

# Povijesni, javnofinancijski i pravni aspekti uvođenja poreza na nekretnine u pravni sustav Republike Hrvatske

---

Hittner, Matej

Postgraduate specialist thesis / Završni specijalistički

2023

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:759375>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-13**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)





Sveučilište u Zagrebu

Pravni fakultet

Poslijediplomski specijalistički studij

Fiskalni sustav i fiskalna politika

Matej Hittner

**POVIJESNI, JAVNOFINANCIJSKI I PRAVNI ASPEKTI  
UVOĐENJA POREZA NA NEKRETNINE U PRAVNI  
SUSTAV REPUBLIKE HRVATSKE**

POSLIJEDIPLOMSKI SPECIJALISTIČKI RAD

Mentori: dr. sc. Predrag Bejaković  
prof. dr. sc. Tereza Rogić Lugarić

Zagreb, 2023.





University of Zagreb  
Faculty of Law  
Postgraduate specialist study  
Fiscal Law and Fiscal Policy

Matej Hittner

**HISTORICAL, PUBLIC FINANCIAL AND LEGAL  
ASPECTS OF INTRODUCING REAL ESTATE  
TAXATION IN THE LEGAL SYSTEM OF THE  
REPUBLIC OF CROATIA**

PROFESSIONAL THESIS

Supervisors: Dr. Predrag Bejaković  
Dr. Tereza Rogić Lugarić

Zagreb, 2023



## Sadržaj

<b>SAŽETAK.....</b>	<b>VIII</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>X</b>
<b>1. UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2. O VLASNIŠTVU NAD ZEMLJOM .....</b>	<b>6</b>
2.1. Početak vlasništva nad zemljom .....	6
2.2. Biblija .....	10
2.3. Rimsko pravo.....	12
2.4. Razvoj vlasničkih prava od pada Rimskog carstva do ranog 19. stoljeća .....	15
2.4.1. Srednji vijek.....	15
2.4.2. Ograđivanje zajedničke zemlje .....	16
2.4.3. John Locke .....	18
2.4.4. Fiziokrati.....	20
2.4.5. Adam Smith .....	21
2.4.6. Marksizam.....	23
2.4.7. Anarhizam.....	25
2.5. Moderni pravni pogledi .....	28
2.5.1. Moderne karakteristike prava vlasništva .....	29
2.5.2. Vlasništvo u Republici Hrvatskoj .....	34
<b>3. OPOREZIVANJE NEKRETNINA.....</b>	<b>38</b>
3.1. Uvod .....	38
3.2. Osnovna obilježja poreza na nekretnine.....	40
3.2.1. Tehnike procjene vrijednosti .....	41
3.3. Argumenti za uvođenje poreza na nekretnine.....	42
3.4. Argumenti protiv uvođenja poreza na nekretnine.....	44
3.5. Posebni primjeri oporezivanja nekretnina .....	45
3.5.1. Financiranje porastom prihoda .....	45
3.5.2. Porez na tržišnu vrijednost zemljišta .....	46
<b>4. KOMPARATIVNA ANALIZA POREZA NA NEKRETNINE U SVIJETU .....</b>	<b>54</b>
4.1. Estonija .....	57
4.2. Novi Zeland.....	58
4.3. Slovačka .....	61
4.4. Latvija .....	61
4.5. Danska.....	62

<b>5. POREZ NA NEKRETNINE U HRVATSKOJ .....</b>	<b>63</b>
<b>5.1. Uvod .....</b>	<b>63</b>
<b>5.2. Povijest uvođenja poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj .....</b>	<b>65</b>
<b>5.3. Osvrt i analiza uvođenja poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj.....</b>	<b>72</b>
<b>6. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>76</b>
<b>7. LITERATURA.....</b>	<b>79</b>





## SAŽETAK

Koncept vlasništva je star koliko i sam čovjek pa čak i ranije; riječ je o intrinzičnoj spoznaji koja omogućuje koordinaciju viših živih bića kako bi se izbjegli sukobi oko ograničenih resursa. Među ljudima primitivni koncept vlasništva započinje miješanjem ljudskog rada s prirodom i prirodnim resursima. Nastankom civilizacija vlasništvo postaje kodificirano te se razvija pravni okvir prometa i prijenosa vlasništva te vlasništvo postaje predmetom oporezivanja, ali i političkog legitimiteta. Na Zapadu najvažniji moment u kodificiranju vlasništva nastaje kroz rimsko pravo čije se iteracije protežu stoljećima. Usprkos određenim devijacijama, ponajviše u srednjem vijeku, građanske države Zapada u 18. i 19. stoljeću kodificiraju pravo vlasništva na temeljima rimskoga prava te ti isti temeljni aksiomi čine okosnicu današnjih vlasničkih prava na Zapadu, ali i u većini svijeta.

Oporezivanje nekretnina, tj. oporezivanje ljudi na temelju njihovog prava vlasništva, jedan je od najstarijih oblika oporezivanja te je prisutan u većini država Zapada. Oporezivanje nekretnina se smatra jeftinim, izdašnim i pravednim sustavom oporezivanja te ga zagovaraju ekonomisti svih ideoloških struja. Postoje tvrdnje da je porez na tržišnu vrijednost neizgrađenog zemljišta (eng. *Land Value Tax*, LVT) superioran porezu na ukupnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta zbrojena s tržišnom vrijednosti poboljšanja, odnosno objekta na zemljištu), no iz određenih razloga nije dosegnuo očekivanu razinu popularnosti među zakonodavcima iako postoje snažni argumenti za njegovu primjenu.

Republika Hrvatska na dan pisanja ovoga rada nema porez na nekretnine u klasičnom smislu iako je zadnjih nekoliko godina bilo pokušaja da se on uvede. Premda bi uvođenje poreza na nekretnine riješilo mnoge probleme u Republici Hrvatskoj, od smislenijeg financiranja lokalne samouprave do poboljšanja vlasničkih prava i smanjivanja demokratskog deficita (iste probleme koje je Estonija prepoznala u 90-im godinama prošlog stoljeća te zbog kojih je uvela LVT) u Hrvatskoj nedostaje politička volja za njegovo uvođenje. Iako i struka te Europska komisija sugeriraju uvođenje istoga, zakonodavci percipiraju uvođenje poreza na nekretnine kao suviše politički riskantno. Usprkos tome, Hrvatski pravni sustav iz godine u godinu postaje sve spremniji za uvođenje poreza na nekretnine, npr. donošenjem *Uredbe o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina 2019. godine*.



## ABSTRACT

The concept of property ownership is as old as man and even older; it is an intrinsic comprehension that enables the coordination of higher living beings in order to avoid conflicts over limited resources. Among humans, the primitive concept of property ownership begins with the mixing of human labor with nature and natural resources. With the emergence of civilizations, ownership becomes codified with legal frameworks enabling the traffic and transfer of ownership as property ownership itself becomes the subject of taxation as well as political legitimacy. In the West, the most important moment in the codification of property ownership occurred through Roman law whose iterations span centuries. Despite certain deviations, mostly in the Middle Ages, the civil states of the West in the 18<sup>th</sup> and 19<sup>th</sup> centuries codified property rights on the basis of Roman law, and these same fundamental axioms form the backbone of today's property rights in the West and most of the world.

Property taxation, i.e. taxation of people based on their property rights, is one of the oldest forms of taxation and is present in most Western countries. It is considered a cheap, plentiful, and fair taxation system and is advocated by economists of all ideological currents. There are claims that taxing the unimproved value of land is superior to taxing the total value of the property (market value of the land combined with the market value of improvements), but for certain reasons, it has not reached the expected level of popularity among legislators, although there are strong arguments for its application.

At the time of writing of this paper the Republic of Croatia does not have a real estate tax in the classical sense, although there have been attempts to introduce it in the last few years. Although the introduction of a real estate tax would solve many problems in Croatia, from more meaningful financing of local government to improving property rights and reducing the democratic deficit (the same problems that Estonia recognized in the 1990s and for which it introduced LVT) in Croatia, there is a lack of political will to introduce the same. Although both experts and the European Commission suggest its introduction, legislators perceive the introduction of a real estate tax as too politically risky. Despite this, the Croatian legal system is getting progressively prepared to implement a real estate tax from year to year, for example with the adoption of the *Decree on the Mass Valuation of Real Estate* in 2019.



# 1. UVOD

Porez na nekretnine jedan je od najstarijih oblika oporezivanja. Prisutan je u većini država svijeta, no ne i u Republici Hrvatskoj, barem u standardnom obliku pri čemu se kao osnovica za oporezivanje uzima tržišna vrijednost nekretnine. Vlasništvo predstavlja zanimljiv fenomen. Riječ je o društvenom sporazumu u kojem se prihvaća maksimalna dispozitivnost osobe nad stvarju te je taj odnos pod institucionalnom zaštitom, financiranom od strane svih sudionika društva. Osim što je kodificiran, koncept vlasništva istovremeno predstavlja intuitivnu spoznaju. U Republici Hrvatskoj pravo vlasništva je zajamčeno Ustavom, no u istom tom dokumentu koji jamči institucionalnu zaštitu vlasništva, dopušteno je institucionalno ograničavanje istoga, tj. oporezivanje. Postavlja se pitanje je li porez na nekretnine, često najvrednije vlasništvo prosječnog građana, poželjniji od ostalih oblika oporezivanja (kako iz perspektive kreatora javne politike, tako i iz perspektive građana) imajući na umu stabilnost tog poreza te dugoročno očekivani rast vrijednosti nekretnina.

Ovaj rad obrađuje genezu vlasništva, rano kodificiranje vlasništva i evoluciju istog kroz vrijeme, povijest vlasništva (primarno zemlje i nekretnina općenito) kao izvora državnih prihoda, ulogu vlasništva i poreza na nekretnine u najznačajnijim školama ekonomske i političke misli koje su izravno oblikovale današnja moderna društva, komparativnu analizu poreza na nekretnine u svijetu te na kraju analizu odnosa Republike Hrvatske prema porezu na nekretnine i predviđanja oko budućnosti uvođenja istoga.

Cilj rada je uspostaviti genealogiju vlasničkih prava od prapovijesti do modernog doba te proučiti ulogu poreza na nekretnine u ključnim školama ekonomske i političke misli, analizirati porez na nekretnine u svijetu te analizirati zašto do sada on nije uveden u pravni sustav Republike Hrvatske.

Glavna istraživačka pitanja koja se postavljaju su:

- Zašto postoji institucionalna zaštita vlasništva i kako se razvijala kroz povijest?
- Zašto se nekretnine oporezuju?
- Je li porez na nekretnine dobar porez?
- Kako druge države oporezuju nekretnine?
- Zašto Hrvatska nema porez na nekretnine?

Doprinos rada je u objedinjenoj sinergiji histografije vlasništva s histografijom poreza na nekretnine gdje povijesne analize doprinose razumijevanju uloge vlasništva i poreza na nekretnine u modernim građanskim državama te ekstrapolaciji teorijskih i empirijskih zaključaka na slučaj moderne Republike Hrvatske. Rad je ujedno doveo do novih spoznaja o aspektima uvođenja poreza na nekretnine te je izlučio faktore važne za uvođenje istoga u poreznopravni sustav Republike Hrvatske.

Rad počinje apstraktnom analizom geneze vlasništva oslanjajući se na logičke i antropološke postulate popularizirane od strane ekonomista tzv. austrijske škole i to Ludwiga von Misesa, Murraya Rothbarda i Hansa Hermana Hoppea. Vlasništvo se opisuje kao logička posljedica čovjekove želje za vlastitim boljitkom, odnosno preferencija za imanjem što više blagostanja u što kraćem roku. Iz toga proizlazi da je najbolji način ostvarivanja boljitka koordinirano i kooperativno djelovanje sudionika, tj. ljudi. Jedan od mehanizama te kooperacije i koordinacije je koncept vlasništva čija je svrha odgovaranje na pitanje tko je vlasnik čega jer dvojbe oko tog pitanja dovode do konflikta. Budući da je čovjek evoluirao na Zemlji, kada je krenuo pokoravati okoliš i prirodu, zemlja i njeni plodovi su bili slobodna dobra, lišena vlasništva, te je intrinzičnom spoznajom prvobitno polaganje vlasništva prepoznato kao čin mješanja vlastitog rada s okolinom. Kako je čovječanstvo napredovalo, vlasništvo se počelo kodificirati te je podlijegalo dodatnim pravima poput prodaje, zakupa i nasljedstva, ali i obvezama, poput plaćanja poreza na isto, i to ponajprije na zemljišta.

Nastavno na obradu geneze vlasništva, rad detaljnije obrađuje povijest kodifikacije vlasničkih prava od Biblije i rimskog prava, sve do nastanka modernih građanskih država sredinom 19. stoljeća. Poseban naglasak stavljen je na aspekte vlasništva kako su bili propisani Rimskim pravom, tj. u Rimskoj republici i Rimskom carstvu te u prvoj značajnoj devijaciji od rimskog prava, odnosno srednjovjekovnom pravu. Ta dva pravna poretka predstavljala su svojevrsne i svojedobne promjene paradigme koje su utjecale na kodifikaciju modernih vlasničkih prava. Osim rimskog i srednjovjekovnog prava, obrađene su ključne političke filozofije koje su utjecale na razvoj vlasničkih prava, počevši s Johnom Lockeom (1632.-1704.). Locke je bio jedan od najvažnijih prosvjetitelja te je ujedno znan kao „otac liberalizma“. Osporavao je tadašnji koncept božanskog prava kraljeva te je bio među prvima koji je opisao prvobitni legitimitet vlasništva kao proizvod mješanja rada s prirodom. Adam Smith (1723.-1790.), začetnik klasične škole ekonomske misli te fiziokrati (tj. fiziokratska škola) predvođeni

liječnikom Françoisom Quesnayem, danas se smatraju najstarijim ekonomistima, odnosno ekonomskim školama čije su spoznaje od značaja za moderni svijet. Osim svojih doprinosa korpusu ekonomske misli, pridonijeli su naglašavanjem zemlje kao ključnog ekonomskog faktora. Obje škole su ujedno smatrale oporezivanje zemlje najefikasnijim i najmanje lošim sustavom financiranja države. Obrada političkih filozofija završava obradom marksizma i anarhizma, škola misli koji su pristupile konceptu vlasništva iz kritičke perspektive, osporavajući agregatno blagostanje koje proizlazi iz privatnog vlasništva. Potonje škole misli su nam zanimljive jer predstavljaju svojevrsnu antitezu prethodno nabrojanim školama te su ti oprečni stavovi potencirali globalnu ideološku podjelu tijekom Hladnog rata.

Nakon histografske obrade vlasničkih prava te za to relevantnih političkih i ekonomskih škola, rad obrađuje moderne karakteristike prava vlasništva. Kao ključni dokument zaslužan za moderno vlasničko pravo identificirana je Deklaracija o pravima čovjeka i građanina iz 1789. godine koja je ujedno poslužila kao inspiracija za naknadne zakonike građanskih država u kojima je formalno kodificirano moderno vlasničko pravo. Izdvojene su glavne karakteristike modernog vlasničkog prava, i to: jedinstvenost, dispozitivnost, isključivost, jednovrsnost i rekadentnost. Iz spomenutoga je ujedno vidljiv snažan utjecaj rimskog prava i liberalizma. Institucionalizirano očuvanje vlasničkih prava je ujedno prepoznato kao ključni faktor pri stvaranju prosperitetnog društva te su prenesni argumenti peruanskog ekonomista Hernanda de Sota. Obrađeno je vlasništvo u Republici Hrvatskoj s naglaskom na Ustav, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te dokumente međunarodnog karaktera, i to Opću deklaraciju o ljudskim pravima UN-a i Povelju Europske unije o temeljnim pravima.

Nakon obrade modernih pravnih pogleda na vlasništvo općenito te vlasništvo u Republici Hrvatskoj, rad završava analizu povijesnog razvoja vlasništva i vlasničkih prava te započinje s obradom svoje druge velike teme, a to je oporezivanje nekretnina. Definirani su ključni pojmovi važni za razumijevanje daljnjih poglavlja te su izneseni argumenti za i protiv uvođenja poreza na nekretnine. Posebno je naglašen postupak preveden kao financiranje zahvaćanjem porasta prihoda (eng. *value capture financing*) koji je prepoznat kao izuzetno moćan alat pri financiranju javne infrastrukture, a za čije je korištenje preduvjet postojanje poreza na nekretnine. Obrađeno je pitanje procjene vrijednosti nekretnine kao jedno od najvažnijih pitanja pri uvođenju i provođenju oporezivanja nekretnina te je opisano trenutno stanje u Republici Hrvatskoj po pitanju istog.

Nadalje, rad obrađuje skup ekonomskih i političkih ideja populariziranih od strane američkog ekonomista Henrya Georgea (1839. – 1897.) koje su kolektivno znane kao georgizam. U srcu georgizma je zagovaranje poreza na tržišnu vrijednost zemljišta (eng. *land value tax*, LVT), oblik oporezivanja nekretnina koji je u moderno doba rijetko prisutan, ali za čiju primjenu postoje vrlo snažni argumenti te je ujedno smatran najmanje lošim od svih poreza od strane čuvenog ekonomista Milтона Friedmana. Sukus Georgeovog argumenta za uvođenje poreza na tržišnu vrijednost zemljišta je da je Zemlja „Bogom dana“, čovjek ju nije stvorio već ju je samo zatekao te samim time dostupnost raspoloživog zemljišta je ograničena. Kako zemlja biva predmetom (privatnog) vlasništva te kako paralelno s time čovječanstvo napreduje te se gradovi šire i broj stanovnika raste, cijene zemljišta će neminovno rasti. No, ono što će dodatno povećati vrijednost zemljišta je javna infrastruktura. George je smatrao duboko nepravednim činjenicu da većinu zemljišta posjeduje mali broj imućnih ljudi čija imovina, tj. u ovom slučaju zemljišta, raste u vrijednosti i to primarno zbog izgradnje okolne javne infrastrukture financirane od davanja koji ponajviše terete radničku i srednju klasu. U uvjetima odsustva poreza na zemljišta, vlasnici nemaju direktne ekonomske poticaje za aktivacijom zemljišta, ali imaju za tržišno špekuliranje s istim. Georgizam smatra vlasništvo nad zemljom jednim od ključnih faktora pri organizaciji društva te je utjecao i na lijeve i na desne političke i ekonomske škole misli; na prve zbog obećanja o socijalno pravednijem društvu, a na potonje zbog konsenzusa da je porez na tržišnu vrijednost zemljišta daleko poželjniji od poreza na dohodak, poreza na dobit i carina. Henry George je bio toliko uvjeren u prednosti poreza na tržišnu vrijednost zemljišta da je zagovarao isti kao idealni jedinstveni porez (eng. *single tax*) odnosno jedini porez za financiranje kompletnog fiskalnog sustava SAD-a.

Obradom georgizma i LVT-a, rad analizira i uspoređuje poreze na nekretnine u svijetu. Za globalni pregled, tj. usporedbu svih OECD članica koristi se OECD izvještaj *Revenue Statistics 2022*. U fokusu pregleda je utjecaj poreza na nekretnine (točnije, imovinu) na ukupne prihode središnjih država te nižih razina vlasti kao i struktura ukupnih poreznih prihoda OECD država. Dobiva se uvid da porezi na nekretnine ne zauzimaju značajno mjesto u ukupnim poreznim prihodima OECD država te da se primarno koriste za financiranje jedinica lokalne samouprave. Dalje slijedi detaljniji uvid u sustave oporezivanja nekretnina u Estoniji, Novom Zelandu, Slovačkoj, Latviji i Danskoj, državama koje su sukladno *International Tax Competitiveness Index 2022* izvještaju zaklade Tax Foundation među državama s najkonkurentnijim sustavima oporezivanja nekretnina. Estonija je ocjenjena savšenom ocjenom 100/100 te je ujedno jedina



## 1. Uvod

---

od navedenih država koja ima isključivo porez na tržišnu vrijednost zemljišta, dok ostale države za poreznu osnovicu uzimaju ukupnu vrijednost nekretnine (tržišna vrijednost zemljišta zbrojena s tržišnom vrijednosti poboljšanja, odnosno objekta na zemljištu). Razmatra se slaba implementacija LVT-a na globalnoj razini usprkos svojim prednostima.

Posljednje poglavlje obrađuje pitanje oporezivanja nekretnina u Hrvatskoj. Iako Hrvatska trenutno nema klasični porez na nekretnine u obliku prisutnom u većini EU i OECD država, ima nekoliko davanja koja se vežu za nekretnine i to komunalnu naknadu, komunalni doprinos, vodni doprinos, porez na kuću za odmor, spomeničku rentu i porez na promet nekretnina. Spomenut je i porez na dohodak od imovinskih prava kao i porez na dohodak od otuđenja nekretnine. Prvi ozbiljni pokušaj uvođenja poreza na nekretnine odvio se u studenom 2012. godine, predstavljanjem prijedloga Zakona o porezu na nekretnine od strane Vlade, ali nije zaživio zbog nesuglasica unutar vladajuće koalicije. Drugi pokušaj se odvio 2016. i 2017. godine donošenjem novog Zakona o lokalnim porezima, ali je u zadnji čas izmijenjen te su izbačeni dijelovi koji spominju oporezivanje nekretnina. Prema riječima predsjednika Vlade, narod i lokalna samouprava nisu bili spremni za uvođenje istoga te je dogovorena odgoda uvođenja do daljnjega. Obrađuju se legislativni, komparativni, tehnički, politički i ekonomski čimbenici potrebni za uvođenjem spomenutog poreza.

