

Др Лука О. Баџуран, асистент са докторатом
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
L.Baturan@pf.uns.ac.rs

СТРАНЦИ И ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ:

*Одговори на нека питања представљена у монографији
„Породична газдинства на раскршћу: изазови и могућности
биолошке, економске и социјалне репродукције“¹*

Сажетак: У монографији „Породична газдинства на раскршћу: изазови и могућности биолошке, економске и социјалне репродукције“ размаћан је проблем права странаца да стичу својину на пољопривредном земљишту на територији Србије, те се у оквиру социолошког истраживања представља неколико питања економској и правној теорији. Питања се односе (1) на временско трајање позитивних ефеката либерализације, (2) ефекте либерализације на смањење броја домаћих газдинства, пролејтеризацију и аутиеризацију ситног сељаштва, (3) стварање страних монопола, (4) појаву истрајних страних кућа пољопривредног земљишта и (5) злоупотребе код промене намене земљишта. Циљ ове олемике је да понуди одговоре на ова питања из аспекта правне и економске теорије, да би се након размене аргумената усагласили ставови по овом важном питању. Суштина је да ограничење права странцима да стичу својину на пољопривредном земљишту ремети тржишну алокацију јер редукује тражњу за тим добрима на нивоу домаће тражње. Директна последица оваквог законског решења је смањена вредност земљишта и погоршан положај домаћих економских субјеката. Либерализација правног режима донела би побољшање у смислу Парета.

Кључне речи: пољопривредно земљиште, својина, власништво, права странаца, неопрециности.

¹ Јована Чикић: „Породична газдинства на раскршћу: изазови и могућности биолошке, економске и социјалне репродукције“. Универзитет у Новом Саду – Филозофски факултет у Новом Саду. Монографија у електронском издању доступна је на Интернет сајту: <http://digitalna.ff.uns.ac.rs/sadrzaj/2018/978-86-6065-458-0>. Сајту приступљено 2. априла 2018. године.

УВОД

Споразумом о стабилизацији и придруживању са Европском унијом, Србија се још 2008. године обавезала да измени своје законодавство које се односи на стицање својине на непокретностима у Србији, како би држављанима Уније осигурала исти третман као и својим држављанима, у року од четири године од дана ступања на снагу ССП-а.² Иако су све земље- кандидати за чланство преузеле сличну обавезу (с тим што се прелазни периоди донекле разликују), у Србији није било већег научног интересовања за ову тему све до пред истек прелазног периода 2017. године.

Доц. др Јована Чикић је почетком 2018. године објавила монографију „Породична газдинства на раскршћу: изазови и могућности биолошке, економске и социјалне репродукције“ у издању Филозофског факултета Универзитета у Новом Саду. Монографија је писана из социолошког угла, а једна од споредних тема која је тек додирнута јесте и питање права странаца да стичу својину на пољопривредном земљишту на територији Републике Србије, због чега је мени била посебно интересантна.³

Проблем својине на пољопривредном земљишту има своје и економске, и правне, и безбедносне, и политичке, и религијске и социолошке аспекте. Зато ни једна од ових научних дисциплина не може самостално да представи целокупну слику проблема. Наслањајући своје истраживање на сазнања до којих је дошла правна и економска теорија, Чикић коректно и детаљно

² Споразум је ступио на снагу 2013. године, тако да је четворогодишњи прелазни период истекао у септембру 2017. године.

