

оригинални научни рад
примљен: 30. 11. 2021. г.
прихваћен за објављивање: 10. 12. 2021. г.
UDK 347.235-054.6(497.11)

Др Јелена БЕЛОВИЋ*

ПРАВО СТРАНАЦА ДА СТИЧУ ПРАВО СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ

Апстракт

Право странаца да стичу право својине на непокретностима, било пословима *inter vivos* или пословима *mortis causa*, у упоредној правној регулативи претежно припада режиму релативно резервисаних права. Спектар ограничења у погледу стицања права својине је различито дефинисан и махом се тиче постављања услова у виду постојања пребивалишта на домаћој територији, реципроцитета, посебних дозвола или изузимања од могућности стицања својине на непокретностима које се налазе на одређеном делу државне територије. Процес европских интеграција и стратешко опредељење држава кандидата да приступе Европској унији намеће обавезу државама да ускладе своје законске прописе у овој материји са правом Европске уније. Усклађивање прописа може се посматрати и као њихова либерализација, односно изједначавање статуса странаца и домаћих држављана у погледу стицања права својине на непокретностима у циљу либерализације тржишта непокретности које је диктирано слободама на којима почива Европска унија: слободно кретање робе, лица, услуга и капитала.

Кључне речи: право својине, непокретност, странци, наслеђивање, правни послови *inter vivos*, ЕУ.

1. УВОД

Прекретницу у правцу придруживања Републике Србије Европској унији (у даљем тексту: ЕУ) представљало је потписивање Споразума о стабилизацији и придруживању у новембру 2008. године (у даљем тексту: ССП).¹ Након формализовања захтева за чланство и процедуре која је

* Ванредни професор, Правни факултет Универзитета у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици, jelena.belovic@pr.ac.rs

¹ Закон о потврђивању Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике

потом уследила Србија је службени статус кандидата добила 1. марта 2012. године, док су приступни преговори званично почели 24. јануара, 2014. године. ССП је ступио на снагу 1. септембра 2013. године. Сходно чл. 63, ст. 2. ССП-а Србија се обавезала да ће у наредне четири године од ступања на снагу споразума, постепено усклађивати своје законодавство које се односи на стицање својине над непокретностима у Србији како би држављанима чланица ЕУ осигурала исти третман као и својим држављанима. Посебно, у циљу олакшања започињања пословања на територији Србије, а у односу према држављанима држава чланица ЕУ, као и привредним друштвима из држава чланица ЕУ,² Србија се у чл. 53, ст. 5. ССП-а обавезала да ће друштва кћери и огранци привредних друштава држава чланица ЕУ имати право да користе и узимају у закуп непокретности у Србији, као и да ће друштва кћери имати право стицања и уживања својинских права на непокретностима као и српска привредна друштва, а у погледу јавних добара од општег интереса иста права која уживају српска привредна друштва, када су она потребна за обављање привредних делатности ради којих су основана.

ССП је утицао на измене Закона о пољопривредном земљишту³ које се односе на могућност стицања права својине на пољопривредном земљишту. Иако је у чл. 1, ст. 4. закона задржана одредба да власник пољопривредног земљишта не може бити страном физичко, односно правно лице, у складу са обавезама које је Србија преузела потписивањем ССП-а,

Србије, са друге стране ”Службени гласник РС - Међународни уговори” бр. 83/2008.

² Утврђивање припадности правних лица, односно привредних друштава врши се на нешто другачији начин у односу на начин који је прописан одредбама члана 17. Закона о решавању сукоба закона са прописима других земаља ”Службени лист СФРЈ” бр. 43/82 и 72/82 - исп., ”Службени лист СРЈ” бр. 46/96 и ”Службени гласник РС”, бр. 46/2006 - др. закон (у даљем тексту: ЗРСЗ). Главни критеријум за одређивање припадности у претходно наведеном закону јесте право по коме је правно лице основано. Ако правно лице има стварно седиште у другој држави, а не у оној у којој је основано и по праву те друге државе има њену припадност, сматраће се правним лицем те државе. С друге стране, ССП уводи критеријум најближе везе као коректива у утврђивању припадности привредних друштава тако што ће се привредно друштво које је основано у складу са правом државе чланице, односно Србије, које има регистровано седиште на територији државе чланице, односно Србије, сматрати друштвом Заједнице, односно српским друштвом, у зависности од случаја, ако је његово пословање стварно и трајно повезано са привредом једне од држава чланица, односно привредом Србије.