Rad završava sa zaključkom u kojem iznosim svoj osobni osvrt na uvođenje poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj.

## 2. O VLASNIŠTVU NAD ZEMLJOM

### 2.1. Početak vlasništva nad zemljom

Prema riječima Murraya Rothbarda iskonski, tj. prvobitni nastanak vlasništva se događa u trenutku spajanja ljudskoga rada s prirodom.<sup>1</sup>

Naime, čovjek po svojoj prirodi u bilo kojem trenutku ima:

1. Kontrolu nad svojim tijelom (u smislu da je jedini koji može upravljati svojim tijelom bez potrebe za vanjskim mehaničkim podražajima) kao sredstvom kojim obitava u stvarnosti.
2. Površinu na kojoj stoji.

Priroda svakog živog bića, pa tako i čovjeka, je da se njegovo iskustvo života manifestira doticanjem s prirodom oko sebe. Čovjeku je potrebna površina po kojoj će se kretati, zrak koji će udisati, voda koju će piti te plodovi koje će jesti.

Prema Rothbardu koncept vlasništva nastaje miješanjem ljudskog intelektualnog i fizičkog rada s prirodom. Uzimanjem gline iz zemlje te oblikovanjem iste u kip, čovjek u pitanju postaje vlasnikom tog kipa. Uzimanjem grane te guljenjem iste i šiljenjem njenog vrha, čovjek postaje vlasnikom tog koplja. Isti koncept vrijedi i za interakciju sa životinjama. Ulovom ribe te pripitomljavanjem sokola ili divljeg kozlića, čovjek postaje vlasnik istih.

Nastavno na prethodno, ista logika vrijedi i za vlasništvo nad samom zemljom - prvobitno vlasništvo nad istom nastaje njenom **obradom**.

Koncept vlasništva možemo smatrati endogenom spoznajom, ne samo među ljudima, već i među životinjama. Banalan primjer toga se može primijetiti pri hranjenju. Pripadnici iste jedinke načelno poštuju vlasništvo nad hranom koju je primjerak te jedinke ulovio ili pronašao u prirodi. Uzimanje iste rezultira agresijom, tj. sukobom.

Upravo je zbog sukoba, tj. izbjegavanja sukoba, vlasništvo endogeno spoznato među ljudima. Naime, pri miješanju nekog slobodnog dobra (eng. *free good*) iz prirode s ljudskim radom te

---

<sup>1</sup> Rothbard, M. N. (2006). *For a New Liberty: The Libertarian Manifesto*. (2. izd.). Ludwig Von Mises Institute, str. 36-44.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

stvaranjem potrošačkog dobra (alata, hrane, umjetnine) priznaje se vlasništvo stvaratelja nad novonastalim dobrom jer to umanjuje mogućnost za potencijalnim sukobom.

Spoznaja instituta vlasništva temelj je moderne civilizacije, no o tome će biti više riječi kasnije.

Od kada točno postoji formalno vlasništvo nad zemljom, nije razjašnjeno. Homo sapiens je u svojim počecima bio lovac sakupljač te su prve plemenske zajednice bile sklone migracijama sukladno godišnjim dobima, neočekivanim promjenama okoliša, kretnji divljih životinja itd.<sup>2</sup> Kako je vrijeme odmicalo nastale su prve civilizacije u dolini Ind, Mezopotamiji te Egiptu, a s njima i poljoprivreda. Usvajanjem poljoprivrede te raznih pratećih tehnika obrade zemlje, čovjek je prestao migrirati te procijenio da može ostvariti veću materijalnu dobrobit obradom zemlje.<sup>3,4</sup>

Širenjem poljoprivrede te formiranjem pratećih civilizacija, društva su doživjela značajan demografski rast, a samim time društva su se počela značajnije organizirati.<sup>5,6</sup>

Hans-Hermann Hoppe kaže da ljudi po svojoj prirodi preferiraju imati više nego manje, imati istu stvar sada nego kasnije te samim time imaju tendenciju djelovanja s ciljem da imaju što više blagostanja što prije.<sup>7</sup> Riječ je o fenomenu tzv. vremenske preferencije. Vremenska preferencija nam govori koliko je čovjek spreman odgoditi konzumaciju iliti gratifikaciju u sadašnjosti kako bi uživao u većem povratu na nekonzumiranu osnovicu u budućnosti. Banalan primjer je konzumacija (jedenje) sjemenki sada iako su iste mogle poslužiti za sjetvu što bi kroz vrijeme rezultiralo značajnijim povratom na osnovicu koja onomad nije konzumirana. No kako čovjek uvijek mora nešto konzumirati a tok vremena je konstantan neovisno o čovjekovom djelovanju, vrijeme je uvijek oskudno. Ljudi kao živa bića koji preferiraju imati više nego manje, potpomognuti sviješću i visokom inteligencijom, teže kooperaciji jedni s drugima jer

---

<sup>2</sup> Timmermann, A. i Friedrich, T. (2016). Late Pleistocene climate drivers of early human migration. *Nature*, 538(7623), 92–95. <https://doi.org/10.1038/nature19365>.

<sup>3</sup> Bar-Yosef, O. i Belfer-Cohen, A. (1989). The origins of sedentism and farming communities in the Levant. *Journal of World Prehistory*, 3(4), 447–498. <https://doi.org/10.1007/BF00975111>.

<sup>4</sup> Oates, J. (1973). The Background and Development of Early Farming Communities in Mesopotamia and the Zagros. *Proceedings of the Prehistoric Society*, 39, 147–181. <https://doi.org/10.1017/S0079497X00011658>.

<sup>5</sup> Keller, S. (2017). *Beyond the Ruling Class: Strategic Elites in Modern Society*. (1. izd.). Routledge.

<sup>6</sup> Laslett, P. (1965). The History of population and social structure. *International social science journal*, XVII, 4, 147-181.

<sup>7</sup> Hoppe, H.-H. (2009). *What Must Be Done*. Ludwig Von Mises Institute, str. 1-2. Dostupno na [https://cdn.mises.org/What Must Be Done\\_7.pdf](https://cdn.mises.org/What_Must_Be_Done_7.pdf).

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

prepoznaju da rad obilježen specijalizacijom donosi kroz vrijeme veći povrat nego rad obilježen samodostatnom izolacijom.

Vremenska preferencija se razlikuje među raznim kulturama, ali ujedno ovisi i o životnom razdoblju čovjeka. Tako će djeca imati višu preferenciju konzumirati nešto sada umjesto konzumirati kasnije, dok u zreloj dobi ista opada. Na razini većeg skupa ljudi, kolektivna niska vremenska preferencija doprinosi boljem materijalnom statusu društva jer omogućuje efikasniju akumulaciju kapitala te uživanje plodova istih. Doduše, određeni vanjski faktori mogu utjecati na smanjenje vremenske preferencije, tj. konzumiranje više u sadašnjosti, nego u budućnosti, a to je prisustvo agresije prema imovini i ljudima; pojave koje čine potencijal povrata na odgodu gratifikacije upitnom odnosno krađa, razbojništvo, vandalizam i ostale pojave koje ugrožavaju ljude i njihovu imovinu.<sup>8</sup> Stoga se još u ranoj povijesti javlja potreba za kolektivnim sustavom obrane imovine i zaštite ljudi; resursi se ulažu u zidine i oružje umjesto u oruđe te u sustave administracije pravde i kažnjavanja prijestupnika.

Hoppe u svom eseju *Natural Elites, Intellectuals, and the State* navodi:<sup>9</sup> „U svakom društvu, nekolicina pojedinaca talentom stječe status elite. Zbog vrhunskih postignuća u bogatstvu, mudrosti i hrabrosti, ti pojedinci dolaze do prirodnog autoriteta, a njihova mišljenja i prosudbe uživaju opće poštovanje. Štoviše, zbog selektivnog parenja, brakova, i zakona građanskog i genetskog nasljeđivanja, pozicije prirodnog autoriteta vjerojatno će se prenositi unutar nekoliko plemićkih obitelji. Glavama ovih obitelji, s dugotrajnom i priznatom povijesti vrhunskih postignuća, dalekovidnosti i uzornog osobnog ponašanja, ljudi se okreću sa svojim sukobima i pritužbama jedni protiv drugih. Ti vođe prirodne elite djeluju kao suci i mirotvorci, često besplatno iz osjećaja dužnosti koja se očekuje od osobe s autoritetom, ili iz brige za građansku pravdu kao privatno proizvedeno „javno dobro“.“

Nastavno na prethodni ulomak zgodno je spomenuti tzv. željezni zakon oligarhije Roberta Michelsa.<sup>10</sup> On sugerira da će se sve složene organizacije, uključujući i one osnovane kao strogo demokratske, razviti u oligarhije, odnosno da će biti obilježene vodstvom od strane unutarnje

---

<sup>8</sup> Hoppe, H.-H. (2007). *Democracy - The God That Failed: The Economics and Politics of Monarchy, Democracy and Natural Order*. (9. izd.). Transaction Publishers, str. 11.

<sup>9</sup> Hoppe, H.-H. (2006). *Natural Elites, Intellectuals, and the State*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na <https://mises.org/library/natural-elites-intellecuals-and-state>.

<sup>10</sup> Burnham, J. (2020). *The Machiavellians: Defenders of Freedom*. Lume Books, str. 150.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

elitne podgrupe. Željezni zakon implicira da se postojanje elite prirodno nameće kao nužni preduvjet optimalnom izvršavanju strateških ciljeva organizacije.

Kako su oligarhije jačale te kako bi uspješnije zadržale svoju vlast, vlasništvo nad zemljom je postalo preduvjet aktivnog političkog i građanskog djelovanja te se javlja institut timokracije, (grč. *τιμοκρατία*, od *τιμή*: procijenjeni imetak; ugled + *-κρατία*: -kracija), koju Hrvatska enciklopedija definira kao oblik vladavine u kojem su javne funkcije rezervirane za pojedince koji posjeduju određeno bogatstvo ili ugled, odnosno vladavina bogatih.<sup>11</sup> Pojam timokracije je prvi upotrijebio Solon u atenskom ustavu gdje je sudjelovanje u upravljanju i odlučivanju povezano s vlasništvom nad određenom količinom poljoprivrednih dobara.

Solon je podijelio stanovništvo u četiri razreda ne prema porijeklu, već prema visini priroda od zemljoposjeda (koji se mjerio u količini ulja, vina i žita):<sup>12</sup>

- pentakosiomedimne (imaju prirodu više od 500 medimnia<sup>a</sup>)
- hipeis (imaju prirodu veći od 300 medimni)
- zeugite (imaju prirodu preko 200 medimni)
- tete (imaju manje od 200 medimni priroda ili ga uopće nemaju).

Zanimljiva je činjenica da je Solon zabranio osobno jamstvo za dugovanje i ukinuo dužničko ropstvo poznato pod imenom sisahtija, odnosno „stresanje tereta“, kako je neki autori nazivaju (od grč. *σειώ* = „tresem“ i grč. *ἄχθος* = „teret“), koje opisuje oslobođenje zemlje od hipoteka uklanjanjem kamenova (*horoi*) koji su označavali terete na nekretninama. Solon je tako usporio rast već značajnog broja robova jer su se do tada seljaci u nemogućnosti prehranjivanja često zaduživali, a za dugove jamčili vlastitom slobodom ili slobodom članova svoje obitelji.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Timokracija*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 21.7.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=61353>.

<sup>12</sup> Frangeš, I. (2018). Ostrakizam. *Latina et Graeca*, 2(34), 23-38. Dostupno na <https://hrcak.srce.hr/226784>.

<sup>a</sup> Starogrčka jedinica obujma. Merriam-Webster. (n.d.). Medimnus. *Merriam-Webster.com dictionary*. Pristupljeno 12.02.2023., <https://www.merriam-webster.com/dictionary/medimnus>.

### 2.2. Biblija

Koncept vlasništva nad zemljom te pravima i obvezama po pitanju upravljanja tim vlasništvom spominje se u raznim drevnim zakonicima i zapisima.<sup>13</sup> Između ostalog, spominju se u Bibliji,<sup>14</sup> vjerojatno najutjecajnijoj kulturno-religioznoj zbirci tekstova Zapadne civilizacije. Biblija, kršćanstvo i kršćanske crkve imali su utjecaj na evoluciju prava u europskim državama te pozicioniranje istih kao izvorišta prirodnog prava te morala općenito. Uzevši u obzir spomenuti utjecaj na sekularno pravo, izdvojiti ću nekoliko biblijskih citata koji se dotiču vlasništva:

„<sup>18</sup> Knez ne smije prisvojiti ništa od baštine naroda, pljačkajući narodni posjed. Sinovima svojim neka dade baštinu od svojega posjeda, da se ne raspe narod potjeran sa svojega posjeda.“

#### **-Ezekiel, poglavlje 46**

„<sup>17</sup> Proklet bio koji pomakne međaš susjedov! – I sav narod neka reče: ‘Amen!’“

#### **-Ponovljeni zakon, poglavlje 27**

„<sup>6</sup> Tada reče Jeremija: »Dođe mi riječ Jahvina: <sup>7</sup> ‘Uskoro će doći k tebi Hanamel, sin tvoga strica Šaluma, da ti kaže: Kupi njivu svoju u Anatotu; ti imaš rodbinsko pravo da je kupiš!’ <sup>8</sup> Kako je Jahve navijestio, k meni dođe moj stričević Hanamel u tamničko dvorište i reče mi: ‘De kupi svoju njivu u Anatotu, jer ti imaš pravo na posjed i rodbinsko pravo da je kupiš! Kupi je!’ I tada spoznah da to bijaše riječ Jahvina. <sup>9</sup> Kupih, dakle, tu njivu od stričevića Hanamela iz Anatota te mu izmjerih u novcu sedamnaest šekela srebra. <sup>10</sup> Napišem ugovor, udarim pečat, pozovem svjedoke i izmjerim novac na tezulji. <sup>11</sup> Zatim uzmem kupovni ugovor, zapečaćen prema propisu i uredbama, <sup>12</sup> predam kupovni ugovor Baruhu, sinu Mahsejeva sina Nerije. Nazočni su bili: moj stričević Hanamel, svjedoci što su potpisali kupovni ugovor i svi Judejci koji su se našli u tamničkom dvorištu. <sup>13</sup> Tada pred njima zapovjedim Baruhu: <sup>14</sup> ‘Ovako govori Jahve nad vojskama, Bog Izraelov: Uzmi ove isprave, ovaj kupovni ugovor, zapečaćeni i otvoreni, i stavi ih u glinenu posudu da se zadugo sačuvaju. <sup>15</sup> Jer ovako govori Jahve nad vojskama, Bog Izraelov: Još će se u ovoj zemlji kupovati i kuće, i njive, i vinogradi!’“

#### **-Jeremija, poglavlje 32**

---

<sup>13</sup> Nagarajan, K. V. (2011). The Code of Hammurabi: An Economic Interpretation. *International Journal of Business and Social Science*, 2(8), 108-117. Dostupno na <https://rb.gy/inkqtk>.

<sup>14</sup> Kaštelan, J. i Duda, B. (ur.). (2002). *Biblija: Stari i Novi zavjet*. Kršćanska sadašnjost.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

Najveće kršćanske denominacije čije Crkve promoviraju njihovo viđenje kršćanske teologije te teorije moralnosti, spasenja itd. djeluju koordinirano s (građanskim) državama. Jedan od razloga (osim teorije sile, tj. nadmoći države) je u biblijskim poglavljima koja opisuju paralelne, ali različite obveze prema Crkvi te prema državi. Zanimljivo je napomenuti da primjerice Islam kao religija srodna kršćanstvu (abrahamske religije) ima kodificiran sustav nekolicine poreza od kojih su neki implementirani u službene porezne sustave država. Potrebno je posebno naglasiti porez *harač*, naziv za porez na zemljišta te ujedno naziv za glavarinu; naime, značenje harača je variralo od vremena do regije primjene.<sup>15</sup>

Radi zanimljivosti, sljedeća tri ulomka se odnose na javna davanja, tj. na poreze i na carine:

„<sup>6</sup> Zato i poreze plaćate: ta službenici su Božji oni koji se time bave. <sup>7</sup> Dajte svakomu što mu pripada: komu porez – porez, komu carina – carina, komu poštovanje – poštovanje, komu čast – čast.“

### **-Poslanica Rimljanima, poglavlje 13**

„Tada farizeji odoše i održaše vijeće kako da Isusa uhvate u riječi. <sup>16</sup> Pošalju k njemu svoje učenike s herodovcima da ga upitaju: »Učitelju! Znamo da si istinit te po istini putu Božjem učiš i ne mariš tko je tko jer nisi pristran. <sup>17</sup> Reci nam, dakle, što ti se čini: je li dopušteno dati porez caru ili nije?« <sup>18</sup> Znajući njihovu opakost, reče Isus: »Zašto me iskušavate, licemjeri? <sup>19</sup> Pokažite mi porezni novac!« Pružiše mu denar. <sup>20</sup> On ih upita: »Čija je ovo slika i natpis?« <sup>21</sup> Odgovore: »Carev.« Kaže im: »Podajte dakle caru carevo, a Bogu Božje.«“

### **-Evandjelje po Mateju, poglavlje 22**

„<sup>10</sup> Pitalo ga mnoštvo: »Što nam je dakle činiti?« <sup>11</sup> On im odgovaraše: »Tko ima dvije haljine, neka podijeli s onim koji nema. U koga ima hrane, neka učini isto tako.« <sup>12</sup> Dodoše krstiti se i carinici pa ga pitahu: »Učitelju, što nam je činiti?« <sup>13</sup> Reče im: »Ne utjerujte više nego što vam je određeno.«“

### **-Evandjelje po Luku, poglavlje 3**

---

<sup>15</sup> Bejaković, P. (2016). Porezi u islamskom svijetu i u Otomanskom Carstvu. Političke analize, 7 (25), 32-39. Dostupno na <https://hrcak.srce.hr/file/235737>.

### 2.3. Rimsko pravo

Vrlo važan period po pitanju evolucije i kodifikacije stvarnog prava te vlasništva nad zemljom je vrijeme Rimske republike i Rimskoga carstva. Rimsko pravo je imalo značajan utjecaj na razvoj građanskog prava u modernim pravnim sustavima zapadnoga svijeta.<sup>16</sup>

Postoji više osnova po kojima se u rimskom pravu vršila teoretska podjela nad stvarima (uključujući zemlju) koje mogu biti predmet vlasništva. Stvari su mogle biti u privatnom vlasništvu, odnosno pripadati nekoj fizičkoj osobi (*res in patrimonio*) ili su mogle biti stvari isključene iz privatnog vlasništva (*res extra patrimonium*).<sup>17</sup>

Stvari su se mogle podijeliti na materijalne (*res corporales*) i nematerijalne (*res incorporales*).<sup>18</sup> U netjelesne stvari u pravilu se ubrajaju sva imovinska prava osim prava vlasništva, dakle stvarna prava na tuđoj stvari (založno pravo, pravo služnosti i dr.) i obvezna prava (tražbine).<sup>19, 20</sup>

Stvari isključene iz privatnog vlasništva mogle su biti dostupne za korištenje svima (*res communis*) ili su mogle pripadati rimskom narodu (*res publica*).<sup>21</sup>

Izvori Rimskog prava ne nude definiciju vlasništva (*dominium*). Prema rimskom pravu vlasništvo (*dominium*) je značilo potpunu vlast nad fizičkom stvari bez ograničenja (osim onih koja su uspostavljena od javne vlasti). Vlasništvo je obuhvaćalo pravo posjedovanja, držanja, korištenja, uživanja i otuđivanja stvari, kao i podizanja tužbe za njezino vraćanje kada je to bilo potrebno. Međutim, vlasnik se mogao odreći ili izgubiti neka od tih prava (npr. pravo na korištenje stvari ili na korištenje plodova njezine uporabe), a da i dalje zadrži pravo vlasništva. Pravo vlasništva u rimsko doba nije bilo jako ograničeno, ali javni red i interesi zajednice opravdavali su neka ograničenja privatnog vlasništva.<sup>22</sup>

---

<sup>16</sup> Burdick, W. L. (2004). *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*. The Lawbook Exchange.

<sup>17</sup> Domingo Osle, R. (2017). The Law of Property in Ancient Roman Law. *SSRN Electronic Journal*. Dostupno na <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2984869>.

<sup>18</sup> London, J. M. (ur.) (1890). *A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*. (3. izd.). John Murray.

<sup>19</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 71.

<sup>20</sup> Tellegen-Couperus, O. i Tellegen., J. W. (2013). *Artes urbanae: Roman law and rhetoric*. U du Plessis, P. (ur.). *New Frontiers: Law and Society in the Roman World*. Edinburg University Press, str. 31.

<sup>21</sup> Zoller, E. (2008). Public Law as the Law of the Res Publica. *Suffolk Transnational Law Review*, 32(1), 93-102. Dostupno na <https://rb.gy/txd4lv>.

<sup>22</sup> Birks, P. (1985). The Roman law concept of dominium and the idea of absolute ownership. *Acta Juridica*, 1-37.



## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

Vlasništvo se shvaćalo kao potpuna i isključiva vlast na tjelesnoj stvari koju su svi dužni poštivati. Ta pravna vlast pripada vlasniku makar i nema faktičnu vlast na stvari odnosno posjed stvari. Na osnovi pravne vlasti vlasnik može vlasničkom tužbom osigurati u svako doba i faktičnu vlast na stvari.<sup>23</sup>

Jedna jako bitna distinkcija u stvarnom pravu je ona između vlasništva (*dominium*) i posjeda (*possessio*).<sup>24</sup> Dok je vlasništvo najveće i najmanje ograničeno pravo nad stvarima, posjed se odnosio na faktičnu kontrolu (držanje) stvari. Vlasništvo je bilo predmet prava, dok je posjed bio činjenično stanje, a ne pravo. Međutim, pravne kategorije vlasništva i posjeda su jako povezane jer je posjed često bio ključan faktor u različitim pravnim metodama prijenosa vlasništva – *traditio* i *usucapio*.<sup>25</sup>

Glede formalnosti u pogledu prijenosa vlasništva, stvari su se dijelile na *res mancipi* i *res nec mancipi*.<sup>26</sup>

*Res mancipi* prenosile su se formalnim postupkom koji se zvao mancipacija i za njihov prijenos je bila potrebna prisutnost pet svjedoka. U tu kategoriju pripadale su stvari koje su bile od značaja za ondašnja agrarna kućanstva poput zemlje, robova i stoke. Sve ostale stvari smatrale su se *res nec mancipi* i nije postojao formalni način prijenosa navedenih stvari u vlasništvo druge osobe. Razvojem trgovine distinkcija između ove dvije kategorije gubila je na značaju.

Ranije je spomenuto da su se stvari mogle podijeliti na materijalne (*res corporales*) i nematerijalne (*res incorporales*). Razlika između ove dvije kategorije je bitna u tome što su samo materijalne stvari mogle biti predmet posjeda te su se samo takve stvari mogle prenositi neformalnim postupcima tradicije ili usucapije (stjecanje prava na stvar kroz neometano korištenje; dosjelost). Stvari su se još mogle podijeliti na pokretne i nepokretne te po osnovi zamjenjive i nezamjenjive.<sup>17</sup>

Uz vlasništvo u gospodarskom smislu važno je bilo i hipotekarno pravo s obzirom na to da su ta dva prava neodvojiva u pravnom prometu. Hipoteka je bilo neposesorno založno pravo nad

---

<sup>23</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 220.

<sup>24</sup> Dias, R. (1956). A Reconsideration of Possessio. *The Cambridge Law Journal*, 14(2), 235-247.  
doi:10.1017/S0008197300006942.

<sup>25</sup> Baldus, C. (2016). Possession in Roman Law. U du Plessis, P. J., Ando, C. i Tuori, K., (ur.). *The Oxford Handbook of Roman Law and Society*, Oxford University Press. Dostupno na <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780198728689.013.41>.

<sup>26</sup> De Zulueta, F. (1958). *The Institutes of Gaius*. Clarendon Press.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

imovinom dužnika te se u slučaju dužnikova bankrota imovina pod hipotekom prenosila u vlasništvo vjerovnika. U rimsko doba hipotekarno pravo koristilo se samo nad nepokretnom imovinom, dok se za pokretnu imovinu koristio tzv. ručni zalog (*pignus*), koji je bio posesoran.<sup>27</sup>

Nastavno na prethodni ulomak, zanimljivo je napomenuti da u najstarijem rimskom pravu položaj dužnika i vjerovnika nije u pravnom smislu bio izjednačen, tj. koordiniran. Naime, onaj koji je potraživao nešto od drugoga bio je u jačoj poziciji te je njemu po rimskom pravu bila osigurana vlast nad osobom od koje je nešto potraživao. Ukratko, vjerovnik nije imao samo zahtjev prema dužniku, nego je imao i vlast nad osobom dužnika. Uostalom, i sam naziv *obligatio* (od lat. *ligare* = vezati) upozorava da se dužnik izvorno nalazio podvrgnut vjerovnikovoj vlasti shvaćajući vlast kao fizičku vezanost.<sup>28</sup>

Za kraj, izuzetno su važni koncepti *fructus* i *usfructus*.

*Fructus* (plodovi) su proizvodi i prinosi koji neposredno ili posredno nastaju od neke stvari ili prava. Plodovi stvari su po tome proizvodi koje ona daje prirodno ili posredovanjem nečijeg rada kao i sve drugo što ona daje s obzirom na svoju namjenu, a plodovi prava prinosi koje to pravo daje s obzirom na svoju prirodu, npr. pravo koje ovlašćuje na stjecanje plodova (pravo plodouživanja, tj. *usfructus*) ili drugih dijelova stvari.<sup>29</sup>

*Usfructus* (pravo plodouživanja) je pravo nositelja (plodouživatelja) da se u svakom pogledu može služiti tuđom stvari (poslužna stvar) sukladno njezinoj namjeni i čuvajući joj bitna svojstva. Prirodne plodove plodouživatelj stječe odvajanjem, dok mu civilni plodovi pripadaju za cijelo vrijeme trajanja plodouživanja bez obzira na to jesu li dospjeli i ubrani.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Verhagen, H. (2013). The evolution of *pignus* in classical Roman law - *Ius honorarium* and 'ius novum'. *The Legal History Review*, 81(1-2), 51-79.

<sup>28</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 9.

<sup>29</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 83.

<sup>30</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Plodouživanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 20.9.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=48779>.

### 2.4. Razvoj vlasničkih prava od pada Rimskog carstva do ranog 19. stoljeća

Osim pravne ostavštine rimskog doba, značajan doprinosi današnjem razumijevanju koncepta imovine i vlasništva dan je u razdoblju nakon otkrića Amerike i to od strane mislioca poput Johna Locke, Thomasa Hobbesa, Adama Smitha i Karla Marxa. Locke i Smith su jedni od najvećih velikana liberalizma, ideologije koja se rasplamsala zapadnim svijetom u 18. stoljeću i čiji je jedan od temeljnih postulata važnost prava vlasništva.<sup>31</sup> Sa druge strane, Marx je jedan od najvećih velikana socijalističke teorije koja je bila na vrhuncu slave tijekom 20. stoljeća.<sup>32</sup>

#### 2.4.1. Srednji vijek

Za srednji vijek su karakteristični instituti feudalizma i kmetstva.

Feudalizam je suštinski bio imovinski odnos obilježen staleškom stratifikacijom u kojem su imovina i imovinska prava dodjeljivana sudionicima društva na temelju njihovog staleža ili društvene uloge. Klasična podjela uključuje kralja, plemstvo te njihove podanike među kojima su kmetovi bili jedna od najniže rangiranih skupina. Kmetstvo označava odnos, tradicionalno unutar feudalizma, u kojem su glavninu agrarne proizvodnje obavljali kmetovi - seljaci bez ili s vrlo ograničenim vlasništvom nad zemljom. Kao naknadu za rad na posjedu (poljoprivredna površina, šuma, rudnik) feudalca, dobili bi udio u plodovima te pravo na obradu i plodove ustupljene zemlje.<sup>33</sup>

U srcu feudalizma je bio feud tj. leno, zemlja dodijeljena plemiću (sada feudalcu) od strane monarha za njegovu vjernost te kao naknada za vojnu obvezu koju plemić ima prema monarhu.<sup>34</sup>

U suprotnosti od lena je bio alodij (srednjovj. lat. *allodium*, starogerm. al-od; od all-: sav i -od: imovina), slobodno vlasništvo, nasljedno imanje slobodno od svih stega, davanja i dužnosti.

---

<sup>31</sup> West, E. G. (2003). Property Rights in the History of Economic Thought: From Locke to J.S. Mill. U Lee Anderson, T., S. McChesney, F. (ur.). *Property Rights: Cooperation, Conflict, and Law*. Princeton University Press. str. 20-42.

<sup>32</sup> Elster, J. (1986). *An Introduction to Karl Marx*. Cambridge University Press.

<sup>33</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Feudalizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=19403>.

<sup>34</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Leno*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=36008>.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

Kako je alodij bio predmetom nasljeđivanja, u hrvatskim pisanim dokumentima se za njega upotrebljavaju i pojmovi plemenščina ili baščina koji mogu imati i šire značenje. Prema hrvatsko-ugarskome pravu alodij je dio vlastelinstva koji vlastelin obrađuje i iskorištava po vlastitoj volji. Vlastelinu je bilo zabranjeno dio vlastelinstva s kmetskim selištima (urbarijal ili rustikal) pretvarati u alodij.<sup>35</sup>

Iz navedenoga je vidljiv naglasak važnosti imovine i imovinskih prava u spomenutim odnosima. Naime, u srednjem vijeku je došlo do značajne prihvaćenosti koncepta slojevitosti vlasništva koji je odstupao od rimskog koncepta *dominium*, tj. *dominium plenum*, vlasništvo bez ograničenja (osim onih nametnutih od strane najviše instance, npr. države koja ima *dominium eminens*). Naime, kmet je imao *dominium utile* nad zemljom; pravo da obrađuje i oblikuje zemlju, gradi na njoj te uživa u njenim plodovima, dok je plemić imao *dominium directum* na svojem lenu, uglavnom dodijeljeno od monarha, te je imao pravo na naknade u vidu rente, udjela u plodovima ili rada. Kmet ujedno nije mogao utjecati na vlasništvo nad zemljom dodijeljenom od feudalca.<sup>36</sup>

### 2.4.2. Ograđivanje zajedničke zemlje

Važan trenutak u povijesti vlasništva nad zemljom, posebno u Ujedinjenom kraljevstvu bili su valovi ograđivanja zajedničke zemlje (eng. *Enclosure of the commons*).<sup>37</sup> Naime, tijekom feudalizma postajala su zemljišta koja su bila prepuštena slobodnoj upotrebi okolnim seljacima. Najčešće je bilo riječ o zemljištima niže kvalitete koja su se uglavnom koristila za ispašu stoke. Razvojem tehnologije te otkrićem i popularizacijom novih metoda i pristupa obradi tla poput četveropoljnog norfolškog plodoreda<sup>38</sup>, dolazi do većeg uroda te isplativosti obrade ranije zanemarene zemlje, iliti one koja je bila slobodno vlasništvo. Nju je bilo potrebno ograditi kako bi se mogla efikasnije obrađivati, kako bi se novi poljoprivredni procesi mogli nesmetano provoditi, kako bi se jasno označile međe te kako bi se ostvarila skalabilnost.

---

<sup>35</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Alodij*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 15.12.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=1920>.

<sup>36</sup> Rūfner, T. (2010). 5 The Roman Concept of Ownership and the Medieval Doctrine of *Dominium Utile*. U Cairns, J. W., du Plessis, P. J. (ur.). *The Creation of the Ius Commune: From Casus to Regula*. Edinburgh University Press. str. 127-142.

<sup>37</sup> Sharman, F. A. (1987). An introduction to the enclosure acts. *The Journal of Legal History*, 10(1), 45-70. <http://dx.doi.org/10.1080/01440368908530953>.

<sup>38</sup> Sturrock, F. G. (1962). Simplification of Farming Systems. *Outlook on Agriculture*, 3(5), 234-240. <https://doi.org/10.1177/003072706200300506>.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

Ograđivanja su (očekivano) bila vrlo nepopularna među seljaštvom te su bila promatrana kao neovlašteno širenje moći vlastelina i ostalih imućnijih aktera. Sama ograđivanja su se u početku odvijala „na divlje“, tj. temeljem plemićke samovolje, no kasnije su dobila i legitimitet nizom odluka parlamenta kojima se dopušta ograđivanje zajedničke zemlje kako bi se optimizirala poljoprivredna proizvodnja.<sup>39</sup> O socijalnom i etičkom aspektu ograđivanja su pisali i veliki mislioci poput Johna Lockea i Karla Marxa, no o njima će biti više govora u daljnjim poglavljima.

Zajednička zemlja je u modernoj ekonomskoj misli poslužila kao primjer i inspiracija koncepta *tragedije zajedničkog dobra* (eng. *Tragedy of the commons*) koji označava pojavu u kojoj ekonomski akteri nastoje maksimalno iskoristiti neko dobro kako bi namirili svoje potrebe ili interes te pritom ta nekoordinirana akcija dovodi do dugoročnog narušavanja kvalitete ili iskoristivosti predmetnog dobra.<sup>40</sup> U primjeru zajedničke zemlje najčešće je bilo riječ o prekomjernoj ispaši zbog koje je dolazilo do opustošenja i erozije tla. Najčešći lijek protiv tragedije zajedničkog dobra je privatizacija predmetnog dobra pošto se pretpostavlja da će privatni vlasnik (ili vlasnici) voditi brigu o dugoročnoj vrijednosti dobra. Da je tema tragedije zajedničkog dobra i dalje relevantna i zanimljiva ekonomistima govori činjenica da je 2009. godine dodijeljena Nobelova nagrada za ekonomiju Elinori Ostrom na temu gospodarenja zajedničkim dobrima.<sup>41</sup> Zanimljivo je spomenuti da sukus rada Ostrom naglašava kako privatizacija nije uvijek najbolje rješenje te da dobro može biti i zajedničko i održivo uz određene preduvjete poput običajnih pravila te obveze proporcionalne plodovima uživanja dobra.

---

<sup>39</sup> Parlament Ujedinjenog Kraljevstva. *Enclosing the land*. Pristupljeno 10.12.2022., <https://www.parliament.uk/about/living-heritage/transformingsociety/towncountry/landscape/overview/enclosingland/>.

<sup>40</sup> Banyan, M. E. (2022., 17. studenog). *tragedy of the commons*. Encyclopedia Britannica. <https://www.britannica.com/science/tragedy-of-the-commons>.

<sup>41</sup> Švedska kraljevska akademija znanosti. (2009., 12. listopada). 2009 Sveriges Riksbank Prize in Economic Sciences in Memory of Alfred Nobel. Švedska kraljevska akademija znanosti. Pristupljeno 14.12.2002., <https://www.nobelprize.org/prizes/economic-sciences/2009/prize-announcement/>.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

### 2.4.3. John Locke

Jedan od najznačajnijih mislioca i teoretičara liberalizma te intelektualni otac moderne liberalne demokracije bio je John Locke (1632.-1704.).<sup>42</sup> Kao jedan od najznačajnijih predstavnika prosvjetiteljstva, osim što je osporio koncept božanskog prava kraljeva, postavio je temelje liberalnog pogleda na imovinu koji daje maksimalna prava pojedincu pri upravljanju svojom imovinom u suprotnosti s višeslojnim principom prisutnim u srednjem vijeku. Njegove ideje izravno su utjecale na Američku deklaraciju o neovisnosti te Povelju o pravima (gdje se spominje čuvena Lockeova maksima: život, sloboda, imovina (tj. *life, liberty and property*)<sup>43</sup> te novu francusku vlast koja je uslijedila rušenjem *Ancien Régime-a* francuskom revolucijom. Nadalje, najraniji je popularizator koncepta radne teorije vrijednosti koja je ostala značajna u liberalnim i socijalističkim intelektualnim krugovima.<sup>44</sup>

Lockeova najpoznatija knjiga u kojoj opisuje važnost privatnog vlasništva te koja je jedan od najvažnijih dokumenata općenito po pitanju liberalnog pogleda na vlasnička prava je knjiga *Dvije rasprave o vladi*, izvorno napisana 1689. godine, koja kaže sljedeće:<sup>45</sup>

#### *Glava V. - O VLASNIŠTVU*

(. . .)

„27. Iako su zemlja i sva niža stvorenja zajednička imovina svih ljudi, ipak svaki čovjek posjeduje svoju vlastitu osobu; osim njega, na to nitko drugi nema pravo. Možemo reći kako su rad njegova tijela i djelo njegovih ruku s pravom njegovi. Dakle što god uzme iz stanja koje je pružila i ostavila priroda, tome je dodao svoj rad i dodao nešto svoje vlastito, čime je to učinio svojim vlasništvom. Budući da je to iznio iz zajedničkog stanja u koje ga je stavila priroda, tome je na osnovi spomenutog rada nešto dodano što sada isključuje zajedničko pravo drugih ljudi. Kako je taj rad nesumnjivo vlasništvo onoga tko radi, nijedan čovjek osim njega ne može imati pravo na ono što je jednom pridruženo, bar ne tamo gdje drugima preostaje dovoljno i jednako valjano.“

---

<sup>42</sup> Ashcraft, R. (ur.). (1991). *John Locke: Critical Assessments*. Routledge.

<sup>43</sup> Tuckness, A. (2005). Locke's political philosophy. U Zalta, E. N. (ur.). *The Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Pristupljeno 12.12.2022., <https://plato.stanford.edu/archives/win2020/entries/locke-political/>.

<sup>44</sup> Uzgalis, W. (2001). John Locke. U Zalta, E. N. (ur.). *The Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Pristupljeno 12.12.2022., <https://plato.stanford.edu/archives/fall2022/entries/locke/>.

<sup>45</sup> Locke, J. (2013). *Dvije rasprave o vladi*. Naklada Jurčić, str. 190-196.

(. . .)

„32. No, budući da sada glavni predmet vlasništva nisu plodovi zemlje ili zvjeri koje postoje na njoj, već sama zemlja, kao ono što obuhvaća i sa sobom nosi sve ostalo, mislim kako je očigledno da se vlasništvo nad njome stječe kao i nad prethodno navedenim. Zemlja je u onoj mjeri čovjekova koliko je on obrađuje, zasađuje, unapređuje, kultivira i koliko može koristiti njezine plodove. On je, takoreći, svojim radom izdvaja iz zajedničke utrine. Niti će poništiti njegovo pravo ako se kaže kako svatko ima jednako pravo na nju i da je iz tog razloga ne može prisvojiti, ne može izdvojiti bez suglasnosti svih zajedničkih uživatelja pašnjaka - svih ljudi. Kada je Bog dao svijet svim ljudima kao zajedničko dobro, također je zapovjedio čovjeku da radi, a oskudica je to zahtijevala od njega. Bog i njegov um su mu zapovjedili da vlada zemljom, to jest da je unaprijedi radi koristi za život i da tako uloži u nju nešto vlastito, svoj rad. Onaj tko se, pokoravajući se ovoj Božjoj zapovjedi, podčinio, obrađivao i zasijavao neki njezin dio, pridružio joj je time nešto što je bilo njegovo vlasništvo, na što drugi nema pravo, niti bi mu to mogao oduzeti bez nanošenja štete.“

„33. Niti je ovo bilo prisvajanje nekog dijela zemlje korištenjem iste na bilo kakvu štetu drugog čovjeka, budući da je još uvijek ostalo dovoljno i jednako kvalitetno, pa i više nego što bi neosigurani mogli koristiti. Tako da zapravo nikad nije ostalo manje za druge zato što je netko obrađivao za sebe. Jer onaj tko ostavlja toliko koliko drugi može koristiti, čini jednako dobro kao da ništa ne uzima. Nitko ne može sebe smatrati oštećenim zato što drugi pije vodu, iako je otpio dobar gutljaj, ako mu je ostala cijela rijeka iste vode da ugasi žeđ. A slučaj zemlje i vode, kada ima dovoljno za sve, savršeno je isti.“

Prethodni ulomak je posebno zanimljiv jer sugerira zabrinutost od strane Lockeja po pitanju konačnosti zemljišta kao resursa te potencijalni moralni problem kada istoga ponestane budućim generacijama. Locke je stoga uveo „ograničenje“ prilikom prvobitnog stjecanja koje se ogleda u uvjetu koji mora biti zadovoljen – „da ostane dovoljno i podjednako dobrog za druge“. Tu specifičnu misao je problematizirao filozof Robert Nozick te joj dodijelio naziv „Lockeov uvjet“.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Šturanović, P. (2020). Lockeov uvjet u kontekstu libertarijanske političke filozofije. *Prolegomena*, 19(2), 197-220. Pristupljeno 14.12.2022., <https://hrcak.srce.hr/file/359798>.

### 2.4.4. Fiziokrati

U prvoj polovici 18. stoljeća u Francuskoj se pojavila fiziokratska škola, škola ekonomske misli predvođena liječnikom Françoisom Quesnayem. Iako su pripadnici te škole sami sebe nazivali ekonomistima (opisani su kao prvi koji su taj izraz koristili),<sup>47</sup> u povijesti su ostali zabilježeni kao fiziokrati. Sukus fiziokratske misli je važnost zemlje i rada na njoj, dakle prvenstveno poljoprivredne proizvodnje nad svim ostalim aktivnostima poput trgovine i industrije, ergo njihov naziv potječe od grčke riječi *φύσις*: narav, priroda.<sup>48</sup> Fiziokrati su smatrali da je jedina prava mjera vrijednosti poljoprivredna proizvodnja odnosno višak koji ostane kada se hranom namire troškovi proizvodnje.<sup>49</sup> Naime, samo uz višak hrane moguće je prehraniti radnu snagu koja radi u ostalim sektorima poput trgovine ili manufakture.<sup>50</sup> Do rasta popularnosti fiziokratske misli većina država se vodila merkantilizmom kao glavnom gospodarskom strategijom. Merkantilizam je smatrao pozitivnu trgovinsku bilancu najvažnijim prioritetom države te je zagovarao agresivnu kolonijalnu ekspanziju te ograničenje robnog uvoza kroz kvote i tarife.<sup>51</sup>

Fiziokrati su posebno zanimljivi zbog njihovog pogleda na zemlju i oporezivanja iste. Fiziokrati su smatrali da samo zemlja stvara bogatstvo jer zemlja, za razliku od manufakture ili trgovina (koje su smatrane „sterilnim“ aktivnostima), ima sposobnost regeneriranja materije, tj. generiranja materijalnog outputa kroz vrijeme te bez vremenskog ograničenja.<sup>52</sup>

Zagovarali su jedan jedinstveni porez na tržišnu vrijednost zemlje, kao jedini ispravan porez, te porez koji bi trebao zamijeniti sve tadašnje poreze, tj. davanja. Ako bogatstvo može proizaći samo iz zemlje, smislenije je oporezivati zemlju „odmah“, nego loviti prihode u daljnjim poslovnim događajima koji su opet proizašli iz same zemlje.<sup>53</sup>

---

<sup>47</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Fiziokrati*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=19804>.

