

RENATA DUKA

**pomoćnica ministra, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo,
Ministarstvo pravosuđa**

POSTUPAK STJECANJA PRAVA VLASNIŠTVA NEKRETNINA ZA STRANE PRAVNE I FIZIČKE OSOBE U REPUBLICI HRVATSKOJ

1. Uvod

U Republici Hrvatskoj brojni propisi uređuju stjecanje prava vlasništva nekretnina ili su na određeni način povezani sa stjecanjem nekretnina. Stjecanje prava vlasništva nekretnina stranih pravnih i fizičkih osoba temelji se na odredbi članka 48. stavka 3. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 56/90., 135/97., 113/00., 28/01., 76/10. i 5/14.) prema kojoj te osobe mogu stjecati pravo vlasništva uz uvjete određene zakonom. Navedenom odredbom u stvari je omogućeno da za strane osobe zakonom odredi drugačiji pravni režim stjecanja prava vlasništva od onoga koji važi za domaće osobe.

Opći propis koji uređuje stjecanje prava vlasništva nekretnina je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12. - u daljnjem tekstu: Zakon). Njime su propisane sve opće i posebne pravne pretpostavke koje moraju biti ispunjene za stjecanje prava vlasništva i za strane i za domaće fizičke i pravne osobe. Međutim, kada se radi o stjecanju prava vlasništva nekretnina stranih osoba postoje dodatna ograničenja.

2. Pojam strane osobe

Zakon određuje koje se osobe smatraju stranim pravnim osobama odnosno stranim fizičkim osobama.

Stranom pravnom osobom smatra se pravna osoba koja ima registrirano sjedište izvan područja Republike Hrvatske, osim ako je što drugo zakonom određeno (članak 355. stavak 3.).

Na određenje pojma strane pravne osobe nije od utjecaja okolnost ako je njenin osnivač odnosno član domaća fizička i pravna osoba. Također, na određenje pojma domaće pravne osobe ne utječe okolnost što je njezin osnivač odnosno član strana pravna i fizička osoba. Prema tome, strana pravna osoba je svaka pravna osoba koja

ima registrirano sjedište izvan Republike Hrvatske, dok je domaća pravna osoba svaka pravna osoba koja ima registrirano sjedište u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome kojoj državi pripadaju njezini osnivači odnosno članovi.

Stranom fizičkom osobom smatra se osoba koja nema državljanstvo Republike Hrvatske, osim ako je što drugo određeno zakonom (članak 355. stavak 1.). Sukladno tome, strane fizičke osobe nisu osobe koje po rođenju ili drugoj pravnoj osnovi imaju državljanstvo neke druge države, ako imaju i hrvatsko državljanstvo, bez obzira u kojoj državi imaju prebivalište ili boravište, dok je strana fizička osoba ona osoba koja ima državljanstvo neke druge države ili je bez državljanstva (apatrid).

Za osobe bez državljanstva za stjecanje prava vlasništva relevantne su odredbe Konvencije o pravnom položaju osoba bez državljanstva od 28. rujna 1954. (Narodne novine - Međunarodni ugovori, broj 12-27/93.). U smislu odredbe članka 13. navedene Konvencije kod stjecanja prava vlasništva nekretnina države ugovornice moraju osobe bez državljanstva tretirati na što je moguće povoljniji način, a u svakom slučaju na način koji neće biti nepovoljniji od onog koji je pod istim okolnostima određen za strance uopće.

Poseban pravni položaj imaju fizičke osobe koje nemaju državljanstvo Republike Hrvatske, ali su iseljenici s područja Republike Hrvatske ili su njihovi potomci. Navedene osobe ne smatraju se stranim osobama ako je tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdilo da ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske (članak 355 stavak 2.).

Prema Zakonu o hrvatskom državljanstvu (Narodne novine, broj 53/91., 70/91., 28/92., 113/93., 4/94. i 130/11.) iseljenik je osoba koja se iselila s područja Republike Hrvatske u namjeri da u inozemstvu stalno živi. Iseljenikom se ne smatra osoba koja je iselila s područja Republike Hrvatske na temelju međunarodnog ugovora ili se odrekla hrvatskog državljanstva te osoba koja je promijenila prebivalište u druge države koje su u to vrijeme bile u sastavu državne zajednice kojoj je pripadala i Republika Hrvatska. Stjecanje hrvatskog državljanstva prirođenjem omogućeno je iseljeniku i njegovim potomcima do trećeg stupnja srodstva u ravnoj liniji i njihovim bračnim drugovima ako su ispunjene sljedeće pretpostavke: 1) ako se iz njihovog ponašanja može zaključiti da poštuju pravni poredak i običaje u Republici Hrvatskoj i 2) ako osobe mlađe od 60 godina poznaju hrvatski jezik i latinično pismo, hrvatsku kulturu i društveno uređenje.

