

# Stranac - stjecatelj nekretnina u povijesti i u pozitivnom pravu Hrvatske kao pretpostavka pružanja usluga

---

**Bartulović, Željko; Belanić, Loris**

*Source / Izvornik:* **Uslužno pravo, 2013, 55 - 78**

**Book chapter / Poglavlje u knjizi**

*Publication status / Verzija rada:* **Published version / Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:686169>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-22**

**PRAVI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

  
DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

**IX** МАЈСКО  
САВЕТОВАЊЕ

# УСЛУЖНО ПРАВО

УРЕДНИК:  
Миодраг Мићовић



УНИВЕРЗИТЕТ У КРАГУЈЕВЦУ  
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

Крагујевац  
2013.

**ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ УНИВЕРЗИТЕТА У КРАГУЈЕВЦУ**  
**Институт за правне и друштвене науке**

# **УСЛУЖНО ПРАВО**

**Уредник**  
**МИОДРАГ МИЋОВИЋ**

**Крагујевац**  
**2013.**

## УСЛУЖНО ПРАВО

Зборник реферата са Међународног научног скупа одржаног 10. маја 2013. године, на Правном факултету у Крагујевцу у организацији Института за правне и друштвене науке Правног факултета Универзитета у Крагујевцу.

### Међународни научни одбор Мајског саветовања:

Проф. др Мирослав Миловић, Филозофски факултет Универзитета у Бразилији; Проф. др Маркус Фаро де Кастро, Правни факултет Универзитета у Бразилији; Проф. др Данче Манолева-Митровска, Правни факултет "Јустинијан I", Универзитета "Кирил и Методије" Скопље; Проф. др Миха Јухарт, Правни факултет Универзитета у Љубљани; Проф. др Хрвоје Качер, Правни факултет Свеучилишта у Сплиту; Проф. др Един Ризвановић, Правни факултет Универзитета "Џемал Биједић" у Мостару; Проф. др Снежана Миладиновић, Правни факултет Универзитета Црне Горе; Проф. др Миодраг Мићовић, Правни факултет Универзитета у Крагујевцу

ИЗДАВАЧ: Правни факултет Универзитета у Крагујевцу  
Институт за правне и друштвене науке  
Јована Цвијића 1, 34000 Крагујевац  
телефон: (034) 306 513, 306 504  
телефакс: (034) 306 540  
е-пошта: faculty@jura.kg.ac.rs  
веб: <http://jura.kg.ac.rs>

РЕЦЕНЗЕНТИ Проф. др Данче Манолева Митровска  
Проф. др Миха Јухарт  
Проф. др Хрвоје Качер

ЗА ИЗДАВАЧА: Проф. др Предраг Ч. Стојановић

УРЕДНИК: Проф. др Миодраг Мићовић

ШТАМПА: Кварк, Краљево

ТИРАЖ: 200 примерака

ISBN 978-86-7623-042-6

---

Штампање Зборника подржало Министарство просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије

## САДРЖАЈ

### *Начелна разматрања о услугама*

1. Др Миодраг Мишовић, редовни професор ЗАЈЕДНИЧКА ПРАВИЛА ЗА УГОВОРЕ О УСЛУГАМА .....	3
2. Др Снежана Миладиновић, редовни професор ПОЈЕДИНИ УГОВОРИ О ПРУЖАЊУ УСЛУГА У ОДРЕДБАМА ЗАЈЕДНИЧКОГ РЕФЕРЕНТНОГ ОКВИРА ЗА ПРИВАТНО ПРАВО (COMMON FRAME OF REFERENCE FOR PRIVATE LAW - CFR .....	17
3. Др Марко Ђурђевић, ванредни професор ТУМАЧЕЊЕ УГОВОРА – ПОЈАМ, ПРЕДМЕТ И ГРАНИЦЕ .....	37
4. Др Жељко Бартуловић, ванредни професор Др Лорис Беланић, виши асистент СТРАНАЦ – СТЈЕЦАТЕЉ НЕКРЕТНИНА У ПОВИЈЕСТИ И У ПОЗИТИВНОМ ПРАВУ ХРВАТСКЕ КАО ПРЕТПОСТАВКА ПРУЖАЊА УСЛУГА .....	55
5. Др Синиша Варга, ванредни професор КОРИШЋЕЊЕ ЉУДСКОГ ОБЛИЧЈА У КОМЕРЦИЈАЛНЕ СВРХЕ .....	79
6. Др Срђан Владетић, доцент ОБАВЉАЊЕ УСЛУГА ПУТЕМ ФИДУЦИЈЕ ЗАКЉУЧЕНЕ СА ПРИЈАТЕЉЕМ .....	99
7. Јован Вујичић, асистент СЛОБОДА ПРУЖАЊА УСЛУГА У ПРАВУ ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ .....	107

### *Прометно-пословне услуге*

1. Др Зоран Миладиновић, редовни професор ПОСРЕДОВАЊЕ, ЗАСТУПАЊЕ И ПРУЖАЊЕ ДУГИХ УСЛУГА У ОСИГУРАЊУ .....	127
2. Др Игор Камбовски, доцент НОВА КОНЦЕПЦИЈА УСЛУГА - ЕЛЕКТРОНСКА ТРГОВИНА VIS-à-VIS ТРАДИЦИОНАЛНЕ ТРГОВИНЕ .....	149
3. Мр Јована Пушац, асистент ПРАВА И ОБАВЕЗЕ НАРУЧИОЦА И ИЗВОЂАЧА ИЗ УГОВОРА О ГРАЂЕЊУ .....	157

### *Финансијске услуге*

1. Др Хрвоје Качер, редовни професор ДЕВИЗНА КЛАУЗУЛА И КАМАТНА СТОПА - НЕКЕ НОВОТЕ У ХРВАТСКОЈ НОРМАТИВИ И СУДСКОЈ ПРАКСИ .....	191
---	-----

## II

2. Др Иванка Спасић, редовни професор ФАКТОРИНГ ПОСАО - ОБЛИК ФИНАНСИРАЊА И УСЛУЖНА ДЕЛАТНОСТ .....	215
3. Др Един Ризвановић, ванредни професор ИНТРОДУКЦИЈА ГАРАНЦИЈСКИХ ФОНДОВА У ПОСЛОВНИ СИСТЕМ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ .....	235
4. Др Маријана Дукић Мијатовић, ванредни професор Мр Сања Гонгета, асистент БАНКАРСКЕ ГАРАНЦИЈЕ У СВЕТЛУ ПРАВИЛА МЕЂУНАРОДНЕ ТРГОВИНСКЕ КОМОРЕ: <i>UNIFORM RULES FOR DEMAND GUARANTEES</i> .....	253
5. Др Мирјана Кнежевић, ванредни професор ПЛАТНИ ПРОМЕТ И ПЛАТНЕ УСЛУГЕ .....	267
6. Др Јасмина Лабудовић Станковић, доцент ПЕНЗИЈСКИ ФОНДОВИ У РУСКОЈ ФЕДЕРАЦИЈИ И ИНВЕСТИЦИЈЕ ЊИХОВИХ СРЕДСТАВА .....	281
7. Др Жаклина Спалевић, доцент БАНКАРСКА ГАРАНЦИЈА КАО СРЕДСТВО ОБЕЗБЕЂЕЊА ОД ФИНАНСИЈСКИХ РИЗИКА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ .....	295
8. Др Емилиа Мишћенић, виши асистент ПЛАТНЕ УСЛУГЕ У ЕУРОПСКОЈ УНИЈИ .....	313
9. Др Зоран Илкић ПРАВНА ЗАШТИТА КОРИСНИКА УСЛУГА ОСИГУРАЊА ОД ОДГОВОРНОСТИ .....	361
10. Борко Михајловић, сарадник у настави ПРАВО КОРИСНИКА ФИНАНСИЈСКИХ УСЛУГА НА ПРЕВРЕМЕНУ ОТПЛАТУ КРЕДИТА .....	377
11. Никола Недељковић, докторанд КАМАТНА СТОПА И ЗАСТОЈ У ОТПЛАТИ КОД УГОВОРА О КРЕДИТУ .....	391

### *Туризам*

1. Др Драган Вујисић, ванредни професор УГОВОР О ОРГАНИЗОВАЊУ ПУТОВАЊА - Одговорност организатора путовања - .....	421
2. Андреј Мићовић, асистент НЕПРАВИЧНЕ УГОВОРНЕ ОДРЕДБЕ СА ОСВРТОМ НА ТАЈМ-ШЕРИНГ .....	435

### *Спорт и забава*

1. Др Ненад Ђурђевић, редовни професор СПОРТСКИ СТРУЧЊАЦИ И ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У СПОРТУ .....	453
---	-----

2. Др Вања Смоквина, виши асистент  
УНУТАРЊЕ ТРЖИШТЕ ЕУРОПСКЕ УНИЈЕ И  
ГОСПОДАРСКА СЛОБОДА ПРУЖАЊА УСЛУГА КРОЗ  
ПЕРСПЕКТИВУ ОДЛУКА ЕУРОПСКОГ СУДА -  
WALRAVE И КОСН ТЕ DELIÈGE ..... 505
3. Др Александар Климовски, доцент, мр Тимчо Муцунски, асистент  
РАЗВОЈ ПРАВА ИГАРА НА СРЕЋУ КАО САВРЕМЕНЕ УСЛУГЕ  
У ОКВИРУ МАКЕДОНСКЕ ПРАВНЕ РЕГУЛАТИВЕ ..... 543

### *Услуге од општег интереса*

1. Др Јелена Вилус, редовни професор  
ЈАВНО-ПРИВАТНО ПАРТНЕРСТВО И УСЛУЖНО ПРАВО ..... 567
2. Др Срећко Јелинић, редовни професор,  
Др Звонимир Јелинић, виши асистент  
О НАКНАДИ ЗА КОРИШТЕЊЕ ЈАВНИХ ПАРКИРАЛИШНИХ  
ПОВРШИНА – О ЗАШТИТИ ПОТРОШАЧА У ПОДРУЧЈУ  
КОРИШТЕЊА УСЛУГЕ ПАРКИРАЊА ..... 583
3. Др Мирослав Милосављевић, доцент  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЊЕ - СУБЈЕКТ УСЛУЖНОГ ПРАВА  
У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ СА ПОСЕБНИМ ПОГЛЕДОМ  
НА РЕШЕЊА У ЗАКОНУ О ЈАВНИМ ПРЕДУЗЕЊИМА ИЗ 2012. .... 605
4. Владимир Петровић, сарадник у настави  
УСЛУГЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ  
СА ПОСЕБНИМ ОСВРТОМ НА ДИРЕКТИВЕ  
ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ О ВОДАМА ..... 625

### *Интелектуална својина и услуге*

1. Др Звонимир Јелинић, виши асистент  
ЕСЕЈ О ХРВАТСКОМ ОДВЈЕТНИШТВУ  
У ЕУРОПСКОМ КОНТЕКСТУ ПРОЦЈЕНА САДАШЊЕГ  
СТАЊА И ПЕРСПЕКТИВЕ БУДУЋЕГ РАЗВОЈА  
У СВЈЕТЛУ НАДОЛАЗЕЋИХ ПРОМЈЕНА ..... 643
2. Ксенија Влашковић, докторанд Јелена Пурић, докторанд  
ЕКОНОМСКЕ И ПРАВНЕ ФУНКЦИЈЕ ЖИГА  
ПРВЕНСТВЕНО СА АСПЕКТА КОРИСНИКА  
ПРОИЗВОДА И УСЛУГА ..... 657

### *Здравство и социјална заштита*

1. Др Емилија Станковић, ванредни професор  
ЗНАЧАЈ ЕТИКЕ У РАДУ ФАРМАЦЕУТА ..... 669
2. Др Драгица Живојиновић, ванредни професор  
ЗАШТИТА ВУЛНЕРАБИЛНИХ СУБЈЕКТА КЛИНИЧКИХ  
ИСПИТИВАЊА У ДЕКЛАРАЦИЈИ ИЗ ХЕЛСИНКИЈА ..... 681

