

Др Милица М. Панић, доцент  
Универзитета у Источном Сарајеву  
Правни факултет  
milicap39@gmail.com

## ПРАВА СТРАНАЦА ДА СТИЧУ ПРАВО СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

**Сажетак:** У овом раду ћемо говорити о правима странаца да стичу право својине на непокретним стварима како у Републици Србији, тако и у земљама у окружењу, прије свега у бившим југословеским републикама. Тема је актуелна прије свега што је у Републици Србији у процесу доношења Грађански законик Србије, те треба предложити рјешење које би било најадекватније за даћу ситуацију. Посебну важњу ћемо посветити пољопривредном земљишту у Србији, односно Закону о пољопривредном земљишту. С обзиром да је Република Србија, држава кандидат за чланство у Европској унији, а Сторазумом о стабилизацији и придруживању је предвиђено да треба да се ускладе прописи са правом Европске уније и да се према овом Сторазуму Србија обавезала да ће од септембра 2017. године отворити тржиште непокретности за држављане земаља чланица, посебно ћемо исказати ово мишљење. У раду ћемо користити историјски, уједно-правни и позитивноправни метод. Посебну важњу ћемо посветити судској пракси у овој области.

**Кључне речи:** право, странак, непокретности, својина, земља.

### 1. УВОД

У античким државама странцима је негирана могућност имања грађанских права или се односила на појаву квази страног елемента или је пак изузетно признавана у виду давања привилегија и међународним уговорима. Ово негирање права странцима налази се и у Јустинијановом кодексу и у „Ману“ закону, који је важио у Индији, странци су били не само иза парииа, него и иза извјесних животиња (слона, коња, итд.). Према закону од XII таблица странак је „hostis“. Странцу се у Риму не признаје ни „ius connubi“ (који

је основ породичних права) нити „*ius commercii*“ (који је основ имовинских права, нити право на *legis-actio*). У античкој Грчкој постојали су уговори „исополитије“ којима су била признатима странцима држава уговорницама извјесна грађанска права као на примјер било је признавано право на закључење брака, на закључење уговора, на стицање својине на одређеним стварима.

У средњем вијеку у периоду феудализма странцима је изузетно признавано да се појави као субјект грађанскоправних односа. У средњем вијеку до апсолутизма непризнавање грађанских права странцима вршено је у овом периоду помоћу сљедећих института и обичаја: „*foris maritagium*“, *ius albanagii*“, „*ius naufragii*“, и „личне репресалије.“ У средњем вијеку у периоду од стварања апсолутистичких монархија, укидају се дјелимично горе наведени институти и обичаји. У новом вијеку, у периоду од француске револуције до I свјетског рата, стицање својине странаца над некретнинама углавном подлијеже одређеним условима, односно разликују се апсолутно резервисана, релативно резервисана и општа права. У Србији правила о странцима налазе се у чл. 45 и 47 Српског грађанског законика из 1844. Посебно је значајан рад Института за међународно право гдје је донесена једна Декларација о међународним правима човјека. Послије II свјетског рата посебно је значајан рад Организације Уједињених Нација – ОУН, која је донијела општу декларацију о правима човјека. Генерална скупштина ОУН је 16. 12. 1966 донијела резолуцију, помоћу које је усвојила и ставила на потпис: Међународни пакт о грађанским и политичким правима, Међународни пакт о економским, социјалним и културним правима и Факултативни протокол Међународног пакта о грађанским и политичким правима. У Југославији до II свјетског рата материја о грађанским правима странаца није била јединствено регулисана.<sup>1</sup>

Када је у питању бивша држава Југослвија, разликују се два периода: први, послије народне револуције, у којем странци могу стицати својину на непокретностима ако су добили одобрење надлежног органа (Предсједника привредног савјета) и други период послије спровођења национализације. У овом другом периоду право стицања странаца над некретнинама правним пословима *inter vivos* (уговор о продаји, поклону, размјени) је третирано као апсолутно резервисано право. Ово право постаје релативно резервисано доношењем Закона о промету земљишта и зграда из 1954. године, а нарочито доношењем Уредбе о стицању права на зградама, становима и земљиштима од стране страних држављана и страних правних лица (од 31. 12. 1962. године), односно условљено је добијањем посебног одобрења од Секретаријата за туризам и трговину СИБ-а и сагласности Савезног секретаријата за унутрашње послове. Измјенама Закона о промету земљишта и зграда<sup>2</sup> пред-

---

<sup>1</sup> Михајло Јездичић, *Међународно љривајино љраво II*, Научна књига, Београд 1982, 25-34.