³ Закон о пољопривредном земљишту ”Службени гласни РС” бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон.

изменама Закона о пољопривредном земљишту из 2017. године додат је нови чл. 72ђ који је у односу на грађане ЕУ у одређеној мери, и уз бројна ограничења, либерализовао режим промета пољопривредног земљишта.⁴

Наредни редови посвећени су анализи позитивноправних прописа Републике Србије који се односе на правни положај странаца у погледу стицања права својине на непокретностима, и то са позиције начина стицања и са позиције различитих категорија стицаоца.

⁴ Чл. 72ђ носи назив *Услови за промет пољопривредног земљишта у приватној својини* и гласи: „Држављанин државе чланице ЕУ 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 10 година стално настањено у јединици локалне самоуправе у којој се врши промет пољопривредног земљишта; 2) обрађује најмање 3 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 10 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 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 од 10 km од границе Републике Србије. Лице из става 1. овог члана може стећи својину највише до 2 ha пољопривредног земљишта у приватној својини, ако су испуњени услови прописани овим законом. Испуњеност услова из ст.1-4. утврђује министар надлежан за послове пољопривреде. Одредбе става 4. овог члана не примењују 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 примене 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 предлог 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.“

2. СТИЦАЊЕ ПРАВА СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ПРАВНИМ ПОСЛОВИМА *MORTIS CAUSA*

Пре освртања на материјалне одредбе у области својинског права којима је регулисан правни положај странаца као титулара права својине на непокретностима, потребно је напоменути да су за разумевање правног положаја странаца у Републици Србији, уопште, од значаја две одредбе Устава Републике Србије из 2006. године.⁵ Правни положај странаца начелно је регулисан одредбом из члана 17. Устава који гарантује да странци, у складу са међународним уговорима, имају у Републици Србији сва права зајемчена Уставом и законом, изузев права која по Уставу и закону имају само држављани Републике Србије. Посебан члан посвећен је својинским правима странаца. У члану 85. Устава стоји: „*Страна физичка и правна лица могу стећи својину на непокретностима, у складу са законом или међународним уговором. Странци могу стећи право концесије на природним богатствима и добрима од општег интереса, као и друга права одређена законом.*“ Стицање непокретности је са једним бројем земаља уређено билатералним уговорима о правној помоћи који садрже клаузулу националног третмана, односно предвиђају да држављани једне стране уговорнице могу наслеђивати имовину на територији друге стране уговорнице под истим условима и у истом обиму као и домаћи држављани. На интернет страници Министарства правде налази се листа држава са којима постоји узајамност у стицању права својине.⁶ Ван ситуација у којима постоје билатерални уговори, странци у погледу права стицања својине на непокретностима имају она права која су призната законским прописима.

Када је реч о стицању права својине на непокретностима путем наслеђивања потребно је напоменути да Закон о наслеђивању познаје два основа наслеђивања: закон и завештање (тестамент).⁷ То значи да странци не могу стицати право својине наслеђивањем на основу уговора у

⁵ Устав Републике Србије ”Службени гласник РС” бр. 98/2006.

⁶ Према подацима Министарства правде Републике Србије, Србија је потписала билатералне уговоре са: Аустријом, Албанијом, Босном и Херцеговином, Белорусијом, Бугарском, Великом Британијом, Јапаном, Мађарском, Монголијом, Пољском, Русијом, Румунијом, Украјином, САД, Словачком, Црном Гором, Холандијом, Израелом, Хрватском, Канадом, Чешком, Словенијом и Северном Македонијом. <https://mpravde.gov.rs/tekst/3579/pravo-stranaca-da-sticu-nepokretnosti.php>, приступ: 29.11.2021.

⁷ Чл. 2. Закона о наслеђивању ”Службени гласник РС” бр. 46/95, 101/2003 - одлука УСРС и 6/2015.