³ О овој теми сам писао на више места. Видети: Лука Батуран: Пренос права својине на пољопривредном и шумском земљишту на страна лица у Србији и другим земљама региона. *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, Vol. 47, No. 2, Нови Сад, 2013, 515-531 <http://scindeks-clanci.ceon.rs/data/pdf/0550-2179/2013/0550-21791302515B.pdf>; Лука Батуран, Economic analysis of the Ban on Foreigners Acquiring Property Rights on Agricultural Land in Serbia. *Ekonomika poljoprivrede*, vol. LVIII, No. 4, Beograd, 2013, 479-491 <https://ageconsearch.umn.edu/bitstream/158250/2/4%20-%20Baturan.pdf>; Лука Батуран, Креирање правног оквира ради ефикасног коришћења пољопривредног земљишта. *Зборник сажетика „Теоријски и практични проблеми стварања и примене права (ЕУ и Србија)“*, Правни факултет Универзитета у Новом Саду, 2016, 199-201 <http://scindeks.ceon.rs/article.aspx?artid=0550-21791702153B>; Лука Батуран, Либерализација права странаца да стичу својину на пољопривредном земљишту у контексту ССП-а и приватизације ПКБ-а. *Економске, социјалне и развојне последице продаје пољопривредног земљишта у Србији*. Институт економских наука, Београд, 2017, 158-170; Лука О. Батуран: Право страних лица да стичу својину на пољопривредном земљишту у Србији након законских новела из 2017. године. *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, Vol. 51, No. 3/2, Нови Сад, 2017, 1153-1175; Лука Батуран, *Економска анализа правног режима за пренос права својине на непокретностима у Републици Србији* (докторска дисертација). Правни факултет Универзитета у Београду, 2016, 173-218. Дисертација није објављена али је доступна на интернет сајту: <https://uvidok.rcub.bg.ac.rs/bitstream/handle/123456789/1720/Doktorat.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

преноси моју анализу објављену 2013. године.⁴ На крају тог дела, она кроз имплицитни коментар мог рада поставља неколико питања економској теорији. Ова полемика нема за циљ да демантује ставове који су изнети у цитираној монографији, већ управо да одговори на питања која су тамо постављена. У том смислу, захваљујем се доц. др Јовани Чикић што ми је пружила прилику да додатно појасним тезе које сам у својим претходним радовима износио, те да већ дате одговоре прилагодим тако да буду разумљиви и широј научној јавности. Рашчишћавањем спорних економских и правних питања, ствара се претпоставка да се кроз социолошку анализу да свеобухватан научни одговор на ово комплексно питање које тангира све друштвене области.

1. ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ ЛИБЕРАЛИЗАЦИЈЕ⁵ И ЊИХОВО ТРАЈАЊЕ

У цитираној монографији наводи се да мојој анализи недостаје „социјални моменати који је од изузетне важности с обзиром на социјалну картиу пољопривреде, породичних газдинства и села у савременом српском друштву. Иако би, према предложеном сценарију, можда дошло до пораста цене земљишта, позитивни ефекти по пораста били би крајког века“.⁶ Први део констатације није споран јер се ја заиста нисам ни бавио социјалним аспектима проблема. Међутим, спорно је шта се подразумева под тим да ће позитивни ефекти бити кратког века.

На првом месту, либерализација правног режима довешће до ефикасне (оптималне) алокације ресурса, у овом случају пољопривредног земљишта. Оптимална алокација представља стање на тржишту у коме су ресурси којима друштво располаже искоришћени тако да дају максималну вредност производње на дуги рок.⁷ Пораст ефикасности производње, уз прилив

⁴ Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 164-166. Л. Батуран, 2013, *op.cit.* Такође, цитирано је и економско истраживање спроведено на Институту економских наука: Јован Зубовић и други: *Анализа правног и институционалног оквира тржишта пољопривредног земљишта, процена економских ефеката либерализације тржишта пољопривредног земљишта и примене за измене домаћег законодавства и институционалног оквира и њихову адекватност примену*. Институт економских наука Београд, 2016. Са закључцима ове Анализе полемисао сам у следећем чланку: Л. Батуран, 2017, 1169-1173.

⁵ Либерализација ће за потребе овог рада подразумевати прелазак права странаца да стичу својину на пољопривредном земљишту у режим општег права, доступног свим лицима без обзира на држављанство.

⁶ Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 165.

⁷ Већ у самој монографији може се наћи довољно основа за тврдњу да се пољопривредно земљиште у Србији тренутно експлоатише на субоптималан начин.

страних инвестиција,⁸ довешће до раста бруто домаћег производа (БДП) земље. Раст страних инвестиција значи и девизни прилив у земљу.⁹ То би даље довело до повећања извоза пољопривредних производа (или до супституције увоза), што су такође фактори који доводе до економског раста.¹⁰ Резултат пораста БДП-а значи да ће се увећати доходак становништва, односно да ће након либерализације становништво моћи да остварује већи ниво потрошње, штедње или инвестиција. Да све ово кажем речником разумљивим и лаику: ако производимо мање, имамо нижи животни стандард; повећањем нивоа производње, повећаћемо и животни стандард (то су ти „позитивни ефекти раста“).