<sup>2</sup> *Сл. лист СФРЈ*, бр. 43/65, 57/65, 17/67 и 11/74.

виђају се посебна правила за страна дипломатска и конзуларна представништва и специјализоване агенције ОУН и за стране држављане, који имају нарочите заслуге за Народно ослободилачку борбу народа Југославије.<sup>3</sup>

## 2. СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ НА НЕКРЕТНИНАМА ОД СТРАНЕ СТРАНАЦА

Странци углавном стичу право својине на некретнинама под условом узајамности, односно реципроцитета.<sup>4</sup> Видови реципроцитета разликују се према начину настанка и према правној садржини узајамности. У међународним односима, према начину настанка, позната су три вида реципроцитета: дипломатски, законски и фактички. Дипломатска узајамност настаје на основу међународног уговора када се двије државе или више међусобно обавезују да ће дати држављанима друге стране уговорнице права која су поменута уговором. Законски реципроцитет настаје када се узајамност успоставља на законском нивоу. Односно, о фактичком реципроцитету говоримо када се стицање одређених права од странаца фактички се обезбјеђује у пракси.

Према својој правној садржини узајамност може бити: формална, материјална и ефективна. Формална постоји када домаћа и страна држава изједначују странце и држављане у погледу уживања одређених права. Материјални реципроцитет значи да треба странцу пружити она права која наш држављанин има у странчевој држави.<sup>5</sup> И на крају, ефективна узајамност ће постојати онда када странац може уживати одређена права у истој мјери у којој та права може уживати и домаћи држављанин у странчевој држави.<sup>6</sup>

Реторзија ће постојати у случају када једна држава наређује својим органима да не поступе по нормама о правима странаца и сукобу јурисдикција које је она прописала, већ да поступе на идентичан или сличан начин како поступа и страна држава према домаћим држављанима или домаћим судским одлукама или замолницама домаћих судова.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Михајло Јездидић, *Међународно приватно право II*, Научна књига, Београд 1982, 51–52.

<sup>4</sup> Страно физичко лице је инострани држављанин, било да има пребивалиште у земљи или иностранству. Неће се сматрати страним физичким лицем бипатрид. Нав. према: Маја Станивукковић, *Својина и друга стварна права странаца на некретнинама у Југославији*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 1-3/1996, 223-235.

<sup>5</sup> Тибор Варади, Бернадет Бордаш, Гашо Кнежевић, Владимир Павић, *Међународно приватно право*, Правни факултет Универзитета у Београду, Центар за издаваштво и информисање, Београд 2012, 215-216.

<sup>6</sup> Михаило Јездидић, *Међународно приватно право I, Увод у међународно приватно право и општи елементи формирања и примјене норми међународног приватног права*, Научна књига, Београд 1980, 215-218.

<sup>7</sup> Михаило Јездидић, 218.

Када је у питању стицање права својине на некретнинама странаца сматрају се у као релативно резервисана права, а у неким земљама као и апсолутно резервисана права, мада постоји тенденција да се шири круг земаља које проглашавају национални третман.<sup>8</sup>

Ово рјешење се оправдава економским (површина и намјене, те инфлаторне тенденције), политичко – безбједоносним (сувереност, пограничне области и зоне стационирања војних јединица), социјалним, националним и расним разлозима.<sup>9</sup> С обзиром да је Србија кандидат за чланство у Европској унији постоји тендеција да се укину ограничења која се према странцима постављају у погледу стицања некретнина. У неком земљама, нпр. у Мексику странци не могу да купују некретнине у пограничном појасу широком 100 километара, односно у појасу од 50 километара од морске обале. У Бразилу прописи предвиђају да странци не могу стећи некретнину у подручјима од виталног значаја за безбједност, без сагласности националног савјета за одбрану. Исто тако у Шведској су 1975. године пооштрени прописи за стицање некретнина од стране странаца. У Норвешкој се предвиђају ограничења, али она не важе за странце који имају домицил у Норвешкој. У Швајцарској је предвиђен годишњи контингент одобрења за стицање непокретности. У Русији странци не могу куповати земљу у пограничним областима Руске Федерације. У понеким државама *USA* предвиђају се ограничења за неке земље: те тако у Пенсилванији лимит износи 2.000 ha и Јужној Каролини 200.000 ha, а у Дистрикту Колумбија странац може да купи некретнину ако има стално пребивалиште на територији. Неке државе *USA* су ограничиле власништво над пољопривредним земљиштима од стране странаца, становника других држава или пословних субјеката, посебно корпорација.<sup>10</sup> У Либерiji се то право одузима нецрначком становништву.<sup>11</sup> У Мађарској послjе приступања ЕУ (2004) поред строгах услова земљу могу стећи грађани држава чланица ЕУ, али други странци не могу.<sup>12</sup>

У Хрватској када је у питању стицање права својине на некретнинама правним пословима *inter vivos* за страна физичка и правна лица тражи се

---

<sup>8</sup> Држава *New York*, Белгија, Француска. Нав. према: Тибор Варади, Бернадет Бордаш, Гашо Кнежевић, Владимир, Павић, 464 – 465.

