

35.078.11:347.235-054.6(497.11)

STICANJE PRAVA SVOJINE STRANACA NA NEPOKRETNOSTIMA U REPUBLICI SRBIJI

Doc. dr Ferid Bulić*

Apstrakt:

Sticanje prava svojine na nepokretnim stvarima regulira Ustav Republike Srbije, a bliže uslove uspostavlja zakon ili međunarodni ugovor kako za domaća tako i za strana fizička i pravna lica. Stranac, kada je subjekt u nekom privatnopravnom odnosu povodom stvari odnosno sticanja prava svojine na nepokretnostima, to sa sobom nužno povlači niz pitanja u pogledu granice zakonskih odredbi u pogledu ostvarenja tog prava. Svojtvo stranca korespondira sa pravom da može ili ne može da stupa u privatnopravne odnose u stranoj državi i koje će se mjerodavno pravo primjeniti po pitanju nepokretnih stvari, u načelu se nužno postavlja i pitanje reciprociteta.

Ključne riječi: nepokretnost, stranac, stvar, strani državljanin, svojina, reciprocitet.

Uvod

Pitanje rješavanja sticanja prava svojine stranaca ne pokretnim i nepokretnim stvarima je dugo vremena aktualno pitanje kojima se bavi međunarodno pravo. Potrebno je na samom početku napomenuti prije nego što postavim centralno pitanje rada, šta je to biti stranac, svojina, pokretna i nepokretna stvar te na kraju koja su prava rezervisana za strance u stranoj državi po osnovu sticanja prava svojine na nepokretnostima? Na osnovu općeg određenja stranac bi bilo svako fizičko lice koje nema državljanstvo Republike Srbije. U današnjem savremenom dobu najizraženija je tendencija izjednačavanja međunarodnog standarda sa većinom nacionalnih prava prema čemu bi se dostupnim učinila jednako stvarna prava na nepokretnim stvarima po gotovo istim principima ili uz određena ograničenja domaćim i stranim fizičkim ili pravnim licima. U načelu postoji unificirano pravo sticanja prava svojine stim što nacionalna zakonodavstva mogu u granicama zaštite unutrašnjeg javnog poretka ograničiti sticanje prava svojine na nepokretnim stvarima u pogledu stranaca. Migracije stanovništva protok roba i usluga nužno nameću potrebu rješavanja ovog pitanja.

* Docent za užu naučnu oblast građansko pravo na Departmanu za pravne nauke Univerziteta u Novom Pazaru, e-mail: ferid.bulic@uninp.edu.rs.

Iako postoji stalna borba unifikacije prava i obaveza pitanje je da li se suštinski do toga došlo. U ovom radu ćemo pokušati dati odgovor na postavljena pitanja posebno u odnosu na sticanje prava svojine na nepokretnostima za strane državljane u Republici Srbiji.