Različit pravni položaj u stjecanju određenih nekretnina imaju strane osobe koje su pravne osobe ili državljani iz država članica Europske unije od drugih stranih pravnih i fizičkih osoba. Ograničenja u stjecanju prava vlasništva propisana člancima 354. do 358. Zakona ne primjenjuju se na pravne osobe i državljane iz država članica Europske unije i te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za domaće pravne i fizičke osobe, osim za nekretnine na izuzetom području.

3. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva nekretnina

Strane pravne i fizičke osobe mogu steći pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj samo ako su uz opće i posebne pretpostavke ispunjene i dodatne pretpostavke. Pod općim i posebnim pretpostavkama podrazumijevaju se sve one pretpostavke koje moraju biti ispunjene kada pravo vlasništva nekretnina stječu domaće pravne i fizičke osobe ovisno o pravnom temelju stjecanja. Dodatne pretpostavke su one koje su posebno propisane za slučaj stjecanja prava vlasništva nekretnina stranih pravnih i fizičkih osoba na određenom pravnom temelju.

3.1. Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnoga posla

Strane pravne i fizičke osobe koje imaju sjedište, odnosno koje su državljani države članice Europske unije od 1. rujna 2009. stječu pravo vlasništva nekretnina na temelju pravnoga posla pod istim pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za domaće pravne i fizičke osobe.

Za pravne poslove kojima je cilj stjecanje prava vlasništva nekretnina koje su kao stjecatelji sklopili strane pravne i fizičke osobe iz država članica Europske unije prije 1. rujna 2009. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 146/08.) propisana je njihova konvalidacija, ako su ispunjene sljedeće pretpostavke: 1) da je pravni posao ispunjen, 2) da su ispunjene opće pretpostavke za njegovu valjanost i 3) da nije riječ o nekretninama iz članka 358.a stavka 2. Zakona (članak 6.).

Navedenom konvalidacijom pravni posao naknadno osnažuje te se time otklanjanju svi pravni nedostaci takvoga pravnoga posla koji su ga činili ništetnim, radi čega se takav pravni posao ne može smatrati ništetnim od samog trenutka njegova sklapanja niti se može smatrati da je od trenutka sklapanja uopće imao pravni nedostatak koji je otklonjen činjenicom konvalidacije. Stoga se prilikom ocjenjivanja valjanosti pravnog posla mora uzeti u obzir pravno stanje o kojem ovisi valjanost pravnog posla i u trenutku odlučivanja (Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-1743/11-2 od 11. ožujka 2015.).

Na temelju pravnoga posla strana pravna i fizička osoba koja nema registrirano sjedište, odnosno nije državljanin neke od država članica Europske unije može steći vlasništvo nekretnina, ako su uz sve opće i posebne pretpostavke stjecanja na tom pravnom temelju, ispunjene i dodatne pretpostavke:

- uzajamnost i
- suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa, osim ako zakonom nije drukčije određeno (članak 356. stavak 2.).

3.1.1. Uzajamnost

Strane pravne i fizičke osobe mogu stjecati pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj pod pretpostavkom da hrvatski državljani mogu steći vlasništvo nekretnina prema pravu one države kojoj pripada ta strana osoba. Dakle, uzajamnost

podrazumijeva da po istim kriterijima i mjerilima po kojima hrvatske fizičke i pravne osobe mogu stjecati nekretnine na području neke države (stjecati pravo vlasništva nad nekretninom), pod tim istim kriterijima i mjerilima državljani i pravne osobe te države mogu stjecati nekretnine na području Republike Hrvatske.

Općenito načelo uzajamnosti u međunarodnom privatnom pravu ima značenje da jedna država uvjetuje svoje postupanje prema državljanima druge države odgovarajućim postupanjem te druge države prema njenim državljanima. U idealnom smislu postoji uvjet uzajamnosti ako dvije države na jednak način utvrde pretpostavke za stjecanje, uživanje i zaštitu prava za državljane one druge države.