<sup>9</sup> Вид. више: Славолуб В. Царић, *Право својине странаца на нейокрејиносџи*, докторска дисертација, Београд 2006, 74-84.

<sup>10</sup> Држава *New York*, Белгија, Француска. Наведено према: Тибор Варади, Бернадет Бордаш, Гашо Кнежевић, Владимир, Павић, 465 – 466; Јанош Силађи, „Сџицање љрава својине на љољопривредном земљџишћу у Мађарској, с љосебним осврљом на љраво Евројске уније и љрава друђих земаља“, *Зборник радова Правног факултџеџа у Новом Саду*, 4/2016, 1441.

<sup>11</sup> Тибор Варади, Бернадет Бордаш, Гашо Кнежевић, *Међународно љривајно љправо*, ДОО „Форум – издавачка дјелатност“ Нови Сад 2001, 452.

<sup>12</sup> Чила Чак, Золтан Нађ, „Права ујољребе љољопривредног земљџишћа у Мађарској“, *Зборник радова Правног факултџеџа у Новом Саду*, 2/2011, 546.

поред узајамности и сагласност министра надлежног за послове правосуђа Хрватске, ако законом није другачије одређено.<sup>13</sup> Страна физичка и правна лица могу под претпоставком узајамности, стицати на темељу наслеђивања власништво над некретнинама на подручју Републике Хрватске.<sup>14</sup>

Када је у питању законски брачни имовински режим са страним елементом разликујемо три основна режима. Један је систем регулисања ове материје на основу принципа равноправности мушкарца и жене. Други систем заснива се на приципу дискриминације према полу и прихваћен је од већине капиталистичких земаља. Према трећем систему, битна је аутономија воље странака.<sup>15</sup> У земљама гдје влада принцип равноправности мушкарца и жене, а који имају држављанство исте стране државе примјењује се национално право. У већини држава супрузима је дозвољено да своје имовинске односе споразумно одреде. Тако нпр. у Енглеској супрузима се допушта потпуна диспозиција у уређивању међусобних имовинских односа, у Француској, Швајцарској дозвољава се супрузима само опција између законом предвиђених режима, док у трећим (нпр. Русија, некадашњи Совјетски Савез) оставља се само могућност повећања удјела супруга у заједничкој имовини. Када је у питању форма имовинског брачног уговора оцјењује се према правилу *locus regit actum*, гдје је у неким земљама обавезног, а у неким земљама факултативног карактера. Када је у питању садржина имовинскобрачног уговора већина држава предвиђа иста правна правила колизионог карактера, као и у случају када је у питању законски имовински брачни режим са страним елементом.<sup>16</sup>

### 3. СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ НА НЕКРЕТНИНАМА У БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

Правни прописи о правима странаца налазе се и у чл. 57 Устава Републике Српске.<sup>17</sup> Према Закону о стварним правима<sup>18</sup> чл. 1, ст. 2 стварна права

<sup>13</sup> чл. 356, ст. 2, *Zakon o vlasničkim i drugim stvarnim pravima, Narodne novine Republike Hrvatske*, бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 и 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 и 81/2015.

<sup>14</sup> чл. 356, ст. 1, *Zakon o vlasničkim i drugim stvarnim pravima Hrvatske*.

<sup>15</sup> Михајло Јездидић, Милан Пак, *Међународно приватно право*, III, Научна књига, Београд 1980, 105-107.

<sup>16</sup> Михајло Јездидић, Милан Пак, 109 – 110.

<sup>17</sup> *Сл. Ђласник Републике Српске*, бр. 3/92, 06/92, 8/92, 15/92 и 19/92. [http://www.narodnaskupstinars.net/sites/default/files/upload/dokumenti/ustav/cir/ustav\\_republike\\_srpske.pdf](http://www.narodnaskupstinars.net/sites/default/files/upload/dokumenti/ustav/cir/ustav_republike_srpske.pdf), 19.септембар 2017. године. Према чл. 57, ст. 5 Устава Републике Српске:“ Законом се може, изузетно, када то захтијева општи друштвени интерес, утврдити у којим дјелатностима, односно подручјима, страно лице не може основати властито предузеће.“

<sup>18</sup> Закон о стварним правима Републике Српске – ЗСП, *Сл.Ђласник Републике Српске*, бр. 124/2008, 3/2009, 58/2009, 95/2011, 60/2015 и 18/2016 – Одлука Уставног суда.