Pojam svojine

„Pravo svojine je najšire, u granicama zakona, pravo držanja, korišćenja i raspolaganja jednom stvari, koje se može isticati prema svim trećim licima“¹. Pravo svojine je najviša pravna i faktička vlast na stvari, suštinsko subjektivno stvarno pravo. „Rimljani svojinu nazivaju *proprietas* ili *dominium*“². Subjekti prava svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima su fizička i pravna lica. Sadržina prava svojine je u tome da je vlasnik stvari ovlašćen da stvar:- drži (*ius possidendi*) – što podrazumijeva faktičku vlast na stvari; -koristi – upotrebljava stvar u skladu sa potrebama (*ius utendi*), odnosno radi ubiranja plodova, koje stvar daje (*ius fruendi*); - raspoláže (*ius disponendi*) – koje obuhvata dvije mogućnosti – faktičko i pravno raspolaganje. Stvar je u građanskopravnom smislu dio materijalne prorode koji se nalazi u ljudskoj vlasti i na kojem postoji pravo svojine ili neko drugo stvarno pravo. Stvarno pravo predstavlja odnos između lica i povodom stvari. Stvari su objekt pravnog odnosa na kojim titular (nosilac) stvarnog prava direktno ostvaruje svoja ovlašćenja. Stvarno pravni odnos nastaje između titulara stvarnog prava i svih drugih lica koja dolaze u dodir sa stvari gdje titular ima određena pravna ovlašćenja povodom te stvari. Osnovno obeležje prava svojine jeste da je ono apsolutno pravo – djeluje prema svima (*erga omnes*), ono je neograničeno i najapsolutnije pravo u granicama zakona koje pravni poredak poznaje. Pravo svojine je najznačajniji institut prava uopće i najvažnije građansko pravo koje titularu omogućava najpotpunije raspolaganje nekom stvari. Ograničenje prava privatne svojine se odnosi na subjekte, objekte i sadržinu ovog prava. U pogledu subjekta ograničenje se odnosi na mogućnost da jedno lice može postati titular određenog prava svojine s obzirom na svoja svojstva. U pogledu objekta ograničenje se odnose na stvari koje mogu postati predmeti privatne svojine (odnosi se na nepokretne stvari). U pogledu sadržaja prava ograničenje se odnosi na zloupotrebu, tj. titular može koristiti svoje pravo na način da ga ne zloupotrebljava. Postoje i neka ograničenja u pogledu raspolaganja stvarima, što je naznačeno u tzv. pravu preče kupovine (ponuditi prilikom prodaje stvar prvo suvlasnicima, a nakon toga trećim licima).

Pokretne i nepokretne stvari

„Podjela stvari na pokretne i nepokretne je nužnost u zemljama u kojima postoji privatna svojina na zemlji, jer je pravni režim nepokretnosti drugačiji od

¹ Obren Stanković, Midrag Orlić, Stvarno pravo, Beograd 2001. godine, str.56.

² Obrad Stanojević, Rimsko pravo, godine, str.188.

pravnog režima na pokretnim stvarima. S obzirom na činjenicu da se kod nas zemlja nalazi sada pretežnim dijelom u privatnoj svojini, kategorizacija stvari na nepokretne i pokretne je značajna za naše pravo³. Pokretne stvari su one stvari koje se mogu premeštati sa jednog mjesta na drugo bez oštećenja njihove suštine. Stvari koje su po svojim fizičkim osobinama pokretne postaju pod određenim uslovima pripadak nepokretnosti i to su nepokretnosti po namjeni. Nepokretne stvari su one koje se ne mogu premeštati sa jednog mjesta na drugo bez oštećenja njihove suštine (zgrade, stanovi kao posebni dijelovi zgrade). Po pitanju nepokretnih stvari to su zemljište, zgrade i druge stvari koje sa zemljom imaju čvrstu vezu. „U rimskom pravu važno je načelo *superficies solo cedit*, prema kome sve ono što je ugrađeno u zemlju, zgrade i sve što je ukopano, organski ili mehanički pričvršćeno za zemlju, deli pravnu sudbinu zemljišta, odnosno nalazi se u svojini vlasnika zemljišta“⁴. Pravo poznaje i nepokretnosti po namjeni. To su: pokretne stvari u funkciji pripadka nepokretnosti. Da bi jedna pokretna stvar postala nepokretnost po namjeni potrebno je da se stekne više uslova:

1. Da je pokretna stvar namenjena da služi nepokretnosti i da je stvarno dovedena u takav fizički odnos da je služi;
2. Da je ovu namjenu odredio vlasnik nepokretnosti;
3. Da je vlasnik nepokretnosti i vlasnik pokretne stvari te da joj je odredio ovakvu namjenu.