Međutim, specifičnosti nacionalnih pravnih sustava, osobito njihove konceptualne različitosti, u određenim slučajevima zahtijevaju složeniji pristup u postupku utvrđivanja kriterija i mjerila. U interpretaciji zakonskog ograničenja osim uz samo tumačenje uzajamnosti, uzimajući u obzir postojanje načela pravne jedinstvenosti i dualiteta nekretnina na kojima su utemeljeni suvremeni pravni sustavi, kao temeljno pitanje nametnulo se i određenje samog pojma nekretnine.

Navedeno je moguće prikazati kroz hrvatski pravni sustav. Naime, raniji pravni sustav u hrvatskom pravu (pravni sustav bivše Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije), uz razlikovanje privatnog i društvenog vlasništva, pravno je odvajao zgradu od zemljišta i to ne samo od zemljišta u društvenom vlasništvu, nego i od zemljišta u privatnom vlasništvu. Vlasnik posebnog dijela zgrade (stana ili poslovne prostorije) imao je trajno pravo korištenja na zemljištu i na zajedničkim dijelovima zgrade koja je kao cjelina bila u društvenom vlasništvu ako je makar i najmanji posebni dio bio u društvenom vlasništvu. Na zemljištu u privatnom vlasništvu vlasnik posebnog dijela imao je odgovarajući suvlasnički dio, a na zajedničkim dijelovima zgrade zajedničko vlasništvo. Dakle, različiti oblici prava vlasništva odnosno prava korištenja odvajali su zemljište, zgradu i samostalne dijelove zgrade od njenih zajedničkih dijelova.

Ustav Republike Hrvatske, ističući nepovredivost vlasništva kao jednu od najviših vrednota ustavnog poretka, napustio je institut društvenog vlasništva te otvorio put pravnoj jedinstvenosti nekretnina. Nekretnina je čestica zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno. Prema načelu jedinstvenosti nekretnine, zgrade, stanovi, poslovne prostorije i drugo, sve raslinje, kao i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno predstavljaju sastavne dijelove zemljišta (nekretnine). Predmet pravnog prometa može biti samo zemljište ili neki njegov idealni dio zajedno sa svim onim što je s njim razmjerno trajno povezano, a u skladu s tradicionalnim načelom *superficies solo cedit*, te se sa zemljištem i onim što je s njim trajno povezano može raspolagati, prodavati, zalagati, osnivati druge terete samo kao s cjelinom. Stoga zgrade, posebni dijelovi zgrada, nadogradnje, dogradnje i slično ne mogu odvojeno od zemljišta biti u pravnom prometu te oni odvojeno od zemljišta ne mogu biti samostalni predmet pravnog odnosa. Tako se ne može prodati samo zemljište, bez zgrade izgrađene na tom zemljištu, a niti obrnuto.

Sukladno praksi ministarstva nadležnog za vanjske i europske poslove u razdoblju od 1. siječnja 1997. do 24. srpnja 2006. te od 25. srpnja 2006. pa nadalje ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa, kao sljednika u postupcima davanja suglasnosti na pravne poslove kojima je cilj stjecanje prava vlasništva nekretnina stranih pravnih i fizičkih osoba, nije se davala suglasnost državljanima onih država u kojima ne postoji načelo jedinstvenosti nekretnine za stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj. Tumačenje pravne norme za postojanje uzajamnosti zahtjevalo je da je država stjecatelja utemeljena na načelu jedinstvenosti nekretnine, dok okolnost što je hrvatski državljanin u stjecanju prava vlasništva nekretnina u toj državi izjednačen s državljaninom te države nije bila od utjecaja.

Međutim, prihvaćajući činjenicu da svaka država ima vlastiti pravni sustav koji ima svoje posebnosti, kao i potrebu očuvanja pravne sigurnosti, ocjenjeno je opravdanim i potrebnim u slučajevima u kojima su hrvatski državljani u stjecanju prava vlasništva nekretnina u toj državi izjednačeni s državljanima te države uvažiti postojanje uzajamnosti.

Sukladno tome, prema važećem shvaćanju ministarstva nadležnog za poslove pravosuđa smatra se da uzajamnost postoji ako državljanin Republike Hrvatske u državi stjecatelja može stjecati vlasništvo nekretnina koje sukladno propisima države stjecatelja mogu biti u vlasništvu državljanina te države.