су: право својине, право грађења, заложно право, право стварне и личне службености и право реалног терета.

Према чл. 14, ст. 1 и 2 ЗСП: „Непокретност је све што је на површини земљишта, изнад или испод њега изграђено, а намијењено је да тамо трајно остане, или је у непокретност уграђено, њој дограђено, на њој надograђено или било како другачије с њом трајно спојено и дио је те непокретности све док се од њега не одвоји. Трава, дрвеће и плодови саставни су дио земљишта, док се од њега не одвоји.“ Према чл. 135, ст. 1 и 2 Нацрта Грађанског законика Србије непокретне су оне ствари које се не могу премјестити са мјеста на мјесто без повреде њихове суштине. Непокретности су земљишне парцеле, а зграде или други грађевински објекти који су изграђени као трајни објекти су прираштаји земљишта. Према чл. 23, ст. 1 ЗСП право својине се стиче на основу правног посла, закона, одлуке суда или другог органа и наслеђивањем.<sup>19</sup>

Када је у питању стицање својине страних лица у Републици Српској одредбе ЗСП<sup>20</sup> примјењују се и на страна физичка и правна лица (у даљем тексту: страна лица), осим ако је горе поменутом одредбом закона или међународним уговором није другачије одређено. Када су у питању непокретности у Републици Српској страна лица стичу право својине под условом реципроцитета, ако законом или међународним уговором није другачије одређено.<sup>21</sup> Када су у питању ограничења својине за страна лица, оно не може бити власник непокретности на подручју које је ради заштита интереса и безбједности Републике, односно Босне и Херцеговине, законом проглашено подручје на којем страна лица не могу имати право својине.<sup>22</sup> У случају да је страно лице стекло право својине на непокретности прије него што је подручје на којем непокретности лежи проглашено подручјем из чл. 16, ст. 1 ЗСП, престаје право на непокретностима, а страно лице има право на накнаду према прописима о експропријацији.<sup>23</sup> Право на ову накнаду припада и страном лицу које би наслеђивањем стекло непокретности на том подручју.<sup>24</sup> Посебним законом ће се одредити на којим непокретностима страна лица не могу стицати право својине.<sup>25</sup>

У Републици Српској према чл. 68, ст. 1 Закона о пољопривредном земљишту<sup>26</sup> када је у питању пољопривредно земљиште у својини Републике

---

<sup>19</sup> [http://www.paragraf.rs/kk/images-kk/gradjanski\\_zakonik\\_republike\\_srbije.pdf](http://www.paragraf.rs/kk/images-kk/gradjanski_zakonik_republike_srbije.pdf), 13. 09. 2017.

<sup>20</sup> ЗСП, чл. 15, ст. 1.

<sup>21</sup> ЗСП, чл. 15, ст. 2.

<sup>22</sup> ЗСП, чл. 16, ст. 1.

<sup>23</sup> ЗСП, чл. 16, ст. 2.

<sup>24</sup> ЗСП, чл. 16, ст. 3.

<sup>25</sup> ЗСП, чл. 16, ст. 4.

<sup>26</sup> *Сл. гласник Републике Српске*, бр. 93/06, 86/07, 14/10 и 5/12.

продаје се само у изузетним случајевима и то правним и физичким лицима који имају регистровану пољопривредну дјелатност или мјесто пребивалишта на територији Босне и Херцеговине, ако постоји интерес за Републику, и то посредством јавног огласа. Према овој одредби значи као купци се могу јавити и домаћи и страни држављани, под условом пребивалишта на територији Босне и Херцеговине.<sup>27</sup>

У Федерацији БиХ ова материја је регулисана Законом о стварним правима у (даљем тексту: ЗСПФБиХ).<sup>28</sup> Према глави три, чл. 15 овог закона: „(1)Одредбе овога закона примјењују се и на стране физичке и правне особе, осим ако је законом или међународним уговором другачије одређено.(2) Стране особе стичу право власништва на некретности у Федерацији под увјетом реципроцитета, изузев када се право стиче наслијеђивањем ако законом или међународним уговором није другачије одређено. Претпоставља се да постоји реципроцитет. Листу земаља с којима не постоји реципроцитет објављује Федерално министарство правде, уз претходно прибављено мишљење Министарства вањских послова Босне и Херцеговине, сваке године најкасније до 31. јануара. (3) Стране особе које немају држављанство Босне и Херцеговине не сматрају се страним особама према овом закону ако су рођени у Босни и Херцеговини или су њихови потомци.“