Sticanje prava svojine na nepokretnim stvarima

„Nasuprot stvarnim pravima na pokretnim stvarima, stvarna prava (a naročito svojina) na nekretninama u uporednom pravu se po pravilu tretiraju kao relativno rezervisana prava, a ponegde i kao apsolutno rezervisana prava, mada je sve širi krug zemalja koje proglašavaju nacionalni tretman“⁵. Sticanje prava svojine se u načelu može podijeliti na derivativan i originaran način. Derivativno sticanje prava svojine postoji onda kada sticalac (titular) prava svojine svoje pravo izvodi iz prava prethodnika. Pravo svojine na ovaj način može se steći onda kada su ispunjeni određeni uslovi i to:

- a) da je prethodnik vlasnik stvari – vodeći se načelom da niko ne može na drugoga prenijeti više prava, nego što ga on sam ima;
- b) da postoji punovažan pravni osnov (*iustus titulus*) što znači da prenosilac prava svojine svojom voljom na sticaoca prenosi pravo svojine na nekoj stvari;
- c) da postoji (*modus acquirendi*) odnosno da je izvršen odgovarajući način sticanja gdje se razlikuje način sticanja prava svojine na nepokretnim u odnosu na pokretne stvari.

³ Dragoljub D. Stojanović, Uvod u građansko pravo, , str.390.

⁴ Ibid, str.391.

⁵ Tibor Varadi, Bernadet Bordaš, Gašo Knežević, Vladimir Pavić, Međunarodno privatno pravo, str.470.

Za sticanje prava svojine na nepokretnim stvarima, pored postojanja punovažnog ugovora a koji mora biti zaključen isključivo u pisanoj formi i ovjeren kod javnog beležnika, potreban je i odgovarajući način sticanja. A potpuno pravo svojine na nepokretnostima stiće se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način koji je prije svega određen zakonom. Originarno sticanje prava svojine na nepokretnostima postoji onda kada pravni sledbenik svoje pravo ne izvodi iz prava prethodnika, nego iz činjenica, određenih zakonom koje se uspostavljaju. Prema Zakonu o svojinskopравnim odnosima Republike Srbije pravo svojine, originarnim putem se stiće: stvaranjem nove stvari primarno, spajanjem i miješanjem, građenjem na tuđem zemljištu, održajem, sticanjem od nevlasnika, okupacijom, odvajanjem plodova kao i drugim slučajevima koje zakon predviđa.

Pravo stranca da stiće nepokretnosti u Republici Srbiji

„Ustav Srbije garantuje strancima sticanje nepokretnosti pod uslovima predviđenim zakonom ili međunarodnim ugovorom. Ni jedan domaći propis u ovoj materiji ne nabraja koja su to stvarna prava, a Zakon o osnovnim svojinskopравnim odnosima uređuje samo osnove prava svojine“⁶ Uzajamnost u pogledu sticanja prava svojine na nepokretnostima je osnov postojanja prava u stranoj državi. Država u cilju zaštite javnog poretka mehanizmima zaštite određenih standarda ograničana sticanje prava svojine strancima na nepokretnostima u Republici Srbiji. „Pravo stranih lica (fizičkih i pravnih) da stiču pravo svojine na nepokretnostima na teritoriji Republike Srbije, pravnim poslovima kao što su ugovor o kupoprodaji, ugovor o poklonu, ugovor o doživotnom izdržavanju i sl. ili pravnim poslovima čije dejstvo nastupa poslije smrti (mortis causa) regulirano je pod uslovom postojanja reciprociteta“⁷. Po pitanju sticanja prava svojine na nepokretnostima među živima (inter vivos) zakonodavac je propisao da strana fizička i pravna lica koja obavljaju djelatnost u našoj zemlji mogu pod uslovima uzajamnosti (reciprocitet) sticati pravo svojine na nepokretnostima koje su im neophodne za obavljanje te djelatnosti a u slučaju da je u pitanju strano fizičko lice koje ne obavlja djelatnost u Republici Srbiji ono takođe može pod uslovima uzajamnosti sticati pravo svojine na stanu i stambenoj zgradi kao i drugi državljani Republike Srbije. U slučajevima kada postoji strano fizičko lice koje ne obavlja djelatnost u Republici Srbiji ono ne može sticati pravo svojine na zemljištu, osim ukoliko je u pitanju zemljište na kome se nalazi stan ili stambena zgrada na kojoj ta lica stiču pravo svojine, odnosno zemljište koje služi za redovnu upotrebu stana ili stambene zgrade. „Od ovog principa postoji izuzetak kada je u pitanju poljoprivredno zemljište jer je zakonom izričito propisano da strano fizičko, odnosno pravno lice ne može biti vlasnik poljoprivrednog zemljišta. Takođe je definisano da se pod poljoprivrednim zemljištem podrazumijeva zemljište koje se koristi za poljoprivrednu proizvodnju