## IV

3. Др Нина Планојевић, ванредни професор  
ЖЕНЕ У ФЕРТИЛНОМ ПЕРИОДУ КАО СУБЈЕКТИ КЛИНИЧКИХ  
ИСПИТИВАЊА У МЕЂУНАРОДНИМ И СРПСКИМ ПРОПИСИМА ..... 699
4. Мр Вељко Влашковић, асистент  
ПРАВНИ И ЕТИЧКИ АСПЕКТИ ДОНИРАЊА  
ОРГАНА СА ЖИВИХ И ПУНОЛЕТНИХ ЛИЦА  
НЕСПОСОБНИХ ЗА РАСУЂИВАЊЕ ..... 717
5. Бланка Иванчић-Качер, асистент  
ОБЛИГАЦИЈА СРЕДСТВА ИЛИ ЦИЉА  
КОД ПРУЖАЊА УСЛУГА ЕСТЕТСКЕ КИРУРГИЈЕ ..... 733
6. Тамара Ђурђић Милошевић, асистент  
ПРАВО НА ПОВЕРЉИВОСТ МЕДИЦИНСКИХ ПОДАТАКА ..... 757
7. Миливоје Лапчевић, асистент  
ХИБРИДНИ КАРАКТЕР ПОНУДЕ УСЛУГА  
СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ ..... 773
8. Вељко Турањанин, сарадник у настави  
НАСТАНАК И МОГУЋНОСТИ РАЗВОЈА  
'ТУРИЗМА СМРТИ' У ЗАПАДНОЈ ЕВРОПИ ..... 787

### *Управа*

1. Др Мирослав Врховшек, професор емеритус,  
Др Владимир Козар, доцент  
УПРАВНА И СУДСКА ЗАШТИТА ПРАВА  
ПО НОВОМ ЗАКОНУ О ЈАВНИМ НАБАВКАМА ..... 807
2. Др Зоран Јовановић, доцент  
ЕЛЕКТРОНСКЕ ЈАВНЕ УСЛУГЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ ..... 831
3. Мр Јелена Вучковић, асистент  
АГЕНЦИЈСКИ МОДЕЛ УСЛУЖНЕ УПРАВЕ ..... 845
4. Јелена Јовичић, сарадник у настави  
УСЛУГЕ ВРШИОЦА НЕДРЖАВНЕ ЈАВНЕ УПРАВЕ  
У УСТАВНОМ СИСТЕМУ СРБИЈЕ ..... 861

### *Образовање*

1. Др Дејан Матић, асистент  
ПОЛОЖАЈ ВРШИОЦА УСЛУГА  
У ОБЛАСТИ ВИСОКОГ ОБРАЗОВАЊА ..... 873

### *Заштита права корисника услуга*

1. Др Гордана Станковић, редовни професор  
ПРУЖАЊЕ БЕСПЛАТНИХ ПРАВНИХ УСЛУГА  
У ПАРНИЧНОМ ПОСТУПКУ ..... 885



2. Др Милена Петровић, ванредни професор ПОСЕБНА МЕЂУНАРОДНА НАДЛЕЖНОСТ ЗА СПОРОВЕ ИЗ УГОВОРА О ОСИГУРАЊУ: РЕШЕЊА БРИСЕЛ I УРЕДБЕ .....	901
3. Др Ханс Ернст, доцент, Др Габријела Михелчић, доцент ОДШТЕТНОПРАВНА ЗАШТИТА ЗБОГ НЕОДГОВАРАЈУЋЕ УСЛУГЕ ПРИВАТНОПРАВНИХ РЕГИСТАРА У ХРВАТСКОМ ПРАВУ .....	915
4. Др Жељка Приморац, доцент ОСИГУРАТЕЉНО-ПРАВНА ЗАШТИТА ПУТНИКА У ЈАВНОМ ПРОМЕТУ ОД ПОСЉЕДИЦА НЕСРЕТНОГ СЛУЧАЈА КРОЗ ИНСТИТУТ ИЗРАВНЕ ТУЖБЕ .....	951
5. Љубодраг Пљакић, судија у пензији КЉУЧНЕ ОДРЕДНИЦЕ НОВОГ ЗАКОНА О УПРАВНИМ СПОРОВИМА .....	969
6. Мр Зоран Вуковић, асистент МЕТОДЕ АЛТЕРНАТИВНОГ РЕШАВАЊА ПОТРОШАЧКИХ СПОРОВА .....	979
7. Ана Тимчић, докторанд МЕДИЈАЦИЈА У НАРОДНОЈ БАНЦИ СРБИЈЕ И ФИНАНСИЈСКЕ УСЛУГЕ .....	995
8. Јелица Драговић, докторанд ЗАШТИТА ПРАВА ПОТРОШАЧА ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ .....	1005

### *Услуге и друга са њима повезана питања*

1. Др Божин Влашковић, редовни професор СЕРИЈСКИ ЖИГОВИ У ПРАКСИ ЕВРОПСКОГ СУДА ПРАВДЕ .....	1017
2. Др Предраг Стојановић, редовни професор НОРМАТИВНЕ И ТЕОРИЈСКЕ ОСНОВЕ ЈАВНИХ НАБАВКИ .....	1027
3. Др Свето Пурић, редовни професор ЖЕНЕ У ЛИДЕРСКИМ УЛОГАМА .....	1041
4. Др Радоје Брковић, редовни професор ПРАВНА РЕГУЛАТИВА СЕЗОНСКИХ УСЛУЖНИХ ПОСЛОВА У СРБИЈИ .....	1049
5. Др Драган Батављевић, ванредни професор ПРУЖАЊЕ УСЛУГА ГРАЂАНИМА У ЛОКАЛНОЈ ЗАЈЕДНИЦИ ....	1061
6. Др Срђан Ђорђевић, ванредни професор ЗАБРАНА ДИСКРИМИНАЦИЈЕ У ЗАКОНУ О ЈАВНО-ПРИВАТНОМ ПАРТНЕРСТВУ И КОНЦЕСИЈАМА .....	1085
7. Др Милан Палевић, доцент ДЕТЕРМИНАНТЕ ПОНАШАЊА ПОТРОШАЧА КАО КРАЈЊИХ КОРИСНИКА РОБА И УСЛУГА .....	1091

## VI

8. Др Снежана Стојановић, доцент ПОРЕСКО РЕЗИДЕНТСТВО КОМПАНИЈА У МЕЂУНАРОДНОМ ТРАНСПОРТУ .....	1109
9. Др Бојан Урдаревић, доцент ПОДУГОВАРАЊЕ КАО НАЧИН ЗАПОШЉАВАЊА У ЕВРОПСКОЈ УНИЈИ .....	1123
10. Мр Весна Аћић ПОСЕБАН УГОВОР ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛОВА ДИРЕКТОРА ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ .....	1135
11. Владимир Лепосавић, асистент ПРАВО ПОТРОШАЧА НА ИНФОРМИСАНОСТ - Осврт на међународне стандарде и регулативу права ЕУ .....	1151
12. Милан Рапајић, асистент ПОЛАЗНА РАЗМАТРАЊА О ЈАВНО-ПРИВАТНОМ ПАРТНЕРСТВУ И УПРАВЉАЊУ КВАЛИТЕТОМ УСЛУГА ЈАВНО-ПРИВАТНОГ ПАРТНЕРСТВА .....	1175
13. Нина Максимовић, асистент, Дејан Секулић, асистент АНАЛИЗА КВАЛИТЕТА УСЛУГА У ЈАВНИМ ПРЕДУЗЕЋИМА .....	1197

## CONTENT

### *General Considerations on Services*

1. Miodrag Mićović, Ph.D., Full-time Professor	
THE COMMON RULES FOR SERVICE CONTRACTS .....	3
2. Snežana Miladinović, Ph.D., Full-time Professor ,	
INDIVIDUAL SERVICE CONTRACTS IN THE PROVISIONS	
OF THE COMMON FRAME OF REFERENCE	
FOR EUROPEAN PRIVATE LAW - CFR .....	17
3. Marko Đurđević, Associate Professor	
INTERPRETATION OF A CONTRACT –	
CONCEPT, SUBJECT AND LIMITS .....	37
4. Željko Bartulović, Ph.D., Associate Professor,	
Loris Belanić, Ph.D., Senior Assistant	
LEGAL STATUS OF FOREIGN PERSONS IN ACQUIRING THE	
PROPERTY ON THE REAL ESTATES IN THE HISTORY	
AND IN THE CONTEMPORARY LAW OF THE REPUBLIC	
OF CROATIA AS A PRECONDITION TO PROVIDE SERVICES .....	55
5. Siniša Varga, Ph.D., Associate Professor	
THE COMMERCIAL APPROPRIATION OF HUMAN LIKENESS .....	79
6. Srđan Vladetić, Ph.D., Assistant Professor	
CONDUCTING OF SERVICES THROUGH	
FIDUCIA CUM AMICO CONTRACTA .....	99
7. Jovan Vujičić, Assistant	
THE FREEDOM TO PROVIDE SERVICES IN EU LAW .....	107

### *Turnover of services*

1. Zoran Miladinović, Ph.D, Full-time Professor	
ACTING AS AN INSURANCE BROKER OR	
REPRESENTATIVE AND OFFERING OF OTHER SERVICES	
IN THE FIELD OF INSURANCE .....	127
2. Igor Kambovski, Ph.D., Assistant Professor	
THE NEW CONCEPT OF SERVICE-ELECTRONIC COMMERCE	
VIS-A-VIS THE TRADITIONAL TRADE .....	149
3. Jovana Pušac, LL.M., Assistant	
RIGHTS AND OBLIGATIONS FROM CLIENT	
AND CONSTRUCTION CONTRACTS .....	157

### *Financial services*

1. Hrvoje Kačer, Ph.D., Full-time Professor	
FOREIGN CURRENCY CLAUSE AND INTEREST RATE - SOME	
NOVELTIES IN CROATIAN REGULATIONS AND CASE LAW .....	191

## VIII

2. Ivanka Spasić, Ph.D., Full-time Professor FACTORING - METHOD OF FINANCING AND TRADE SERVICE.....	215
3. Edin Rizvanović, Ph.D., Associate Professor, INTRODUCTION OF GUARANTEE FUNDS IN THE BUSINESS SYSTEM IN BOSNIA AND HERZEGOVINA .....	235
4. Marijana Dukić Mijatović, Ph.D., Associate Professor, Sanja Gongeta, LL.M., Assistant BANK GUARANTEES IN THE LIGHT OF THE RULES OF THE INTERNATIONAL CHAMBER OF COMMERCE: UNIFORM RULES FOR DEMAND GUARANTEES .....	253
5. Mirjana Knežević, Ph.D., Associate Professor PAYMENTS AND PAYMENT SERVICES .....	267
6. Jasmina Labudović Stanković, Ph.D., Assistant Professor PENSION FUNDS IN RUSSIAN FEDERATION AND THEIR INVESTMENTS .....	281
7. Žaklina Spalević, Ph.D., Assistant Professor BANK GUARANTEE AS A MEANS OF PREVENTING FINANCIAL RISKS IN REPUBLIC OF SERBIA .....	295
8. Emilija Miščenić, Ph.D., Senior Assistant PAYMENT SERVICES IN THE EUROPEAN UNION .....	313
9. Zoran Ilkić, Ph.D. LEGAL PROTECTION AGAINST RESPONSIBILITY OF INSURANCE BENEFICIARIES .....	361
10. Borko Mihajlović, Associate THE RIGHT OF USER OF FINANCIAL SERVICES TO EARLY REPAYMENT OF THE CREDIT .....	377
11. Nikola Nedeljković, student of Ph.D. studies INTEREST RATE AND DELAY IN REPAYMENT OF LOAN AGREEMENT .....	391

### *Tourism*

1. Dragan Vujisić, Ph.D., Associate Professor AGREEMENT ON ORGANIZATION OF TRAVEL - Responsibilities of travel operator - .....	421
2. Andrej Mićović, Assistant, UNFAIR CONTRACT TERMS WITH REFERENCE TO TIME-SHARING.....	435

### *Sport and Entertainment*

1. Nenad Đurđević, Ph.D., Full-time Professor SPORTS COACHES AND PROVIDING OF SERVICES IN SPORT .....	453
--	-----

2. Vanja Smokvina, Ph.D., Senior Assistant  
 THE EUROPEAN UNION INTERNAL MARKET AND THE FREE  
 MOVEMENT OF SERVICES FROM THE PERSPECTIVE  
 OF EUROPEAN COURT OF JUSTICE JUDGEMENTS  
 WALRAVE & KOCH AND DELIÈGE ..... 505
3. Aleksandar Klimovski, Ph.D., Assistant Professor  
 Timčo Mucunski, LL.M., Assistant  
 THE DEVELOPMENT OF GAMBLING LAW AS A CONTEMPORARY  
 SERVICE WITHIN MACEDONIAN LEGAL REGULATION ..... 543

### *Services of general interest*

1. Jelena Vilus, Ph.D., Full time Professor  
 PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP AND THE LAW OF SERVICES .... 567
2. Srećko Jelinić, Ph.D., Full-time Professor,  
 Zvonimir Jelinić, Ph.D., Senior Assistant  
 THE FEE FOR THE USE OF PUBLIC PARKING AREAS  
 - CONSUMER PROTECTION IN THE AREA OF PARKING SERVICE ..... 583
3. Miroslav Milosavljević, Ph.D., Assistant Professor  
 PUBLIC COMPANY - SERVICE SUBJECT TO THE REPUBLIC  
 OF SERBIA TO THE SPECIFIC SOLUTIONS THE LAW ON  
 PUBLIC ENTERPRISES FROM THE 2012<sup>TH</sup> ..... 605
4. Vladimir Petrović, Associate  
 WATER SERVICES IN THE REPUBLIC OF SERBIA, WITH SPECIAL  
 REFERENCE TO THE EUROPEAN UNION DIRECTIVE ON WATER ..... 625