наследном праву, из разлога што је реч о уговорима облигационог карактера. Право страних лица да стичу право својине на непокретностима путем наслеђивања регулише се у чл. 82б Закона о основама својинскоправних односа (у даљем тексту: ЗОСО)⁸ и у чл. 7. Закона о наслеђивању. У складу са одредбама наведених чланова страном лице може стицати право својине на непокретностима које се налазе на територији Републике Србије наслеђивањем као и држављанин Републике Србије, с тим што је ово право условљено постојањем узајамности. Постоји оборива претпоставка о постојању узајамности, а објашњење о њеном (не)постојању на захтев заинтересованих лица даје Министарство правде. За стицање својине наслеђивањем, није потребно постојање уговорног реципроцитета, већ је довољан и фактички реципроцитет по овом питању.

По једном схватању у доктрини, право странаца на стицање непокретности *in naturam* - наслеђивањем, условљено је постојањем материјалног реципроцитета. То значи да би и странчева држава требало да признаје домаћим држављанима као наследницима стицање непокретности *in naturam*. Уколико би та држава признала право *in numerario*, тј. као новчани еквивалент вредности наслеђених непокретности, странцу би се на исти начин (*in numerario*) признало наследно право.⁹

Одређену недоумицу у погледу категорије странаца која уживају право на стицање права својине на непокретностима путем наслеђивања рађа формулација из чл.7. Закона о наслеђивању. Наиме док, ЗОСО говори о страном *физичком* лицу као титулару права, Закон о наслеђивању говори о *страним држављанима*, на основу чега закључујемо да и страна правна лица имају право да наслеђују. Према проф. Паку, што се тиче приватноправних лица (фондација, добротворних друштава и сл.), у прописима нема ограничења, па би под истим условима који важе за домаћа правна лица могло бити признато наследно право и страним правним лицима.¹⁰ Међутим, како то исправно закључује проф. Станивуковић: питање права на наслеђивање треба одвојено посматрати од питања права на стицање својине. Наиме, уколико бисмо претпоставили да постоји земља у којој наши држављани могу да буду наследници, али не и власници некретнина, онда би и држављани те државе могли такође да наследе

⁸ Закон о основама својинскоправних односа "Службени лист СФРЈ" бр. 6/80 и 36/90, "Службени лист СРЈ" бр. 29/96 и "Службени гласник РС" бр. 115/2005 - др. закон.

⁹ Д. Китић, *Правни положај странаца*, Номос, Београд, 1991, 48.

¹⁰ М. Пак, *Међународно приватно право*, четврто издање, Номос, Београд, 1995, 208.

некретнине, које би након тога морали отуђити.¹¹ С тога и закључак да када је реч о праву стицања својине на непокретностима путем наслеђивања остају релевантне одредбе ЗОСО, које као титулара права на стицање својине путем наслеђивања познају само физичка лица.

3. СТИЦАЊЕ СВОЈИНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИМА ПРАВНИМ ПОСЛОВИМА *INTER VIVOS*

Меродавно право за промет непокретности утврђује се према правилу *lex rei sitae*, што значи да ће се на промет непокретности које се налазе на територији домаће државе увек примењивати домаће право. Такође, искључена је могућност да странке изаберу меродавно право.¹² Дода ли се томе још чињеница да у споровима о праву својине и о другим стварним правима на непокретности, у споровима због сметања поседа на непокретности, као и у споровима насталим из закупних или најамних односа у погледу непокретности, или из уговора о коришћењу стана или пословних просторија које се налазе на домаћој територији постоји искључива међународна надлежност домаћег суда,¹³ јасно је да се непокретностима придаје велики значај. *Lex rei sitae* као меродаван статут у наведеним случајевима, јавља се као логична „потреба“ да се у датој ситуацији заштити свеукупни економски интерес конкретне државе и интерес који произилази из самог значаја дате непокретности за дотичну државу.¹⁴

Правни основ за пренос права својине на непокретностима најчешће је уговор о продаји непокретности, али то могу бити и други облигациони уговори: уговор о грађењу, уговор о поклону, уговор о осигурању, уговор о доживотном издржавању и др. За квалификацију непокретности од значаја је домаћи законски пропис по коме непокретности јесу: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.) и други грађевински објекти, као и посебни делови зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) на којима може

¹¹ М. Станивуковић, „Својина и друга стварна права странаца на некретнинама у Југославији“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 1-3/1996, 286.