Republika Hrvatska ima bezuvjetnu uzajamnost sa sljedećim državama: Argentina, Bosna i Hercegovina - Republika Srpska, Savezna Republika Brazil, Brunej Darussalam, Crna Gora, Republika Ekvador, Japan, Južnoafrička Republika, Kanada (Ontario, Britansku Kolumbiju, Alberta, Quebec, Manitoba, Yukon), Republika Kazahstan, Republika Kosovo, Republika Makedonija, Republika Paragvaj, Ruska Federacija, SAD (Alabama, Arizona, Alaska, California, Colorado, Connecticut, Delaware, District of Columbia, Florida, Georgia, Idaho, Illinois, Indiana, Iowa, Kansas, Louisiana, Maine, Maryland, Massachusetts, Michigan, Missouri, Montana, Nebraska, Nevada, New Jersey, New Mexico, New York, North Carolina, North Dakota, Ohio, Oregon, Pennsylvania, Rhode Island, South Carolina, South Dakota, Tennessee, Texas, Utah, Virginia, Washington, West Virginia, Wisconsin, Wyoming), Republika Srbija, Republika Turska i Ukrajina.

Uvjetnu uzajamnost Republika Hrvatska ima sa sljedećim državama: Australija, Bjelorusija, Bosna i Hercegovina - Federacija Bosne i Hercegovine i Distrikt Brčko, Republika Čile, Arapska Republika Egipat, Izrael, Hašemitska Kraljevina Jordan, Narodna Republika Kina, Republika Koreja, Kneževina Lihtenštajn, Malezija, Republika Moldova, Kraljevina Norveška, Novi Zeland, Republika Panama, SAD (Arkansas, Hawaii, Kentucky, Minnesota, Mississippi, New Hampshire, Oklahoma i Vermont) i Švicarska Konfederacija.

Uzajamnost ne postoji sa sljedećim državama: Zajednica Dominike, Republika Indija, Republika Irak i Islamska Republika Iran.

3.1.2. Suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa

Druga dodatna pretpostavka koja mora biti ispunjena prilikom stjecanja prava vlasništva nekretnina na temelju pravnog posla je suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

O davanju suglasnosti ministar odlučuje na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu (članak 357. stavak 2.).

S obzirom na to da je suglasnost ministra upravni akt (članak 356. stavak 3.), postupak davanja suglasnosti je upravni postupak u kojem se primjenjuju odredbe Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09.).

Prvenstveno se ukazuje na obvezu određivanja opunomoćenika za primanje pismena s prebivalištem u Republici Hrvatskoj ako se podnositelj zahtjeva nalazi u inozemstvu, a nema u Republici Hrvatskoj osobu ovlaštenu za zastupanje jer će, u suprotnom, ministar odbaciti zahtjev (članak 37. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku).

U postupku davanja suglasnosti, koji se uvijek odnosi na određeni pravni posao, uz zahtjev je potrebno dostaviti pravnu osnovu stjecanja prava vlasništva, kao što su ugovor o kupoprodaji, ugovor o darovanju, ugovor o dosmrtnom uzdržavanju i sl. Ispravu je potrebno dostaviti u izvorniku ili ovjerenoj preslici.

Pravni posao treba biti dostavljen u obliku koji pravila obveznog prava zahtijevaju za njegovu valjanost. Na primjer, za ugovor o kupoprodaji nekretnine dostatno je da je dostavljen u pisanom obliku kako to zahtjeva odredba članka 377. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.). Navedena vrsta ugovora ne treba sadržavati ovjeru potpisa osobe koja otuđuje nekretninu jer ovjera potpisa nije pretpostavka njegove valjanosti, nego pretpostavka za upis u zemljišnoj knjizi (članak 52. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, broj 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.). S druge pak strane, za ugovor o dosmrtnom uzdržavanju potrebno je da je ovjeren od suca nadležnog suda ili potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku ili sastavljen u obliku javnobilježničkog akta jer samo u takvom obliku, sukladno članku 580. stavku 1. Zakona o obveznim, proizvodi pravni učinak.

S obzirom na to da stanje u zemljišnim knjigama nije u cijelosti uređeno, osobito u slučajevima u kojima zemljišnoknjižni ulošci nisu prepisani u digitalni oblik ili su prepisani, ali nisu verificirani ili zemljišne knjige ne postoje, još uvijek ne postoji mogućnost utvrđenja nekretnine i prava vlasništva osobe koja namjerava otuđiti nekretninu po službenoj dužnosti. Stoga je uz zahtjev potrebno dostaviti i izvadak iz zemljišne knjige, knjige položenih ugovora odnosno kartona zemljišta u izvorniku ili ovjerenoj preslici.