⁶ Marija Krvavac, Međunarodno privatno pravo , str 323,324.

⁷ Zakon o osnovama svojinskopравnih odnosa (Sl. list SFRJ br. 6/80 i 36/90, Sl. list SRJ br. 29/96 i Sl. glasnik RS br. 115/2005).

(njive, vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, ribnjaci, trstici i močvare) i zemljište koje se može privesti namjeni za poljoprivrednu proizvodnju“⁸. U slučaju da se postavi pitanje uzajamnosti sud ili drugi državni organ koji ostupa u određenom predmetu, ukoliko već nema saznanja o tome, potrebno objašnjenje o uzajamnosti treba da zatraži od ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa, u konkretnom slučaju Ministarstva pravde. Pitanje vrste uzajamnosti koja je potrebna za sticanje nepokretnosti nije regulisano navedenim Zakonom, te se polazi od stava da za ovo sticanje nije nužno postojanje ugovorne (diplomatske) uzajamnosti sa odnosnom stranom državom, već je dovoljno da zakonodavstvo te države dozvoljava mogućnost sticanja nepokretnosti za strana lica pod uslovima koji nisu bitno teži od uslova koje propisuje domaći Zakon, kao i da se u praksi dozvoljava državljanima Republike Srbije da stiču nepokretnosti na teritoriji odnosne države (faktički reciprocitet). Republika Srbija ima uspostavljenu ugovornu uzajamnost u pogledu sticanja prava svojine na nepokretnostima putem pravnih poslova inter vivos od strane fizičkih lica samo sa malim brojem država, i to po osnovu ugovora o trgovini i plovidbi, zaključenih u još prvoj polovini dvadesetog veka. U nekim od njih je uzajamnost izričito ugovorena, a sa nekima od njih uzajamnost postoji primenom klauzule najpovlašćenije nacije. To su sledeće države Velika Britanija, Sjedinjene Američke Države, Kraljevina Holandija i Japan. U pogledu ostalih država sa kojima uzajamnost nije ugovorena, Ministarstvo pravde je, na osnovu zakonskih propisa odnosnih država kojima je regulisana ova materija, odnosno razmenom nota, utvrdilo postojanje uzajamnosti sa mnogim državama. Po pitanju sticanja prava svojine na nepokretnostima pravnim poslovima mortis causa situacija je nešto drugojačija, pomjenutim zakonom propisano je da strana fizička lica mogu, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na nepokretnostima koje se nalaze na teritoriji Republike Srbije nasleđivanjem pod istim uslovima kao i domaći državljani. Sticanje nepokretnosti je sa jednim brojem zemalja uređeno bilateralnim ugovorima o pravnoj pomoći koji sadrže klauzulu nacionalnog tretmana, odnosno predviđaju da državljani jedne strane ugovornice mogu nasleđivati imovinu na teritoriji druge strane ugovornice pod istim uslovima i u istom obimu kao i domaći državljani.