### *Intellectual property and services*

1. Zvonimir Jelinić, Ph.D., Senior Assistant  
 ESSAY ON CROATIAN LAWYERS IN THE EUROPEAN  
 CONTEXT AN ASSESMENT OF THE CURRENT SITUATION  
 AND PROSPECTS OF FURTHER DEVELOPMENT  
 IN THE LIGHT OF THE UPCOMING CHANGES ..... 643
2. Ksenija Vlašković, student of Ph.D. studies  
 Jelena Purić, student of Ph.D. studies  
 ECONOMIC AND LEGAL FUNCTIONS OF TRADEMARK PRIMARILY  
 WITH ASPECT OF USERS PRODUCTS AND SERVICES ..... 657

### *Health care and social protection*

1. Emilija Stanković, Ph.D., Associate Professor  
 IMPORTANCE OF ETHICAL ISSUES  
 IN THE WORK OF PHARMACIST ..... 669
2. Dragica Živojinović, Ph.D., Associate Professor  
 PROTECTION OF THE VULNERABLE CLINICAL RESEARCH  
 SUBJECTS IN THE DECLARATION OF HELSINKI ..... 681

3. Nina Planojević, Ph.D., Associate Professor WOMEN OF CHILDBEARING AGE AS CLINICAL RESEARCH SUBJECTS ACCORDING TO INTERNATIONAL AND SERBIAN REGULATIONS .....	699
4. Veljko Vlašković, LL.M., Assistant LEGAL AND ETHICAL ASPECTS OF LIVING ORGAN DONATION FROM INCOMPETENT ADULTS .....	717
5. Blanka Ivančić-Kačer, Assistant OBLIGATION OF ASSETS OR AIMS IN PROVIDING COSMETIC SURGERY SERVICE .....	733
6. Tamara Đurđić Milošević, Assistant THE RIGHT TO CONFIDENTIALITY OF MEDICAL RECORDS .....	757
7. Milivoje Lapčević, Assistant HYBRID CHARACTER OF OFFERS OF SOCIAL WELFARE SERVICES .....	773
8. Veljko Turanjanin, Associate THE ORIGINS AND POSSIBILITIES OF DEVELOPMENT OF 'DEATH TOURISM' IN WESTERN EUROPE .....	787

### *Administration*

1. Miroslav Vrhovšek, Ph.D., Professor Emeritus Vladimir Kozar, Ph.D., Assistant Professor ADMINISTRATIVE AND JUDICIAL PROTECTION OF RIGHTS ACCORDING TO A NEW LAW ON PUBLIC PROCUREMENT .....	807
2. Zoran Jovanović, Ph. D., Assistant Professor ELECTRONIC PUBLIC SERVICES IN THE REPUBLIC OF SERBIA .....	831
3. Jelena Vučković, LL.M., Assistant AGENCY MODEL OF SERVICE ADMINISTRATION .....	845
4. Jelena Jovičić, Associate SERVICES OF NON-STATE ACTING PUBLIC ADMINISTRATION IN THE CONSTITUTIONAL SYSTEM OF SERBIA .....	861

### *Education*

1. Dejan Matić, Ph.D., Assistant POSITION OF THE SUPPLIERS OF SERVICES IN HIGHER EDUCATION .....	873
--	-----

### *Protection of service user' rights*

1. Gordana Stanković, Ph.D., Full-time Professor PROVISION OF FREE LEGAL SERVICES IN THE CIVIL PROCEEDINGS .....	885
--	-----

2. Milena Petrović, Ph.D., Associate Professor SPECIAL JURISDICTION IN MATTERS OF INSURANCE: SOLUTIONS OF BRUSSELS I REGULATION .....	901
3. Hano Ernst, Ph.D., Assistant Professor Gabrijela Mihelčić, Ph.D., Assistant Professor TORT LIABILITY FOR INADEQUATE PROVISION OF SERVICES BY PRIVATE REGISTERS IN CROATIAN LAW .....	945
4. Željka Primorac Ph.D., Assistant Professor INSURANCE AND LEGAL PROTECTION OF PASSENGERS IN PUBLIC TRANSPORT FROM TRAFFIC ACCIDENT IN TERMS OF INSTITUTE DIRECT ACTION .....	951
5. Ljubodrag Pljakić, Retired Judge KEY POINTS OF THE NEW LAW ON ADMINISTRATIVE DISPUTES .....	969
6. Zoran Vuković, LL.M., Assistant ALTERNATIVE SETTLEMENT OF CONSUMERS' DISPUTES .....	979
7. Ana Timčić, student of Ph.D. studies MEDIATION IN THE NATIONAL BANK OF SERBIA AND FINANCIAL SERVICES .....	995
8. Jelica Dragovic, student of Ph.D. studies PROTECTION OF ELECTRICITY CONSUMERS IN REPUBLIC OF SERBIA .....	1005

### *Services and other related issues*

1. Božin Vlašković, Ph. D., Full-time Professor THE EUROPEAN COURT OF JUSTICE'S CASE LAW ON TRADEMARK SERIES .....	1017
2. Predrag Stojanović, Ph.D., Full-time Professor NORMATIVE AND THEORETICAL BASIS OF THE PUBLIC PROCUREMENT .....	1027
3. Sveto Purić, Ph.D., Full-time Professor THE ROLE OF WOMAEN IN LEADERSHIP .....	1041
4. Radoje Brković, Ph.D., Full-time Professor LEGAL FRAMEWORK OF SEASONAL WORK IN THE REPUBLIC OF SERBIA .....	1049
5. Dragan Bataveljić, Ph.D., Associate Professor PROVIDING SERVICES TO THE CITIZENS OF THE LOCAL COMMUNITY .....	1061
6. Srđan Đorđević, Ph.D., Associate Professor PROHIBITION OF DISCRIMINATION IN THE LAW ON PUBLIC- PRIVATE PARTNERSHIPS AND CONCESSIONS .....	1085
7. Milan Palević, Ph.D., Assistant Professor DETERMINANTS OF CONSUMER BEHAVIOR AS THE END USERS OF GOODS AND SERVICES .....	1091

8. Snežana Stojanović, Ph.D., Assistant Professor TAX RESIDENCE OF COMPANIES IN INTERNATIONAL TRANSPORT .....	1109
9. Bojan Urdarević, Ph.D., Assistant Professor SUBCONTRACTING AS A FORM OF EMPLOYMENT IN EUROPEAN UNION .....	1123
10. Vesna Ačić, LL.M. SPECIAL CONTRACT FOR PERFORMANCE OF DUTIES OF PUBLIC COMPANIE'S DIRECTOR IN THE REPUBLIC OF SRPSKA .....	1135
11. Vladimir Leposavić, Assistant, CONSUMER RIGHT TO INFORMATION - Reference to International Standards and EU Regulations .....	1151
12. Milan Rapajić, Assistant INITIAL CONSIDERATIONS ABOUT PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP AND QUALITY MANAGEMENT SERVICES OF PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP .....	1175
13. Nina Maksimović, Assistant, Dejan Sekulić, Assistant ANALYSIS OF SERVICE QUALITY IN PUBLIC ENTERPRISES .....	1197



*Др Жељко Бартуловић, ванредни професор  
Др Лорис Беланић, виши асистент  
Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*

*УДК: 347.233-054.6(497.5)*

## **СТРАНАЦ – СТЈЕЦАТЕЉ НЕКРЕТНИНА У ПОВИЈЕСТИ И У ПОЗИТИВНОМ ПРАВУ ХРВАТСКЕ КАО ПРЕТПОСТАВКА ПРУЖАЊА УСЛУГА**

### ***Резиме***

*Ограничења стјечања некретнина странцима позната су од најстаријих времена. Ограничења поставља власт (владар, феудалац) како би спријечили слабљење господарског темеља својих посједа, а тиме и власти. Локално становништво и њихове опћине такођер налазе интерес штитећи своје економске темеље. Разликују се ограничења стјечања обрађеног пољопривредног земљишта као и паињака те шума. Црква и њени припадници су такођер ограничени као стјецатељи, а једино повлаштени слојеви (племићи) понегдје имају привилегије слободног стјечања.*

*У Републици Хрватској стварноправни статус странаца уређен је опћим и посебним стварноправним режимом те међународним уговорима. Посебност њиховог положаја огледа се у стјечању права власништва на некретнинама. Странци морају удовољити посебним претпоставкама које овисе о правном темељу стјечања (за насљеђивање се захтјева постојање узајамности, а за остале правне темеље уз узајамност захтјева се и сугласност министра правосуђа). На неким некретнинама могућност да странци стекну право власништва је потпуно искључена (некретнине на искљученом подручју, пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, заштићени дијелови природе). Држављани и правне особе из Еуропске уније стјечу некретнине као и домаћи држављани без испуњења додатних претпоставки. И за њих постоји немогућност стјечања некретнина у заштићеним дијеловима природе те на пољопривредном земљишту, но у овом потоњем случају је немогућност стјечања временски ограничена на највише 7 година од приступања Републике Хрватске Еуропској унији. Одатле уједно произлази и један од циљева рада – да се укаже на постојећа рјешења у РХ која би могла послужити у уређивању стварноправног статуса држављана и правних особа из ЕУ у Републици Србији*

***Кључне ријечи:*** *странци, право власништва, некретнине, повијест, Еуропска унија.*

## 1. Ограничења стјецача некретнина странцима у Старом вијеку

Стјецаче права власништва на некретнинама странаца занимљиво је питање које се може пратити у различитим правним суставима. Некретнине, особито земљишта, стољећима представљају економски темељ друштва и држава па није чудно што се то право ограничавало на држављане тј. поданике владара.

Разликује се азијатски (оријентални, славенски) тип власништва некретнина у којем право припада заједници (у оријенталним деспотијама колектив представља владар /фараон, калиф/). Обитељи имају право кориштења колективне земље. Антички (медитерански) тип карактеризира постојање опћина у којима је идеално 50% власништва земље приватно - обитељско власништво (обрађена земљишта), а 50% колективно - опћинско (пашњаци и шуме). Германски тип власништва познаје приватно власништво обитељи док пашњаци и шуме нису заједнички већ припадају владару. Сва три типа власништва забрањују стјецаче некретнина странцима који нису чланови заједнице или не признају власт владара.<sup>1</sup>

У оријенталним државама (Египат, Бабилон, хетитска држава) земљиште је власништво заједнице тј. деспота који је симболизира (нпр. фараон као живи бог) и додјељује исто. У овим државама не спомињу се изричито странци као стјецатељи. Странац ако добије земљиште постаје поданик владара, члан колектива и престаје бити странац.<sup>2</sup> Код Хебреја заједницу симболизира Бог. Племена дијели земљиште обитељима као баштину, а пашњаци су у колективном власништву. Обитељи имају право кориштења, плодуживања и ограниченог располагања до тзв. јубиларне године (свака 49) када се земља враћа обитељи или евентуално изнова дијели између нове генерације племена, не и странаца. Постоји индивидуално власништво градских кућа и покретнина.<sup>3</sup>

У западним државама Старог вијека, нпр. Спарти до IV. ст. пр.н.е. доминира колективно власништво. Парцеле се дају Спартанцима на неотуђиво и ненаследиво кориштење. Отуђивање је касније дозвољено, али је нечасно. Такав *хитомејон* (пропао) губи политичка права. Робови (*хелоти*) обрађују земљу и не могу имати власништво као ни странци.<sup>4</sup> У Атени 4 јонска племена имају

---

<sup>1</sup> Бартуловић, Ж., *Опћа повијест права и државе* (скрипта), Ријека 2008, стр. 7-8; види и Маргетић, Л., *Опћа повјест права и државе*, Ријека, 1998, стр. 11-13.

<sup>2</sup> Бартуловић, Ж., нев. дело, стр. 12-24; Павловић, М., *Правна историја света*, 4.изд. Крагујевац, 2005, стр. 60-61.

<sup>3</sup> Левитски законик, Враћање власништва 25, 23 (према Маргетић, Л., *нав. дело*, стр. 27): “Земља се не смије продати потпуно, јер припада мени (тј. Богу), док сте ви само странци и гости код мене”.

<sup>4</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 28-30; Ђорђевић, М.Р., *Историја државе и права*, 1.књ, 2. изд, Ниш, 1977, стр. 76-77, Шаркић, С., *Општа историја државе и права*, Београд, 1999, стр. 66-67.