Radi utvrđenja pravnog statusa nekretnine koja je predmet stjecanja potrebno je ishoditi uvjerenje upravnog tijela lokalne samouprave nadležnog za urbanizam i

prostorno uređenje prema mjestu na kojem se nalazi nekretnina o činjenici nalazi li se nekretnina u granicama građevinskog područja predviđenim prostornim planom. Unatoč tome što predmetna isprava ne omogućava potpuno utvrđenje pravog stanja u pogledu pravnog statusa nekretnina, osobito poljoprivrednog zemljišta koje se može nalaziti i unutar granica građevinskog područja, sve dok se u katastarskoj evidenciji ne ažuriraju podaci o načinu uporabe, ono predstavlja dokaz koji osigurava dostatan stupanj uvjerenja o statusu nekretnine.

Također, potrebno je utvrditi državljanstvo stjecatelja. Status strane pravne osobe utvrđuje se izvatkom iz registra ili drugog upisnika u kojem strana pravna osoba ima sjedište, a ako strana pravna osoba ima registrirano sjedište u državi u kojoj se ne upisuje u registar odnosno upisnik tada se status pravne osobe utvrđuje na temelju isprave mjerodavne po propisima države u kojoj ima sjedište. Status fizičke osobe utvrđuje se uvidom u putovnicu ili drugu ispravu kojom se dokazuje državljanstvo.

U postupku davanja suglasnosti ministar ispituje jesu li ispunjene pretpostavke za valjanost pravnog posla, a to je prije svega može li nekretnina biti objekt prava vlasništva, te može li strana pravna i fizička osoba na toj nekretnini steći pravo vlasništva. Posebno se ističe kako se prilikom odlučivanja uzima u obzir isključivo kriterij uzajamnosti, dok se drugi kriteriji koje Zakon ne propisuje, kao što su na primjer socijalni, geografski, politički i ekonomski kriteriji, ne uzimaju u obzir.

Protiv odluke ministra može se zahtijevati sudska zaštita pokretanjem upravnog spora pred upravnim sudom nadležnim prema području na kojem se nalazi nekretnina (članak 3. stavak 1. podstavak 1. i članak 13. stavak 4. Zakona o upravnim sporovima, Narodne novine, broj 20/10., 143/12., 152/14. i 94/16.). Protiv odluke upravnoga suda može se podnijeti žalba Visokom upravnom sudu Republike Hrvatske u slučajevima propisanim Zakonom o upravnim sporovima. Također, na raspolaganju stoje i druga pravna sredstva propisana tim Zakonom.

Prema izričitoj odredbi Zakona, pravni posao suglasnosti ministra je ništetan (članak 357. stavak 1.). Nakon što ishodi suglasnost na pravni posao, strana pravna i fizička osoba može ishoditi upis svoga prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Bez suglasnosti se ne može provesti ni uknjižba ni predbilježba prava vlasništva u korist strane osobe (Županijski sud u Varaždinu, Gž-586/05-2 od 17. kolovoza 2005.).

Također, bez suglasnosti nisu moguće ni druge vrste upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno ako su i upisane ne mogu proizvesti pravne učinke. Tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske: „Neosnovano tužitelj u reviziji ističe da su u zemljišnim knjigama u vrijeme sklapanja ugovora o prodaji nekretnine bile upisane zabilježbe postojanja ugovora o prodaji između prodavatelja i prethodnih kupaca sporne nekretnine, te da su te zabilježbe trebale čuvati prednost upisa u zemljišnim knjigama i to stoga što članci 70. do 79. Zakona o zemljišnim knjigama ne poznaju takvu vrstu zabilježbe pa time niti ne može takva zabilježba makar bila i upisana u zemljišne knjige polučiti učinke zabilježbe jer je citiranim odredbama ZZK. jasno propisano koje vrste zabilježbe postoje i koje učinke svaka od tih zabilježbi ima. Kada sud u zemljišnim knjigama upiše zabilježbu u sadržaju koju ZZK ili bilo koji drugi propis ne poznaje takva zabilježba ne može

proizvesti niti jedan učinak koji zabilješka ima sukladno odredbama ZZK (VSRH, Rev 1066/07-2 od 7. listopada 2008.).“

Ako je stranoj osobi uskraćena suglasnost za stjecanje prava vlasništva nekretnine, ona ne može ponoviti zahtjev za davanje suglasnosti na stjecanje prava vlasništva iste nekretnine prije nego što protekne pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen (članak 357. stavak 3.).