Zaključak:

Pravo svojine je najveće pravo koje poznaje pravni poredak uopće. Sticanje određenog prava strancu tumači se u međunarodnom pravu nezavisno od unutrašnjeg prava kao opće pravo. Pravo stranaca da stupaju u određene odnose prema dostupnosti tih prava strancima u Srbiji i uopće mogu se podijeliti u tri kategorije i to:

a) Apsolutno rezervisana prava – to su ona prava koja su strancu u Srbiji nedostupna jer se za njih vezuje državljanstvo kao preduslov subjektu da bi

⁸ Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Sl. glsnik RS“, br. 62/2006, 65/2008 – dr. zakon i 41/2009).

posjedovao određeno pravo ili status (ovo pravo se vezuje uglavnom za obavljanje javnih funkcija);

b) Relativno rezervisana prava – to su ona prava koja su dostupna i strancima ali pod određenim uslovima (ti uslovi mogu biti reciprocitet, domicil itd);

c) Opća prava – to su ona prava koja su dostupna pod istim uslovima kako domaćim tako i stranim državljanima. Suštinsko razmatranje jeste da je pravo sticanja svojine na nepokretnostima u Republici Srbiji relativno rezervisano pravo, odnosno isto je strancima dostupno pod uslovima uzajamnosti (reciprociteta). Iako postoji intencija ujednačavanja međunarodnog poretka otvaranja granica, država, posebno na tlu Evrope, ipak države pa i članice Evropske unije u cilju zaštite sopstvenog suvereniteta ograničavaju sticanje prava svojine na nepokretnostima. U praksi je uspostavljeno načelo da iako ne postoji definisan reciprocitet između državi već samo postoji faktički reciprocitet u praksi naša država strancima koji dolaze iz tih država uspostavlja pravo svojine na nepokretnostima. Međutim postojanje ograničenja po pitanju nepokretnosti predstavlja barijeru za uspostavu apsolutnog raspolaganja pravom svojine na nepokretnostima što se kosi sa općim načelima prava svojine.

LITERATURA

1. Avramov, S., Kreća, M., „Međunarodno javno pravo“, Beograd 2003.godine
2. Đorđević, V., Kreća M., Etinski R, I. Čukalović I, Ristić M., „Građa međunarodnog javnog prava“, Novi Sad 1988.
3. Kovačević, R., Kuštrimović, Miroslav Lazić, „Uvod u građansko pravo“, Niš 2011. Godina
4. Krvavac, M., „Međunarodno privatno pravo“, Kosovska Mitrovica 2010. godine
5. Stanković, O., Orlić, M. „Stvarno pravo“, Beograd 1999 godine.
6. Stanković, Vodinelić, „Uvod u građansko pravo“, Beograd 2007.godine,
7. Stojanović, D., „Uvod u građansko pravo“, Beograd
8. Varadi, Bordaš, Knežević, Pavić, „Međunarodno privatno pravo“, Beograd 2012.godine,
9. Zakon o strancima Republike Srbije ("Sl. glasnik RS", br. 97/2008).
10. Zakonom o osnovama svojinskopravnih odnosa (Sl. list SFRJ br. 6/80 i 36/90, Sl. list SRJ br. 29/96 i Sl. glasnik RS br. 115/2005).

ACQUISITION OF PROPERTY RIGHTS OF FOREIGNERS IN THE REAL ESTATE IN THE REPUBLIC OF SERBIA

PhD Ferid Bulic

Abstract:

The acquisition of title to immovable property regulates the Constitution of the Republic of Serbia, and the detailed requirements established by law or international agreement for both domestic and foreign natural and legal persons. The stranger, when the subject is in a private law regarding the fact that acquisition of title to real estate properties with this necessarily entails a series of questions regarding the limits of the legal provisions with regard to the realization of this right. Property stranger corresponded to the law that may or may not enter into private law in a foreign country and that will be the applicable law apply in terms of immovable property, in principle, necessarily raises the question of reciprocity

Keywords: real assets, alien, thing, a foreign citizen, property, reciprocity.