недјелјиве и неутуђиве ждрјебове (*кларос*, грч. коцка). До Солона, средине VI. ст. пр.н.е. превладава колективно власништво пашњака и шума. Из ждрјебова се развило приватно власништво, али с ограничењима. Полис може одузети имовину грађанину уз казну губитка части (*атимија*) чиме постаје странац (*метек*). Метеци, трајно настањени странци, могу стјецати некретнине до одређене вриједности јер су дио заједнице, а не потпуни странци. У доба економске кризе забрањује се промет земљом у сврху исплате дуга.<sup>5</sup>

## 2. Ограничења стјечања некретнина странцима у Средњем вијеку

Услијед аутархичних производних система, непостојања робноновчане привреде током повијести, до појаве капиталистичког начина производње постојала је обитељска имовина која ограничава странце у стјечању некретнина. То је очевина или дједовина (*bona hereditaria*) и која се не отуђује, а касније рођаци имају предност при купњи примјеном права откупа или првокупа. Странци су, уз друга ограничења, искључени од купње некретнина. Ни „стечевине“ (*bona acquisita*) добивене даровницом владара нису се слободно отуђивале, јер владар намеће редослијед наслеђивања у обитељи, што погађа странце.

Западни феудализам темељи се на германском типу власништва. У патримонијалној Франачкој држави владар има јавну власт (*бан*), *mundium* (власт оца обитељи) и власник је необрађене земље. Након његове смрти држава се дијели као приватна имовина између синова. Његови правни акти важе само за његова живота и код франачког типа феуда даровање/уговор престаје важити смрћу једне од странака. Франак, сељак-војник организиран у опћине (*centena, pagus, gau*) добива земљу на кориштење с правом да је остави сину, а ако њега нема земља се враћа опћини. Обитељско власништво отуђиво је у нужди путем *precaria* када мали посједник предаје посјед моћнијој особи, обрађујући га даље као стварноправни, наследни закупник, овисан сељак. И покорени, романизирани Гали имају власништво земље као поданици владара, а дио њих везан је уз земљу (полуслободни *liti*). Странци немају право на земљу, осим ако нису поданици. Средњовјековно право за разлику од римског, сваку стварноправну овласт над некретнинама схваћа као посебну врсту власништва. На истој некретнини постоји више власника с различитим овластима: владар има *dominium eminens* (врховно власништво, данас суверенитет), феудалац *dominium directum* (изравно власништво), а сељак-кмет *dominium utile* (наследан, стварноправни закуп), али нитко од њих није странац. Краљеви Карло Мартел и Пипин у VIII ст. конфисцирају земље Цркви донирајући је феудалцима. Црква је обештећена увођењем “црквене” десетине, а земље је формално дала

---

<sup>5</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 30-36; в. и Аврамовић, С., Станимировић, В., *Упоредна правна традиција*, 2. изд, Београд, 2007, стр. 108, 114-115.

феудалцима (*precaria verbo regis*).<sup>6</sup> Бискупи нису само поданици папе – „странци“, већ и владара.

Лангобардско право дио је германске традиције. *Edictus Rothari* из 643. садржи старе германске институте, али за краља Liutpranda (713 - 735) прихваћа се римско схваћање да је власништво као право на ствари надређено осталима. Лангобардски тип феуда је, за разлику од франачкога, трајан приенос права с владара на феудалца. Земљиште је обитељско. Лангобард га оставља синовима који имају “право очекивања” (*Wartrecht*).<sup>7</sup> Дио покорених Римљана је очувао слободу, посједе и муниципални поредак, а други су полуслободни (*haldi*). Они су другоразредни, али су поданици. Такво схваћање искључује странце као стјецатеље.

У Њемачкој се очувало обитељско власништво и “право очекивања” (*Wardunge*) потомака на некретнине предака. Продаја се допушта у нужди (откуп из заробљеништва, глад). *Gründerleihe* је диоба земљишта при оснивању града, а оснивачи стјечу наследни закуп и власништво грађевина на њему. У градовима настаје слободно власништво земље, иако постоји право откупа некретнина које су у обитељи двије генерације (*Erbgut*), а стеченом се имовином (*Kaufgut, bona empticia*) слободно располаже. Жидови имају посебан правни положај од I. крижарског рата 1096, а од XIII. ст. сматрају се странцима.<sup>8</sup>

У Енглеској је до норманске инвазије 1066. земља у власништву обитељи, неotuђива (*erfland*) или otуђива (*bockland*). Необрађена земља је опћинска (*folkland*). William освајањем (*ius gladii*) стјече власништво земље те потврђује посједе дотадашњој властели или их дијели својој пратњи. Он постаје власник пашњака и шума за разлику од англосаксонског доба. То је правно објашњење сукоба Robina Hooda и шерифа из Nottinghama јер шума постаје власништво краља, а не колектива. Краљ штити странце, особито Жидове, те им до изгона 1290. наплаћује посебан порез, али не спомиње се власништво некретнина неподаника. Врховни власник земље је краљ, а племићи су држаоци (*tenure*) посједа (*menor*). Послије смрти земља се враћа краљу, који је може дати наследнику, најстаријем сину (*primogenitura*) уз плаћање пристојбе. Слободни посједник има обвезу војне службе, а од XII ст. плаћа “штитовине” (*shield money, scutagium*). Слободан сељак (*socman*) ужива otуђив и наследан посјед (плаћа се наследна пристојба - *relief* господару). Зависан сељак (*serf, copyholder*) је наследан, доживотан или ограничен закупник земље. Не може је напустити без пристанка господара. Давања су реални терети и остају па и када закуп узме слободан човјек. Феудализацијом у XII ст. расте број зависних сељака, али

---

<sup>6</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 41-48; в. и Шаркић, С., Кркљуш, Љ., *Општа историја државе и права*, Београд, 1986, стр. 96.

<sup>7</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 51-53; Маргетић, Л., *Антика и средњи вијек: студије*, Загреб, 1995, стр. 177-178.

<sup>8</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 62 и 64; Мартисевич, И.Д. и др., *Општа историја државе и права, II део, Феудализам*, Београд, 1950, стр. 212-214.

развојем робноновчане привреде у XIV ст. опада. Обвезноправни закуп (*leasehold*) уместо старих кметских обвеза убрзава ослобађање кметова који у XVI ст. нестају иако је кметски посјед укинут тек 1926. уз обештећење власницима. Лоша страна је повећање броја безземљаша који одлазе у градове и руднике што убрзава развој капитализма. Постоји и обитељско власништво. II Westminsterски статут 1285. (*Statute de Donis*) којим оснивач ствара неотуђиво обитељско добро утврђујући ред наслеђивања. Према *Quia Emptores* из 1290. ако земља припада круни, а отуђује се Цркви, тражи се одобрење вишег господара.<sup>9</sup> Право странаца који нису поданици се не спомиње.

У Кијевској Русији је настанком патримонијалне државе кнез племству (*бојари*) признао обитељско власништво земље (*вотчина*), наслеђиво (синови и кћери), од 1467. отуђиво. Слободан сељак (*себар*) обрађује обитељску земљу, слично трајном закупу, наслеђиву и дјелјиву. Отуђива је ако купац прихвати реалне терете. Право сељака опада те је 1597. уведена забрана сељења. Необрађена земља (пашњаци, шуме) је заједничко власништво села, али временом јача право кнеза. О праву странаца на селу нема података.<sup>10</sup>

Према шеријату земља је Божје добро којим располаже калиф. Он је даје у закуп уз плаћање пореза исламској заједници. Освојена земља (*миријска*) не даје се у власништво него у закуп само Арапима, али он временом поприма карактер власништва. *Мулк* земље су пуно власништво (градске некретнине, вртови) особа, али и са њих се плаћа порез заједници. *Икта*-посјед је ненаслеђиво и неотуђиво право кориштења земље уз обвезу вршења службе. *Вакуфи* су неотуђива добра вјерских институција. Невјерник не смије имати права на некретнине, нити се настанити на просторима гдје је живио пророк Мухамед (*хиџаз*). На осталим земљиштима имају право наслеђног закупа уз плаћање пореза виших од муслимана. *Метруке* су необрађене земље које заједнички користе насеља.<sup>11</sup> У османској Турској режим је сличан. Султан, који је од 1517. и калиф даје земљу на кориштење поданицима. Спахија има *тассаруф*, ненаслеђив и неотуђив закуп уз обвезу војне службе, али слабењем централне власти у XVII ст. посјед постаје наслеђив (*оџаклук тимар*). Сељак (*рајетин*) има отуђиво и наслеђиво стварноправно овлаштење (*хакки карар*) на посједу (чифлук, баштина) те се не може избацити док га обрађује. Сељак може заложити или продати посјед уз сугласност спахије и плаћање пристојбе (*тане*). У XVIII. ст. долази до *чифлучења*. Спахије или војници присилно откупљују посјед раје и постају *чифлук-сахибије*). Сељак постаје обвезноправни купац

<sup>9</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 91-100; в. и Куртовић, Ш., *Опћа историја државе и права, I дио*, Загреб, 1987, стр. 202-209.

<sup>10</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 78-81; в. и Николић, Д., *Општа историја права*, Ниш, 2007, стр. 259-261.

<sup>11</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 85-86; Фестић, Р., *Опћа историја државе и права I*, Сарајево, 1998, стр. 140-141; Марковић, С., *Општа историја права I, 2. изд*, Подгорица, 2008, стр. 366-369.

посједа спахије и чифлук-сахибије. Странци не могу стјецати права на некретнинама.<sup>12</sup>

Венеција у XII ст. познаје обитељску имовину и забрањује искључење сина из опорукe. Отац нема овласти власника римског и модерног права. Развој робноновчаних односа у XIII ст. јача слободу располагања оца *mortis causa*, али се утврђује нужни дио сина. Некретнине су посједи у граду и дистрикту, а они у, нпр. Истри и Далмацији то нису те их могу наслиједити кћери, а не само синови. До 1413. разликовала се продаја некретнина на стари (откуп) и нови начин (првокуп). Код откупа странке саставе нотарску исправу о продаји, оглашава се продаја и слиједи инвестиција. Рођак продавца до тада има право откупа. Код првокупа продавач намјеру продаје јавља егзаминаторима и слиједи јавно оглашавање. Ако међу интересентима има рођака они имају предност купње. Млетачко право узима у обзир и право сусједа што је утјецај бизантског права.<sup>13</sup> Не спомињу се странци, али један случај навести ће се касније.

У Угарској, стварањем патримонијалне државе краљ Стјепан одузима земље родовском племству дајући је новом, краљевском племству уз војну обвезу. Андрија II. Златном булом 1222. ослобађа племство и Цркву од пореза, те се у корист племића одриче права над шумама и пашњацима. Пријелаз у сталешку државу значи пуно власништво племића и слободу опоручивања ако нема синова. Краљу остаје власништво над земљом у Славонији освојеној „мачем“ (*ius gladii*) па посједници плаћају порез *marturini* (куновину). „*Гости или иноземци*“ који с добивали „високе части“ (чл. 11) могу их добити уз сугласност племства (краљева вијећа). Посједи „*нека се не подјељује изван краљевства. Ако су неки били... нека се даду људима нашега краљевства на откуп.*“ (чл. 26). Исмаелити и Жидови не могу бити „*предстојници ковница, солана и пореза*“ (чл. 24) Стечена права странаца су призната (чл. 19): „*Исто и гости било које народности, нека живе по слободи која им је почетно додијељена.*“<sup>14</sup>

### 3. Ограничења стјецанја некретнина странцима на хрватским просторима

На хрватским просторима, као дијелу еуропских правних традиција наћи ћемо истоврсна ограничења. Илирско становништво, Далмати познају колективно власништво земље и њену подјелу сваких 8 година само између чланова заједнице. Запис о оснивању грчке колоније на Корчули потврђује антички тип, подјелу обрадиве земље у приватно власништво, а необрађену заједнички користе чланови заједнице. Тај модел је примијењен и 1333. када

---

<sup>12</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 90; Самарцић, Ђ., Општа историја државе и права, Сарајево, 1967, стр. 239-244.

<sup>13</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 56-57; Маргетић, Л., *Антика ...*, стр. 204-205.

<sup>14</sup> Бартуловић, Ж., *нав. дело*, стр. 68-71; Маргетић, Л., *Опћа ...*, стр. 108-113.

Дубровачка република дијели земљу на Пелешцу својим племићима и пучанима.<sup>15</sup> Странци немају то право.