⁸ Генерални изостанак контроле над власништвом представља једну од основних мера за привлачење директних страних инвестиција. Ђорђе Попов, Подстицаји и контрола иностраних инвестиција. *Зборник радова*, Vol. 42, No. 3, Правни факултет у Новом Саду, 2008, 43. И Станивуковић констатује да је „куповина непокретности по својој природи само један вид улагања страног капитала“. Маја Станивуковић: Својина и друга стварна права странаца на непокретностима у Југославији. *Зборник радова*, Vol. 30, No. 1-3, Правни факултет у Новом Саду, 1996, 226.

⁹ Ђорђе Попов, Значај иностраних инвестиција за привредну стабилност Србије. *Зборник радова*, Vol. 42, No. 1-2, Правни факултет у Новом Саду, 2008, 29-44. И према Прокопијевићу, страном „улагање у непокретнине би повећало цене ових ресурса и донело значајан доток капитала, што би даље подстакло финансијска тржишта и економски развој.“ Мирослав Прокопијевић, *Евројска унија – увод*. Службени гласник, Београд, 2009, 572. Видети још и: James R. Mason, Jr.: „Pssst, Hey Buddy, Wanna Buy a Country?“ An Economic and Political Analysis of Federal and State Laws Governing Foreign Ownership of United States Real Estate. *Vanderbilt Journal of Transnational Law*, Vol. 27, No. 2, 1994, 470-473.

¹⁰ Л. Батуран, 2017, *op.cit.*, 1169. Такође: „ефекат либерализације тржишта пољопривредног земљишта у Републици Србији требало би да утиче на остваривање једног или више од следећих пет циљева: 1) повећање продуктивности пољопривредних газдинстава; 2) укрупњавање парцела кроз повећање коришћеног пољопривредног земљишта по пољопривредном газдинству; 3) повећање извоза пољопривредних производа; 4) повећање приуштивости пољопривредног земљишта за држављане Републике Србије; 5) повећање цене пољопривредног земљишта.“ Ј. Зубовић и др., 2016, *op.cit.*, 82. „Ефикасно и функционално тржиште земљиштем има веома важну улогу у економском развоју и расту једне земље. Размена и куповина земљишта побољшава продуктивност, приступ капитала, технологије и знања, и, самим тим, стимулише економски развој. Трговина пољопривредним земљиштем омогућава његово рационалније и продуктивније искоришћавање. Једноставно речено, тако се омогућава да они који имају знање, средства и жељу да се баве пољопривредом лако и брзо дођу до основног пољопривредног ресурса, тј. обрадивог земљишта.“ Стела Стрсоглавец, Одрживо управљање пољопривредним земљиштем. *Економске, социјалне и развојне последице продаје пољопривредног земљишта у Србији*. Институт економских наука, Београд, 2017, 84. Погледати још: Ковиљко Ловре & Иван Ловре, Аквизиције пољопривредног земљишта у међународним размерама: импликације на прехранбену сигурност и рурално сиромаштво. *Економске, социјалне и развојне последице продаје пољопривредног земљишта у Србији*. Институт економских наука, Београд, 2017, 36; Петар Ђукић, Одрживо господарење земљишним ресурсима у светлу одоцнелих економских реформи. *Економске, социјалне и развојне последице продаје пољопривредног земљишта у Србији*. Институт економских наука, Београд, 2017, 64.

Тачно је да пораст ефикасности коришћења капитала и природних ресурса не може неограничено дизати БДП. Да би се постигао дугорочни економски раст, неопходне су инвестиције у знање, односно у људски капитал. Међутим, теза да ће услед либерализације доћи само до привременог повећања производње, односно дохотка и стандарда грађана, па да ће се након „кратког века“ све вратити на старо није одржива, односно требало би је доказати да би могла бити прихваћена.