3.2. Stjecanje prava vlasništva nasljeđivanjem

Za stjecanje prava vlasništva nasljeđivanjem uz opće i posebne pretpostavke koje moraju biti ispunjene za stjecanje prava vlasništva nasljeđivanjem potrebno je ispunjenje dodatne pretpostavke – postojanje uzajamnosti (članak 356. stavak 1.).

Strana pravna i fizička osoba može steći pravo vlasništva nekretnina nasljeđivanjem samo ako hrvatske pravne i fizičke osobe mogu steći pravo vlasništva nasljeđivanjem prema pravu države kojoj strana pravna i fizička osoba pripada. Ako je ispunjena navedena pretpostavka, strana osoba stječe pravo vlasništva u času otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drukčije određeno.

Sukladno članku 2. stavku 2. Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine, broj 48/03., 163/03., 35/05., 127/13. i 33/15.) postojanje uzajamnosti kod nasljeđivanja se predmnijeva ako se ne dokaže suprotno. O postojanju uzajamnosti će se odlučivati samo ako osoba koja ima pravni interes prigovori nepostojanju uzajamnosti.

Zakon također uređuje pravne odnose koji nastaju u slučajevima kada strana osoba ne može nasljeđivanjem steći vlasništvo nekretnine na isključenom području, a koji proizlaze iz članka 358. stavak 3. Zakona temeljem kojeg strana pravna i fizička osoba umjesto nekretnine stječe pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja. U toj situaciji takva nekretnina postaje vlasništvo Republike Hrvatske, koja je obveznik naknade prema propisima o izvlaštenju. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, broj 74/14.) u članku 57. propisuje da se za nekretnine koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem naknada, po zahtjevu strane osobe, određuje u postupku i na način propisan tim Zakonom. Strana osoba ostvaruje pravo na naknadu na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim joj je utvrđeno pravo na naknadu.

3.3. Stjecanje prava vlasništva na temelju odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti i na temelju zakona

Za stjecanje prava vlasništva nekretnina stranih pravnih i fizičkih osoba na temelju odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti i na temelju zakona postoje određene dvojbe u teoriji i praksi. Temeljna dvojba odnosi se na potrebu ispunjenja dodatnih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva nekretnina na tim pravnim temeljima koje se inače zahtijevaju za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnoga posla, točnije ni teorija ni praksa nemaju jedinstveno mišljenje o tome je li za stjecanje prava vlasništva

na predmetnim pravnim temeljima potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

S jedne s strane, smatra se kako odredba članka 356. stavka 2. Zakona općenito određuje da strane osobe mogu pod pretpostavkom uzajamnosti stjecati vlasništvo nekretnine ako suglasnost za to da ministar nadležan za poslove pravosuđa, radi čega je potrebno ishoditi u suglasnost i kada se radi o stjecanju prava vlasništva nekretnina na temelju odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti i na temelju zakona. S druge strane, prevladava mišljenje kako iz odredbe članka 357. stavka 2. Zakona jasno prozilazi da ministar nadležan za poslove pravosuđa daje suglasnost za stjecanje prava vlasništva samo kada se radi o stjecanju na temelju pravnoga posla.

Sukladno tako podijeljenim mišljenjima, različita je i sudska praksa. Određeni sudovi tijekom postupka u kojima se treba donijeti odluka na temelju koje strana osoba postaje vlasnik nekretnine zahtijevaju suglasnost, dok određeni takvu suglasnost ne zahtijevaju. Također, pojedini zemljišnoknjižni sudovi bez suglasnosti ne provode upise u zemljišnoj knjizi, dok drugi pak provode.

4. Nemogućnost stjecanja prava vlasništva

Nekretnine na kojima strane pravne i fizičke osobe ne mogu stjecati pravo vlasništva određene su općim zakonom kao i nekim drugim posebnim propisima.

Strane pravne i fizičke osobe ne mogu steći pravo vlasništva na

- isključenom području
- poljoprivrednom zemljištu
- šumi i šumskom zemljištu.