Сукоб античког и германског типа власништва може се видјети у одлукама Рижанског плацита 804. Франци освајају Истру 787. од Бизанта. Према бизантском схваћању пашњаци и шуме су власништво опћина, а у франачкој патримонијалној држави власник је владар. Карло Велики ту насељава Славене и одбија жалбе опћина на располагање. Славени нису странци већ поданици. У хрватској средњовјековној држави јача германски тип и схваћање да је владар власник необрађеног земљишта. Супетарски картулар спомиње спор опћине слободних сељака која тврди да то земљиште не може стећи приватна особа. Башћанска плоча око 1100. спомиње даровање пашњака самостану на Крку које је краљ Звонимир као власник таквог земљишта потврдио цркви можда због сукоба са опћином која је оспоравала право цркве која није члан колектива. Опћински пашњаци и шуме (комунице, скупно власништво) били су изван промета у власништву комуна, села, братовштина као и извори воде, лука па чак и неке црквене зграде.<sup>16</sup>

Питање колективног власништва пашњака и шума није ријешено укинућем феудализма 1848. Патентом о сегрегацији пашњака и шума кметова од феудалних посједа 1857. земљишне заједнице (ЗЗ) сељака стјечу колективна права кориштења. Закон из 1894. одређује ЗЗ као правну особу обично једног села, удио права појединог сељака /диобе дрва и жира, Богатији сељаци настоје извршити диобу ЗЗ и остварити приватно власништво. Закон 1947. имовину ЗЗ проглашава опћенародном, касније је то друштвено власништво, а његовим укидањем опет се поставило питање да ли поједине шуме припадају држави или јединицама локалне самоуправе, те питање приватизације.<sup>17</sup> Странац није имао право кориштења земљишта ЗЗ.

Оснивање краљевских градова шири робноновчане односе и доводи странце. Златна Була Беле IV о оснивању Градеца 1242. даје им право слободног насељавања (данас стјецање држављанства и радне дозволе), локална власт одговара за опљачкану имовину ако се не нађу кривци, грађани не плаћају царине (данас бесцаринске зоне), а порезе у првих 5 година. Досељеници постају поданици и нису странци, али не могу отуђити некретнине новим странцима.<sup>18</sup>

Краљ Лудовик I Анжувинац Законом о авицитету 1351. уводи тзв. угарски тип феуда Додјела посједа и права остају на снази док је жив задњи, мушки,

---

<sup>15</sup> Бартуловић, Ж., *Повијест хрватског права и државе (компендиј)*, Ријека 2009, стр. 1; Маргетић, Л., Сиротковић, Х., *Повијест држава и права народа СФР Југославије*, Загреб, 1988, стр. 10-11.

<sup>16</sup> Бартуловић, Ж., *Повијест ...*, стр. 3-7 и 18; Маргетић, Л., *Нацрт повијести државе и права народа СФРЈ*, Ријека, 1988, стр. 28. и 36-37; Беуц, И., *Повијест држава и права на подручју СФРЈ*, Загреб, 1988, стр. 224-225.

<sup>17</sup> Бартуловић, Ж., *Повијест ...*, стр. 60; Енгелсфелд, Н., *Повијест хрватске државе и права*, Загреб, 1999, стр. 121-123.

<sup>18</sup> Бартуловић, Ж., *Повијест* стр. 8; Маргетић, Л., *Нацрт ...*, стр. 65-67.

законити потомак прводароване особе. Посјед је насљедив и отуђив, а сви послови остају на снази до смрти задњег потомка прводароване особе. Тада се посјед враћа владару, без обзира у чијим се рукама у том тренутку налази. Странац није могао добити посјед, осим ако није постао поданик владара и био уписан у књиге хрватског или угарског племства. У средњовјековној Босни постоји племенштина као специфично властелинство чији је овлашћеник обитељ, а не појединац.<sup>19</sup>

Крајишка баштина је земљишно добро у Војној крајини које имаоцу даје стварна права (кориштења и плодоуживања и располагања) уз обвезу војне службе. Влашким статутима 1630. располагање се увјетује (нужда, опстанак обитељи и одобрење власти). Опорука је ограничена на потомке. Располагање се укида 1735., а патентом Марије Терезије 1747. крајишници су само корисници „царске земље“ која се одузима ако се не обрађује 3 године. Крајишник има право крчења пашњака и шума те право располагања. Од 1807. земљиште може имати војник, а официр, свећеник и чиновник само стамбене зграде. Баштина 1850. постаје власништво задружне обитељи, а отуђење је могуће уз сугласност власти. Диобом се могла се оптеретити само 1/3 земљишта. Опоручно располагање ограничено је на синове, а кћери имају изнимно право ако су удане за особу која ће преузети војну дужност. Институт баштине нестаје кад и Војна крајина 1882.<sup>20</sup> Странац мора постати поданик да би могао стећи права.

Странци нису могли добити ни регална права која је владар на темељу свог врховног власништва (*dominium eminens*) имао над шумама, ријекама, рудама, трговином неким производима (нпр. сол). Сваки корисник мора од владара добити концесију. Мала регална права краљ даје феудалцу с посједом (нпр. лов и риболов, млинарење, виноточје). У Хрватској су регална права укинута 1848, али држава задржава искључиво право обављања неких дјелатности у облику монопола или их додјељује концесијама.<sup>21</sup> Странци нису могли добити концесије.

Уз ова опћа разматрања погледајмо конкретна рјешења у Винодолском закону (ВЗ) из 1288. те Крчком (КС) и Сењском статуту (СС) из 1388. Винодол је скуп 9 мањих опћина које су овисне о Крчким кнезовима – Франкопанима као феудалним господарима. Оток Крк обухваћа 5 комуна од којих је најјача мјесто Крк, а Сењ је важна поморска лука што им омогућава јачу обрану локалних интереса спрам феудалца.

ВЗ познаје обитељско власништво обрађених земаља, а насљеђивање је увјетовано прихваћањем обвеза/реалних терета према феудалцу, што се посредно види из чланка 32. ВЗ . према којем кћери могу наслиједити под увјетом да врше

---

<sup>19</sup> Бартуловић, Ж., *Повијест* стр. 19; Беуц, И., *нав. дело*, стр. 233-236.

<sup>20</sup> Бартуловић, Ж., *Повијест* стр. 20; Енгелсфелд, Н., *нав. дело*, стр. 213-215.

<sup>21</sup> Бартуловић, Ж., *Повијест* стр. 21; Беуц, И., *нав. дело*, стр. 228.



службе кнезовима.<sup>22</sup> Странац би могао добити некретнину од кнеза, али уз увјет да постане поданик кнеза.

Ограничење странаца сусрећемо у винодолским изворима. У чланку 13. Урбара Новог 1606. (1653.) забрањује се продаја и залагање некретнина странцима: „...да нитко не може ни њиве ни винограда продати ни заложити странцима ни Сењанима него домаћима који живе у граду или се ту хоће настанити... јер од туђих људи нема службе ни подавања господину, него како је и другдје обичај онај који хоће купити мора ту остати и служити...“.<sup>23</sup> Сењани се спомињу као имућни сусједи који су куповали некретнине, а поданици су Млетачке републике. Залог према тадашњем схваћању има значај привремене продаје. По уговору Петра Зринскога с Гробничанима и Бакранима 1642.: „нека се нитко од наших подложника не усуди продати странцима било какве некретнине“.<sup>24</sup> Урбар Хрељина 1700. прецизира да подложник који постане странац губи некретнине (чланак 38): „...Ако неки подложник хоће становати другдје изван госпоштије да више не служи господару и врши дужности као други подложници, он тада губи свој дио добара која припадају госпоштији...“.<sup>25</sup>

На Крку се спомиње куповина земље у Башчанској драги од стране Сењана током турских освајања као добра инвестиција и могуће мјесто за бијег што изазива реакције млетачких власти иако дозвољавају насељавање. Податке доносе релације млетачких провидура отока Крка.<sup>26</sup> Аугуст Валерио 1527. наводи: „... Сваким се даном више онуда шире ради непрекиднога страха од Турака... Но у моје вријеме нисам допуштао, да си набављају нових посједа уз пријашње“. Ангело Градениго 1559. повезује Сењане с Ускоцима који нападају Млечане те је у сврху накнаде штете, према дуждевом налогу, заплијенио плодове с посједа: „Све више шире купујући ...куће и посједе, товећи тако себе, а одирући пак млетачке поданике...нашим поданицима повећале су се даће... док су Сењани... прости од војничке службе... купопродајни уговори склапају у Сењу, камо Сењани намаме наше потребне људе, да их ондје лакше заоглаве“. Богатији странци купују јефтину, а квалитетну пољопривредну земљу на отоку. Андреа Бондумиери 1571. предлаже забрану куповину некретнина, али говори и о

---

<sup>22</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања стварних и обвезних права, Винодолски закон (1288), Крчки и Сењски статут 1388*), Ријека, 1997, стр. 56. Текст ВЗ према Маргетић, Л., *Из винодолске прошлости*, Чаковец 1980.

<sup>23</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 88, текст према Маргетић, Л., *Из винодолске ...*, стр. 199.

<sup>24</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 88, према Маргетић, Л., *Средњовјековно хрватско право, Стварна права*, Загреб, Ријека, Чаковец 1983, стр. 57;

<sup>25</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 88, према Маргетић, Л., *Хрељински урбар*, стр. 234 и 240. Иста је одредба чл. 36. Брибирскога урбара из 1700.

<sup>26</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 85-87, извор Ljubić, Š., *Commissiones et relationes Venetae, I, MSHSM VIII, 1877*, према Polonijo, M., *Senjski posjedi u Vašćanskoj dražiu 16. st., Krčki kalendar*, New York 1955, стр. 87.

користима јер Ускоци мање нападају Крк да не би шкодили суграђанима власницима земље: “... све те плодине смјели су до сада слободно извозити у Сењ... Будући пак да Сењани купују од наших људи увијек нове некретнине, пријети погибел, да ће они за кратко вријеме постати господари већег дијела Баишчанске драге... Иначе су у садашњим приликама они сењски посједи велика благодат... јер... Ускоци не наносе знатније штете”.

СС привилегира патриције који могу отићи из Сења и служити другог господара, а не губе некретнине као грађани/пучани (чл. 123): “племићи града Сења слободни су служити кога хоће изван госпоштије... и уживати своје посједи слободно... као да стално станују у граду Сењу.”<sup>27</sup> Напоменимо да и сами Крчки кнезови (Франкопани) уживају сличну привилегију, истовремено су феудални господари отока Крка као поданици Венеције, а копнени посједи (Винодол и Сењ) дио су државе угарско-хрватског краља „сједећи тако на двије столице“.

У питању кориштења пашњака такођер се види забрана странцима која је у интересу становника, али и феудалаца који од тога немају прихода. Становници опћина и феудалци обично ту налазе заједнички интерес. Урбар Новог 1606. (1653) у чл. 2. одређује: “дужни су... становници ... чувати... од попасе... странаца или људи са границе...”,<sup>28</sup> као и Урбару из 1763. у чл. 4.: “да чувају... од недозвољене пасе... од људи сусједних”.<sup>29</sup>

На Крку је дошло до сукоба локалних опћина (Омишаљ) и више власти, кнеза Ивана који је средином XV ст. населио странце Влахе/Морлаке у Дубашници и Пољицама. Они су постали подложници, а опћине им одступају дио пашњака (*кунфин*).<sup>30</sup> Пропис из 1483. забрањује испашу странцима и страномј стоци коју би напасали оточани избјегавајући забрану, без дозволе власти (стр. 19 - 20 КС): “да нитко... не би... се усудио примити на оток никакву страну живину... без нашег одобрења”, а 1484. (стр. 20 КС) допушта се напасање затечене стоке, али искључиво на пашњаку онога који држи страну стоку.<sup>31</sup>

И СС ограничава испашу странцима (Морлацима) на опћинским пашњацима само на 4 дана (чл. 161): “...када Морлаци излазе из горе и иду према Гацки, могу остати два дана и исто толико ноћи на сењским пашњацима, а исто толико времена када се враћају у брда”.<sup>32</sup>

---

<sup>27</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 60. Текст и пријевод статута према Маргетић, Л., *Сењски статут из 1388, Сењски зборник XX*, Сењ 1988.

<sup>28</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 64-65, текст и пријевод према Маргетић, Л., *Сењски ...*, стр. 197..

<sup>29</sup> *Исто*, стр. 217 и 224.

<sup>30</sup> *Исто*, стр. 72, Шурмин, Ђ., *Хрватски споменици, I*, МНЈСМ, vol. VI, Загреб, 1898, стр. 244.

<sup>31</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 72-73, Текст и пријевод КС према Маргетић, Л., Стрић, П., *Крчки (врбански) статут из 1388*, Крчки зборник, 10, пос. изд. 12, Крк, 1988, стр. 114-117.

<sup>32</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 78; текст и пријевод СС према Маргетић.