2. ЕФЕКТИ ЛИБЕРАЛИЗАЦИЈЕ НА СМАЊЕЊЕ БРОЈА ДОМАЊИХ ГАЗДИНСТАВА, ПРОЛЕТЕРИЗАЦИЈУ И ПАУПЕРИЗАЦИЈУ СИТНОГ СЕЉАШТВА

Чикић такође наводи да би „у савременом српском друштву постојећа либерализација аграрног привредног земљиштем значила, на дужи рок, не само смањење броја домаћих газдинстава, већ и пролетеризацију и пауперизацију ситног сељаштва“.¹¹

За прву тврдњу, да ће либерализација довести до смањења броја домаћих газдинстава, не можемо рећи да је нетачна, али ни да је сасвим тачна. Није спорно да је смањење броја сеоског становништва процес који траје више деценија, а што је веома прецизно констатовано и у цитираној монографији. „Најочљивија и најдинамичнија промена у вези са сеоским домаћинствима у Војводини уопште свакако јесте опадање њиховог броја, како у апсолутном, тако и релативном износу. Ова промена непосредна је последица измењених обележја демографске структуре сеоског становништва – депопулације, сенилизације и деаграризације. Тако, према подацима за 1971. годину у Војводини је регистровано укупно 330.880 сеоских домаћинстава, док је четвори деценије касније (2012. године) у Војводини постојало регистровано чак 58.733 сеоских домаћинстава мање, односно, укупно 272.147 сеоских домаћинстава. Посматрано у односу на укупан број домаћинстава у Војводини, у истом периоду удео сеоских домаћинстава опао је са 53,7% на 39,1%.“¹² Ово је тенденција која је карактеристична за све развијене земље, не само за Србију.

Наиме, услед технолошког развоја, дошло је до повећања продуктивности људског рада. Коришћење савремене пољопривредне механизације и технологије показало се ефикаснијим и профитабилнијим начином производње, због чега је потражња за радом у пољопривреди постајала све мања. Самим тим, смањивала се и цена рада (најамнина) у пољопривреди. Са друге стране,

¹¹ Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 165.

¹² Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 51.

потражња за радницима у индустрији и сектору услуга је расла, због чега долази до депопулације села.¹³ Дакле, смањење сеоског становништва је тренд који траје већ више деценија и који ће се наставити и у будућности чак и кад би либерализација изостала, мада је вероватно да би она овај процес убрзала.

Тешко је оценити какав би био крајњи ефекат либерализације правног режима за стицање пољопривредног земљишта. Са једне стране, она ће додатно подстаћи становнике села да се радно ангажују у непољопривредним делатностима, јер ће продавци земље моћи да остваре већу цену, па ће им и могућности бити веће. Са друге стране, уколико Србија не покрене економски раст, наставиће се одлив и градског и сеоског становништва у развијене земље у којима се овим људима нуде бољи услови за живот. Међутим, једно је сигурно: села више никад неће изгледати онако како су изгледала пре педесет или сто година, колико год нам се та романтична слика чинила идиличном. Зато решење овог проблема треба тражити у прилагођавању савременим трендовима, а не у безуспешним (и скупим) покушајима да се стање конзервира а точак историје врати уназад.

Много је више споран став да ће либерализација довести до **пролетеризације и пауперизације** ситног сељаштва. Ово су тезе које се у економској литератури могу срести, али се нигде не може наћи објашњење узрочно-последичне везе између либерализације и пролетеризације, односно либерализације и осиромашења (пауперизације).¹⁴ Учесници у размени се понашају економски рационално, предузимајући активности којим они увећавају индивидуалну граничну корист¹⁵, односно благостање. У конкретном случају, купац више преферира земљиште него новац, док продавац више преферира уговорени новчани износ (односно она добра које се за тај износ могу прибавити) од земљишта које поседује. Дакле, оба економска субјекта су на добитку, док је благостање трећих лица остало непромењено. Ово је темељ на ком почива тржишна привреда, а његовим рушењем, срушио би се цео модел на коме почива економска теорија.

¹³ Ова тенденција је увећана масовним укључивањем сеоских ђака у систем средњег и високог образовања, под једнаким условима које имају и ђаци који живе у градовима.