<sup>48</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Physis*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=48095>.

<sup>49</sup> Gudeman, S. F. (1980). Physiocracy: a natural economics. *American Ethnologist*, 7(2), 240-258. <https://www.jstor.org/stable/643590>.

<sup>50</sup> Meek, R. L. (1951). Physiocracy and Classicism in Britain. *The Economic Journal*, 61(241), 26-47. <https://www.jstor.org/stable/2226609>.

<sup>51</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Merkantilizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=40216>.

<sup>52</sup> Gleicher, D. (1982). The Historical Bases of Physiocracy: An Analysis of the *Tableau Economique*. *Science & Society*, 46(3), 328–360. <http://www.jstor.org/stable/40402409>.

<sup>53</sup> Rothbard, M. N. (1995). *Economic Thought Before Adam Smith: An Austrian Perspective on the History of Economic Thought (Volume I)*, Ludwig von Mises Institute, str. 371.



### 2.4.5. Adam Smith

Nakon što su dosegli vrh svoje popularnosti sredinom 18. stoljeća, fiziokrate je zasjenio čovjek koji je postao sinonim za tržišnu ekonomiju, utjelovitelj prve moderne škole ekonomske misli te jedan od najslavnijih ekonomista svih vremena, Adam Smith (1723.–1790.).<sup>54</sup> Najvažnija godina koja se veže uz Smitha je godina izdavanja njegovog *magnum opusa*, *Bogatstvo naroda* 1776. godine, ujedno i godine kada je započela američka revolucija.<sup>55</sup>

U svojim „*Predavanjima o pravdi*“ Smith je napravio važno odstupanje u odnosu na Lockeovo razmišljanje - prirodna prava ograničio je na prava na slobodu i život, dok je pravo na vlasništvo smatrao stečenim pravom ovisno o trenutnom rasporedu društva.<sup>56</sup> U njima kaže: „*Prava koja čovjek ima na očuvanje svog tijela i ugleda od povreda nazivaju se prirodnima ili kako bi pravnici kontinentalnog prava rekli, iura hominum naturalia.*“ Smithovo odvajanje prirodnih prava od prava na vlasništvo dalje je izraženo u sljedećem citatu iz njegovih predavanja u Glasgowu:

*„Porijeklo prirodnih prava je poprilično jasno, nitko ne sumnja da osoba ima pravo na svoje tijelo slobodno od povreda i na svoju slobodu bez ograničenja, osim ako za to ne postoji valjan razlog. Ali stečena prava kao što su imovinska prava zahtijevaju podrobnije objašnjenje. Imovinska prava i javna vlast ovise jedna o drugoj. Očuvanje vlasništva i nejednakost posjeda formiralo je vlast, a opseg vlasništva uvijek varira ovisno o formi vlasti.“*<sup>57</sup>

Smith je smatrao privatno vlasništvo nad zemljom vrlo važnim za gospodarski razvoj argumentirajući da će privatni vlasnik u očekivanjima profita biti voljan poboljšavati svoju imovinu (nekretninu).<sup>58</sup> Osim toga, upozoravao je da velika razlika u bogatstvu može uzrokovati konflikte u društvu, kao što je vidljivo u sljedećem citatu:

---

<sup>54</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Adam Smith*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=56797>.

<sup>55</sup> Skousen, M. (2007). *The Big Three in Economics: Adam Smith, Karl Marx, and John Maynard Keynes*. Routledge.

<sup>56</sup> Smith, A. (1869). *Lectures on Justice, Police, Revenue and Arms*. Clarendon Press, str 6.

<sup>57</sup> West, E. G. (2001). Property Rights in the History of Economic Thought: From Locke to J. S. Mill. *Carleton Economic Papers*, Carleton University. Pristupljeno 03.12.2022., <https://rb.gy/g6umui>.

<sup>58</sup> Smith, A. (2007). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. (S. M. Soares, ur.). MetaLibri Digital Library., str. 117.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

„Civilna vlast, ukoliko je uspostavljena radi sigurnosti imovine, jest u stvarnosti uspostavljena za obranu bogatih protiv siromašnih, ili onih koji imaju neku imovinu protiv onih koji je nemaju.“<sup>59</sup>

Smith je opisao razne poreze koji su onomad bili zastupljeni (na zemlju, pokretnine i novac), no ponajviše je isticao prednosti poreza na zemlju <sup>60</sup>, između ostaloga:

1. **Izdašnost.** Samo porez na zemlju bio je dovoljan da se financira Engleska.
2. **Jeftinoća ubiranja.** Bilo je lako doznati tko je vlasnik koje zemlje te koliku naknadu može dobiti za njen zakup.
3. **Ugodnost plaćanja.** Gospodska klasa (Smith koristi pojam *gentlemen*) bi odabrala poreznike koji su se pokazali pouzdanijima u procjeni i sakupljanju poreza te transporta istoga do riznice za razliku od primjerice carinika koji su zahtijevali poveći sustav nadzora u raznim carinskim postajama kako carinska davanja ne bi bila pokradena od strane njenih carinika.
4. **Neutralnost.** Porez na zemlju ne podiže cijenu proizvoda poput npr. poreza na promet, jer bi zakupnik platio zakupodavcu zakupninu umanjenu za iznos plaćenog poreza.

Značaj Adama Smitha se ujedno očituje u njegovom vrednovanju rada kao ključnog čimbenika nastanka kapitalnih dobara:

„Vlasništvo koje svaki čovjek posjeduje u svom vlastitom radu je izvorni temelj sve druge imovine, te je ujedno najsvetije i nepovredivo.“ - Adam Smith<sup>61</sup>

Kao što je ranije rečeno, Adam Smith je napisao svoje kapitalno djelo *Bogatstvo Naroda* iste godine kada je započela američka revolucija, no isto tako je umro 1789. godine u jeku Francuske revolucije, događaja koji je udario temelje modernih lijevih pokreta čiji suštinski program čini redistribucija bogatstva. Među filozofskim pravcima koji su nastali iz pepela Francuske revolucije i narednih građanskih nemira u Francuskoj, svakako je najpoznatiji marksizam.

---

<sup>59</sup> Smith, A. (2007). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. (S. M. Soares, ur.). MetaLibri Digital Library., str. 553.

<sup>60</sup> Smith, A. (1869). *Lectures on Justice, Police, Revenue and Arms*. Clarendon Press. str 238-241.

<sup>61</sup> Smith, A. (1869). *Lectures on Justice, Police, Revenue and Arms*. Clarendon Press. str 100.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

### 2.4.6. Marksizam

Marksizam je naziv za cjelinu filozofskih, ekonomskih, socioloških i politoloških teorija koje je oblikovao K. Marx, a razvili njegovi suradnici i pristaše, ponajprije F. Engels, te teorijski pristupi i tumačenja koja se zasnivaju na Marxovu djelu ili se na njega pozivaju kao na izvornu teorijsku jezgru.<sup>62</sup> Kao što je očigledno iz samog naziva, vrhovni ideolog pokreta je istoimeni Karl Marx (1818.-1883.), njemački filozof i ekonomist.<sup>63</sup> Marx je svoju ideologiju razvijao sredinom 19. stoljeća, pri vrhuncu industrijske revolucije te formiranja građanskih država i kodifikacije građanskog prava. Marksizam se danas smatra antitezom liberalnog kapitalizma jer zagovara ukidanje privatnog vlasništva nad sredstvima proizvodnje pa i same zemlje.

U čuvenom *Manifestu komunističke partije* (poznatijem jednostavnije kao *Komunistički manifest*), objavljenom 1848. godine, Karl Marx i Friedrich Engels su iznijeli prijedloge<sup>64</sup>, između ostalog, za:

1. Eksproprijaciju zemljišnog vlasništva i upotrebu zemljišne rente za državne izdatke.
2. Jak progresivni porez.
3. Ukidanje prava nasljedstva.
4. Konfiskaciju vlasništva svih emigranata i pobunjenika.
5. Centralizaciju kredita u rukama države posredstvom nacionalne banke s državnim kapitalom i isključivim monopolom.
6. Centralizaciju cjelokupnog transporta u rukama države.
7. Umnožavanje nacionalnih tvornica i proizvodnih instrumenata; krčenje i poboljšavanje zemljišta prema zajedničkom planu.
8. Jednaku radnu prisilu za sve, stvaranje industrijskih armija, posebno za zemljoradnju.
9. Ujedinjenje pogona zemljoradnje i industrije, djelovanje u pravcu postupnog uklanjanja suprotnosti između grada i sela.
10. Javni i besplatni odgoj sve djece. Odstranjivanje tvorničkog rada djece u njegovu današnjem obliku. Ujedinjavanje odgoja s materijalnom proizvodnjom.

---

<sup>62</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Marksizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=39048>.

<sup>63</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Marx, Karl*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=39239>.

<sup>64</sup> Marx, K., Engels, F. (1998). Manifest Komunističke partije, prijevod Moša Pijade Lepoglava. *EKONOMIJA / ECONOMICS*, 15(3), str. 565-596. Dostupno na <https://rb.gy/jcnjfk>.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

Marksizam postulira da je povijest čovječanstva povijest klasnog sukoba, odnosa sukoba između onih koji su vlasnici sredstava proizvodnje i onih koji to nisu. Marksizam ljudsku povijesti dijeli u nekoliko epoha sukladno razmjeru moći koja je pak sukladna vlasništvu nad zemljom i kapitalom te ovlasti nad istima.<sup>65</sup> Spomenute epohe su:

1. Primitivni komunizam
2. Robovlasništvo
3. Feudalizam
4. Kapitalizam

Kapitalizam (posebno liberalni kapitalizam) se od strane marksista smatra suštinski vrlo sličnim feudalizmu i robovlasništvu uzevši u obzir da prema marksističkom viđenju klasna dinamika ostaje nepromijenjena. Naime, u svim navedenim sustavima manjina živi i bogati se od rada većine, od kojih preuzima plodove rada. Marx je pisao u Kapitalu: „*Ekonomska struktura kapitalističkog društva izrasla je iz ekonomske strukture feudalnog društva. Raspad potonjeg oslobodio je elemente prvog.*“<sup>66</sup>

Marksisti kao i John Locke i Adam Smith uvažavaju da legitimitet vlasništva proizlazi iz rada pomiješanoga s prirodom, no smatraju i da je to jedini moralno legitimni izvor vlasništva, a da je bilo kakva razmjena rada za neko dobro (npr. nadničarstvo) suštinski izrabljivačka i nemoralna.<sup>67</sup>

Kako bi se riješio problem privatnog vlasništva te nejednakosti i asimetrije moći koja proizlazi iz istoga, marksisti se zalažu za društveno vlasništvo nad zemljom i sredstvima proizvodnje. Tzv. društveno vlasništvo se u praksi može izvesti kroz nekoliko varijanti, poput radničkog samoupravljanja ili kroz centralizirano državno vlasništvo koje je bilo prisutno u npr. Staljinovom SSSR-u.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> Felluga, D. F. (2015). *Critical Theory: The Key Concepts*. Routledge.

<sup>66</sup> Marx, K. (1999). *Capital: A Critique of Political Economy, Volume I, Book One: The Process of Production of Capital, Part VIII: Primitive Accumulation, Chapter Twenty-Six: The Secret of Primitive Accumulation*. Marx/Engels Internet Archive. Pristupljeno 05.12.2022., <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1867-c1/ch26.htm>.

<sup>67</sup> Marx, K. (2009). *Economic and Philosophic Manuscripts of 1844, Wages of Labour*. Marx/Engels Internet Archive. Pristupljeno 05.12.2022., <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1844/manuscripts/wages.htm>.

<sup>68</sup> Kardelj, E. (1976). Socialist Self-Management in Yugoslavia. *International Review of Administrative Sciences*, 42(2), 103–110. <https://doi.org/10.1177/002085237604200201>.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

Osim Marxa, razni anarhisti čija su razmišljanja također doživjela zenit u 19. stoljeću te isto bila katalizator građanskih sukoba (npr. Pariška komuna 1871. godine) bili su kritični prema privatnom vlasništvu nad zemljom. Francuski anarhist Pierre-Joseph Proudhon u svome djelu *Što je vlasništvo?* iz 1840. piše: „*Vlasnik, koji ne proizvodi ni vlastitim radom ni oruđem i prima proizvode u zamjenu za ništa, ili je parazit ili lopov. Zatim, ako vlasništvo može postojati samo kao pravo, vlasništvo je nemoguće.*“<sup>69</sup>

### 2.4.7. Anarhizam

Anarhizam se prema Hrvatskoj enciklopediji Leksikografskog zavoda Miroslav Krleža definira kao: *doktrina i pokret za uspostavljanje pravednoga društva bez izvanjske (državne, pravne, političke i ekonomske) prisile te kao struja političke misli koja osnovnom postavkom društvenog razvitka smatra apsolutnu slobodu pojedinca te zahtijeva bezuvjetno i neposredno ukidanje svake političke vlasti, osobito države. Anarhizam se pojavio 1840-ih.*<sup>70</sup>

Anarhizam se u 19. stoljeću postepeno razilazio od marksističke struje misli pošto su anarhisti smatrali da je marksističko inzistiranje na radničkoj (proleterskoj) državi, čak i kao prijelazni oblik u utopijsko komunističko društvo, neprihvatljivo. Također su smatrali da bi svaki pokušaj svrgavanja onomad aktualnog društvenog poretka dominiranog od strane monarhije, buržoazije, klera itd. morao biti u potpunosti razmontiran i da je jedino prihvatljivo da se društvo organizira u obliku lokalnih i radničkih vijeća.<sup>71</sup>

Dodatni raskol između dva spomenuta revolucionarna smjera dogodio se boljševičkom revolucijom 1917. godine u kojem su boljševici zauzeli snažan antianarhistički stav te aktivno ratovali protiv anarhističkih pokreta. Tu se između ostaloga ističu Kronštadtski ustanak u kojem je crvena armija uništila pobunjene mornare koji su simpatizirali anarhiste te ratovi protiv anarhističkih crnih i zelenih armija.<sup>72,73</sup> Nadalje, Vladimir Lenjin, predvodnik boljševika te

---

<sup>69</sup> Proudhon, P.-J. (2007). *What is Property? An Inquiry into the Principle of Right and of Government*. Cosimo Classics.

<sup>70</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Anarhizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 18.11.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=2494>.

<sup>71</sup> Löwy, M. (2014). A Common Banner: Marxists and Anarchists in the First International, *Socialism and Democracy*, 28(2), 107-114. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/08854300.2014.909974>.

<sup>72</sup> Avrich, P. (1968). Russian Anarchists and the Civil War. *The Russian Review*, 27(3), 296–306. <https://doi.org/10.2307/127258>.

<sup>73</sup> Autori Encyclopedia Britannice. (2022, 17. studeni). *Kronshtadt Rebellion*. Encyclopedia Britannica. <https://www.britannica.com/event/Kronshtadt-Rebellion>.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

najpoznatiji i najutjecajni socijalistički vođa onog vremena, vodio je izrazito autoritarnu i ubojitu državu u kojoj su se provodio teror na do tada neviđenom razmjeru.<sup>74</sup>

Raskol između boljševika i anarhista kasnije je dodatno potenciran formiranjem ideologije marksizam-lenjinizam od strane Staljina koja daje legitimitet jednostranačkoj diktaturi pod uvjetom da stranka na vlasti služi kao zaštitnik revolucije i radničke klase (eng. *vanguard*) od strane vječno puzajuće i vrebajuće kontrarevolucije.<sup>75</sup>

Anarhizam se uglavnom svrstava u lijevi spektar političkih ideologija te je danas usko povezan sa marksističkom ideologijom. Moglo bi se reći da je svaki anarhist marksist, ali svaki marksist nije anarhist. Bez obzira na moguće (i poznate) pristupe anarhizmu iz perspective pripadnika drugih socijalističkih (i nesocijalističkih) političkih orijentacija, mnogi temeljni principi anarhizma nesumnjivo su obogatili fundus socijalizma. To je, prije svega, inzistiranje na antiautoritarnosti, slobodi pojedinca i zajednice, samoupravljanju kao prikladnom obliku organizacije istinski slobodnog društva te socijalnoj revoluciji.<sup>76</sup>

Iako je anarhizam do sada opisan kao ideologija lijevog spektra koja se protivi hijerarhiji te samim time i privatnom vlasništvu pošto ono predstavlja hijerarhijski odnos, tj. asimetriju moći između vlasnika dobra i radnika koji rade na njemu (npr. na zemlji ili u tvornici), postoje anarhističke struje koje nisu protiv vlasništva kao takvoga. Jedan od najpoznatijih takvih anarhista je Lysander Spooner (1808.-1887.), poznat po svojoj borbi protiv ropstva u SAD-u te po pružanju konkurencije nacionalnom poštanskom servisu osnivanjem svojeg privatnog društva, *American Letter Mail Company*.<sup>77</sup> U svojoj knjizi *The Law of Intellectual Property* (1855.) piše:<sup>78</sup>

*„Svaka zamisliva stvar, bilo intelektualna, moralna ili materijalna, koju um može spoznati i koju može posjedovati, držati, koristiti, kontrolirati i uživati, od strane jedne osobe, a ne, u istom trenutku vremena, od strane druga osoba, s pravom je subjekt vlasništva.“*

---

<sup>74</sup> Melgunov, S. P. (1990). *Red Terror in Russia 1918–1923*. Javna domena. Dostupno na: <https://archive.org/details/RedTerrorInRussia1918-1923>.

<sup>75</sup> McAdams, A. (2018). *Vanguard of the Revolution: The Global Idea of the Communist Party*. Princeton University Press.

<sup>76</sup> Oklobdžija, M. (1984). Anarhizam i društvo – uvod. *Revija za sociologiju*, 14(1-2), 68-68. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/155829>.

<sup>77</sup> Alexander, A. J. (1950). The Ideas of Lysander Spooner. *New England Quarterly*, 23(2), 200-217. <https://doi.org/10.2307/362077>.

<sup>78</sup> Spooner, L. (1855). *The Law of Intellectual Property (1855)*. Bela Marsh. Dostupno na <https://oll.libertyfund.org/title/spooner-the-law-of-intellectual-property-1855>.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

Nadalje, ikona američkog libertarijanskog pokreta Murray Rothbard (1926.-1995.), koji je spominjan na samom početku ovog rada, izjašnjavao se kao anarhist, tj. kao anarho-kapitalist, te je smatrao da je anarhizam odsustvo institucionalizirane prisile, a tu se ponajviše misli na državu.<sup>79</sup> Za razliku od tzv. lijevih anarhista koji se protive privatnom vlasništvu, anarho-kapitalisti privatno vlasništvo tretiraju kao vrhovno pravo i ideal odnosno početnu, temeljnu i konačnu postavku svakog civiliziranog društva. Štoviše, određeni pripadnici tog miljea sebe nazivaju *properitarians* (eng. *property* = vlasništvo).<sup>80</sup>

*„Anarhističko društvo definiram kao društvo u kojem ne postoji zakonska mogućnost za prisilnu agresiju protiv tijela ili imovine bilo kojeg pojedinca. Anarhisti se suprotstavljaju državi jer njena srž proizlazi iz takve agresije, naime, otuđenje privatnog vlasništva putem oporezivanja, prisilnom isključenju drugih pružatelja obrambenih usluga sa svog teritorija, i svim drugim otimačinama i prisilama koje potječu iz navedena dva čina agresije na prava pojedinca.“* -Murray Rothbard<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> Palmer, M. (2010). *Rothbard and the Nature of the State*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na <https://mises.org/library/rothbard-and-nature-state>.

<sup>80</sup> Bader, R. M. i Meadowcroft, J. (ur.) (2011). *The Cambridge Companion to Nozick's Anarchy, State, and Utopia*. Cambridge University Press, str. 151.

<sup>81</sup> Rothbard, M. N. (1978). Society without a state. *Nomos*, 19, 191–207.

### 2.5. Moderni pravni pogledi

Usponom građanskih država u 19. stoljeću dolazi i do velike europske kodifikacije građanskog prava te se za potrebe istoga preuzima rimski koncept prava vlasništva koji je u bitnome odgovarao duhu i idejama liberalizma. Ipak, u stanovitoj mjeri unose se i novi elementi u pojmovnom određivanju prava vlasništva. Prvenstveno se to odnosi na težnju zakonodavca da u samu definiciju prava vlasništva ugradi granice do kojih seže vlast odnosno vlasnikovo pravo na stvar.