ВЗ садржи ограничења стјечања према Цркви јер је то засебна организација која није у поданичком односу према феудалцима и опћинама што је приближава положају странаца. Чл. 16. ВЗ гласи: „...ниједан жакан не може примити свете редове у кнештву без дозволе кнеза и опћине града гдје живи.”,<sup>33</sup> а чланак 17.: „...ниједан кмет или (други) човјек из опћине не може отићи пребивати у коју цркву ни у опатију или самостан... без дозволе кнеза и опћине”.<sup>34</sup> Чланови Цркве не плаћају давања феудалцу, а тако се и спрјечава одљев некретнина у власништво Цркве. Слично прописује и КС на стр. 16: „...одређујемо да ниједна удовица не може узети попа или ђакона к себи... као сина... у намјери да му даде сав иметак, како не би (тај иметак) служио господи”.<sup>35</sup>

Примјере ограничења налазимо и у новом вијеку. Тако Нетунске конвенције које су регулирале односе између Краљевине Италије и Краљевине СХС, склопљене 1925. у „Споразуму о пограничним имањима“ предвиђају да држављани осталих држава немају право „прибављања, поседовања и употребе непокретних добара у зони до 50 километара од границе, која постоји ради безбедности државе“. Ограничења неће важити ако се права односе на 1. „уступање и употребу оних права, која се могу засновати и без уписа у земљишне књиге, 2. о стицању и вршењу права хипотеке, и 3. о употреби већ стечених права.”<sup>36</sup>

#### **4. Опћенито о постојећем стварноправном статусу странаца у Републици Хрватској**

За одређивање стварноправног статуса странаца у Републици Хрватској мјеродавни су прописи опћег стварноправног уређења, посебни прописи посебног стварноправног уређења те међународни уговори.

Најважнији пропис опћег стварноправног уређења је свакако Закон о власништву и другим стварним правима (ЗВ)<sup>37</sup> који у чланцима од 354. до 358б уређује посебне претпоставке стјечања стварних права на некретнина од стране страних физичких и правних особа. У неколико посебних закона такођер се налазе одредбе о ограничавању стјечања права власништва странаца над

---

<sup>33</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 79, текст и пријевод ВЗ према Маргетић, Л., *Из винодолске ...*, стр. 122-123.

<sup>34</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 79-80, текст и пријевод ВЗ према Маргетић, Л., *Из винодолске ...*, стр. 122-123.

<sup>35</sup> Бартуловић, Ж., *Нека питања ...*, стр. 81, текст и пријевод КС према Маргетић и Стрчић, КС, стр. 104-105.

<sup>36</sup> Бартуловић, Ж., *Сушак 1919-1947*, Ријека, 2004, стр. 85 и тамо наведена литература.

<sup>37</sup> Народне новине, бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 и 153/09.

некретнинама као што су: Закон о пољопривредном земљишту (чл. 2),<sup>38</sup> Закон о шумама (чл. 52),<sup>39</sup> Закон о заштити природе (чл. 113. ст. 2).<sup>40</sup> Међународни уговори што их је ратифирала Република Хрватска имају предност у примјени пред законима (чл. 134. Устава Републике Хрватске).<sup>41</sup> Ако се појединим међународним уговорима задире и у питање стјечања стварних права странца у РХ, па ће одредбе таквих међународних уговора имати предност у односу на раније споменуте законе. Овдје треба навести Протокол о приступању Хрватске Маракешком уговору о оснивању Свјетске трговинске организације<sup>42</sup>, те међународне уговоре о уређењу имовинскоправних односа које је Република Хрватска склопила с Републиком Македонијом<sup>43</sup> и Републиком Словенијом.<sup>44</sup> У свјетлу прикључења РХ Еуропској унији (даље: ЕУ) важно је указати и на Уговор о приступању који додуше још није на снази али садржава временско ограничење од 7 година од приступања РХ ЕУ у стјечању власништва пољопривредног земљишта од стране држављана и правних особа са сједиштем у државама чланица ЕУ (Прилог V Уговора о приступању, точка 3. Слобода кретања капитала).<sup>45</sup> Поједини двострани међународни уговори у којима је Република Хрватска постала страна темељем сукцесије бивше СФРЈ садрже такођер одредбе о праву страних држављана на стјечање некретнина на подручју друге државе уговорнице.<sup>46</sup>

---

<sup>38</sup> Народне новине, бр. 152/08, 21/10, 90/10 (Рјешење Уставног суда) и 63/11.

<sup>39</sup> Народне новине, бр. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10. и 25/12.

<sup>40</sup> Народне новине, бр. 70/05, 139/08. и 57/11.

<sup>41</sup> Устав Републике Хрватске, Народне новине, бр. 85/10, (прочишћен текст).

<sup>42</sup> Закон о потврђивању Протокола о приступању Републике Хрватске Маракешком уговору о оснивању Свјетске трговинске организације, Народне новине – међународни уговори, бр. 13/00.

<sup>43</sup> Уговор између Владе Републике Хрватске и Владе Републике Македоније о уређењу имовинскоправних односа склопљен је у Загребу 18. 11. 1998. Године а ступио на снагу 12.8.1999. године, Народне новине – међународни уговори, 9/1999.

<sup>44</sup> Уговор између Владе Републике Хрватске и Владе Републике Словенија о уређењу имовинскоправних односа склопљен је у Љубљани 8. 10. 1999. Године а ступио на снагу 23.2.2000. године, Народне новине – међународни уговори, 15/1999.

<sup>45</sup> Уговор о приступању доступан на: <http://www.mvep.hr/hr/hrvatska-i-europska-unija/ugovori/ugovor-o-pristupanju-republike-hrvatske-europskoj-uniji/> (1.4.2013)

<sup>46</sup> Уговори о трговини и пловидби с: Грчком, Низоземском, САД, Шпањолском, Шведском. Томљеновић, В., *Странци као стјецатељи права власништва некретнина према Закону о власништву и другим стварним правима*, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, вол. 19, бр. 2, (1998), стр. 529-544, 534. Тим је уговорима држављанима држава уговорница додијелен статус „најповлаштеније нације“, али према судској пракси тиме не постоји посебно право стјечања власништва на некретнинама изван режима који је прописан за остале странце.

Оно што то је потребно нагласити у погледу стварноправног статуса странаца је начелна правна изједначености страних особа с домаћима. То се начело односи на питање једнаке способности да се буде стјецатељем и носителем стварних (и обвезних) права на свим стварима која се налазе у РХ.<sup>47</sup> Законом је само изнимно прописано на којим некретнинама стране особе уопће не могу стећи право власништва (*infra*). Одредбе ЗВ о стјечању, промјени престанку, располагању и заштити свих стварних права на једнак начин се примјењују када су носитељи тих стварних права и стране физичке и правне особе, осим ако законом или међународним уговором није нешто друго одређено (чл. 354. ст. 1. ЗВ). Не постоји разлика између страних и домаћих физичких и правних особа у погледу располагања са постојећим стварним правима те њиховог остваривања и заштите на свим стварима па тако и на некретнинама јер се ради о стеченим правима.<sup>48</sup>

Међутим, начело правне изједначености домаћих и страних физичких и правних особа не примјењује се у погледу стјечања права власништва на некретнинама у РХ. Наиме, Устав Републике Хрватске у чл. 48. ст. 3 прописује да страна особа може стјецати право власништва уз увјете одређене законом, што је законодавац и искористио прописујући ЗВ-ом посебне претпоставке за стјечање права власништва на некретнинама. Остала ограничена стварна права на туђој ствари (право служности, право стварног терета, право гађења, заложно право) стране физичке и правне особе могу стјецати на некретнинама под истим претпоставкама као и домаће особе без удовољавању неким посебним, додатним претпоставкама и то неовисно о правној основи стјечања ограниченог стварног права. У том погледу су стране и домаће особе потпуно изједначене. Сам ЗВ у чл. 354. ст. 2 изричито наводи да ограничења која су постављена за стране особе гледе права власништва некретнина на подручју РХ не могу се на одговарајући начин примијенити на право власништва покретних ствари, нити на ограничена стварна права. Стране физичке и правне особе могле би стећи ограничена стварна права и на некретнинама на којима не би по посебним прописима могле стећи право власништва (тзв. некретнине на искљученом подручју) па и на оним некретнинама за које им је ускраћена сугласност за стјечањем права власништва.<sup>49</sup>

## 5. Стране особе

Појам страних особа одређује ЗВ тако што прописује да се страном физичком особом сматра она која нема држављанство РХ, осим ако је што

---

<sup>47</sup> Гавела, Н, и др., *Стварно право, II*, издање, 1. Свезак, Загреб, 2007, стр. 392-393.

<sup>48</sup> Јосиповић, Т., *Правни промет некретнина у Еуропској унији - прилагодба хрватског правног поретка еуропском*, Загреб, 2003., стр. 106.

<sup>49</sup> *Исто*, стр. 119.

друго одређено законом (чл. 355 ст. 1), односно да се страном правном особом сматра она која има регистрирано сједиште изван подручја РХ, осим ако је што друго законом одређено (чл. 355 ст. 2).

Не би се сматрале страним физичким особама оне које уз страном држављанство имају и хрватско без обзира у којој држави имају пребивалиште или боравиште. Ако физичка особа има пребивалиште и боравиште у РХ, а нема хрватско држављанство или је без држављанства (апатрид) сматра се страном особом.<sup>50</sup> Страном правном особом сматра се и она чији је оснивач држављанин РХ или хрватска правна особа, а регистрирана је у иноземству.<sup>51</sup> Много је чешћи случај да страни држављанин или страна правна особа оснује правну особу са сједиштем у РХ. Тада је таква особа домаћа правна особа која има могућност стјецати право власништва на некретнинама без прописаних ограничења које вриједе за странце.<sup>52</sup>

Посебан правни положај имају особе које немају држављанство РХ, али су исељеници с подручја РХ као и њихови потомци (чл. 355. ст. 2). Те су особе овлаштене поднијети захтјев тијелу државне управе које одлучује о питањима држављанства да утврди испуњавају ли претпоставке за стјечање хрватског држављанства (није потребно подносити захтјев за стјечање држављанства!). Ако надлежно тијело установи да су испуњане претпоставке за стјечање хрватског држављанства тада се по самом ЗВ-у такве особе не сматрају странима особама иако немају (још) држављанство РХ и изједначене су с хрватским држављанима у погледу стјечања права власништва на некретнинама. Ово је нарочито практично за оне особе које не могу стећи хрватско држављанство без одрицања од свог држављанства.<sup>53</sup> Ово је нарочито погодно за хрватску дијаспору у иноземству која нема хрватско држављанство, а нису у могућности имати двојно држављанство.

Посебан положај имају држављани и правне особе из држава чланица Еуропске уније. Те особе стјечу право власништва некретнина под претпоставкама које вриједе за стјечање права власништва за држављане Републике Хрватске и правне особе са сједиштем у РХ (чл. 358а ЗВ). Дакле, те се особе у смислу ЗВ-а не сматрају странцима и потпуно су изједначене са домаћим особама. Изузетак постоји једино за некретнине на изузетим подручјима за које постоје становита ограничења (*infra*).

---

<sup>50</sup> Симонети, П., *Право власништва и право грађења страних особа на некретнинама у Републици Хрватској*, Зборник Правног факултета Свеучилишта у Риједи, вол. 27, бр. 1, стр. 1-55, 16.

<sup>51</sup> Према чл. 17 ЗРСЗ-а припадност правне особе одређује се по праву државе по којем је основана.

<sup>52</sup> Симонети, П., *нав. чланак*, стр. 18.

<sup>53</sup> *Исто*, стр. 17.

## **6. Посебне претпоставке које морају испунити стране физичке и правне особе**

Да би страна особа (физичка или правна) могла стећи право власништва на некретнинама требају бити испуњене опће и посебне претпоставке стјецања. Опће претпоставке су све оне које мора испунити и домаћа особа када стјече право власништва на некретнинама по одређеној правној основи. Посебне претпоставке су оне које су изричито прописане да их мора испунити страна особа када стјече право власништва некретнина у РХ.<sup>54</sup> Посебне претпоставке разликују се према врстама правних основа стјецања правна власништва.