¹² Чл. 21. ЗРСР.а.

¹³ Чл. 56. ЗРСЗ-а.

¹⁴ Б. Јеличић, Љ. Драгутиновић, „Суверенитет као категорија међународног приватног права“, *Страни правни живот*, бр.1/2016, 237.

постојати засебно право својине.¹⁵ Закон о промету непокретности не прави разлику између домаћих и страних физичких и правних лица као учесника у промету непокретности, већ поставља опште услове за промет непокретности.

Када говоримо о праву странаца на стицање права својине на непокретностима правним пословима *inter vivos* реч је праву које се налази у режиму релативно резервисаних и апсолутно резервисаних права. Изузетно, нарочито из војно-безбедносних разлога, посебним прописима може се предвидети да страна физичка и правна лица не могу стицати право својине на непокретностима које се налазе на одређеним подручјима државе,¹⁶ и тада је реч о апсолутно резервисаном праву, док је у свим осталим случајевима реч је о релативно резервисаном праву. Раније је према чл. 36, ст. 2 Нацрта Законика о својини и другим страним правима, из јула 2006. године, захтевана је материјална узајамност као услов за стицање стварних права на некретнинама. Материјалну узајамност би утврђивао суд односно други надлежни орган.¹⁷ Питање врсте узајамности није експлицитно регулисано одредбама ЗОСО, али се у пракси сматра да она постоји ако законодавство државе у односу на коју се узајамност преиспитује дозвољава могућност стицања непокретности за страна лица под условима који нису битно тежи од услова које прописује домаћи Закон. Предлогом измена ЗОСО из 1990. године, стицање права својине на непокретностима било је условљено прибављањем претходне сагласности надлежног органа, што је касније изменама, као и у сада важећем тексту замењено обавезом евидентирања од стране надлежног органа за послове правде, на основу обавештења органа надлежног за упис права на непокретностима, који је обавезан да ово обавештење достави у року од 15 дана.¹⁸

Странац који је стекао право својине на непокретностима може пренети својину правним послом како домаћем физичком и правном лицу, тако и страном, уколико оно може бити носилац права својине.¹⁹ Свако другачије решење створило би правну несигурност за странце.

¹⁵ Чл. 1. Закона о промету непокретности "Службени гласник РС" бр. 93/2014 и 6/2015.

¹⁶ Чл. 82а, ст.3., ЗОСО.

¹⁷ М. Панић, „Права странаца да стичу право својине на непокретностима“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3/2017,1122.

¹⁸ Чл. 82г ЗОСО.

¹⁹ Чл. 82д ЗОСО.

Ради систематичности у излагању, даља анализа права следи према различитим категоријама странаца.

3.1. Право страних држава и међународних организација

Све до измена ЗОСО из 1990. године могућност стицања права својине на непокретностима правним пословима *inter vivos* припадала је само одређеној категорији страних правних лица, односно страним државама и организацијама, као и специјализованим агенцијама Уједињених нација. Наиме, према раније важећим прописима, страним државама за потребе њихових дипломатских и конзуларних представништава, организацијама и специјализованим агенцијама УН могу се уз претходну сагласност државног органа надлежног за послове правосуђа, продавати зграде и станове за службене потребе на којима постоји право својине или су у друштвеној својини, као и грађевинска земљишта на којима постоји право својине за изградњу таквих зграда (чл.83).²⁰ Каснијим изменама ЗОСО, које су праћене и променом облика својине, ова одредба није мењана, већ је само изостављен термин „друштвена својина“.

Као и у погледу осталих категорија страних лица, орган надлежан за упис на права на непокретностима-катастар дужан је да податке о извршеном упису права својине страног лица достави органу надлежном за послове правде у прописаном року.