Vedriš i Klarić u knjizi *Građansko pravo* navode sljedeće primjere kao najpoznatije europske:<sup>82</sup>

1. **Francuski Code Civile (1804.)** u čl. 544 daje ovu definicija vlasništva: „*Vlasništvo je pravo uživanja i raspolaganja stvarima na najapsolutniji način pod uvjetom da se ne čini ono što je zabranjeno i zakonskim i drugim propisima.*“
2. **Austrijski Građanski zakonik (1811.)** u čl. 354: „*Vlasnost smatrana kao pravo, jest vlast raditi po volji sućanstvom i koristima stvari kakve, i svakoga inoga isključiti od toga.*“  
Čl. 362 određuje da se vlasnik može „*svojom stvari služiti se ili ne služiti se; može je zatrti, prenijeti svukoliku ili stranom na druge, ili odreći je se bezuvjetno, to jest ostaviti je.*“
3. **Njemački Građanski zakonik (1896.)** u čl. 903. „*Vlasnik neke stvari može, ako to nije protivno zakonu ili pravima trećih, s njome postupati kako ga je volja i treće isključiti od svakog utjecaja na stvar.*“
4. **Švicarski Građanski zakonik (1907.)** u čl. 641: „*Tko je vlasnik jedne stvari može njome, u granicama pravnog poretka, po svojoj volji raspolagati. On ima pravo zahtijevati je od svakog tko je nezakonito posjeduje i otkloniti svaki protupravni utjecaj na stvar.*“

Osim navedenog, važan dokument je također i *Deklaracija o pravima čovjeka i građanina* iz 1789. godine<sup>83</sup> s posebnim naglaskom na čl. 17.

---

<sup>82</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 221.

<sup>83</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Deklaracija o pravima čovjeka i građanina*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 20.9.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=14287>.



### Članak 17.

*„Privatno je vlasništvo nepovredivo, osim u slučaju na temelju zakona utvrđene javne potrebe i uz pravednu naknadu.“*

Zanimljivo je napomenuti da nekoliko vrlo prominentnih zakonika i povelja imaju pitanje vlasništva spomenuto u 17. članku. Osim *Deklaracije o pravima čovjeka i građanina*, to su *Opća deklaracija o ljudskim pravima* Ujedinjenih naroda te *Povelja Europske unije o temeljnim pravima*, dva dokumenta o kojima će biti riječi kasnije. Iako je Deklaracija o pravima čovjeka i građanina gotovo sigurno utjecala na kreiranje potonjih dokumenata, može se postaviti pitanje je li svrstavanje vlasništva pod članak 17. slučajnost ili promišljena namjera.

#### 2.5.1. Moderne karakteristike prava vlasništva

Vedriš i Klarić nastavno na primjere kodifikacije vlasništva iznose pet karakteristika modernog prava vlasništva<sup>84</sup> koje će biti prenesene u cijelosti:

**1. Jedinstvenost prava vlasništva.** *Ono se očituje u tome da je skup vlasničkih ovlaštenja vezan uvijek uz jednog subjekta. Ako se pak kao nositelj vlasničkih ovlaštenja pojavi više subjekata (suvlasništvo, zajedničko vlasništvo), sve se te osobe u pogledu stvari tretiraju kao jedna osoba. To znači da se između njih vlasništvo ne dijeli po sadržaju.*

*Sadržaj prava vlasništva jedinstvena je cjelina makar se sastoji od više ovlaštenja. Prema tome, jedinstvenost prava vlasništva očituje se i u pogledu sadržaja. Zato nije moguće pravo vlasništva više osoba na jednoj stvari tako da je svaka osoba vlasnik cijele stvari - *Condominium plurium in solidum existere nequit.**

**2. Maksimalna dispozitivnost.** *Time se izražava da jedino pravo vlasništva, za razliku od svih drugih građanskih prava, obuhvaća cjelokupnost ovlaštenja koja se odnose na ekonomsko iskorištavanje stvari. Prema tome jedino vlasnik može pravno potpuno raspolagati sa stvarju poslovima *inter vivos* i *mortis causa*.*

*Ponekad se ta karakteristika naziva apsolutnost. Međutim, izričaj nije pogodan, jer apsolutnost u pravu ima određeno značenje, a osim toga apsolutnost bi isključivala ograničenja, a ona su neminovna.*

---

<sup>84</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 224-225.

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

**3. Isključivost.** Ona znači da vlasnik na temelju svog subjektivnog prava može svakom onemogućiti bilo kakav utjecaj na objekt svojega vlasništva. To je onaj poznati monopol privatnog vlasništva, odnosno prava vlasništva.

**4. Jednvrstnost prava vlasništva.** Budući da se sadržaj prava vlasništva ne može dijeliti po ovlaštenjima između raznih subjekata, postoji samo jedna vrsta prava vlasništva. U feudalizmu su postojale dvije vrste: vrhovno i koristovno vlasništvo (*dominum plenum, dominium utile* np.a.).

U bivšem socijalističkom pravnom sustavu također je postojala jednvrstnost prava vlasništva jer se društveno vlasništvo, osim prema tzv. vlasničkopravnoj koncepciji koja ni u teoriji nije imala veću podršku, nije smatralo pravom vlasništva, nego se definiralo posebnim društveno-ekonomskim odnosom.

**5. Rekadentnost prava vlasništva.** Ova karakteristika naziva se i elastičnost prava vlasništva. Rekadentnost znači da se pravo vlasništva automatski vraća u svoj prvobitni obujam čim otpadnu ograničenja koja su na njemu postojala. Na primjer, prestankom uzufrukta vlasnik automatski ima ovlaštenje korištenja stvari jer nije potrebno da mu se to ovlaštenje uspostavi nekim posebnim aktom.

Pravo vlasništva je u moderno doba univerzalno prihvaćeno ljudsko pravo te se gotovo uvijek spominje u kontekstu osnovnih ljudskih prava proklamiranih od strane međunarodnih institucija.

U **Općoj deklaraciji o ljudskim pravima**, usvojenoj 1948. godine na skupštini UN-a, članak 17 glasi:<sup>85</sup>

1. Svatko ima pravo vlasništva samostalno ili u zajednici s drugima.
2. Nitko ne smije biti samovoljno lišen svojeg vlasništva.

---

<sup>85</sup> Ujedinjeni narodi. (1948., 10 prosinca). *Opća deklaracija o ljudskim pravima*. <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>.

**Povelja Europske unije o temeljnim pravima**, proglašena 2000. godine stipulira:<sup>86</sup>

*Članak 17 - Pravo na vlasništvo*

1. Svatko ima pravo na vlasništvo nad svojom, na zakonit način stečenom imovinom, koristiti je, njome raspolagati i ostaviti je u nasljedstvo. Imovina nikome ne može biti oduzeta, osim u slučaju zaštite javnog interesa ili u slučajevima i pod uvjetima koje propisuje zakon, ako se pravodobno isplati odšteta za njezin gubitak. Korištenje imovine može biti regulirano zakonom u mjeri u kojoj to zahtjeva opći interes.
2. Zaštićeno je intelektualno vlasništvo.

**Amandman V na ustav SAD-a**, proglašen 1791. godine glasi:<sup>87</sup>

„Nitko se ne smije smatrati odgovornim za kapitalni ili drugi zloglasni zločin, osim na temelju predstavke ili optužnice Velike porote, osim u slučajevima koji se javljaju u kopnenim ili pomorskim snagama, ili u miliciji, kada je u stvarnoj službi u vrijeme ratovanja ili javne opasnosti; niti će itko za isto kazneno djelo biti dvaput doveden u opasnost po život ili tijelo; niti će biti prisiljen u bilo kojem kaznenom predmetu svjedočiti protiv sebe, niti će biti lišen života, slobode ili imovine, bez odgovarajućeg zakonskog postupka; niti se privatno vlasništvo smije uzeti za javnu upotrebu, bez pravedne naknade.“

U Američkoj pravnoj literaturi, pravo vlasništva se često opisuje kao skup prava (eng. *bundle of rights*) čija srž nije odnos pojedinca i imovine, već pojedinca i društva po pitanju ovlasti nad predmetnom imovinom.<sup>88</sup>

Peruanski ekonomist Hernando de Soto u svojoj knjizi *Misterij kapitala* (eng. *The Mystery of Capital*) iz 2000. godine postulira da je formalni sustav vlasništva kakav je prisutan na zapadu jedan od glavnih razloga relativnog prosperiteta Zapada u odnosu na države bivšeg socijalističkog bloka i države trećega svijeta. De Soto je iznio šest učinaka formalnog sustava vlasništva koji omogućuju generiranje kapitala:<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> Europski parlament. (2016., 7. lipnja). *Povelja Europske unije o temeljnim pravima* (2016/C, 202/02), str. 9. Dostupno na <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016P/TXT>.

<sup>87</sup> Kongres Sjedinjenih Američkih Država. (1789.) *Povelja o pravima, Peti amandman*. Dostupno na <https://constitution.congress.gov/constitution/amendment-6/>.

<sup>88</sup> Johnson, D.R. (2012). Reflections on the Bundle of Rights. *Vermont Law Review*, 32(247), 247-272. Dostupno na <https://lawreview.vermontlaw.edu/wp-content/uploads/2012/02/johnson2.pdf>.

<sup>89</sup> de Soto, H. (2004). *Tajna kapitala*. Masmedia, str. 52-67.

### 1. Utvrđivanje ekonomskog potencijala imovine

Objekti poput kuća i stanova imaju potencijalnu vrijednost koji se može preobraziti u aktivni potencijal na isti način kako se potencijalna energija zatečena u prirodi može transformirati u stvarnu energiju ili rad. U oba slučaja, potreban je postupak koji zatočeni potencijal prenosi u čovjekov vlastiti svijet predočavanja u kojem se resurs može osloboditi otegotnih materijalnih stega i koncentrirati se na njegov potencijal. U kontekstu pretvaranja fizičke imovine u kapital ključan je postupak pismene potvrde o vlasništvu; time se imovina iz fizičkog tj. opipljivog oblika transformira u kapital. Kada se čovjek usredotoči na vlasničke podatke nekretnine umjesto na opipljivi aspekt te iste nekretnine, zakoračio je iz materijalnog svijeta u svijet kapitala. Promjenom vlasništva, fizička svojstva kuće ostaju nepromijenjena, no promijenjena su socijalna svojstva kuće, tj. tko je osoba koja može na temelju te kuće osigurati svoj interes, odnosno preuzeti odgovornost za razne činidbe. Formalno vlasništvo uz materijalnu dimenziju također osigurava i socijalnu i ekonomsku dimenziju posjeda nekretnine.

### 2. Raspršeni podaci integriraju se u jedan sustav

Kroz 19. stoljeće države Zapada su uspjele centralizirati podatke o vlasništvu i povezanim elementima (teretima, služnostima itd.) u jedinstvene registre gdje su evidentirane spomenute informacije te zbog čega je informiranje o istima ili njihovo izmjenjivanje ili ažuriranje značajno olakšano. Disperzivni sustavi bilježenja informacija na razini sela, regija, plemena itd. kakvi su bili prisutni na Zapadu prije 19. stoljeća su ostali prisutni u mnogim zemljama Trećeg svijeta kroz cijelo 20. stoljeće pa i dalje.

### 3. Ljudi preuzimaju odgovornost

Integriranje vlasništva u okvir jednog formalnog zakona omogućuje transparentnost i potiče odgovornost. Naime, kada se točno zna tko je vlasnik imovine, država i vjerovnici imaju znatno manje problema pri naplati potraživanja ili podizanju parnica protiv potencijalnog dužnika. Isto tako, kada je vlasništvo formalizirano, vlasnik nekretnine ima znatno veće mogućnosti pri stupanju u poslovne i slične odnose poput dobivanja kredita. Ovo objašnjava zašto vlasnici nekretnina u nerazvijenim državama, odnosno državama bez pouzdanog sustava formalnog vlasništva, imaju poteškoće pri poslovanju s nepoznatim strankama ili dobivanjem kredita; ne mogu dokazati da su vlasnici imovine koja bi potencijalno mogla biti pravno opterećena.

### 4. Imovina postaje zamjenjiva

Transformacijom imovine iz materijalnog oblika u kapital, odnosno u pravni oblik, omogućuje se lakše uspoređivanje imovine po osnovi njenog ekonomskog značaja. Na primjer, lakše je usporediti ekonomske karakteristike dvije arhitektonski različite zgrade kada ih se ne promatra isključivo kroz materijalne leće, već kroz leće ekonomskog potencijala. Isto tako, formaliziranjem vlasništva omogućuje se jednostavna podjela vlasništva bez zadiranje u materijalno svojstvo imovine uvođenjem vlasničkih udjela koje je moguće samostalno i nezavisno o ostalim suvlasnicima; prodati, pokloniti, založiti itd.

### 5. Ljudi se umrežuju

Formalni vlasnički sustavi omogućili su da se imovina može pretvoriti u zamjenjivu, da se lako mogu utvrditi vlasnik i adresa imovine, mogu se provesti vlasnička prava i da su podatci o povijesti imovine i vlasniku lako dostupni. Time su građani zapadnih zemalja postali mreža odgovornih faktora poslovanja koji se kao pojedinci mogu identificirati. Čineći imovinu zamjenjivom, povezujući vlasnike s imovinom, imovinu s adresama te stvarajući informacije o povijesti imovine i vlasnicima lako dostupnima, formalni vlasnički sustavi pretvorili su građane Zapada u mrežu individualno prepoznatljivih i odgovornih poslovnih agenata. Zapadnjački zakonito vlasništvo također pruža tvrtkama informacije o imovini i njezinim vlasnicima, adrese i objektivnu dokumentaciju o vrijednosti imovine, što sve vodi do kreditne evidencije odnosno podataka o kreditnoj sposobnosti. Ove informacije i postojanje integriranog zakona čine rizik lakšim za upravljanje kroz instrumente osiguravajućeg tipa kao i okupljanje imovine u svrhu jamčenja povratka duga.

### 6. Transakcije se zaštićuju

Vrlo važna karakteristika formalnog vlasničkog sustava Zapada je zaštićenost transakcija u vidu pouzdanog vođenja evidencije trenutnog stanja vlasništva, ovjeravanja transakcijske dokumentacije, evidentiranja i provođenja transakcija te pouzdanog i brzog ažuriranja izmijenjenih podataka. Javni sektor štiti transakcije kroz tijela zadužena za čuvanje vlasničkih podataka, a to su ponajprije sudovi i katastar. Na zapadu su spomenuta tijela zadužena za vođenje povijesne evidencije pravnog prometa na nekretninama te ažuriranje bilo kojeg relevantnog podatka vezanog za samu nekretninu, uključujući njenu vlasničku strukturu u datom trenutku, terete, aktivne postupke vezane za nekretninu te ekonomski korisne opise nekretnine. Svaka strana koja razmatra napraviti pravni promet ili stupiti u obvezan odnos koji

## 2. O vlasništvu nad zemljom

---

uključuje određenu nekretninu može u kratkom roku doznati sve podatke koje su toj osobi od interesa poput npr. trenutnih opterećenja nekretnine, opsega prava korištenja, hipoteke itd. Nastojanje institucija je da ti podaci budu ažurni i lako dostupni. Povjerenje u podatke pruženo od strane javnih institucija omogućuje brže ostvarenje transakcija pošto sam dokument može pružiti dovoljno podataka za pristupanje transakciji. Primjerice, u prošlosti je pri kupovini stoke bilo potrebno da prodavatelj stoku dopremi na tržnicu, da ju kupac vizualno pregleda te se potom stoka prodavala jedna po jedna. U sustavu sa pouzdanom evidencijom vlasništva transakcija se može ostvariti samo na temelju dokumenta koji potvrđuje vlasništvo što omogućuje pokretanje velikih količina imovine pomoću vrlo malog broja transakcija.

### 2.5.2. Vlasništvo u Republici Hrvatskoj

Hrvatska enciklopedija, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, definira vlasništvo kao „stvarno pravo koje nositelju daje najpotpuniju pravnu vlast nad stvari što ju pravni poredak dopušta i jamči.“<sup>90</sup>

U Republici Hrvatskoj vlasništvo je zajamčeno Ustavom te je detaljnije regulirano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.<sup>91</sup>

Ustav kaže:<sup>92</sup>

#### **Članak 48.**

- Jamči se pravo vlasništva.
- Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru.
- Strana osoba može stjecati pravo vlasništva uz uvjete određene zakonom.
- Jamči se pravo nasljeđivanja.

---

<sup>90</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *vlasništvo*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 13.7.2022., <https://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=65064>.

<sup>91</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZVDSP, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17).

<sup>92</sup> Odbor za Ustav, Poslovnik i politički sustav Hrvatskoga sabora. (2010., 6. srpnja). Ustav Republike Hrvatske (pročišćeni tekst). *Narodne Novine*. Dostupno na [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2010\\_07\\_85\\_2422.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2010_07_85_2422.html).

### Članak 50.

- Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.
- Poduzetnička se sloboda i vlasnička prava mogu iznimno ograničiti zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi.

Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 12. studenoga 2009. godine, donijela odluku o objavi Opće deklaracije o ljudskim pravima (NN 12/2009)<sup>93</sup> u kojoj se u članku 17. jamči pravo vlasništva.

Ujedno, kao članica EU, podliježe članku 17. *Povelje Europske unije o temeljnim pravima* koji glasi:<sup>86</sup>

### Članak 17.

#### *Pravo na vlasništvo*

1. *Svatko ima pravo na vlasništvo nad svojom na zakonit način stečenom imovinom, koristiti je, njome raspolagati i ostaviti je u nasljedstvo. Vlasništvo nikome ne može biti oduzeto, osim u javnom interesu u slučajevima i pod uvjetima koje propisuje zakon, ako se pravodobno isplati pravična naknada za gubitak vlasništva. Uživlje prava vlasništva može biti uređeno zakonom u mjeri u kojoj je to potrebno radi općeg interesa.*
2. *Intelektualno vlasništvo zaštićeno je.*

Nije doduše razjašnjeno koliku pravnu moć spomenuta povelja ima u pravnom sustavu EU.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čiji je pročišćeni tekst Sabor utvrdio 14. srpnja 2015., u svoja prva tri članka daje sažet, ali za potrebe ovog rada dovoljan uvid u opseg zaštite vlasništva u Republici Hrvatskoj.<sup>91</sup> Prva tri članka bit će prenesena u cijelosti.

---

<sup>93</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2009., 12. studenog). Opća deklaracija o ljudskim pravima. *Narodne novine*. Dostupno na [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/medunarodni/2009\\_11\\_12\\_143.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/medunarodni/2009_11_12_143.html).

### ***Vlasništvo i druga stvarna prava***

#### ***Članak 1.***

*(1) Svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava: prava služnosti, prava iz stvarnoga tereta, prava građenja i založnoga prava na svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drukčije određeno.*

*(2) Samo je jedna vrsta prava vlasništva.*

*(3) Pravo vlasništva i drugih stvarnih prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo pod pretpostavkama i na način određen zakonom.*

*(4) Kad vlasnik mora nešto trpjeti ili propustiti glede svoje stvari, treba to i ovlaštenik drugoga stvarnoga prava na istoj stvari koji svoje pravo izvodi iz njegova, ako nije što drugo određeno zakonom.*

*(5) Ovaj Zakon uspostavlja opće uređenje pripadanja stvari osobama; pravila ovoga Zakona primjenjivat će se i na pripadanje stvari koje su podvrgnute nekom posebnom pravnom uređenju, ako nisu s tim uređenjem u suprotnosti.*

*(6) Što god je zakonom određeno za pravo vlasništva i vlasnike, vrijedi na odgovarajući način i za sva druga stvarna prava, ako za njih nije što posebno određeno zakonom niti proizlazi iz njihove pravne naravi.*

### ***Predmet vlasništva i drugih stvarnih prava***

#### ***Članak 2.***

*(1) Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne.*

*(2) Stvari su u smislu ovoga Zakona tjelesni dijelovi prirode, različiti od ljudi, koji služe ljudima za uporabu. Uzima se da su stvari i sve drugo što je zakonom s njima izjednačeno.*

*(3) Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.*

*(4) Pokretnine su stvari koje se mogu premjestiti s jednoga mjesta na drugo, a da im se ne povrijedi bit (supstanca). Stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje s nekretninama.*

*(5) Prirodne sile su stvari u smislu ovoga Zakona ako su podložne ljudskoj vlasti.*



## **2. O vlasništvu nad zemljom**

---

*(6) Zakonom mogu neke vrste prava ili bilo što drugo biti izjednačeno sa stvarima; u takvu se to slučaju ubraja u pokretne stvari, a u nekretnine samo ako je spojeno s vlasništvom nepokretnih stvari, ili je njihov teret, ili je zakonom proglašeno nekretninom.*

*(7) U sumnji je li što pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna.*

### **Sposobnost stvari**

#### **Članak 3.**

*(1) Sposobne biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava jesu sve stvari, osim onih kojima njihove naravne osobine ili zakonske odredbe priječe da pripadaju pojedincu.*

*(2) Nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih, kao što su to atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala (opća dobra).*

*(3) O općim dobrima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara Republika Hrvatska, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.*

*(4) Pravno nisu dijelovi općega dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje.*

## 3. OPOREZIVANJE NEKRETNINA

### 3.1. Uvod

U prvom poglavlju govorilo se o vlasništvu nad zemljom, povijesnom razvoju vlasništva te važnosti istog za moderno građansko društvo i za gospodarstvo. U ovome poglavlju će se obraditi koncepti oporezivanja zemlje, tj. zemljišta, te poboljšanja na istima; drugim riječima - nekretninama.

Radi jasnoće važno je jasno definirati značenje ključnih termina koji će se nadalje učestalo spominjati.

**Imovina** - skup svih imovinskih prava jedne osobe.<sup>94</sup> U sastav imovine neke osobe ulaze sva prava vlasništva koja ona ima na stvarima (pokretninama i nekretninama), kao i sva njezina stvarna i obvezna prava (tražbine), a i sva ostala prava te osobe kojima se vrijednost može izraziti u novcu.