¹⁴ Упоредити са: Славољуб Вукићевић, Даница Степић, Данило Савовић: Својинско-правна овлашћења странаца на пољопривредном земљишту у Републици Србији, *Економика пољопривреде*, Vol. LVIII, No. 4, Београд: Научно друштво аграрних економиста Балкана, Институт за економику пољопривреде, Академија економских наука Букурешт, 2011, 541: „(...) На тај начин ће наши пољопривредници бити принуђени да раде за стране газде као надничари, док ће профит ићи страним власницима (...)“.

¹⁵ Појам користи (енг. *utility*) се на овом месту употребљава у свом економском значењу, као индивидуална мера среће и задовољства услед предузимања одређене активности. Она може бити како материјална, тако и нематеријална, али важно је истаћи да свако може само за себе одређивати да ли му нека активност доноси прираст користи или не, односно која му активност од више понуђених доноси највећи прираст користи.

Међутим, да за тренутак прихватимо и тезу да продавац земљишта не користи средства добијена од продаје на начин који Чикић или Батуран сма-трају да је адекватан. Да још једном цитирам: „*Једна од дилема које се намећу односи се на намену средстава добијених продајом/закујом земљишта у овом случају – да ли би сичени новац био инвестииран у неку друзу (непољопривредну) делатности или би био ирошен на неуроизводни начин? Ако на уму имамо карактеристике наших иородичних газдинства, већа је вероватноћа да новац добијен продајом/изнајмљивањем земље не би био уишоен на инвестиицију, већ на задовољење иошреба чланова домаћинства. Другорочно иосмаирано, ио ова газдинства и домаћинства ставља у иоложај зависности, односно, иовећава ризике њихове економске репродукције.*“¹⁶ Дакле, према овом ставу, исправно је да се добијена средства користе за инвестиције, али не и за „задовољење потреба чланова домаћинства“, јер у том случају долази до пролетеризације и пауперизације.

На страну сад што се цео концепт економске теорије слободног тржишта базира на слободи појединца да сам одлучује о коришћењу добара који су у његовој својини, цитирана теза уопште није аргумент да странцима треба онемогућити да купују земљиште на територији Србије; она само може бити аргумент да се власницима пољопривредног земљишта апослутно забрани да продају своје земљиште, или евентуално да се наметну нека ограничења везана за круг лица која могу да располажу својим ресурсима, или ограничења везана за коришћење добијеног новца...¹⁷ А шта је онда следеће? Хоће ли се и нама одређивати како ћемо користити своје зараде и

¹⁶ Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 165-166.

¹⁷ У реалном животу бројне су ситуације у којима се показује да се власници не понашају увек на рационалан начин. Уколико је могуће на основу неких спољних и објективних критеријума утврдити у којим ситуацијама се власници нерационално понашају, онда је могуће поставити правна ограничења која ће таква понашања спречити, што би било од користи и власнику и целокупном друштву. Најважније ограничење тиче се пословне способности лица која нису достигла одговарајући ниво психофизичке зрелости и способности за расуђивање. У првом реду се то односи на лица млађа од 14 година (млађи малолетници). Они по српском праву не могу закључивати никакве правне послове којима за себе стварају неку обавезу. Старији малолетници, од 14 до 18 година старости, могу закључивати правне послове, али је за њихову пуноважност потребна сагласност родитеља. Уколико су у питању послови којима се располаже непокретностима или покретним стварима велике вредности (што је овде случај), неопходна је и сагласност органа старатељства. Такође, закон штити и пунолетна лица која због болести или сметњи у психофизичком развоју нису способна да се самостално старају о себи и о заштити својих права и интереса, или ако својим поступцима угрожавају сопствена права и интересе. Таквим лицима се делимично или у потпуности одузима пословна способност, па се у правима и обавезама изједначавају или са старијим или са млађим малолетницима. Бројни су примери патерналистичких законских ограничења права својине. Међутим, законска могућност доношења оваквих решења не сме бити употребљена да се власницима намећу преференције већине, које су супротне њиховим интересима.