Када су у питању ограничења права својине према чл. 16 ЗСПФБиХ:“ (1) Страна особа не може бити власник некретности на подручју, које је ради заштите интереса и сигурности Федерације, законом проглашено подручјем на којем стране особе не могу имати право власништва.(2) Ако је страна особа стекла право власништва на некретности прије него што је подручје на којему некретнина лежи проглашено подручјем из става 1. овог члана, престаје право власништва на тој некретности, а страна особа има право на накнаду према прописима о експропријацији.“

Можемо примијетити да су услови за стицање права својине на некретностима правним пословима *inter vivos* знатно пооштрени, у односу на ранији закон који регулише власничке односе, јер се као услов тражи узајаманост те се за странце јавља као релативно резервисано право. Када је у питању насљеђивање према чл.3, ст.2 Закона о насљеђивању у Федерацији БиХ<sup>29</sup> странци су у насљеђивању равноправни с држављанима Босне и Херцеговине.

<sup>27</sup> У Црној Гори страно лице не може имати право својине на пољопривредном земљишту. Милица Драгичевић, „*Стварноправни положај страних лица у државама с теоријом бивше Југославије*“, Правна ријеч, Удружење правника Републике Српске, Бања Лука, година VIII, бр. 29/2011, 178; Извјештај Комисије за израду грађанског законика, Правни живот, бр. 11/2007, 178.

<sup>28</sup> Службене новине Федерације БиХ, бр. 66/13 и 100/13.

<sup>29</sup> Сл. новине Федерације БиХ, бр. 80/2014.

#### 4. СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ СТРАНАЦА НА НЕКРЕТНИНАМА У СРБИЈИ

У Републици Србији стицање права својине на некретнинама је регулисано: Уставом<sup>30</sup>, чл. 82-85б Закона о основним својинскоправним односима<sup>31</sup>, чл. 1 Закона о пољопривредном земљишту<sup>32</sup> и Законом о наслеђивању. Према чл. 85, ст. 1 Устава страна физичка и правна лица могу стећи својину на непокретностима, у складу са законом или међународним уговором. Према чл. 82а ЗОСПО: „Страна физичка и правна лица која обављају дјелатност у Савезној Републици Југославији могу, под условом узајамности, стицати право својине на непокретностима на територији Савезне Републике Југославије које су им неопходне за обављање те дјелатности. То значи да ова права страна лица могу стицати под условом узајамности и у случају да некретнина служи обављању те дјелатности. Страно физичко лице које не обавља дјелатност у Савезној Републици Југославији може, под условима узајамности, стицати право својине на стану и стамбеној згради као и држављанин савезне Републике Југославије. Изузетно од одредаба ст. 1 и 2 овог члана, савезним законом може се предвидјети да страно физичко правно лице не могу стицати право својине на непокретностима које се налазе на одређеним подручјима у Савезној Републици Југославији.“ Према чл. 82в, ст. 1 ЗОСПО: “Уговор о стицању права својине на непокретности у смислу члана 82а овог закона може се овјерити ако су испуњени услови за стицање права својине из тог члана.“ Према чл. 82г ЗОСПО: „Орган надлежан за упис права на непокретностима дужан је да податке о извршеном упису права својине страног лица из члана 82а и 82б овог закона, у року од 15 дана од извршеног уписа, достави савезном органу надлежном за послове правде, који о томе води евиденцију.“<sup>33</sup> Када су у питању дипломатска и конзуларна представништва страним државама, као и организацијама и специјализованим агенцијама ОУН могу се уз претходну сагласност савезног органа надлежног за послове правде, продавати зграде и станови за службене потребе, као и грађевинска земљишта у сврху изградње таквих зграда. Подаци о стицању својине од стране странаца уписују се у регистар те достављају Министарству правде које о томе води евиденцију.

<sup>30</sup> *Сл. Ђласник Републике Србије*, бр. 98/2006.

<sup>31</sup> *Сл. лист СФРЈ*, бр. 6/80 и 36/90, *Сл. лист СРЈ*, бр. 29/96 и *Сл. Ђласник РС*, бр. 115/2005 – др. закон.

<sup>32</sup> Закон о пољопривредном земљишту –ЗПЗ, *Сл. Ђласник РС*, бр. 62/2006, 65/2008 – др. закон, 41/2009, 112/2015 и 80/2017.