**Nekretnina** - stvar koja se ne može premještati, a da joj se ne uništi bit.<sup>95</sup> Nekretnina je zemljišna čestica sa svime što je s njom razmjerno trajno povezano, na njezinoj površini ili ispod nje, organski ili građenjem (raslinje, zgrade).

U svakodnevnom govoru često dolazi do nerazlikovanja pojmova imovina i nekretnina, posebno u kontekstu poreza na nekretnine koji se često naziva *porezom na imovinu*. Nekretnine su vrsta imovine te glavninu prihoda od tzv. poreza na imovinu u OECD državama čine porezi na nekretnine, no u kontekstu ovoga rada porez na imovinu bi obuhvaćao oporezivanje svih vrsta imovine uključujući nekretnine, pokretnine i financijsku imovinu te bi bio pobliži porezu na bogatstvo (eng. *wealth tax*). Iz tog razloga će se koristiti isključivo izraz *porez na nekretnine* kao porez koji obuhvaća zemljište te poboljšanja, tj. građevine na istome.

---

<sup>94</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Imovina*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 5.10.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=27186>.

<sup>95</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Nekretnina*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 5.10.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=43303>.

### 3. Oporezivanje nekretnina

---

**Zemljište** - fizikalni prostor, uglavnom namijenjen za poljoprivredu (poljoprivredno zemljište) ili za gradnju (građevinsko zemljište).<sup>96</sup> Ponekad se pod izrazom *zemlja* misli na zemljište, npr. engleski izraz *land tax*, u doslovnom prijevodu označava *porez na zemlju*, no ustvari je ono porez na zemljište. Sinonim za zemljište je i riječ *parcela*.

**Katastar** - evidencija zemljišta i zemljišnih parcela na kojoj se zasnivaju zemljišne knjige.<sup>97</sup>

**Poboljšanja** - u kontekstu ovoga rada i teme oporezivanja nekretnina, poboljšanja su objekti izgrađeni na zemljištu (kuće, štale, tvornice, trafostanice itd.).<sup>98</sup> Izraz stavlja težište na ekonomski aspekt zemljišta te sugerira da je nešto izgrađeno kako bi se povećala iskoristivost zemljišta. Izraz je izveden iz literature na engleskom jeziku gdje se koristi izraz *improvements*.

**Razdvojeni porez na nekretnine** - u američkoj pravnoj i poreznoj literaturi se javlja izraz *split-rate tax*, što bi se na hrvatski prevelo kao razdvojeni, odvojeni ili čak dvostupanjski porez.<sup>99</sup> On označava situaciju u kojoj se zemljište oporezuje po jednoj stopi, a poboljšanja na njemu po drugoj.

**Porez na nekretnine** - sam koncept poreza na nekretnine se može podijeliti na: porez na vlasništvo nekretnina, porez na promet nekretnina i porez na dohodak od nekretnina.<sup>100</sup> Izraz *porez na nekretnine* (eng. *property tax*) u kontekstu ovoga rada implicira porez na ukupnu vrijednost nekretnine, odnosno zbroj tržišne vrijednosti zemljišta i poboljšanja, ukoliko je prisutno. Dakle porez na nekretnine je efektivno sinonim za *ukupni* porez na nekretnine.<sup>101</sup>

---

<sup>96</sup> Jozić, Ž., Hudeček, L. i Mihaljević, M. (ur.). (2013). *zemljište*. Školski rječnik hrvatskoga jezika (online izdanje). Pristupljeno 5.10.2022., <https://rjecnik.hr/search.php?q=zemlji%C5%A1te>.

<sup>97</sup> Autori Jezikoslovca. (n.d.). *katastar*. Jezikoslovac. Pristupljeno 5.10.2022., <https://jezikoslovac.com/word/b8m6>.

<sup>98</sup> Autori Law Insider. (n.d.). *Land improvements*. Law insider. Pristupljeno 5.10.2022., <https://www.lawinsider.com/dictionary/land-improvements>.

<sup>99</sup> Cohen, J. P. i Coughlin, C. C. (2005). An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings. *Federal Reserve Bank of St. Louis Review*, 87(3), 359-374. Dostupno na <https://files.stlouisfed.org/files/htdocs/publications/review/05/05/CohenCoughlin.pdf>.

<sup>100</sup> Bajo, A. i Primorac, M. (2020). *Financije županija, gradova i općina*. Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu. str. 254-255.

<sup>101</sup> Seabury, C. (2020., 31. prosinca). *How Property Taxes Are Calculated*. Investopedia. Pristupljeno 12.12.2022., <https://www.investopedia.com/articles/tax/09/calculate-property-tax.asp>.

#### 3.2. Osnovna obilježja poreza na nekretnine

Porez na nekretnine karakteriziraju njegova osnovna obilježja.

**Imobilnost** – tj. nepokretnost nekretnine jedno je od najvažnijih obilježja poreza na nekretnine pošto ona jamči da će porezni objekt biti neodvojiv od nadležne porezne jurisdikcije. Za razliku od drugih oblika oporezivanja koji su mobilni, tj. u kojima subjekt ili objekt mogu promijeniti poreznu jurisdikciju, nekretnina je po svojoj definiciji nedvojiva od tla te samim time nedvojiva od porezne jurisdikcije.

**Prihod lokalne vlasti** – porez na nekretnine smatra se idealnim lokalnim porezom te se primarno koristi za financiranje lokalne samouprave, iako postoje odstupanja od tog pravila. Može se dogoditi da više fiskalnih razina oporezuje nekretnine unutar svojih jurisdikcija te da porezni obveznik mora na temelju vlasništva nad nekretninom podmiriti više poreznih obveza, npr. zasebno prema gradu te zasebno prema pokrajini ili županiji. Isto tako viša razina vlasti može unutar svoje porezne jurisdikcije zahvatiti kroz okvir poreza na nekretnine i one nekretnine u vlasništvu niže razine vlasti kako bi potaknula nižu vlast na ekonomičnije upravljanje svojom imovinom.

**Problem procjene** – ključni problem koji se javlja u kontekstu poreza na nekretnine. Riječ je o složenom procesu koji zahtijeva određene metode, stručnost i objektivnost kako bi se odredila pravedna tržišna vrijednost nekretnine na kojoj će se temeljiti porezna obveza. Procjena vrijednosti nekretnina trebala bi biti pravedna, objektivna i transparentna kako bi se osigurala prihvatljivost poreznog sustava. Transparentnost uključuje jasne smjernice za procjenu, objavljivanje kriterija i postupaka procjene, kao i pružanje mogućnosti žalbe i revizije procjene za porezne obveznike. Postoje različite metode procjene vrijednosti nekretnina te odabir prave metode procjene može biti izazov jer svaka metoda ima svoje prednosti i ograničenja, a primjena metode može ovisiti o vrsti nekretnine i lokalnim uvjetima tržišta. U svakom slučaju, za točnu procjenu vrijednosti nekretnine potrebni su relevantni podaci o nekretnini i sličnim prodajama. Međutim, prikupljanje tih podataka može biti izazovno, pogotovo ako nisu dostupni ili su nepotpuni. Ovisnost o nedostupnim ili nepouzdanim podacima može dovesti do netočnih procjena.

### 3. Oporezivanje nekretnina

---

#### 3.2.1. Tehnike procjene vrijednosti

Poseban i najveći izazov pri provođenju poreza na nekretnine je procjena vrijednosti nekretnina, tj. sustav i metode procjene. Moderna ekonomija nalaže da je sva vrijednost subjektivna, tako su postulirali ekonomisti Carl Menger i Eugen von Böhm-Bawerk,<sup>102,103</sup> no za potrebe provođenja poreza na nekretnine ipak je bilo potrebno razviti sustav donekle objektivne procjene vrijednosti nekretnine.

Za procjenu nekretnina u Republici Hrvatskoj nadležan je *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, donesen u svojoj prvoj inkarnaciji (tek) 2015. godine, koji detaljno propisuje postupak procjene i to putem tri metode i sedam postupaka.<sup>106</sup>

Metode procjena nekretnina su:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

Većina država zapada za tu potrebu koristi sustav masovne procjene (eng. *mass appraisal*), točnije koriste alate znane kao automatski procjenitelji vrijednosti (eng. *automated valuation model*, AVM).<sup>104</sup> U Hrvatskoj je sukladno *Uredbi o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (NN 28/2019)*, propisana metoda „*višestruke regresijske analize koja podrazumijeva rješavanje jednadžbi matematičko-statističkih modela kojima se s primjerenom točnošću procjenjuju odnosi između pojava i karakteristika na tržištu nekretnina.*“<sup>105</sup>

---

<sup>102</sup> Stomper, R. (2017). The Subjective Theory of Value and the Incompleteness of Austrian Economic Theory. SSRN. Dostupno na [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3030422](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3030422).

<sup>103</sup> Murphy, R. P. (2011). *Subjective-Value Theory*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na <https://mises.org/library/subjective-value-theory>.

<sup>104</sup> Jahanshiri, E., Buyong, T. i Shariff, A. R. M. (2011). A Review of Property Mass Valuation Models. *J. Sci. & Technol.*, 19(S), 23-30. Dostupno na <https://core.ac.uk/download/pdf/153802057.pdf>.

<sup>105</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2019., 21. ožujka). Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina. *Narodne novine*. Dostupno na [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019\\_03\\_28\\_573.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_03_28_573.html).

#### 3.3. Argumenti za uvođenje poreza na nekretnine

Porez na nekretnine ima nekoliko prednosti u odnosu na druge oblike poreza.

**1. Lakoća ubiranja.** Nekretnine za razliku od osoba nisu mobilne što značajno olakšava njihovo oporezivanje jer ne mogu odlukom vlasnika promjeniti svoju poreznu jurisdikciju. Postoji niz javnih baza podataka koje sadrže podatke o postojećim nekretninama i njihovim vlasnicima uključujući zemljišne knjige, katastar, fiskalni katastar, baze podataka na temelju kojih se trenutno zaračunava komunalna naknada itd. Države ujedno imaju niz alata za procjenu vrijednosti nekretnina, uključujući sustave masovne procjene koji značajno ubrzavaju postupak utvrđivanja vrijednosti istih. Kao alternativa sustavu masovne procjene, korisnicima (privatnim i javnim) su dostupni i ovlašteni procjenitelji čije je djelovanje u Republici Hrvatskoj propisano i regulirano Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.<sup>106</sup>

**2. Lokalni porez.** Porez na nekretnine se najčešće koristi kao lokalni porez te je pod ingerencijom lokalne vlasti. Središnja država može odrediti određene raspone kojih se lokalna vlast mora pridržavati, no za većinu važnih pitanja poput osnovice, stopa, izuzetaka i odbitaka nadležna je lokalna samouprava, odnosno skupština i izabrani dužnosnik (npr. načelnik). Prednost je što građani plaćanjem poreza na nekretnine kao lokalnog poreza mogu izravnije percipirati promjene u lokalnoj zajednici, ponajviše u vidu izgradnje nove infrastrukture, što na koncu čini plaćanje ugodnijim. Dodatna prednost je što će davanje kontrole gradu ili općini nad svojom prihodovnom stranom vrlo vjerojatno pozitivno zainteresirati stanovnike te općine za lokalni politički angažman, odnosno aktivnije sudjelovanje u lokalnom civilnom društvu.

**3. Uređenje podataka o vlasništvu.** U sustavu s porezom na nekretnine prisutan je poticaj da se promet nekretnina i općenito vlasnički odnosi uredno evidentiraju. Naime, ako netko prodaje nekretninu, porez ga potiče da tu nekretninu prijavi kako bi izbjegao poreznu obvezu za nekretninu čiji više nije vlasnik. Isto tako, ukoliko netko ima neprijavljeno vlasništvo nad nekretninom, porez na nekretnine ga potiče da istu prijavi jer nekretnina kojoj nije evidentiran vlasnik postaje obveznikom poreza te na kraju može završiti kao državno vlasništvo.

---

<sup>106</sup> Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. (ZPVN, NN 78/15).

### 3. Oporezivanje nekretnina

---

**4. Privatnost.** Za razliku od poreza na dohodak, porez na nekretnine je objektno orijentiran te u standardnoj praksi nije potrebno suviše zadirati u privatnost građana, tj. njegove prihode i potrošnju.

**5. Maksimizacija prednosti zemljišta.** U uvjetima oporezivanja nekretnina vlasnik ima poticaj maksimalno iskoristiti predmetnu nekretninu, primjerice ako je riječ o poljoprivrednom zemljištu, ima poticaj zasijati ga; ako je riječ o građevnom zemljištu, ima poticaj za izgradnju objekta; te ako ima izgrađeno zemljište, ima poticaj za davanje istoga u najam ili obavljanja komercijalne djelatnosti na istome kako bi si umanjio trošak.

Nastavno na argument maksimizacije prednosti zemljišta možemo spomenuti i sljedeće:

**5.1. Urbana obnova.** Porez na nekretnine može dati poticaje za urbanu obnovu u situacijama gdje je grad toliko narastao da su u širem centru ostali stari i uglavnom napušteni ili nedovoljno održavani objekti. Često je riječ o industrijskim objektima ili kvartovima izvorno građenim za radničku klasu na nekoć periferiji grada, utilitarnim stilom za čijom obnovom, tj. održavanjem nema interesa jer ne predstavlja kulturno ili umjetničko dobro.

Potrebno je napomenuti da je prethodni argument izraženiji u uvjetima u kojima je samo prisutan (ili bar izraženiji) porez na tržišnu vrijednost zemljišta jer ukupni porez na nekretnine destimulira izgradnju poboljšanja visoke vrijednosti. Detaljnija analiza tog problema bit će dana u idućim poglavljima.

**5.2. Privatizacija.** Porez na nekretnine potiče gradove i općine da prodaju (privatiziraju) svoje nekretnine. Ukoliko su grad ili općina, tj. jedinica lokalne samouprave (JLS) vlasnici nekretnine, oni su izuzeti od plaćanja poreza sami sebi na svoju imovinu, no privatizacijom iste dobivaju prihod kojeg ranije nisu imali (imaju i smanjenje troška ukoliko je riječ o nekretnini za koju se plaćaju režije). Poticaj k privatizaciji bi bio još izraženiji u uvjetima nacionalnog poreza na nekretnine nametnutog od središnje države na područje cijele države te da isti obuhvaća i imovinu u vlasništvu jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave.

**6. Rasterećenje poreza na dohodak.** U nekim državama poput Hrvatske uvođenje poreza na nekretnine bi otvorilo put za rasterećenje poreza na dohodak koji se smatra jednim od najneugodnijih poreza za plaćanje. Osim što je znatno složeniji, porez na dohodak, da bi se uspješno mogao sakupljati, zahtijeva znatno intimniji uvid u poslovne aktivnosti građana te njihove bankovne račune.

#### 3.4. Argumenti protiv uvođenja poreza na nekretnine

Iako postoje brojni razlozi za uvođenje porez na nekretnine, a neki od njih obrađeni su u prethodnom poglavlju, treba navesti najčešće spominjane argumente protiv njegovog uvođenja.

**Potencijalno regresivan** – porez na nekretnine u pravilu je *ad valorem* porez, odnosno porez koji za svoju osnovicu uzima tržišnu vrijednost nekretnine i time više opterećuje vlasnike vrijednijih nekretnina nego vlasnike manje vrijednih nekretnina te se zbog toga porez na nekretnine smatra socijalno pravednim. Problem oko pravednosti istoga nastane ukoliko vlasnik vrijednije nekretnine svoje bogatstvo ne drži samo u nekretnini već i u drugoj imovini koja nije predmet oporezivanja, poput npr. investicijsko zlato, nakit, umjetnine, luksuzna odjeća i namještaj, stvari od povijesnog značaja itd. U tom slučaju može doći do situacije da nominalno vrijednija nekretnina čini mali dio ukupnog imovinskog portfelja bogatijeg čovjeka a nominalno manje vrijedna nekretnina glavninu imovinskog portfelja siromašnog čovjeka. U navedenom slučaju siromašni čovjek će plaćati daleko veći porez kao postotak svoga ukupnog bogatstva usporedno sa bogatim čovjekom koji iako je vlasnik vrijednije nekretnine i plaća veći porez na istu od siromašnog čovjeka, ima daleko manju poreznu obvezu u odnosu na svoje ukupno bogatstvo u odnosu na siromašnog čovjeka. Navedenom problemu potencijalne regresivnosti se može doskočiti uvođenjem progresivnog poreza na nekretnine u kojem porezna obveza progresivno raste sukladno vrijednosti nekretnine. Npr. ukoliko nekretnina vrijedi 500.000,00 EUR, prvih 20.000,00 EUR vrijednosti se ne oporezuje, vrijednost između 20.000,00 i 50.000,00 EUR se oporezuje stopom od 0,5 %, vrijednost između 50.000,00 i 100.000,00 EUR se oporezuje stopom od 0,75 %, vrijednost između 100.000,00 EUR i 200.000,00 EUR se oporezuje stopom od 1 %, vrijednost između 200.000,00 EUR i 400.000,00 EUR stopom od 1,5 % itd.

**Visoki troškovi ubiranja** – daljnja kritika poreza na nekretnine su potencijalno visoki troškovi ubiranja, uzevši u obzir da se porezna osnovica uvijek mijenja sukladno kretanjama na tržištu. No uz modele procjene vrijednosti nekretnina te adekvatne računalne i programske sustave, troškovi ažuriranih procjena vrijednosti nekretnina, obračuna porezne obveze te dostave istih poreznim obveznicima kroz nadležna programska sučelja (npr. e-građani, e-porezna), ukupni troškovi ubiranja bi mogli biti značajno smanjeni.



#### 3.5. Posebni primjeri oporezivanja nekretnina

U nastavku će biti opisan model prikupljanja poreznih prihoda i poticanja urbane obnove kroz okvir poreza na nekretnine te porez na tržišnu vrijednost zemljišta (eng. *land value tax*, LVT), specifičan oblik oporezivanja nekretnina značajne povijesne i teoretske važnosti.

##### 3.5.1. *Financiranje porastom prihoda*

Jedna značajna mogućnost koju porezi na nekretnine pružaju je financiranje javne infrastrukture metodom zahvaćanja porasta prihoda (eng. *value capture*), tj. mogućnost prostornog planiranja te planiranja gradnje sukladno predviđenim promjenama porezne osnovice.<sup>107</sup> To se ponajviše odnosi na planiranje gradnje skupe javne infrastrukture poput nove tramvajske ili željezničke linije i ostalih oblika javnog prijevoza te zelenih površina poput parkova. Naime, navedena infrastruktura neminovno povećava tržišnu vrijednost obližnjih stambenih i poslovnih jedinica jer izravno utječe na povećanje životne kvalitete obližnjih stanara i radnika, a povećanje tržišne vrijednosti spomenutih nekretnina povećava porezne prihode jedinice lokalne samouprave. Imajući na umu sve navedeno, porez na nekretnine omogućuje planiranje velikih javnih infrastrukturnih projekata na način da se isti mogu otplatiti u razumnom roku i to od strane onih koji će osjetiti najveću korist od spomenutih projekata.

Jedan od alata koji utilizira opisano zahvaćanje porasta prihoda je inkrementalno porezno financiranje (eng. *Tax Increment Financing*, TIF). TIF je alat koji se najčešće implementira u suradnji lokalne samouprave s privatnim investitorom i to pri projektima urbane obnove financirane privatnim sredstvima. Dvije najčešće TIF metode su financiranje obveznicama i *Pay as you go model*.<sup>108</sup>

##### 1. *Financiranje obveznicama*

Financiranje obveznicama je najčešći oblik TIF-a, gdje lokalna i regionalna samouprava izdaje obveznice pokrivena određenim postotnim iznosom projiciranih budućih poreznih prihoda,

---

<sup>107</sup> Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y. H. i Tamayose, B. (2015). *Financing transit-oriented development with land values: Adapting land value capture in developing countries*. World Bank Publications. Dostupno na [https://www.hlrn.org/img/documents/Suzuki\\_Land\\_Values.pdf](https://www.hlrn.org/img/documents/Suzuki_Land_Values.pdf).

<sup>108</sup> Autori The World Banka. (n.d.). *Tax Increment Financing (TIF)*. The World Bank. Dostupno na <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/17>.

### 3. Oporezivanje nekretnina

---

uvećanih zbog porasta vrijednosti nekretnina i dodane vrijednosti zbog povećane poslovne aktivnosti na toj lokaciji.<sup>109</sup>

Za utvrđivanje primjerenosti ovog oblika financiranja, lokalna/regionalna samouprava mora prvo utvrditi tržišnu opravdanost i financijsku izvedivost projekta, kvantificirati iznos potrebnog financiranja obveznicom te identificirati geografsku lokaciju u kojoj bi se inkrement porasta poreznih prihoda mogao ostvariti kroz ostvarenje projekta.<sup>110</sup> Nakon toga, potrebno je kvantificirati iznos inkrementa porasta poreznih prihoda ostvarenih od aktivacije obveznice do datuma dospijea. Zatim je moguće utvrditi je li inkrement porasta poreznih prihoda dostatan za pokrivanje troška financiranja obveznicom.