Odredba članka 358. Zakona postavlja opće zakonsko uređenje statusa stranih pravnih i fizičkih osoba u slučaju kada one ne mogu, zbog zakonskih odredbi, biti nositelji vlasničkih ovlaštenja na nekretninama na isključenim područjima. Prema navedenoj odredbi strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine koja leži na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva (isključeno područje), osim ako je zakonom što drugo određeno.

U slučaju kad je strana osoba stekla pravo vlasništva nekretnine prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno takvim područjem, tada toj osobi prestaje pravo vlasništva te nekretnine, a ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju (članak 358. stavak 2.). Za nekretnine za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva na temelju navedene odredbe, naknada se, po zahtjevu strane osobe, određuje u postupku i na način propisan Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade. Obveznik isplate naknade je Republika Hrvatska. Strana osoba ostvaruje pravo na naknadu na temelju pravomoćnog rješenja kojim joj je prestalo pravo vlasništva.

Također, ako strana osoba ne može na isključenom području steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem, ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja. U toj situaciji takva nekretnina postaje vlasništvo Republike Hrvatske, koja je obveznik naknade prema propisima o izvlaštenju. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade u članku 57. propisuje da se za nekretnine koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem naknada, po zahtjevu strane osobe, određuje u postupku i na način propisan tim Zakonom. Strana osoba ostvaruje pravo na naknadu na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim joj je utvrđeno pravo na naknadu.

Kada se radi o vrsti nekretnine, tada u odnosu na određene nekretnine postoji nemogućnost stjecanja prava vlasništva stranih osoba. To su prije sve poljoprivredna zemljišta i šume i šumska zemljišta.

Od iznimne je važnosti u svakom pojedinom slučaju voditi računa o pravnom temelju stjecanja prava vlasništva i vremenskom važenju posebnih zakona jer su se ograničenja stjecanja prava vlasništva kontinuirano mijenjala.

4.1. Poljoprivredno zemljište

Poljoprivredno zemljište je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu. Sukladno tome Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, 39/13. i 48/15.) u pravilu isključuje mogućnost stjecanja prava vlasništva stranih pravnih i fizičkih osoba na poljoprivrednom zemljištu. Strana pravna i fizička osoba može steći pravo vlasništva nasljeđivanjem, te ako to omogućuje međunarodni ugovor ili posebni propis. Navedeno znači da i drugi pravni temelji stjecanja prava vlasništva poljoprivrednog zemljišta mogu doći u obzir ako to određuje međunarodni ugovor ili posebni propis.

U odnosu na poljoprivredno zemljište, strane pravne i fizičke osobe iz država članica Europske unije u jednakom su položaju kao i strane pravne i fizičke osobe iz država izvan Europske unije. Stoga u pravilu nema razlike između stranih pravnih i fizičkih osoba u odnosu na navedeno ograničenje, te one općenito ne mogu stjecati poljoprivredno zemljište, osim ako bi to bilo određeno međunarodnim ugovorom ili posebnim propisom. Međutim, na samozaposlene poljoprivrednike, koji su državljani druge države članice Europske unije i koji se žele poslovno nastaniti i boraviti u Republici Hrvatskoj, ne primjenjuje se ograničenje, niti bilo koja druga pravila i postupci osim onih koji se primjenjuju na domaće fizičke osobe.

Ograničenje za stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu za strane pravne i fizičke osobe iz država članica Europske unije i država stranaka Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru (Island, Lihtenštajn i Norveška) traje sve do 1. srpnja 2020., s tim što Republika Hrvatska može, ako postoji dovoljno dokaza da bi nakon isteka toga razdoblja postojali ozbiljni poremećaji ili opasnost od ozbiljnih poremećaja na tržištu poljoprivrednim zemljištem u Republici Hrvatskoj, zahtijevati produljenje toga roka za još tri godine, odnosno do 1. srpnja 2023. O zahtjevu za

produljenje prijelaznog razdoblja odlučuje Europska komisija, pri čemu produljenje može biti ograničeno na odabrana, posebno pogodena zemljopisna područja.

S tim u vezi potrebno je istaknuti kako ograničenje za strane pravne i fizičke osobe iz država članica Europske unije ne smije biti nepovoljnije od ograničenja koje je postojalo na dan potpisivanja Ugovora o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji (9. prosinca 2011.) niti smije imati restriktivniji tretman od stranih pravnih i fizičkih osoba neke treće države.

