja pravnog kapaciteta, postojanja poreskih brojeva i stečajnog postupka, (na primer Kraljevina Belgija, Nemačka, Francuska, Portugal).

U Irskoj na primer postoje posebna ograničenja, ali vezana samo za sticanje prava svojina na poljoprivrednim površinama. U nekim oblastima postoji potreba za lokalnim prebivalištem npr. Postojanje veze zajednica – poljoprivredne površine da imaju veze sa zajednicom.

U Češkoj i Estoniji postoje neke restrikcije na osnovu nacionalnosti i prebivališta, posebno za strance, fizička lica, stanovnike zemalja koje nisu članice EU.

Neke zemlje kao osnovno pravilo za kupovinu nekretnina su godine boravka. U Danskoj je taj vremenski period pet godina boravka i ako taj uslov nije ispunjen, potrebna je dozvola od Ministarstva pravde. U Švajcarskoj je samo osobe koje poseduju „C dozvolu“ (koja podrazumeva 4 godine stalnog boravka u Švajcarskoj) mogu da kupe nepokretnost. Za kupovinu vikendica postoje uslovi su drugačiji u 25 kantona Švajcarske.

Kod nekih država ograničenja za kupovinu nepokretnosti odnose se samo na zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište). Na primer, državljani Letonije i EU mogu steći zemlju, pod uslovom da je najmanje 50% akcija privrednog društva u vlasništvu navedenih državljana (u slučaju pravnog lica samo kupac). Državljanima drugih zemalja mogu da steknu zemljište sa dozvolom lokalne opštine u kojoj se nalazi zemlja. Ostala ograničenja važe i biće potrebno pravni savet. U Letoniji strana, pravna i fizička lica, uključujući i organizacije, nisu imali pravo da stiču poljoprivrednu zemlju do 30. aprila 2014. godine.

Norveška, na primer, ima nekoliko ograničenja u pogledu kupovine nepokretnosti. Ograničenja su različita, u zavisnosti od vrste nekretnine. Posebne dozvole su potrebne ukoliko se kupuje poljoprivredno zemljište (konesjon). U različitim delovima Norveške za kupovinu kuće za stanovanje ili vikendice je potrebna dozvola. U nekim oblastima u Norveškoj kupac mora da bude živi najmanje šest meseci godišnje kako bi dobio pravo da kupi imovinu.

Na kraju kao zaključak možemo dodati da u Evropskoj uniji postoji tendencija liberalizacije, odnosno ukidanja ograničenja u pogledu sticanja prava svojine na nepokretnosti, što je u skladu sa slobodom kretanja kapitala.

Mina Zirojević, Ph.D, Research Associate, Institute of Comparative Law, Belgrade

Prof. Vladimir Đurić, Ph.D, Research Associate, Institute of Comparative Law, Belgrade

LIMITATIONS FOR PROPERTY PURCHASE IN EUROPEAN COUNTRIES

Summary

The issue of restrictions on the purchase of real estate in the EU today is more than relevant. The authors of this article attempt to give a brief overview and to illustrate the situation in relevant countries. The authors specifically address the limitations of the purchase of buildings, special parts of buildings and other facilities, but they mentioned constraints involved regarding the purchase of land.

The limitations are divided into administrative and financial, security and environmental, what may help to further explain and systematization of this concept.

In the article we can see limitation of 6 countries, which have been selected in order to satisfy the criterion of the research spectrum limitations for the purchase of property in the old and new EU member states, as well as in Croatia, which share a common legal history with Serbia.

As a conclusion and some kind of recommendation is given the tendency of liberalization, and the abolition of restrictions in respect of acquisition of immovable property, which is in line with the freedom of movement of capital.

Keywords: EU, land, real estate, liberalization, restrictive measures.