<sup>33</sup> Према чл. 82д ЗОСПО страна физичка и правна лица могу преносити право својине правним послом на домаће лице, као и на страно лице које може стицати право својине. Према чл. 85б ЗОСПО одредбе овог закона примјењују се и на страна физичка и правна лица, ако савезним законом није друкчије одређено.

Када је у питању стицање права својине на непокретностима наслеђивањем, од стране страних физичких лица на територији СРЈ, могу их стихати под условима узајамности као и држављанин СРЈ.<sup>34</sup> Према чл. 7 Закона о наслеђивању Србије<sup>35</sup>: „Страни држављани у Републици Србији имају, под условом узајамности, исти наследни положај као и домаћи држављани, ако међународним уговором није друкчије одређено.“ Реципроцитет између Србије и неке друге државе може да постоји: на основу међународног уговора (дипломатски реципроцитет) или на бази признавања фактичког права на наслеђивање (фактички реципроцитет). Билатералне конвенције у погледу наслеђивања постоје са следећим државама: Албанија, Аустрија, Белгија, Бугарска, бивша ЧССР, Грчка, Француска, Холандија, Јапан, Луксембург, Мађарска, Пољска, Румунија, САД, бивша СССР, Шпанија, Шведска и Велика Британија. Посебан проблем представљају апатриди јер нису држављани ниједне земље. Према чл. 13 Конвенције о правном положају лица без држављанства коју је Југославија ратификовала 1959. године : „Државе уговорнице ће третирати лица без држављанства на што је могуће повољнији начин, а у сваком случају на начин који неће бити неповољнији од оног под истим околностима предвиђен за странце уопште.“ На крају се може закључити да је право странаца да наслеђују у Србији релативно резервисано право, под условом формалног реципроцитета. По начину настанка реципроцитет може бити: дипломатски или фактички, и његово постојање се пред нашим судовима претпоставља. Апатриди имају право наслеђивања у Србији као опште право.<sup>36</sup>

Према чл. 1, ст. 4 Закона о пољопривредном земљишту: „Власник пољопривредног земљишта не може бити страно физичко, односно правно лице, осим ако овим законом није другачије одређено у складу са Споразумом о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС- Међународни уговори, бр. 83/08 и 12/14).“<sup>37</sup> То значи да странци могу организовати пољопривредну производњу на земљишту које су узели у закуп. Међутим странци могу да стекну својину пољопривредног земљишта, путем домаћег привредног друштва у страном власништву. Пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу и представља добро од општег интереса.<sup>38</sup> Када је у питању

<sup>34</sup> Чл. 826, ЗОСПО.

<sup>35</sup> *Сл. гласник Републике Србије*, бр. 46/95, 101/2003 – Одлука УСРС и 6/2015.

<sup>36</sup> Тибор Варади, Бернадет Бордаш, Гашо Кнежевић, *Међународно приватно право*, ДОО „Форум – издавачка дјелатност“ Нови Сад, 449 – 450.

<sup>37</sup> Luka Baturan, „*Economic analysis of the ban on foreigners acquiring property rights on agricultural land in Serbia*“, *Economics of Agriculture*, 3/2013, 487.

<sup>38</sup> Даница Попов, „*Защита, уређење и коришћење пољопривредног земљишта у Републици Србији*“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3/2014, 68.

шумско земљиште према Закону о шумама<sup>39</sup> странци могу стећи право својине на шумском земљишту у приватној својини.<sup>40</sup>

У Србији када је у питању промет пољопривредног земљишта у државној својини према чл 72 Закона о пољопривредном земљишту – ЗПЗ ако је у питању пољопривредно земљиште у државној својини не може се отуђити осим под условима предвиђеним овим законом. Према чл. 72а овог закона: „Пољопривредно земљиште у државној својини физичко лице може стећи теретно правним послом под условима прописаним овим законом, осим у области административне линије према Аутономној покрајини Косово и Метохија. Пољопривредно земљиште у државној својини физичко лице може стећи ако: „1) је држављанин Републике Србије; 2) има регистровано пољопривредно газдинство у активном статусу најмање три године или је носилац породичног пољопривредног газдинства у активном статусу најмање три године; 3) има услове/механизацију/опрему за обављање пољопривредне дјелатности; 4) у својини има највише до 30 ха пољопривредног земљишта; 5) има пребивалиште у јединици локалне самоуправе у којој се продаје пољопривредно земљиште у државној својини најмање пет година; 6) у посљедње три године није извршило отуђење више од 3 ха пољопривредног земљишта у свом власништву, осим у случајевима у којима је утврђен јавни интерес; 7) укупна површина коју ће физичко лице имати у својини након куповине државног пољопривредног земљишта не прелази 40 ха.“ Према чл. 72в, ст. 1 ЗПЗ пољопривредно земљиште у државној својини које је предмет продаје утврђује Министарство на приједлог јединице локалне самоуправе.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Сл. гласник Републике Србије, бр.30/10.