### **6.1. Стјецање наслеђивањем**

Према чл. 356. ст. 1 ЗВ-а стране физичке и правне особе могу, под претпоставком узајамности, стјецати на темељу наслеђивања власништво некретнина на подручју РХ. Узајамност је претпоставка да стране особе могу наслиједити некретнине у РХ. Страна ће физичка или права особа наслеђивањем постати власник некретнина у РХ само под увјетом ако хрватске физичке и правне особе могу наслеђивањем стећи власништво некретнине у држави чију припадност има страна особа која треба наслеђивањем стећи власништво некретнина у РХ.<sup>55</sup> Узајамност мора постојати у часу отварања наследства јер у том наследник постаје власником (чл. 128 ст. 1. ЗВ-а), наравно ако су испуњене и остале претпоставке за наслеђивање одређене Законом о наслеђивању.<sup>56</sup> Узајамност се односи на стјецање права власништва некретнина на темељу законског наслеђивања тако и на стјецање наслеђивањем на темељу опоруке. Законом није прописано која врста узајамности се захтијева, али се сматра да је довољна само тзв. фактичка узајамност, тј. сматра се да постоји док се не докаже супротно.<sup>57</sup> На апатриде се не може примјенити увјет узајамности па се њима признаје да наслеђују некретнине и без тог увјета.

### **6.2. Стјецање на темељу правног посла**

Да би страна физичка или правна особа стекла право власништва на некретнини на темељу правног посла потребно је да се испуне двије посебне претпоставке: 1) постојање узајамности 2) сугласност министра надлежног за послове правосуђа (чл. 356. ст. 2. ЗВ). Узајамност постоји ако је и у држави странца који стјече некретнину у РХ на темељу правног посла, омогућено да и

---

<sup>54</sup> Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 108-109.

<sup>55</sup> *Исто*, стр. 110.

<sup>56</sup> Народне новине, бр. 48/03., 163/03. и 35/05.

<sup>57</sup> Симонети, П., *нав. чланак*, стр. 19.

хрватски држављани/хрватске правне особе стекну право власништва некретнине на темељу правног посла.<sup>58</sup> Сугласност надлежног министра представља одобрење јавне власти за стјечање некретнине чиме се признаје способност страној особи да постане власником некретнине у РХ на темељу правног посла.<sup>59</sup> Без сугласности надлежног министра правни посао о стјечању некретнине је ништетан (чл. 357. ст. 1. ЗВ) односно не производи правни учинак. Ако је правни посао склопљен а нема још сугласности надлежног министра, он ће производити правне учинке тек ако услиједи сугласност надлежног министра, тј. у том случају правни посао је склопљен под суспензивним увјетом (чл. 297. ст. 1. и 2. ЗОО).<sup>60</sup> О давању сугласности министар одлучује на темељу дискрецијске оцјене. Сугласност има правну нарав управног акта (чл. 356. ст. 3. ЗВ), што значи да је против одлуке о ускрати сугласности могуће покренути управни спор, а ако министар није донио никакву одлуку тада се примјењују правила о шутњи администрације.<sup>61</sup> Ако надлежни министар ускрати сугласност, осим што правни посао о стјечању некретнине не производи правне учинке, друга најважнија посљедица је да страна особа не може поновити захтјев за давање сугласности на стјечање права власништва исте некретнине прије него што протекне пет година од дана подношења захтјева који је одбијен (чл. 357. ст. 3. ЗВ).

### **6.3. Стјечање на темељу закона или одлуке надлежне власти**

По овом питању постоје различита схваћања. По једном владајућем схваћању за стјечање права власништва страних особа на некретнинама на темељу закона или одлуке надлежне власти потребно је постојање узајамности и сугласности надлежног министра за послове правосуђа. Ово се оправдава тиме што ЗВ када говори о стјечању права власништва страних особа на некретнинама у случајевима када не долази до наслеђивања, не спомиње изричито правни посао као правни темељ стјечања већ опћенито говори о стјечању права власништва страних особа на некретнинама по другим правним темељима осим наслеђивања.<sup>62</sup> Према том стајалишту надлежно тијело не би могло донијети одлуку о стјечању права власништва стране особе над некретнином док надлежни министар не донесе сугласност у облику управног акта који је постао правомаћан јер је она материјалноправна претпоставка. Такођер ни судови не би могли донијети деклараторну одлуку да су испуњене све законом прописане претпоставке за стјечање права власништва на темељу

---

<sup>58</sup> Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 112.

<sup>59</sup> Гавела, Н., *нав. дело*, стр. 394 и Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 112.

<sup>60</sup> Закон о обвезним односима, Народне новине, бр. 35/05, 41/08. и 125/11.

<sup>61</sup> Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 113.

<sup>62</sup> *Исто*, стр. 115.



закона ако недостаје и сугласност надлежног министра.<sup>63</sup> Други сматрају да је у случајевима стјецања права власништва страних особа на некретнинама у РХ на темељу закона или одлуке власти потребно само постојање узајамности а не и сугласност надлежног министра. Ово стајалиште налази своје оправдање у одредби да је правни посао којему је циљ стјецање права власништва ништетан јер без сугласности министра надлежног за послове правосуђа (чл. 357. ст 1. ЗВ). Закон посебно прописује само да правни посао неће производити правне учинке без сугласности надлежног министра, а не и да ће и остали правни темељи бити без правног учинка (стјецања власништва) ако недостаје сугласност. Што значи да за остале темеље стјецања није потребна сугласност министра,<sup>64</sup> наравно ако посебним законом или међународним уговором није што друго одређено.

## **7. Некретнине на којима странци не могу стећи право власништва**

На појединим некретнинама у РХ стране особе уопће не могу стећи право власништва или бити власницима таквих некретнина ни по којем правном темељу. Разлог томе јесу заштита интереса и сигурности РХ или због тога што се ради о некретнинама од особите господарске или неке друге важности (очување природне средине).<sup>65</sup> Таква ограничења у стјецању за стране особе наводи сам ЗВ али и неки посебни прописи.

Према ЗВ-у стране особе не могу бити власником (нити стећи власништво) на тзв. **некретнинама на искљученом подручју** (чл. 358. ст. 1. ЗВ). То су подручја за које је посебним законом проглашено (прописано) да стране особе не могу имати право власништва ради заштите интереса и сигурности РХ. Ако стране особе имају већ право власништва на некретнинама које су касније посебним законом проглашене искљученим подручјем таква некретнина прелази у власништво Републике Хрватске (чл. 358б ст. 1. ЗВ), а страна особа има право на накнаду од РХ према прописима о извлаштењу (експропријацији) (чл. 358. ст. 2. ЗВ). Ако је на тој некретнини постојало заложно право или неко друго стварноправно осигурање, оно такођер престаје и теретни накнаду за извлаштење. Остала стварна правна трећих не престају постојати. Ако треба страна особа треба наслиједити некретнину на искљученом подручју такођер некретнина прелази у власништво РХ а наслједнику припада накнада по прописима о извлаштењу а на темељу правомоћног рјешења о наслјеђивању којим је наслједно право утврђено (чл. 358б ст. 1. ЗВ).

Посебна ограничења постоје у случају када се странци појављују као стјецању права власништва на **пољопривредном земљишту**. Наиме, Законом

---

<sup>63</sup> Исто, стр. 116.

<sup>64</sup> Симонети, П., нав. чланак, стр. 23-24.

<sup>65</sup> Исто, стр. 30.

о пољопривредном земљишту прописано је да право власништва пољопривредног земљишта не могу правним послом стјецати стране правне и физичке особе, осим ако међународним уговором није другачије одређено (чл. 2. ст. 2). Правни посао који би био усмјерен на стјечање права власништва стране особе над пољопривредним земљиштем био би ништетан (чл. 2. ст. 3 Закона о пољопривредном земљишту). Како Закон о пољопривредном спомиње само правни посао као правни темељ за који постоји немогућност да стране особе стекну право власништва, није недопуштено да стране особе ипак стекну право власништва пољопривредног земљишта по неком другом правном темељу, наравно уз испуњење свих посебних претпоставки за стјечање власништва некретнина када се ради о страниј особи (узајамност, сугласност надлежног министра). Ово вриједи под увјетом да међународним уговором није друкчије одређено.<sup>66</sup>

Надаље и према чл. 113. ст. 2. Закона о заштити природе стране правне или физичке особе не могу стјецати право власништва на некретнинама у тзв. **заштићеним дијеловима природе** осим ако међународним уговором није другачије одређено. У заштићене дијелове природе спадају: строги резерват, национални парк, посебни резерват, парк природе, регионални парк, споменик природе, значајни крајобраз, парк-шума и споменик парковне архитектуре. Дакле, на некретнинама које спадају у заштићене дијелове природе странци ни по којој основи не могу стјецати право власништва. Статус тих некретнина изједначен је са статусом некретнина на искљученом подручју. То значи да би дошло и до примјене чл. 358 и чл. 358 б ЗВ-а уколико су поједине некретнине на којима је већ страна особа стекла власништво накнадно укључена у заштићене дијелове природе, односно ако је странац постао насљедником таквих некретнина (прелазак у власништво РХ уз накнаду према прописима о извлаштењу).<sup>67</sup>

Конечно, у чл. 52 ст. 2. Закона о шумама прописано је да стране правне и физичке особе не могу стјецати право власништва на **шумама и шумскоме земљишту**, осим ако међународним уговором није друкчије одређено. Тиме су шуме и шумско земљишта у погледу могућности стјечања права власништва страних особа изједначене с некретнинама на искљученом подручју. Све што вриједи за некретнине на искљученом подручју на одговарајући се начин примјењује иза шуме и шумска земљишта, ако међународним уговором није друкчије одређено.

---

<sup>66</sup> Белај, В., *Посебно стварноправно уређење за пољопривредна земљишта*, у: Гавела, Н., и др., *Стварно право*, свезак 3, посебна правна уређења, 2011, стр. 119. О томе и: Матановац Вучковић, Р., *Особе из ЕУ као стјецатељи права власништва на некретнинама у РХ, према новели Закона о власништву и другим стварним правима из 2008. године*, Информатор, бр. 5743, 2009, стр. 7.

<sup>67</sup> Тако и Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 118.

## 8. Посебан положај особа из ЕУ

Посебност положаја држављана и правних особа из држава чланица ЕУ огледа се у томе што су у једном дјелу промета некретнина потпуно изједначени с домаћим држављанима и правним особама, а у дјелу који се односи на некретнине на изузетим подручјима постоји забрана стјецања.

Република Хрватска је Споразумом о стабилизацији и придруживању<sup>68</sup> (који је потписан у Луксембургу 29. 10. 2001. а ступио на снагу 1. 2. 2005. године) између осталог преузела обвезу постепеног уклањања препрека за слободно одвијање трговине између РХ и држава чланица ЕУ-а. Слободно одвијање трговине подразумијева и уклањање ограничења у промету некретнина. РХ је посљедично тому преузела обвезу поступне либерализације режима стјецања некретнина до коначног потпуног уклањања свих ограничења у промету некретнина за физичке и правне особе из држава чланица ЕУ.<sup>69</sup>

Због наведених разлога (захтјева) либерализације промета некретнина, ЗВ је у својим измјенама које су ступиле на снагу 1. 2. 2009.<sup>70</sup> потпуно изједначио држављане и правне особе из држава чланица ЕУ с хрватским држављанима и домаћим правним особама у погледу претпоставки које вриједе за стјецање права власништва на некретнинама у РХ (чл. 358а 1. ЗВ). Не захтјева се испуњење никаквих посебних претпоставки као што се то захтјева за остале странце (узајамност, сугласност надлежног министра). Дакле, држављани и правне особе из држава чланица ЕУ иако су странци, у правном промету некретнина у РХ имају исти третман као домаћи држављани и правне особе. Штовише, поступци који су држављани и правне особе из ЕУ-а покренули ради добивања сугласности за стјецање права власништва на темељу правног посла, а нису били правомоћно окончани до ступања на снагу измјена ЗВ (1. 2. 2009) обустављени су по службеној дужности (чл. 5. ЗИД ЗВ). С друге стране, ако су држављани и правне особе из ЕУ-а склопили правне послове о стјецању некретнина, а нису још били добили сугласност надлежног министра или је нису ни затражили, такви су правни послови по самом закону конвалидирани (чл. 6. ЗИД ЗВ-а), под увјетом да ако су испуњене и опће претпоставке за ваљаност правног посла. Такви правни послови би по пријашњем правном уређењу били ништетни управо због непостојања сугласности надлежног министра. Наведено правило о конвалидацији има ретрокативно дјеловање (*ex tunc*), па су тиме држављани и правне особе из ЕУ-а који су склопили правне

---

<sup>68</sup> Закон о потврђивању Споразума о стабилизацији и придруживању између Републике Хрватске и Еуропских заједница и њихових држава чланица, Народне новине-међународни уговори, бр. 14/01.

<sup>69</sup> Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 130-131.

<sup>70</sup> Закон и измјенама и допунама Закона о власништву и другим стварним правима, Народне новине, бр. 146/08 (даље: ЗИД ЗВ).