3.2. Право страних лица која обављају делатност у Републици Србији

Законом о привредним друштвима²¹ је регулисано да у Републици Србији под једнаким условима домаћа и страна физичка и правна лица могу оснивати привредна друштва и огранке. Закон је усклађен са обавезама из поглавља II ССП-а, који се односи на пословно настањивање.²² На основу члана 82а, ст.1. ЗОСО: *Страна физичка и правна лица која обављају делатност у Републици Србији могу, под условима узајамности, стицати право својине на непокретностима на територији Републике Србије које су им неопходне за обављање те делатности.* Увидом у регистар привредних друштава може се установити да ли страно лице обавља делатност у Републици Србији, односно да ли је у ту сврху основао свој

²⁰ М. Пак, *Сукоб закона*, Републички завод за јавну управу, Београд, 1982, 164.

²¹ Закон о привредним друштвима ”Службени гласник РС” бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021.

²² Чл. 52-56. ССП-а.

огранак или на други начин обавља делатност у Републици Србији. Одговор на питање да ли је потенцијалном стицаоцу конкретна непокретност неопходна за обављање делатности у форми мишљења даје орган надлежан за послове трговине.²³ За пуноважно закључење уговора који за предмет имају стицање права на непокретностима, према нашем позитивном праву, неопходно је учешће јавног бележника. Ови уговори се закључују у форми солемнизоване приватне исправе. Када је купац непокретности странац-страно лице које обавља делатност у Републици Србији, јавни бележник је дужан, као и у свим осталим случајевима, да утврди да ли су испуњени услови за обављање ове трансакције. На основу одредаба ЗОСО јасно је да јавни бележник мора да утврди постојање узајамности са странчевом државом, али је нејасна формулација ко и када треба да прибави мишљење органа надлежног за послове трговине о томе да ли је потенцијалном стицаоцу конкретна непокретност неопходна за обављање делатности. Из формулације чл. 82в може се закључити да је мишљење потребно прибавити након овере уговора, приликом достављања података министарству правде од стране органа који је надлежан за упис права на непокретностима. Свакако да правна сигурност не би била угрожена уколико би јавни бележници имали обавезу да захтевају мишљење органа надлежног за послове трговине приликом овере уговора.

Као стицалац права својине на непокретностима, сходно одредбама Закона о приватизацији, поред домаћег за купца се може прогласити и страна правно или физичко лице.²⁴ Страно физичко или правно лице може се појавити у поступку приватизације и као стратешки партнер који је са субјектом приватизације, односно Републиком Србијом закључило уговор о стратешком партнерству (посебан облик приватизације). Овим посебним законом је још једном прописано да само домаће правно или физичко лице може бити купац пољопривредног земљишта.²⁵

У погледу категорије лица која обављају делатност у Републици Србији, нејасно је да ли ЗОСО ограничава право на стицање својине на непокретностима само на она страна лица која обављају привредну делатност у Републици Србији у циљу стицања добити. Из редакције ове одредбе, али и на основу системског тумачења одредаба ЗОСО може се закључити да се ово право не односи на страна лица која обављају културну

²³ Чл. 82в, став.4. ЗОСО.

²⁴ Чл. 2. тач.8. Закона о приватизацији "Службени гласник РС" бр. 83/2014, 46/2015, 112/2015 и 20/2016 – аутентично тумачење.

²⁵ Чл. 12. ст.2. Закона о приватизацији.

и научну делатност у Републици Србији Међутим. Такође, ни подзаконски акти која се односе на страна удружења, задужбине и фондације,²⁶ ово право не спомињу.

Ради унапређења инвестиционог окружења у Републици Србији и подстицања страних директних улагања, као и ради јачања економског и привредног развоја и раста запослености у Републици Србији донет је нови Закон о улагањима²⁷ који прописује национални третман улагања признајући страном улагачу (физичком или правном лицу) право на стицање својине и других стварних права на непокретностима које се налазе у Републици Србији, у складу са Уставом и законом.²⁸ То значи да се на стране улагаче не примењује правни режим који важи за стицање својине на непокретностима за остале странце; неће се тражити доказ о постојању узајамности нити мишљење министарства трговине да је непокретност потребна за обављање делатности. Улагачима се гарантује и заштита стечених права, тако што улагач ужива пуну правну сигурност и правну заштиту у погледу права стечених улагањем.²⁹ Заштита се гарантује и изузећем улагања од експропријације и мера које имају за циљ ефекат једнак експропријацији, а изузетно ако до ових мера, у јавном интересу, и дође, њима се гарантује заштита од неправичног и дискриминаторског третмана.