#### 2. *Pay as You Go*

*Pay as you go* model, s druge strane, zahtjeva od investitora snošenje određenih financijskih rizika jer on investira svoj kapital u infrastrukturu lokalne samouprave, a lokalna samouprava subvencionira investitora iz budućeg inkrementa porasta poreznih prihoda, tek kada je projekt izveden i ostvari svoj utjecaj na porezne prihode.<sup>111</sup>

#### 3.5.2. *Porez na tržišnu vrijednost zemljišta*

„Po mom mišljenju, najmanje loš porez je porez na nepoboljšanu vrijednost zemljišta, argument Henryja Georgea od prije mnogo, mnogo godina.“

-Milton Friedman<sup>112</sup>

Porez na tržišnu vrijednost zemljišta je danas neodvojiv od pojma *georgizam*; skupa ekonomskih i političkih ideja zagovaranih od strane američkog ekonomista Henryja Georgea (1839.–1897.) u čijem je središtu zagovaranje poreza na tržišnu vrijednost zemljišta (eng. *land value tax*, LVT), oblik poreza na nekretnine u kojem se kao porezna osnovica uzima tržišna vrijednost

---

<sup>109</sup> Pacewicz, J. (2013). Tax increment financing, economic development professionals and the financialization of urban politics. *Socio-Economic Review*, 11(3), 413–440. <https://doi.org/10.1093/ser/mws019>.

<sup>110</sup> Brieffault, R. (2010). The Most Popular Tool: Tax Increment Financing and the Political Economy of Local Government. *The University of Chicago Law Review*, 77(1), 65-95. Dostupno na <https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=5491&context=uclev>.

<sup>111</sup> Hess, T. i Huang, P. (2017). Estimating the Net Present Value of a Pay-Go Tax Increment Financing Development Incentive. *Invista Analytics White Papers*, 4(1), 1-6. Dostupno na <https://www.invista-analytics.com/wp/NPVv4n1.pdf>.

<sup>112</sup> Ljung, B. (2014., 26. siječnja). *Milton Friedman talks about property taxes* [Video]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=yS7Jb58hcsc&ab\\_channel=BenjaminLjung](https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=yS7Jb58hcsc&ab_channel=BenjaminLjung), 01:00-01:20.

### 3. Oporezivanje nekretnina

---

zemljišta (parcele) neovisno o izgrađenom sadržaju (poboljšanjima) na istome, kao najučinkovitijeg i najmoralnijeg poreza.<sup>113 114</sup> Iako nije bio prvi koji je zagovarao oporezivanje zemlje (tj. zemljišta), Henry George je značajno doprinio teoretskim postavkama koncepta te je drastično popularizirao taj porez. Štoviše, George je zagovarao porez na tržišnu vrijednost zemljišta kao idealni *jedinstveni* tj. *univerzalni porez* (eng. *single tax*), odnosno jedini porez za financiranje kompletnog fiskalnog sustava Sjedinjenih Američkih Država.<sup>115</sup>

George je došao do svoga zaključka razmišljajući o tome zašto u bogatim sredinama poput gradova, usprkos industriji te tehnološkom napretku i dalje postoji siromaštvo.<sup>116</sup> Zaključio je da je dobar dio novonastale vrijednosti zatočen u nerealiziranoj renti, odnosno u vrijednosti zemljišta koji je u rukama manjine. Ujedno je zaključio da pokušaji ublažavanja siromaštva kroz javne usluge i infrastrukturu opet doprinose povećanju vrijednosti obližnjih zemljišta.

*„Porez na vrijednost zemlje je, dakle, najpravedniji i najjednakiji od svih poreza. Porezna obveza pada samo na one koji od društva primaju osobitu i vrijednu korist, i to razmjerno koristi koju primaju. To je uzimanje od strane zajednice, za korištenje zajednice, one vrijednosti koja je kreacija zajednice. To je primjena zajedničke imovine na zajedničku upotrebu. Kada se sva renta uzima oporezivanjem za potrebe zajednice, tada će biti postignuta jednakost koju je odredila priroda. Nijedan građanin neće imati prednost u odnosu na bilo kojeg drugog građanina osim ako to ne daje njegova djelatnost, vještina i inteligencija; i svaki će dobiti ono što pošteno zaradi. Tada, ali ne do tada, rad će dobiti svoju punu nagradu, a kapital svoj prirodni povrat.“<sup>116</sup>*

Teorem Henryja Georgea kaže da će razina agregatne rente u određenom području biti jednaka ili približna javnim agregatnim rashodima vlasti u tom području. Stoga, jedinstveni porez na zemljište neće smanjiti ili iskriviti gospodarsku aktivnost, nego će uprihoditi dovoljno da pokrije troškove normalne javne aktivnosti.<sup>117</sup>

---

<sup>113</sup> Hooper, C. L. (n.d.). Henry George. Econlib. Pristupljeno 16.12.2022., <https://www.econlib.org/library/Enc/bios/George.html>.

<sup>114</sup> Autori Collins English Dictionary. (2014). *land tax*. Collins English Dictionary – Complete and Unabridged (12. izd.). HarperCollins Publishers.

<sup>115</sup> Rothbard, M. N. (2005). *The Single Tax: Economic and Moral Implications and A Reply to Georgist Criticisms*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na [https://cdn.mises.org/Single%20Tax%20Economic%20and%20Moral%20Implications\\_2.pdf](https://cdn.mises.org/Single%20Tax%20Economic%20and%20Moral%20Implications_2.pdf).

<sup>116</sup> George, H. (1912). *Progress and Poverty*. Doubleday, Page & Co. Pristupljeno 10.02.2023., <https://www.econlib.org/library/YPDBooks/George/grgPP.html>.

<sup>117</sup> Nell, Edward. (ur.). (2019). *Henry George and How Growth in Real Estate Contributes to Inequality and Financial Instability*. Palgrave Macmillan.

### 3. Oporezivanje nekretnina

---

George je svoja razmišljanja i prijedloge opisao u svom kapitalnom djelu *Progress and Poverty* iz 1879. godine,<sup>118</sup> knjizi koja je srušila sve rekorde prodaje te je postala najprodavanija knjiga u SAD-u odmah iza Biblije.<sup>119</sup> Georgove ideje su postale toliko popularne da su inspirirale popularnu društvenu igru *Monopoly* (prvobitno zvana *Landlord's game*) čija je svrha bila uz igru podučiti ljude georgističkoj teoriji.<sup>120</sup>

Iako pojam georgizam danas više nije u upotrebi, ideje Henry Georga su značajno utjecale na nadolazeće ekonomiste, političare i društvene mislioce. Ono što je posebno zanimljivo je da su georgističke ideje popularne i među socijalistima i zagovornicima slobodnog tržišta. George je u svoje vrijeme bio progresivni (lijevi) mislilac i aktivist, zagovornik većih prava za siromašne i borac protiv privatnih monopola i bogaćenja pojedinaca na osnovi špekulacije zemljištem, no istovremeno je zagovarao slobodnu trgovinu i ukidanje svih ostalih poreza, osim poreza na tržišnu vrijednost zemljišta koju je gorljivo zagovarao. Koncept ukidanja svih ostalih poreza, posebno onih direktnih, inspirirao je i podvrstu libertarijanaca i minarhista koji se nazivaju geolibertarijancima (eng. *geolibertarians*).<sup>121</sup>

Potrebno je napomenuti još jednom da Henry George nije intelektualni otac poreza na tržišnu vrijednost zemljišta jer se zemlja oporezivala još od davnih civilizacija, niti je napravio značajan iskorak u argumentiranju zašto je oporezivanje zemlje jedan od najmanje loših poreza jer su to objasnili fiziokrati i Adam Smith više od 100 godina ranije. George je uspio prilagoditi znanje ekonomskih velikana prije njega za svojedobno modernu i urbanu publiku u vrijeme kada su određene misli velikana prije njega postale dovoljno zrele za masovnu popularizaciju. S tim rečenim, opravdano je da se koncepti poput oporezivanja tržišne vrijednosti zemljišta, implementiranja istoga kao *single tax*, razumijevanje savršenog oporezivanja neelastičnosti zemljišta te razumijevanje odnosa javne potrošnje i povećanje rentne dobiti privatnih zemljoposjednika vežu uz Henryja Georga.

---

<sup>118</sup> George, H. (1880). *Progress and poverty: an inquiry into the cause of industrial depressions, and of increase of want with increase of wealth. The remedy*. D. Appleton and company. Dostupno na <https://tile.loc.gov/storage-services/service/gdc/gdcscd/00/03/70/63/30/7/00037063307/00037063307.pdf>.

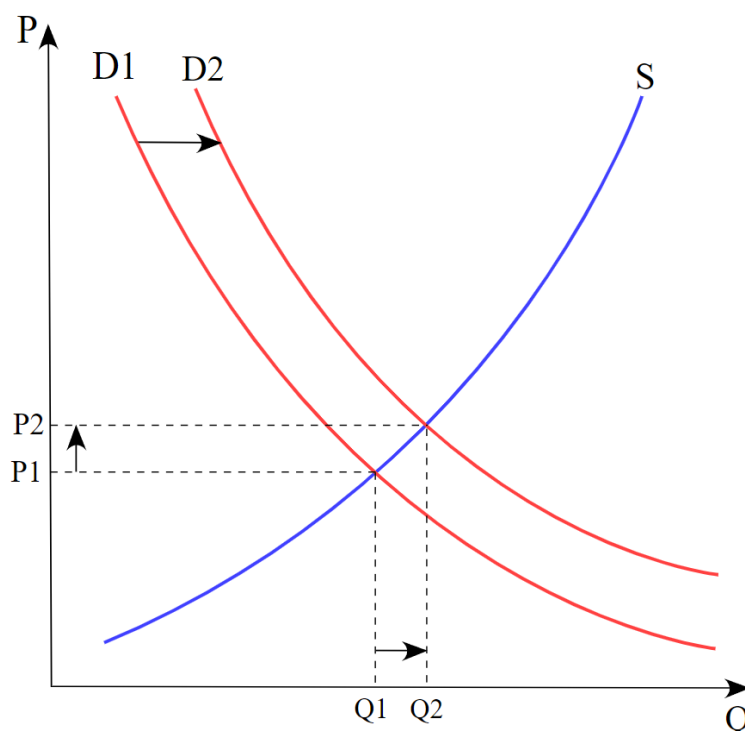
<sup>119</sup> Tucker, J. A. (2015). *Progress and Poverty, Then and Now. Foundation for Economic Education*. Pristupljeno 17.12.2022., <https://fee.org/articles/progress-and-poverty-then-and-now/>.

<sup>120</sup> Pilon, M. (2015., 13 veljače). Monopoly's Inventor: The Progressive Who Didn't Pass 'Go'. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2015/02/15/business/behind-monopoly-an-inventor-who-didnt-pass-go.html>.

<sup>121</sup> Autori WordSense Dictionaryja. (n.d.). *geolibertarianism*. WordSense Dictionary. Pristupljeno 20.12.2022., <https://www.wordsense.eu/geolibertarianism/>.

### 3. Oporezivanje nekretnina

LVT se smatra jednim od najmanje loših poreza zato što je zemljište, dobro koje je osnovica tog poreza, savršeno neelastično dobro.<sup>122</sup> Elastičnost u ekonomiji označava osjetljivost varijable na promjene uzrokovane promjenom u drugoj varijabli te se najčešće koristi u kontekstu promjene cijena.<sup>123</sup> Za daljnje razumijevanje tog aspekta LVT-a potrebno je razumjeti određene pojmove iz ekonomije.



**Slika 1.** Krivulja ponude i potražnje.<sup>124</sup>

Jedan od najosnovnijih grafova koji se javlja u ekonomskoj znanosti je krivulja ponude i potražnje (slika 1).<sup>125</sup> Krivulja ponude i potražnje prikazuje kako dobro postiže tržišnu ravnotežu na temelju promjena u ponudi, potražnji ili cijeni pod jednakim uvjetima (lat. *caeteris paribus*). Na slici 3 prikazano je povećanje cijene dobra ( $P1 \rightarrow P2$ ) sukladno povećanju potražnje ( $D1 \rightarrow D2$ ).

<sup>122</sup> Grieson, R. E. (1974). The economics of property taxes and land values: The elasticity of supply of structures. *Journal of Urban Economics*, 1(4), 367-381. [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(74\)90001-1](https://doi.org/10.1016/0094-1190(74)90001-1).

<sup>123</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. (n.d.). *Elastičnost*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 5.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=17530>.

<sup>124</sup> Standard supply and demand curves. Paweł Zdziarski /Wikimedia, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Supply-and-demand.svg>.

<sup>125</sup> Lipovec, N. i Kozina, G. (2013). Ekonomska analiza i ocjena zakonitosti ponude i potražnje. *Tehnički glasnik*, 7(2), 206-212. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/105609>.

### 3. Oporezivanje nekretnina

---

U prisutnosti poreznog opterećenja na tržištu javlja se tzv. mrtvi teret oporezivanja (eng. *deadweight loss*).<sup>126</sup>

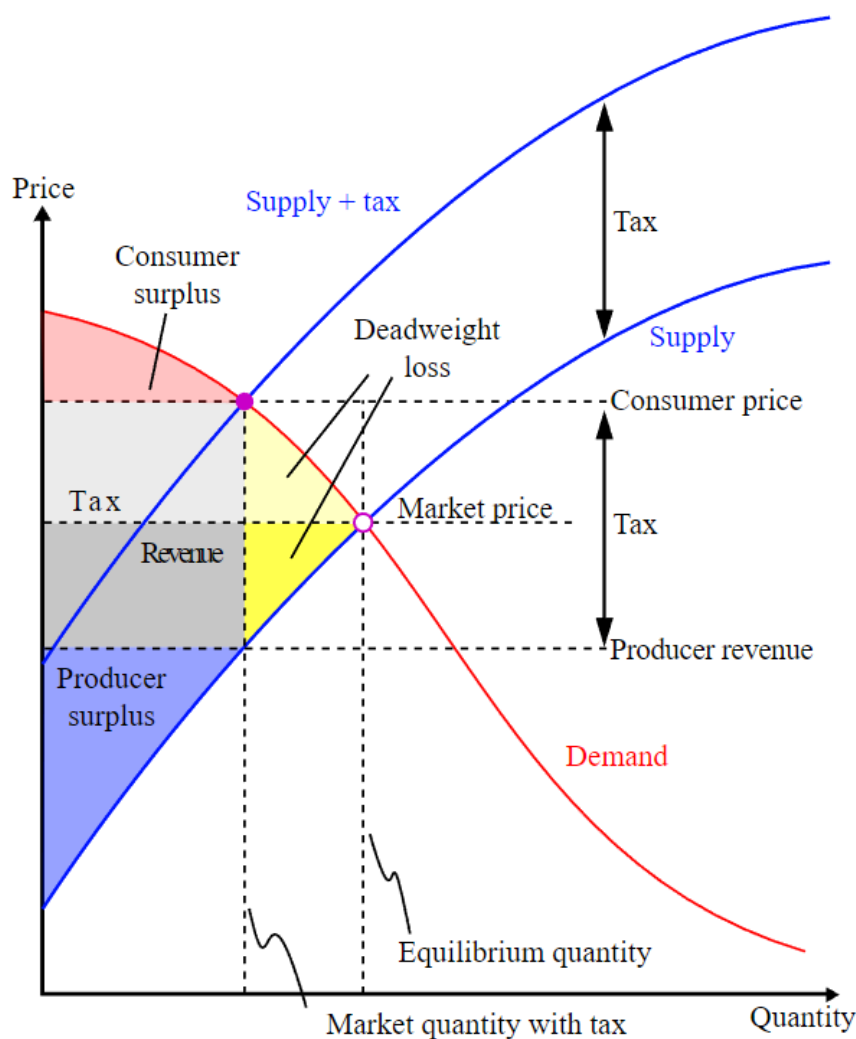
Porezi utječu na veličinu ponude i potražnje dobara.<sup>127</sup> Oporezivanje pogoršava blagostanje potrošača, ali i proizvođača, tj. proizvođači ostvaruju nižu cijenu nego prije uvođenja poreza, dok potrošači plaćaju višu cijenu zbog njegove primjene. Novonastali državni prihod od oporezivanja posljedično umanjuje tržište. Stoga, za potpuno shvaćanje utjecaja oporezivanja dobara i usluga na blagostanje, potrebno je usporediti pad blagostanja potrošača i proizvođača s iznosom poreznih prihoda koje država dobiva. Takva će analiza pokazati da smanjenje blagostanja među potrošačima i proizvođačima nadmašuje porezni novac koji država dobiva. Smanjenje blagostanja do kojeg dolazi zbog nametanja poreza (onog dijela koji ne pripada nikome, tj. ni potrošaču, ni proizvođaču, ni državi) predstavlja mrtvi teret oporezivanja ili višak poreznog tereta, koji je mjera neučinkovitosti koju porezi unose u gospodarstvo.

Na slici 2 prikazana je krivulja ponude i potražnje u uvjetima uvođenja poreza na određeno dobro. Crvena boja predstavlja potrošačev višak (korist) koju on uživa ulaskom u transakciju, dok plava boja predstavlja proizvođačev višak koji nastaje njegovim ulaskom u transakciju. Svjetlosiva i tamnosiva boja zbrojeno predstavljaju porezno opterećenje, odnosno državni višak, tj. korist za državu koju ista dobiva oporezivanjem transakcije. Mrtvi teret oporezivanja prikazan je žutom bojom te predstavlja svojevrsni gubitak koji je nastao uvođenjem poreza i ne bi postojao da porez nije uveden. Štoviše, da porez nije uveden i sive i žute površine bi bile pretočene u proizvođačev i potrošačev višak.

---

<sup>126</sup> Feldstein, M. S. (2006). The effect of taxes on efficiency and growth. *National Bureau of Economic Research*. Dostupno na [https://www.nber.org/system/files/working\\_papers/w12201/w12201.pdf](https://www.nber.org/system/files/working_papers/w12201/w12201.pdf).

<sup>127</sup> Kesner-Škreb, M. (1999). Porezna politika i gospodarski rast. *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 9(73), str 62-121. Dostupno na <https://hrcak.srce.hr/file/30332>.



Slika 2. Krivulja ponude i potražnje u uvjetima poreznog opterećenja.<sup>128</sup>

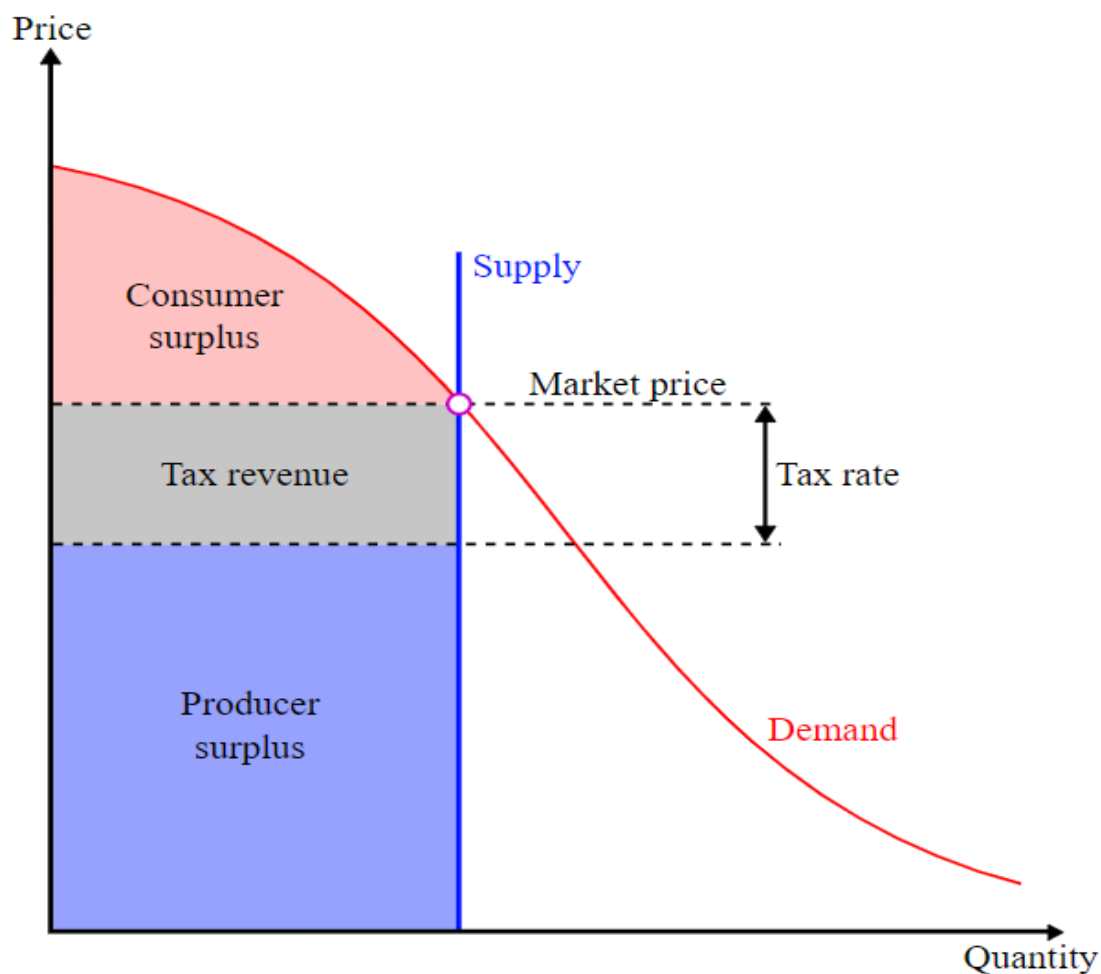
Implikacija predmetnog grafa je da uvođenje poreza u transakciju uvijek dovodi do pojave mrtvog tereta, tj. tržišne neefikasnosti.