хонораре – да ли на потрошњу или на инвестиције (кад већ о штедњи не говоримо), и куда би нас одвела доследна примена оваквог размишљања?

3. СТВАРАЊЕ СТРАНОГ МОНОПОЛА

Чикић поставља и питање „да ли би се ѿѿићуном либерализацијом ѿр-
жѿиштиа ѿлоѿпривредним земљиштием сѣворили услови за сѣварање **сѣра-
ноѿ моноѿола**“.¹⁸

Постојање монопола представља случај у коме тржиште не даје оптима-
лан резултат. Тада монополиста на тржишту нуди субоптималну количину
производа, по цени која је изнад оптималне. Због тога је један од задатака
коју економска теорија ставља пред модерну државу: спречавање ситуаци-
ја да до појаве монопола дође, и то је неспорно. Такође, требало би да буде
неспорно и да су подједнако опасни и домаћи и страни монополи.

Морам признати да нисам разумео на какав страни монопол се мисли?
Не могу да замислим могућност да би страни купци могли на неки начин
да домаћим продавцима диктирају цене пољопривредног земљишта, искљу-
чујући конкуренцију домаћих купаца?

Или се мисли да ће након либерализације један странац купити сво
пољопривредно земљиште на територији Србије, па ће тако створити моно-
полску позицију на тржишту пољопривредних производа у Србији? У том
случају бих да напоменем да у условима када је увоз пољопривредних про-
извода из иностранства слободан и неограничен, тешко да би иједан моно-
полиста, био домаћи или страни, могао да диктира цене и количне пољо-
привредних производа на тржишту.

У сваком случају, ни ово не би био аргумент у прилог постојању забране
странцима да стичу својину на пољопривредном земљишту, већ само задатак
надлежним државним органима да спрече евентуалну појаву монопола.

4. ДИСКРИМИНАТОРНИ ПОРЕСКИ ТРЕТМАН СТРАНИХ ИНВЕСТИТОРА

Чикић поставља и „ѿиштиање да ли је, на који начин и у којој мери **моѿуће
изнеѿи добѿи сѣчену** на основу ѿседовања/изнајмљивања ѿлоѿпривред-
ноѿ земљиштиа. Реч је о усѿѿтављању одређеноѿ сѣстѿема ѿѿорезивања за
сѣране инвестѿиѿѿоре“.¹⁹

¹⁸ Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 166.

¹⁹ Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 166.

Ово питање је било веома актуелно током 90-их година, када је у земљама Источне Европе отпочињао процес транзиције. Природно је да је научницима који су више деценија стварали под доминантним утицајем марксистичког учења било тешко да прихвате и разумеју суштину функционисања слободног тржишта на ком се ресурси алоцирају у односима великог броја купаца и продаваца, вођених искључиво својим интересом. У срећним земљама транзиције ова дилема је већ заборављена, као што је заборављена и транзиција, док се ми стално враћамо на почетна питања која су морала бити начелно решена пре две или три деценије. Па да се вратимо и кренемо редом.

Профит представља основни мотив због кога неко привредно друштво предузима неку инвестицију. Због чега би било ко уопште инвестирао у пољопривредну или у било коју другу делатност, уколико ће му стварање профита бити онемогућено? Веће фискално оптерећење добити страних улагача у односу на домаће само би значило смањен ниво инвестиција, односно нижи ниво економског раста. Оно што државе могу и требају да ураде, то је да створе такав економски амбијент у коме инвеститори, било страни било домаћи, неће износити свој профит у иностранство, већ ће бити заинтересовани да тај профит реинвестирају у овој земљи.

5. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА

Постављено је и питање „*да ли би након куљовине пољопривредног земљишта страни куљци чекали да му се преименује намена што би, евентуално, могло да допринесе расипу цене*“.²⁰

Вероватно да би овде одговор био потврдан, али (опет) не разумем у чему је проблем јер нико не спречава ни домаће инвеститоре да откупе земљиште па да чекају промену намене. Уколико се овде мисли на постојање неких злоупотреба у области урбанистичког планирања, онда пажњу треба усмерити на спречавање злоупотреба, без обзира на држављанство учесника у тим незаконитим активностима. Дакле, не видим ни да је ово аргумент против либерализације.