послове о стјечању некретнина и прије ступања на снагу ЗИД ЗВ (1. 2. 2009) изједначени с онима који су те послове склопили након наведеног датума.<sup>71</sup>

Ипак постоји и изузетак, а то су некретнине на тзв. изузетим подручјима (чл. 358а ст. 2. ЗВ). Некретнине на изузетим подручјима држављани и правне особе из држава чланица ЕУ не могу уопће стећи у власништво. Према ЗВ-у у споменутом изузетом подручју изричито спадају пољопривредно земљиште и заштићени дијелови природе о чему вриједи све што је раније било речено. Ограничење промета за наведене некретнине признато је и у чл. 60 ст. 2 Споразума о стабилизацији и придруживању, док су изузета подручја наведена у Додатку VII Споразума. Но овдје треба нагласити да према Уговору о приступању РХ ЕУ (прилог В. точка 3) ограничења у промету с пољопривредним земљиштем која су утврђена Законом о пољопривредном земљишту, а односе се на стјечање власништва пољопривредног земљишта од стране држављана и правних особа из ЕУ, РХ може задржати најдуље **7 година** од дана приступања. Најдуље након тог рока сва ограничења у промету пољопривредног земљишта морају бити укинута спрам држављана и правних особа из ЕУ. Шумска земљишта и шуме и даље не би могли стјецати у власништво држављани и правне особе из ЕУ јер одредба Закона о шумама која пријечи странцима стјечање власништва над шумама и шумским земљиштем није суспендирана (макар се такво ограничење не спомиње у ЗВ-у, али чл. 49. ст. 5б Споразума о стабилизацији и придруживању изричито признаје постојање таквог ограничења промета за шуме и шумско земљиште у погледу друштава кћери трговачких друштава из ЕУ). Занимљиво је стање у погледу некретнина на искљученом подручју из чл. 358. ЗВ (некретнине ради заштите интереса и сигурности РХ). Наиме, ЗИД ЗВ-ом је изричито прописано да се одредбе ЗВ-а од чл. 354. до 358. не примјењују за држављане и правне особе из ЕУ, што значи да би држављани и правне особе из држава чланица ЕУ начело могли стјецати некретнине на искљученом подручју (не и на изузетом !) као и држављани и правне особе из РХ.

## 9. Поједини међународни уговори

Стварноправни статус страна у РХ се огледа и с обзиром на различите међународне уговоре којима је РХ приступила или их је склопила.

Овдје спомињемо Маракешки уговор о оснивању Свјетске трговинске организације којему је РХ приступила у Женеви 17. српња 2000. потписивањем Протокола о приступању.<sup>72</sup> У Протоколу наведена су и ограничења у стјечању стварних права странаца у Листи изузећа од статуса најповлаштеније нације

---

<sup>71</sup> Матановац Вучковић, Р., *нав. чланак*, стр. 7.

<sup>72</sup> Закон о потврђивању Протокола о приступању Републике Хрватске Маракешком уговору о оснивању Свјетске трговинске организације, Народне новине-међународни уговори, бр. 13/00.

(чланак II протокола). Према Протоколу стране особе могу стјецати право власништва некретнина уз испуњење свих посебних претпоставки које захтијева и ЗВ (узајамност и сугласност надлежног министра). Протоколом је наведено да су таква ограничења привременог карактера али није наведен рок до када би се она морала отклонити.<sup>73</sup> Посебно ограничење у стјецању некретнина односило би се на домаће правне особе, али које су ради обављања дјелатности, ради пружања услуга у Хрватској основале иноземне правне особе. Према Протоколу такве правне особе могле би у РХ стјецати само оне некретнине које су потребне за обављање њихове дјелатности, а остале некретнине уопће не би могле стјецати. Овако је рјешење неповољније но што би то било по хрватским прописима када стране правне особе оснивају у РХ правне особе. Такве се особе сматрају домаћима и немају никаквих ограничења у стјецању некретнина.<sup>74</sup> Подружнице страних правних особа које немају статус домаћих правних особа могу стјецати некретнине потребне за обављање дјелатности у РХ уз сугласност надлежног министра (не захтијева се посебно постојање узајамности).

Распадом *ex* СФРЈ држављани и правне особе из бивших југославенских република постали су странци у РХ и могу стјецати право власништва сукладно посебним претпоставкама прописаним за све странце у ЗВ-у. Правила ЗВ се примјењују ако посебним законом или међународним уговором није нешто друго одређено.<sup>75</sup> РХ је склопила међународне уговоре о уређивању имовинскоправних односа са Републиком Македонијом<sup>76</sup> и са Републиком Словенијом<sup>77</sup> којима су уређена и нека питања стјецања права власништва на некретнинама у РХ од стране држављана и правних особа из тих двију држава. Наведени међудржавни уговори разликују да ли је правна основа за стјецање власништва настала до тренутка осамостаљења РХ (8.10.1991) или након тога. Ако је правна особа настала прије осамостаљења, а без обзира на то гдје је настала, држављани и правне особе из Републике Македоније, односно Републике Словеније у стјецању права власништва на некретнинама изједначени су са домаћим физичким и правним особама. Дакле, у том случају не захтијева се испуњење посебних претпоставки за стјецање некретнина (узајамност, сугласност надлежног министра). Ако је правна особа настала

---

<sup>73</sup> Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 129.

<sup>74</sup> *Исто*, стр. 130.

<sup>75</sup> *Исто*, стр. 120.

<sup>76</sup> Уговор између Владе Републике Хрватске и Владе Републике Македоније о уређењу имовинскоправних односа склопљен је у Загребу 18. 11. 1998. Године а ступио на снагу 12.8.1999. године, Народне новине – међународни уговори, 9/1999.

<sup>77</sup> Уговор између Владе Републике Хрватске и Владе Републике Словенија о уређењу имовинскоправних односа склопљен је у Љубљани 8. 10. 1999. године а ступио на снагу 23.2.2000. године, Народне новине – међународни уговори, 15/1999.

након осамостаљења РХ, тада ће се држављани и правне особе из Републике Македоније, односно Републике Словеније сматрати страним особама те се примјењују правила ЗВ о посебним претпоставкама које стране особе морају испунити да би на подручју РХ стекле некретнину.<sup>78</sup> У потоњем случају примјењује се унутарње право сваке од уговорних страна у погледу стјечања некретнина од стране физичких и правних особа из друге уговорне стране. Иста се правила међудржавних споразума примјењују и у Републици Македонији, односно Републици Словенији када на њиховом подручју некретнине стјечу држављани и правне особе из РХ.

## 10. Закључак

Ограничења стјечања некретнина странцима позната су од најстаријих времена. Ограничења поставља власт (владар, феудалац) како би спријечили слабљење господарског темеља својих посједа, а тиме и власти. Локално становништво и њихове опћине такођер налазе интерес штитећи своје економске темеље. Разликују се ограничења стјечања обрађеног пољопривредног земљишта као и пашњака те шума. Црква и њени припадници су такођер ограничени као стјецатељи, а једино повлаштени слојеви (племићи) понегдје имају привилегије слободног стјечања.

У Републици Хрватској посебност стварноправног положаја странца огледа се у могућности стјечања власништва на некретнинама у РХ. При томе морамо разликовати неколико категорија страних особа (физичких и правних) с обзиром на претпоставке које морају бити испуњане за стјечање некретнина и с обзиром на (не)могућност стјечања појединих некретнина с обзиром на њихову намјену (пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, искључена подручја итд.). Остала ограничена стварна права на некретнинама, обвезна права на некретнинама и концесије стране особе могу стјецати без ограничења.

Прву категорију страних особа чине они странци на које се примјењују одредбе чл. 354 – 358. ЗВ. Ради се особама које немају припадност држава чланица ЕУ, а нису држављани РХ, односно ако се ради о правним особама које нису регистриване у РХ. Овдје спадају и апатриди. Да би такве особе могле стећи некретнину у РХ потребно је испунити посебне претпоставке а то су: узајамност (само код наслеђивања као правног темеља стјечања), те узајамност и сугласност министра надлежног за послове правосуђа (за све правне темеље стјечања власништва). Узајамност се тражи да је бар фактична (сматра се да постоји док се не докаже супротно). Но, поједини аутори истичу да би сугласност надлежног министра била потребна само за стјечање на темељу правног посла, а не и за остале темеље стјечања за које би било довољна само узајамност. Ово оправдавају ставом да законодавац посебно

---

<sup>78</sup> Јосиповић, Т., *нав. дело*, стр. 124-125.

прописује ништетност правног посла ако не постоји сугласност надлежног министра. Осим што је потребно испуњење посебних претпоставки да би стране особе постале власницима некретнина у РХ, поједине некретнине уопће не могу стећи у власништво: некретнине на искљученом подручју (некретнине од интереса и сигурности РХ), пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, некретнине у заштићеним дијеловима природе.

Другу категорију страних особа чине држављани и правне особе из држава чланица ЕУ. Оне су у потпуности изједначене с домаћим особама у стјецању права власништва на некретнинама по свим правним темељима. Не захтјева се испуњење додатних претпоставки (узајамност, сугласност надлежног министра) као увјет за стјецање некретнина. На појединим некретнинама ни држављани ни правне особе из држава чланица ЕУ не могу стећи право власништва: шуме и шумско земљиште те некретнине на изузетом подручју (пољопривредно земљиште и некретнине на заштићеним дијеловима природе). Ове потоње ваља разликовати од некретнина на искљученом подручју. Стриктно тумачећи слово закона (ЗВ) може се закључити да би особе из држава чланица ЕУ могле стјецати некретнине на искљученом подручју (некретнине од интереса и сигурности за РХ) јер то могу и домаће особе, осим ако посебним законом не би и домаће особе биле у томе ограничене. Поред тога, ограничења у стјецању власништва на пољопривредном земљишту могу трајати најдуље 7 година од приступања РХ ЕУ. Након тога пољопривредно земљиште више не улази у изузето подручје и слободно га особе из ЕУ могу стећи у власништво без икаквих ограничења и испуњења посебних претпоставки.

Трећу категорију страних особа чине оне на које се односе међународни уговори које је склопила РХ а у којима се уређује и питање стјецања власништва на некретнинама. Но, анализирајући такве међународне уговоре можемо закључити да је у њима примијењено начело задржавања постојеће регулативе из ЗВ у погледу стјецања права власништва на некретнинама од страних особа (узајамност, сугласност надлежног министра). Другим ријечима није дошло до примјене клаузуле о најповлаштенијој нацији. Посебан положај имају само држављани и правне особе из Републике Македоније и Републике Словеније ако су до дана осамостаљења РХ (8. 10. 1991) стекли правну основу за стјецање власништва некретнина у РХ. Такве особе ће у том случају стећи право власништва некретнина као и домаће особе без испуњења посебних претпоставки и без икаквих ограничења у стјецању с обзиром на врсту некретнине. Ако је правна основа настала након наведеног датума, особе из Р. Македоније и Р. Словеније имају положај као и сваке друге стране особе сукладно одредбама ЗВ и посебних закона који ограничавају стјецања у власништво странаца појединих врста некретнина.

*Željko Bartulović, Ph.D., Associate Professor  
Loris Belanić, Ph.D., Senior Assistant  
Faculty of Law, University of Rijeka*

## **LEGAL STATUS OF FOREIGN PERSONS IN ACQUIRING THE PROPERTY ON THE REAL ESTATES IN THE HISTORY AND IN THE CONTEMPORARY LAW OF THE REPUBLIC OF CROATIA AS A PRECONDITION TO PROVIDE SERVICES**

### ***Summary***

*Restrictions to foreign persons to acquiring the real estates have been known from the earliest times. Restrictions are determined by the authorities (ruler, landlord) to prevent weakening of the economic foundations of their possessions and thus power. The local population and their municipalities also find interest in protecting its economic foundations. Restrictions exist in regard of the agricultural land, grassland and forests. The Church and its members are also restricted to acquiring the real estates. Only the privileged classes (nobles) occasionally have the privilege of free acquisition of the real estates.*

*In the Republic of Croatia legal status of foreign persons in acquiring the real estates is regulated by the general and special rules of property law and by the international agreements. Foreigners should meet the specific prerequisites that depend on the legal basis of the acquisition (reciprocity is required for acquisition the real estates on basis of inheritance, and reciprocity and approval of Minister of Justice are required for acquisition the real estates on others legal basis). On certain real estates the possibility of foreigners to acquire the ownership is excluded (Real estate in excluded areas, agricultural land, forests and forest land, protected natural areas). Citizens and legal persons from the European Union can acquire the real estates as well as Croatian citizens without the fulfillment of additional requirements. But even for Citizens and legal persons from the European Union also exists a inability of acquisition of forests and forest land, protected natural areas and agricultural land. Regarding of the agricultural land, for EU nationals and EU legal persons is prescribed the restrictions to acquiring of 7 years from the Croatian accession to the EU.*

***Key words:*** *foreigners, property, real estates, history, European Union.*