<sup>40</sup> Лука Батуран, „Пренос ѝрава својине на пољопривредном и шумском земљишту на сѝрана лица у Србији и дружим земљама региона,“ *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 2/2013, 516, 518.

<sup>41</sup> Према чл. 72в, ст. 2 – 9 ЗПЗ: „Надлежни орган јединице локалне самоуправе опредељује површине за продају пољопривредног земљишта у државној својини, и то почевши од најмањих катастарских парцела, и објављује јавни позив за прикупљање понуда уз сагласност Министарства. Јавни позив обавезно садржи број катастарске парцеле и почетну тржишну вриједност. Јавни позив се објављује на огласној табли јединице локалне самоуправе и мјесне заједнице, на интернет порталу јединице локалне самоуправе, дневном листу и службеном гласилу јединице локалне самоуправе. Надлежни орган јединице локалне самоуправе разматра понуде и ако су испуњени сви услови предвиђени овим законом доноси одлуку о продаји уз претходну сагласност Министарства. Ако се више физичких лица пријави за исто пољопривредно земљиште у државној својини предност има лице које има право прече куповине ако прихвати највишу понуђену цијену, а ако се не пријави ниједно физичко лице које остварује право прече куповине пољопривредног земљишта у државној својини, предност има лице које је понудило највишу цијену. Тржишну вриједност за пољопривредно земљиште у државној својини које је предмет продаје утврђује Министарство финансија – Пореска управа за сваку јединицу локалне самоуправе. Ближе услове, начин и поступак за утврђивање тржишне вриједности прописује министар надлежан за послове

Када је у питању пољопривредно земљиште у приватној својини према чл. 72ђ, ст. 1-3 ЗПЗ:“ Држављанин државе чланице Европске уније пољопривредно земљиште у приватној својини, полазећи од Споразума, може стећи правним послом уз накнаду или без накнаде под условима прописаним овим законом. Пољопривредно земљиште у приватној својини лице из става 1. овог члана може стећи ако: 1) је најмање десет година стално настањено у јединици локалне самоуправе у којој се врши промет пољопривредног земљишта; 2) обрађује најмање три године пољопривредно земљиште које је предмет правног посла уз накнаду или без накнаде; 3) има регистровано пољопривредно газдинство у активном статусу као носилац породичног пољопривредног газдинства, у складу са законом којим се уређује пољопривреда и рурални развој без прекида најмање десет година; 4) има у власништву механизацију и опрему за обављање пољопривредне производње. Предмет правног посла из става 1. овог члана може да буде пољопривредно земљиште у приватној својини ако: 1) није пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште; 2) не припада заштићеним природним добрима; 3) не припада или се не граничи са војним постројењем и војним комплексом и не налази се у заштитним зонама око војних постројења, војних комплекса, војних објеката и објеката војне инфраструктуре, нити припада и не граничи се са територијом Копнене зоне безбедности. Предмет правног посла из става 1. овог члана не може да буде пољопривредно земљиште у приватној својини које се налази на удаљености до 10 км од границе Републике Србије.”<sup>42</sup>

На основу свега реченог разликујемо, када је у питању пољопривредно земљиште у Србији двије ситуације. У првој ријеч је о промету пољоприв-

финансија уз сагласност министра надлежног за послове пољопривреде. Против одлуке о продаји пољопривредног земљишта у државној својини може се уложити жалба Министарству у року од 15 дана од дана доношења одлуке.“

<sup>42</sup> Према чл. 72ђ, ст. 4-11 ЗПЗ:„Лице из става 2. овог члана може стећи у својину највише до 2 ха пољопривредног земљишта у приватној својини, ако су испуњени услови прописани овим законом. Испуњеност услова из ст. 2-4. утврђује министар надлежан за послове пољопривреде. Одредбе става 4. овог члана не примјењују се у случају повраћаја имовине која се врши у складу са законима којима се уређује враћање одузете имовине бившим власницима. Дужина периода прописана у ставу 2. тач. 1)-3) овог члана утврђује се почевши од дана почетка примјене овог закона. Република Србија има право прече куповине пољопривредног земљишта у приватној својини које је предмет правног посла из става 1. овог члана. Право прече куповине одобрава Влада на приједлог Комисије. Комисију из става 10. овог члана образују заједнички министар надлежан за послове пољопривреде и министар надлежан за послове финансија. Министар надлежан за послове пољопривреде и министар надлежан за послове финансија споразумно прописују услове, рок, начин и поступак права прече куповине. Правни посао из става 1. овог члана којим се врши промет пољопривредног земљишта у приватној својини закључен супротно одредбама овог закона, ништав је.“