ЗАКЉУЧАК

Проблем својине на пољопривредном земљишту тангира све друштвене области, па се може изучавати применом методологије различитих научних

²⁰ Ј. Чикић, 2018, *op.cit.*, 166.

области. Друштвени односи на селу не могу се озбиљно изучавати ако се занемари економски аспект тих односа. Имовински односи везани за пољопривредно земљиште ту имају централно место. У том смислу, Чикић значајну пажњу посвећује овом питању, остављајући отворена питања на која социологија не може самостално дати одговор.

У до сада објављеним радовима на ову тему покушавао сам да докажем да ограничење права странцима да стичу право својине на пољопривредном зељмишту ремети тржишну алокацију јер редукује тражњу за тим добрима на ниво домаће тражње. Директна последица је смањена вредност земљишта и погоршан положај домаћих економских субјеката. Либерализација правног режима донела би побољшање у смислу Парета. Највећи отпор овом процесу пружају различите интересне групе. То су домаћи субјекти који користе постојећи режим да, заштићени од иностране конкуренције, откупе велике површине пољопривредног земљишта по ниским ценама.²¹ Они ће након тога сачекати либерализацију до које ће неминовно доћи према одредбама ССП-а,²² након чега ће се вредност њихове имовине вероватно увећати због повећане тражње, али и субвенција које Унија даје кроз своју аграрну политику.

У трагању за најбољим научним објашњењем овог друштвеног феномена квалитетна полемика може бити од великог значаја, јер помаже у интрадисциплинарној и интердисциплинарној комуникацији. Као неко ко се бави економским аспектима имовинскоправних односа везаних за пољопривредно земљиште, примећујем да се појављује све већи број радова на ову тему. Нажалост, код највећег броја радова недостаје познавање научне методологије, па било каква полемика нема смисла. Монографија „Породична газдинства на раскршћу: изазови и могућности биолошке, економске и социјалне репродукције“ свакако представља озбиљан научни рад који се издваја својим квалитетом.²³ Одлучио сам се на писање ове полемике да бих и социологе охрабрио да се укључе у изучавање овог изузетно важног проблема, како бисмо сучељавањем идеја заједнички дошли до најбољег правног решења.

²¹ Видети случај будуће приватизације ПКБ-а: Л. Батуран, 2017, *op.cit.*, 158-170.

²² Тренутно правно решење које је донето у августу 2017. године не може опстати на дужи рок. Видети: Л. Батуран, 2017, *op.cit.*, 1153-1175.

²³ Видети супротно: Слободан Рељић: Распродаја земље странцима – последњи чин „бећарске економије“. *Економске, социјалне и развојне последице продаје пољопривредног земљишта у Србији*. Институт економских наука, Београд, 2017, 23-34.

Luka O. Baturan, Assistant with Ph.D.
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
L.Baturan@pf.uns.ac.rs

Foreigners and Agricultural Land: Answers on some Questions Raised in the Book „Family Farms at the Crossroads: challenges and opportunities in biological, economic and social farm reproduction“

Abstract: *In the book “Family Farming at the Crossroads: challenges and opportunities in biological, economic and social farm reproduction “, the problem of the right of foreigners to acquire property on agricultural land in the territory of Serbia has been considered. In the context of sociological research, several questions were raised to economic and legal theory. Issues are related to (1) the duration of the positive effects of liberalization, (2) the effects of liberalization on the reduction of the number of domestic farms, the proletarianization and pauperization of small farmers, (3) the creation of foreign monopolies, (4) tax treatment of foreign buyers of agricultural land and (5) abuse in the change of the land’S purpose. The main aim of this polemic is to provide answers to these questions from the aspect of legal and economic theory, and after valid exchange of arguments, the views on this important issue should be in tune. Our attitude is that the proscription to foreigners to acquire the agricultural land will distort the market allocation, because it reduces the demand for such goods to the level of domestic demand. The direct consequence of this legal solution is the lower price of land. The liberalization of the legal regime would bring an improvement in the sense of Pareto.*

Keywords: *agricultural land, property, ownership, rights of foreigners.*

Датум пријема рада: 08.06.2018.