Предмет стицања својине од стране страних лица која обављају делатност у Републици Србији могу бити све непокретности које се налазе у правном промету, изузев пољопривредног земљишта.

3.3. Право страних лица која не обављају делатност у Републици Србији

Страно физичко лице које не обавља делатност у Републици Србији може, под условима узајамности, стицати право својине на стану и стамбеној згради као и држављанин Републике Србије.³⁰ ЗОСО из 1980. године није предвиђао да страна физичка лица могу бити носиоци права

²⁶ На основу чл. 57. став 4. Закона о задужбинама и фондацијама "Службени гласник РС" бр. 88/10, Министар културе донео је Правилник о садржини и начину вођења Регистра представништава страних задужбина и фондација "Службени гласник РС" бр. 16/2011 од 11.03.2011. године. Такође, На основу чл. 60. став 3. и чл. 63. став 2. Закона о удружењима "Службени гласник РС" бр. 51/09), Министар за државну управу и локалну самоуправу донео је Правилник о садржини, начину уписа и вођења Регистра страних удружења "Службени гласник РС" бр. 80/09, од 29.09.2009. године.

²⁷ Закон о улагањима "Службени гласник РС" бр. 89/2015 и 95/2018.

²⁸ Чл.7. ст.2. Закона о улагањима.

²⁹ Чл. 5. Закона о улагањима.

³⁰ Чл. 82а, ст.2. ЗОСО.

својине на непокретностима у СФРЈ. Овим лицима било је признато само право дугорочног закупа на стамбеним зградама у тадашњој Југославији. Право закупа било је подвргнуто бројним условима, како у погледу давања сагласности надлежног органа у управном поступку, тако и у погледу намене, величине стана и дужине трајања закупа. Прибављање претходне сагласности за стицање непокретности није изузетак у упоредном праву. У Аустрији су ограничења за куповину непокретности прописана релевантним законодавством федералних јединица. Начелно посматрано, сва лица која нису држављани неке од држава ЕУ су у обавези су да пре куповине непокретности у Аустрији добију сагласност за куповину коју даје надлежна институција – *Grundverkehrsbehoerden*.³¹

У режиму права странаца који је важио од 1990. до 1996. године, страном физичко лице је могло да стекне својину на стану и стамбеној згради уз испуњење два услова: да има одобрење за стално настањење и да постоји реципроцитет између Југославије и странчеве земље. Ови услови сматрани су веома строгим, с обзиром да је сходно Закону о кретању и боравку странаца из 1980. године³², који је тада био на снази, круг лица који је могао добити одобрење за стално настањење био веома узак. Могућност да добију одобрење за стално настањење имали су само чланови уже породице домаћег држављанина (брачни друг, родитељ или дете), као и странци којима је већ одобрено стално настањење, лица југословенског порекла, а изузетно и други странци.

Изменама ЗОСО из 1996. године услов постојања одобрења за стално настањење се више не тражи, и једини услов који се поставља односи се на постојање реципроцитета. Међутим, страном физичко лице које не обавља делатност у Републици Србији може стећи право својине само на стамбеној згради или стану, што значи да је ово право ограничено је у погледу врсте непокретности. Одредбама Закона о странцима из 2019. године, власништво над непокретности може да послужи и као основ за издавање дозволе привременог боравка странцу који у Републици Србији намерава да борави дуже од 90 дана.³³

³¹ Н. Тешић, „О праву страног хипотекарног повериоца на намирење преузимањем хипотековане непокретности у Републици Србији“, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ – 2019*, (Ур. Вук Радовић), Београд, 2019, 486, fn. 99.

³² Закон о кретању и боравку странаца ”Службени лист СФРЈ” бр. 56/80.

³³ Чл. 40. Закона о странцима ”Службени гласник РС” бр. 24/2018 и 31/2019.