Načelo zabrane restriktivnijeg tretmana u stvari otklanja dvojbu koja je nastala u vezi s pravom stranih pravnih i fizičkih osoba iz država članica Europske unije na stjecanje prava vlasništva poljoprivrednog zemljišta nasljeđivanjem. Naime, s jedne strane, Zakon o poljoprivrednom zemljištu dopušta stranim pravnim i fizičkim osobama stjecanje prava vlasništva poljoprivrednog zemljišta nasljeđivanjem, dok pak s druge strane, odredba članka 358.a stavka 2. podstavka 1. Zakona za poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom isključuje izjednačenje stjecanja prava vlasništva nekretnina stranih pravnih i fizičkih osoba iz država članica Europske unije s domaćim pravnim i fizičkim osobama. Nastavno na navedeno postavilo se pitanje primjene zakona, odnosno Zakona o poljoprivrednom zemljištu ili Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji posebno uređuje stjecanje prava vlasništva stranih pravnih i fizičkih osoba iz država članica Europske unije.

S obzirom na to da više nije potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa za stjecanje prava vlasništva nekretnina za strane pravne i fizičke osobe iz država članica Europske unije, zemljišnoknjižni sudovi prilikom odlučivanja o prijedlogu za upis trebaju utvrditi i je li nekretnina koja je predmet stjecanja poljoprivredno zemljište. Zbog toga bi predlagatelj upisa prilikom podnošenja prijedloga trebao dostaviti uvjerenje o tome da se nekretnina nalazi unutar granica građevinskog područja.

Poseban problem je samo utvrđenje statusa poljoprivrednog zemljišta. Poteškoće utvrđenja proizlaze prije svega iz odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu iz kojih je nedvojbeno da se poljoprivredno zemljište može nalaziti i unutar granica građevinskog područja (članci 4. i 22.), dok su dodatne poteškoće prouzročili postupci ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada prema ranijem Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 90/11.) i važećem Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12. i 143/13.), osobito zgrada izvan građevinskog područja.

4.2. Šume i šumsko zemljište

Jedno od ograničenja stjecanja prava vlasništva nekretnina je i ono koje se odnosi na šume i šumska zemljišta propisano Zakonom o šumama (Narodne novine, broj 140/05., 82/06., 129/08., 80/10., 124/10., 25/12., 68/12., 148/13. i 94/14.).

Prema odredbi toga Zakona koja uređuje navedeno pitanje (članak 52. stavak 2.), strane pravne i fizičke osobe ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskome zemljištu, osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.

Navedeno ograničenje odnosi se na strane pravne i fizičke osobe koje ne pripadaju državi članici Europske unije, dok strane pravne i fizičke osobe iz država članica Europske unije mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskim zemljištima bez ograničenja, na što upućuje i odredba članka 358.a Zakona.

4.3. Zaštićeni dijelovi prirode

Zakon o zaštiti prirode (Narodne novine, broj 80/13.), koji je stupio na snagu 6. srpnja 2013., više ne sadrži ograničenje stjecanja prava vlasništva nekretnina u zaštićenim dijelovima prirode za strane pravne i fizičke osobe, koje ograničenje je postojalo u Zakonu o zaštiti prirode (Narodne novine, broj 70/05., 139/08. i 57/11.).

Prema odredbi ranijeg Zakona strane pravne i fizičke osobe nisu mogle stjecati pravo vlasništva nekretnina u strogom rezervatu, nacionalnom parku, posebnom rezervatu, parku prirode, regionalnom parku, spomeniku prirode, značajnom krajobrazu, park-šumi i spomeniku parkovne arhitekture, osim ako međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno (članak 113. stavak 2.).

Zbog napuštanja ograničenja nastala je određena dvojba pri stjecanju prava vlasništva stranih pravnih i fizičkih osoba iz država članica Europske unije jer odredba članka 358.a stavka 2. podstavka 2. Zakona isključuje izjednačenje stjecanja prava vlasništva nekretnina stranih pravnih i fizičkih osoba iz država članica Europske unije s domaćim pravnim i fizičkim osobama kada se radi o nekretninama u zaštićenim dijelovima prirode prema posebnom zakonu. Međutim, navedena dvojba otklonjena je također primjenom načela zabrane restriktivnijeg tretmana stranih pravnih i fizičkih osoba iz država članica Europske unije u odnosu na strane pravne i fizičke osobe neke treće države.