вредног земљишта у државној својини, и у промету пољопривредног земљишта у приватној својини. Када је у питању први случај, страни држављани не могу стицати право својине на пољопривредном земљишту у државној својини. Када је у питању стицање права својине на пољопривредном земљишту у приватној својини, држављанин државе чланице Европске уније могу стећи право својине уз накнаду или без накнаде под условима предвиђеним ЗПЗ.

Према нацрту Законика о својини и другим страним правима, који је завршен јула 2006. године, предвиђа се као услов за стицање стварних права странаца на некретностима правним пословима *inter vivos* материјална узајамност, коју утврђује суд односно други надлежни орган, према чл. 36, ст. 2 Нацрта. Према чл. 34, ст. 1 Нацрта страно лице не може стећи право својине на следећим непокретностима: 1. пољопривредно земљиште; 2. шума и шумско земљиште; 3. непокретно културно добро; 4. непокретна ствар која се налази на подручју на коме страно лице, ради заштите и интереса и безбједности земље, не може имати право својине.<sup>43</sup>

## 5. ЗАКЉУЧАК

Када говоримо о стицању права својине на некретностима у упоредном праву су прихваћена различита рјешења. Ова материја је углавном регулисана међународним уговорима, Уставом, законима који регулишу стварно-правне односе, наслеђивање и пољопривредно земљиште. С обзиром да је Република Србија кандидат за чланство у Европској унији, Споразумом о стабилизацији и придруживању она се обавезала да ће од септембра 2017. године отворити тржиште непокретности за држављане земаља чланица ЕУ. Када је у питању пољопривредно земљиште у приватној својини према чл. 72ђ, ст. 1-3 ЗПЗ држављанин државе чланице Европске уније пољопривредно земљиште у приватној својини, може стећи правним послом уз накнаду или без накнаде под условима прописаним овим законом. Међутим, овдје се поставља питање дискриминације, односно шта је са осталим странцима, који нису држављани држава чланица Европске уније, јер они нису изричито наведени те не могу стећи право својине на пољопривредном земљишту, осим ако то питање није регулисано међународним уговором.

Када је у питању стицање права својине на непокретностима правним пословима *inter vivos* та права су призната као релативно резервисана права која се могу стицати под одређеним условима. Као услов у скоро свим овим земљама се тражи узајамност, а у неким земљама поред узајамности испу-

---

<sup>43</sup> Милица Драгичевић, 172.

њење и додатног услова, као на примјер у Хрватској и сагласност министра надлежног за послове правосуђа Хрватске, ако законом није другачије одређено.

Када је у питању стицање права својине на непокретностима путем наслеђивања скоро у свим земљама се тражи реципроцитет као услов, док изузетак у том случају представља Федерација БиХ. На крају можемо закључити да је стицање својине страних лица на непокретностима признато најчешће као релативно резервисано право, доступно странцима под одређеним условима. Овдје се може примијетити различити правни режим за странце који нису држављани држава чланица и ЕУ и оних који јесу, јер то води ка дискриминацији, те би био правичнији систем према којем би постојала иста правила за сва страна лица.

*Milica M. Panić, Ph.D., Assistant Professor  
University of East Sarajevo  
Faculty of Law  
milicap39@gmail.com*

## **Rights of the Parties to Reduce the Right of the Right to Real Estate**

**Abstract:** *In this paper we will talk about the rights of foreigners to acquire the right of ownership in immovables both in the Republic of Serbia and in the countries in the region, primarily in the former Yugoslav republics. The topic is topical primarily in the Republic of Serbia in the process of adoption of the Civil Code of Serbia, and it is necessary to propose a solution that would be most suitable for the given situation. We will pay special attention to agricultural land in Serbia, that is, the Law on Agricultural Land. Considering that the Republic of Serbia, the candidate country for EU membership, and the Stabilization and Association Agreement stipulates that the regulations with the law of the European Union should be harmonized and that under this Agreement, Serbia has committed itself to open the market in September 2017 immovable property for the citizens of the Member States, we will specifically explore this issue. In this paper we will use the historical, comparative and positive method.*

**Keywords:** *right, alien, immovable, property, land.*

Датум пријема рада: 13.09.2017.