4. ЗАКЉУЧАК

Уређење правног режима стицања права својине на непокретностима за странце јесте веома осетљиво питање. Данас је национална слобода регулисања овог питања у знатној мери ограничена и нормама међународног права. У односу на Републику Србију, овде се пре свега мисли на одредбе ССП-а, на основу којих је Србија преузела обавезу да либерализује тржиште непокретности за грађане ЕУ. Вагање интереса за постављањем рестриктивног или либералног режима промета непокретности ствар је оцене политичких и економских прилика и околности. С друге стране разлози правне сигурности захтевају јасну и прецизну оцену која треба да послужи као основ за доношење јасног и прецизног законског оквира по овом питању.

ЛИТЕРАТУРА

Б. Јеличић, Љ. Драгутиновић, „Суверенитет као категорија међународног приватног права“, *Страни правни живот*, бр.1/2016.

Д. Китић, *Правни положај странаца*, Номос, Београд, 1991.

М. Пак, *Сукоб закона*, Републички завод за јавну управу, Београд, 1982.

М. Пак, *Међународно приватно право*, четврто издање, Номос, Београд, 1995.

М. Станивуковић, „Својина и друга стварна права странаца на некретнинама у Југославији“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 1-3/1996.

М. Панић, „Права странаца да стичу право својине на непокретностима“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3/2017.

Н. Тешић, „О праву страног хипотекарног повериоца на намирење преузимањем хипотековане непокретности у Републици Србији“, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ – 2019*, (Ур. Вук Радовић), Београд, 2019.

Законски прописи:

Закон о потврђивању Споразума 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. 83/2008.

Закон о решавању сукоба закона са прописима других земаља ”Службени лист СФРЈ” бр. 43/82 и 72/82 - исп., ”Службени лист СРЈ” бр. 46/96 и ”Службени гласник РС” бр.46/2006- др. закон.

Закон о пољопривредном земљишту ”Службени гласник РС” бр. 62/2006, 65/2008-др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон.

Устав Републике Србије ”Службени гласник РС” бр. 98/2006.

Закон о наслеђивању ”Службени гласник РС” бр. 46/95, 101/2003 - одлука УСРС и 6/2015.

Закон о основама својинскоправних односа ”Службени лист СФРЈ” бр. 6/80 и 36/90, ”Службени лист СРЈ” бр. 29/96 и ”Службени гласник РС” бр. 115/2005 - др. закон.

Закон о промету непокретности ”Службени гласник РС” бр. 93/2014 и 6/2015.

Закон о привредним друштвима ”Службени гласник РС” бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон, 5/2015, 44/2018, 95/2018, 91/2019 и 109/2021.

Закон о приватизацији ”Службени гласник РС” бр. 83/2014, 46/2015, 112/2015 и 20/2016 – аутентично тумачење.

Закон о улагањима ”Службени гласник РС”, бр. 89/2015 и 95/2018.

Закон о кретању и боравку странаца ”Службени лист СФРЈ” бр.56/80.

Закон о странцима ”Службени гласник РС” бр. 24/2018 и 31/2019.

Jelena BELOVIĆ, Ph.D.

Associate Professor

Faculty of Law, University of Priština in Kosovska Mitrovica

THE RIGHT OF FOREIGNERS TO ACQUIRE IMMOVABLE PROPERTY IN REPUBLIC OF SERBIA

Summary

The right of foreigners to acquire the right of ownership over immovable property, whether *inter vivos* or *mortis causa*, in the comparative legal regulations predominantly belongs to the regime of relatively reserved rights. The range of restrictions regarding the acquisition of property rights is differently defined and mostly concerns the setting of conditions in the form of residence in the domestic territory, reciprocity, special permits or exemptions from the possibility of acquiring property on immovable property located in a certain part of state territory. The process of European integration and the strategic determination of the candidate countries to join the European Union impose an obligation on the states to harmonize their legal regulations in this matter with the law of the European Union. Harmonization of regulations can be seen as their liberalization, ie equalization of the status of foreigners and domestic citizens in terms of acquiring property rights on immovable property in order to liberalize the real estate market dictated by the freedoms on which the European Union is based: free movement of goods, persons, services and capital.

Key words: property rights, immovable property, foreigners, inheritance, *inter vivos* legal affairs, EU.