Vratimo se na LVT te na krivulju ponude i potražnje čiji je predmet zemlja, odnosno zemljišta. Zemlja ima dvije zanimljive karakteristike koje je potrebno naglasiti:

- **Njena količina (kvantitet) je fiksna** (uz izuzetke vrlo skupih postupaka amelioracije koji nam trenutno nisu relevantni).
- **Ona nema troškove proizvodnje, odnosno ljudi je nisu proizveli, oni su ju zatekli.**

Imajući to na umu, pogledajmo graf ponude i potražnje sa savršeno neelastičnom, tj. fiksnom ponudom zemlje.

<sup>128</sup> Illustration of deadweight loss introduced by taxation, SilverStar, Evan Derickson /Wikimedia, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Deadweight-loss-tax.svg>.



**Slika 3.** Savršena neelastičnost ponude.<sup>129</sup>

Na slici 3 prikazana je krivulja ponude i potražnje u uvjetima savršene neelastičnosti ponude. Kako je dostupnost zemljišta ograničena te se njegova količina ne može promjeniti bez obzira na povećanje ili smanjenje potražnje, ono predstavlja savršeno neelastično dobro. LVT zbog svoje savršene neelastičnosti ne stvara mrtvi teret te je iz makroekonomske perspektive jedan od najmanje loših poreza.

Imajući na umu razne prednosti LVT-a, postavlja se pitanje zašto LVT nije u široj primjeni. Štoviše, Estonija je jedina EU/OECD država koje se oslanjaju isključivo na LVT kao oblik oporezivanja nekretnina.

---

<sup>129</sup> Perfectly inelastic supply, Explodicle/Wikimedia, CC BY-SA 3.0, [https://en.wikipedia.org/wiki/File:Perfectly\\_inelastic\\_supply.svg](https://en.wikipedia.org/wiki/File:Perfectly_inelastic_supply.svg).



### 3. Oporezivanje nekretnina

---

Steven C. Bourassa, predstojnik Odsjeka za urbano i regionalno planiranje Florida Atlantic Sveučilišta, te profesor urbanog i regionalnog planiranja daje pet argumenata:<sup>130</sup>

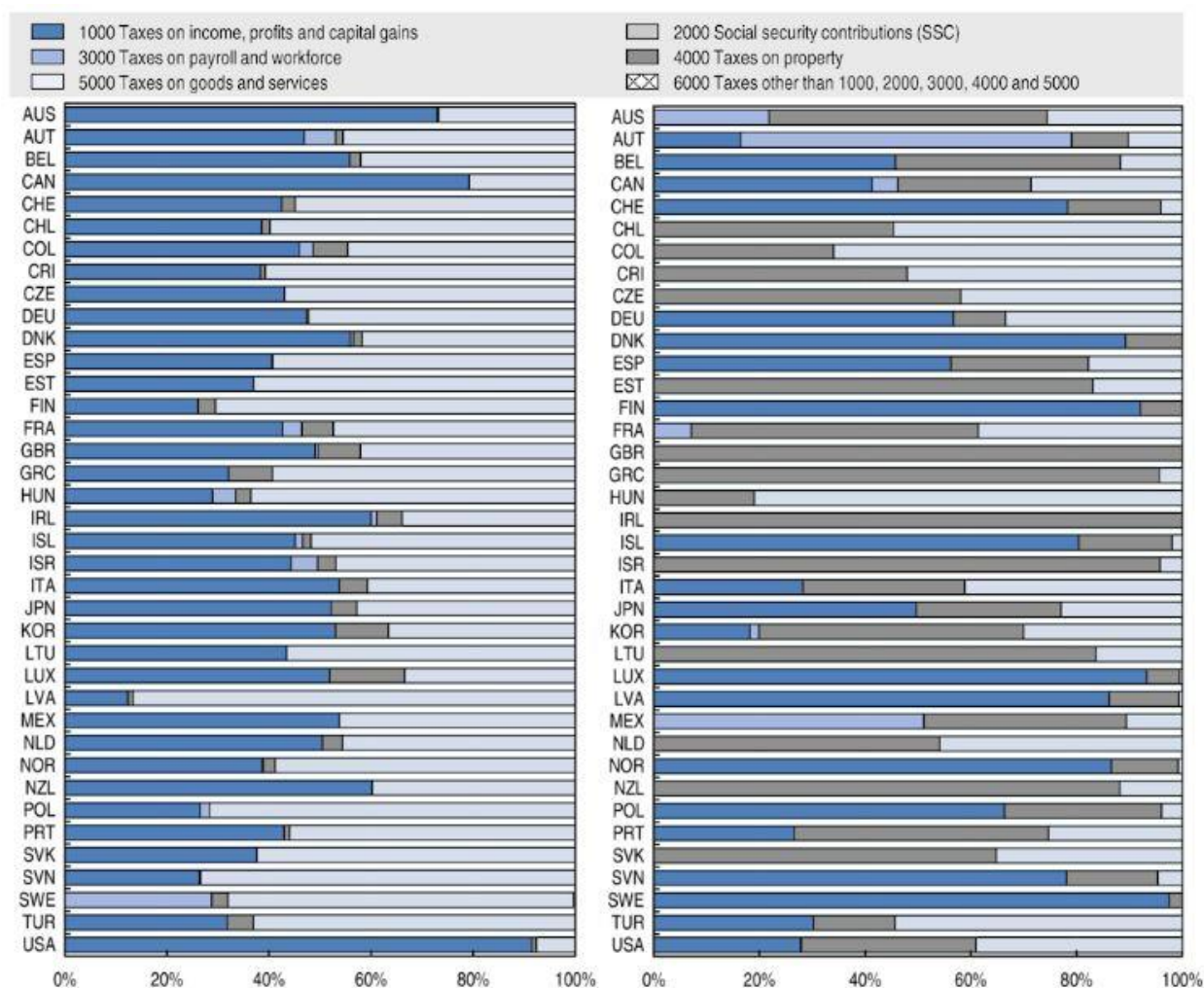
1. Porez na nekretnine sam po sebi je nepopularan jer oporezuje nerealizirani kapitalni dobitak umjesto *cash flowa* a LVT bi mogao dodatno pogoršati spomenutu negativnu percepciju.
2. LVT zahtijeva procjenu tržišne vrijednosti zemljišta što je tehnički nezgodno za izvesti u gusto nastanjenim sredinama u kojima su skoro sva zemljišta već izgrađena, odnosno nema prometa neizgrađenih zemljišta na temelju kojeg bi se dobila pouzdana tržišna cijena.
3. Uvođenje LVT bi moglo poremetiti planove i preferencije jedinica lokalne samouprave po pitanju iskorištavanja zemljišta, primjerice uvođenje LVT-a u saveznoj državi Havaji doprinijelo je ubrzanoj izgradnji na otocima (komparativni primjer u Hrvatskoj je fenomen „betonizacije“ obale).
4. Implementacija režima čistog LVT-a, dakle uzurpiranje postojećeg sustava oporezivanja ukupne vrijednosti nekretnine bi stvorilo nove dobitnike i gubitnike što je značajan politički rizik zakonodavcima.
5. LVT naprosto nije dovoljno popularan odnosno trebovan od strane političara i glasačkog tijela da bi se stvorila kritična masa za implementaciju istoga.

---

<sup>130</sup> Dye, R. F., England, R. W. (ur.). (2009). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice*. Lincoln Institute of Land Policy, str. 195-196.

## 4. KOMPARATIVNA ANALIZA POREZA NA NEKRETNINE U SVIJETU

Većina država svijeta ima neki oblik poreza na nekretnine u smislu poreza koji uzima u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Za potrebe ovoga rada obratiti ćemo pozornost na OECD države te se poslužiti OECD-ovim izvješćem *Revenue Statistics 2022*.<sup>131</sup>



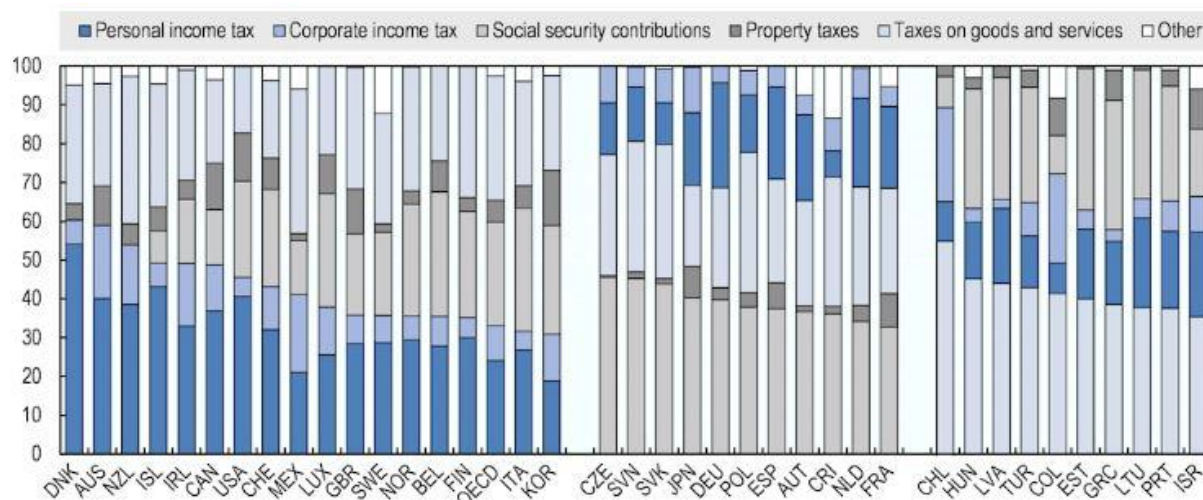
**Slika 4.** Sastav prihoda središnjih država (lijevo) i nižih razina vlasti (desno) OECD država 2020. godine.<sup>132</sup>

<sup>131</sup> OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing. Dostupno na <https://doi.org/10.1787/8a691b03-en>.

<sup>132</sup> OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing, str. 28. Dostupno na [https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022\\_5ab32fd8-en#page17](https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022_5ab32fd8-en#page17).

#### 4. Komparativna analiza poreza na nekretnine u svijetu

Slika 4 prikazuje prihode od svih velikih poreznih kategorija za središnju državu te lokalnu i područnu samoupravu.<sup>132</sup> Može se primijetiti da sve OECD države imaju imovinske poreze te da se isti koriste primarno za financiranje jedinica lokalne samouprave. Štoviše, u Izraelu, Irskoj, Grčkoj i Ujedinjenom Kraljevstvu imovinski porezi su odgovorni za više od 90 % prihoda lokalnih vlasti. Od tog trenda odstupaju Finska, Švedska i Luksemburg, države u kojima se više od 90 % prihoda lokalne samouprave omogućuje kroz porez na dohodak.



**Slika 5.** Struktura ukupnih poreznih prihoda OECD država 2020. godine.<sup>133</sup>

Slika 5 prikazuje ukupne prihode OECD država podijeljene prema glavnim poreznim kategorijama (uključujući doprinose) u 2020. godini.<sup>133</sup> Može se primijetiti da porezi na imovinu (u pravilu, na nekretnine) ne zauzimaju značajno mjesto u ukupnim poreznim prihodima OECD država iako dominantno sudjeluju u financiranju nižih razina vlasti. Imajući na umu da je u određenim državama lokalna vlast primarno financirana porezima na nekretnine možemo deduktivno zaključiti da su razlog niskog udjela poreza na nekretnine u ukupnim poreznim prihodima značajno veći prihodi središnje države u odnosu na ukupne prihode lokalne samouprave. Treba imati na umu da središnja država može financirati lokalnu samoupravu izravnim dotacijama te kroz razne subvencije i da prikazani porezni prihodi ne tvore cjelovitu sliku o ukupnim prihodima, pogotovo kada je riječ o nižim administrativnim jedinicama.

Tablica 1 brojčano prikazuje sadržaj slike 5, tj. strukturu ukupnih prihoda OECD država prema glavnim poreznim kategorijama (uključujući doprinose) u 2020. godini.<sup>134</sup>

<sup>133</sup> OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing, str. 21. Dostupno na [https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022\\_5ab32fd8-en#page10](https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022_5ab32fd8-en#page10).

#### 4. Komparativna analiza poreza na nekretnine u svijetu

**Tablica 1.** Struktura javnih prihoda OECD država 2020. godine.<sup>134</sup>

	Tax revenue as % of total tax revenue in 2020						
	1100 Taxes on income, individuals (PIT)	1200 Taxes on income, corporates (CIT)	2000 Social security contributions (SSC)	4000 Taxes on property	5111 Value added taxes	Other consumption taxes (3)	All other taxes (4)
Australia	40.1	18.8	0.0	10.1	12.4	14.1	4.5
Austria	22.2	5.1	36.8	1.4	17.6	9.5	7.5
Belgium	27.8	7.7	32.0	8.0	15.0	9.4	0.0
Canada	36.9	11.8	14.3	12.0	13.2	8.3	3.5
Chile	10.2	24.3	8.0	5.3	41.1	13.7	-2.7
Colombia	7.7	23.0	9.9	9.7	28.7	12.7	8.2
Costa Rica	6.8	8.4	36.1	2.0	19.7	13.6	13.4
Czech Republic	13.4	9.4	45.5	0.6	21.3	9.8	0.0
Denmark	54.2	6.1	0.1	4.2	20.8	9.9	4.8
Estonia	18.1	4.9	36.5	0.6	26.7	13.2	0.0
Finland	30.0	5.1	27.4	3.6	22.1	11.7	0.1
France	21.0	5.1	32.7	8.7	15.4	11.7	5.3
Germany	27.0	4.3	39.7	3.3	17.2	8.5	0.0
Greece	16.3	3.1	33.2	7.8	20.1	18.4	1.0
Hungary	14.6	3.6	30.8	2.9	27.1	18.1	3.0
Iceland	43.1	6.1	8.3	6.2	22.0	9.6	4.6
Ireland	32.9	16.1	16.6	5.0	17.2	11.1	1.0
Israel	21.9	9.2	17.4	10.3	23.9	11.5	5.9
Italy	26.8	4.8	31.8	5.7	14.1	12.8	3.9
Japan	18.7	11.7	40.4	8.1	14.9	6.0	0.3
Korea	18.8	12.1	28.0	14.2	15.1	9.3	2.4
Latvia	19.3	2.3	31.4	3.0	27.5	16.5	0.0
Lithuania	23.0	5.1	33.2	1.0	25.6	12.1	0.0
Luxembourg	25.5	12.5	29.2	10.0	14.9	7.9	0.1
Mexico	21.0	20.1	13.9	1.9	23.8	13.4	5.9
Netherlands	22.9	7.8	34.1	4.3	18.5	11.9	0.5
Norway	29.4	6.2	28.9	3.4	23.6	8.5	0.2
Poland	14.8	6.4	37.9	3.6	22.4	13.8	1.0
Portugal	19.9	7.9	29.6	4.2	23.8	13.7	1.0
Slovak Republic	10.8	8.6	43.9	1.4	21.0	13.5	0.7
Slovenia	14.1	5.2	45.2	1.7	20.2	13.5	0.1
Spain	23.7	5.3	37.4	6.7	17.1	9.6	0.0
Sweden	28.8	7.0	21.4	2.2	21.6	6.9	12.1
Switzerland	32.1	11.0	25.2	8.1	11.3	8.7	3.7
Türkiye	13.2	8.7	29.7	4.4	19.2	23.8	1.0
United Kingdom	28.6	7.3	21.0	11.6	20.2	11.0	0.4
United States	40.6	4.9	24.8	12.4	0.0	17.2	0.1
<b>OECD Average</b>	<b>24.1</b>	<b>9.0</b>	<b>26.6</b>	<b>5.7</b>	<b>20.2</b>	<b>11.9</b>	<b>2.5</b>

<sup>134</sup> Prilagođeno prema OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing, str. 15. Dostupno na <https://tinyurl.com/397au8a4>.

### 4.1. Estonija

Estonija je jedna od globalno najpoznatijih država po implementaciji poreza na tržišnu vrijednost zemljišta uz odsustvo poreza na tržišnu vrijednost izgrađenih objekata.<sup>135</sup> Ujedno je poznata po vrlo konkurentnom i jednostavnom poreznom sustavu oporezivanja (isplaćene) dobiti te proporcionalnom sustavu oporezivanja dohotka (eng. *flat tax*). Za pretpostaviti je da bi implementacija LVT-a, zamišljena kao još jedan komplementarni porez, Estoniju učinila (i brendirala) kao idealnu post-sovjetsku državu, stvorenu na Friedmanskim slobodno tržišnim idealima. Prema godišnjem izvještaju International Tax Competitiveness Index za 2021. godinu, provedenom od američke zaklade Tax Foundation, Estonija je u kategoriji oporezivanja imovine dobila savršenu ocjenu 100/100, s pozitivnom napomenom da se u Estoniji oporezuje samo tržišna vrijednost zemljišta.<sup>136</sup>

No, razmatrajući pitanje poreza na nekretnine, ta priča ne bi bila potpuno točna. Naime, LVT se smatrao samo odskočnom daskom prema uvođenju poreza na ukupnu vrijednost nekretnine što do sada nije zaživjelo zbog određenih političkih i društvenih otpora koji su se u međuvremenu pojavili.<sup>137</sup>

Tambet Tiits, tadašnji direktor Estonskog državnog odbora za zemljište, sročio je razloge zašto se LVT onomad uveo:

1. Povećanje prihoda te jačanje fiskalne baze lokalne vlasti
2. Pomicanje porezne baze s neizravnih na izravne poreze
3. Odabir poreza koji se može efektivno sakupljati
4. Ubrzanje zemljišne reforme
5. Aktivacija tržišta nekretnina
6. Poticanje efektivne upotrebe zemljišta
7. Poticanje svijesti o konceptu vrijednosti zemljišta
8. Poticanje reforme i ažuriranja zemljišnih knjiga<sup>138</sup>

---

<sup>135</sup> Estonska porezna i carinska uprava. (2023.). *Land tax*. Vlada Republike Estonije. Pristupljeno 22.02.2022., <https://www.emta.ee/en/private-client/taxes-and-payment/other-taxes/land-tax>.

<sup>136</sup> Bunn, D., Asen, E. (2021., 18. listopada). International Tax Competitiveness Index 2021. *The Tax Foundation*. Pristupljeno 23.12.2022., <https://tinyurl.com/2p8tkxy>.

<sup>137</sup> Dye, R. F., England, R. W. (ur.). (2009). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice*. Lincoln Institute of Land Policy, str. 45.

<sup>138</sup> Dye, R. F., England, R. W. (ur.). (2009). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice*. Lincoln Institute of Land Policy, str. 43.

#### 4. Komparativna analiza poreza na nekretnine u svijetu

---

Treba imati na umu da je Estonija bila članica SSSR-a i time podložna planskoj ekonomiji te da su bile potrebne nametljivije mjere da se zemlja počne tretirati kao privatno vlasništvo, tj. imovinska klasa podložna gospodarskom prometu.

Na dan pisanja ovoga rada službene stranice vlade Estonije<sup>139</sup> opisuju porez na zemljišta uz sljedeće informacije:

- Stopa poreza na zemljište je 0,1 - 2,5 % godišnje oporezive vrijednosti zemljišta.
- Stopa poreza na zemljište za površine pod uzgojem za proizvodnju poljoprivrednih proizvoda i za prirodne travnjake iznosi 0,1 - 2,0 % godišnje oporezive vrijednosti zemljišta.

Porezne stope utvrđuju općine lokalne samouprave na svom administrativnom području najkasnije do 31. siječnja porezne godine.

U prilog jednostavnosti poreza te sukladno ocjeni zaklade Tax Foundation govori činjenica da se estonski zakon o oporezivanju zemljišta (est. *Maamaksuseadus*, Eng. *Land Tax Act*) sastoji od svega 17 članaka uz pročišćeni tekst dostupan u službenom glasilu Republike Estonije.<sup>140</sup>

#### 4.2. Novi Zeland

Uspostava današnjeg poreza na nekretnine u Novom Zelandu započinje stupanjem na snagu novog zakona o lokalnim porezima 2002. godine, znanog kao *Local Government (Rating) Act 2002*.<sup>141</sup> Novi Zeland je dugo vremena imao centralizirani porez na tržišnu vrijednost zemljišta, u svojoj najmodernijoj inkarnaciji utjelovljen kroz *Land Tax Act 1976*<sup>142</sup> te kasnije ukinut kroz *Land Tax Abolition Act 1990*<sup>143</sup> s intencijom postepenog prepuštanja ovlasti oporezivanja nekretnina na jedinice lokalne samouprave. Zanimljivo je napomenuti da se umjesto izraza *tax* koristi izraz *rates* koji se može prevesti kao stopa, cijena ili pristojba što otežava izravno

---

<sup>139</sup> Estonska porezna i carinska uprava. (2021., 27. rujna). Land Tax. Odjel za imovinu grada Tallinna.

Pristupljeno 20.02.2023., <https://www.eesti.ee/en/money-and-property/taxation-and-currency/land-tax>.

<sup>140</sup> Republika Estonija. (2023., 06. siječnja). Land Tax Act. *Riigi Teataja*. Pristupljeno 24.02.2023., <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/504092017012/consolide/current>.

<sup>141</sup> Parlament Novog Zelanda. (2002). *Local Government (Rating) Act 2002*. Vlada Novog Zelanda. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.legislation.govt.nz/act/public/2002/0006/latest/DLM131394.html>.

<sup>142</sup> Parlament Novog Zelanda. (1976). *Land Tax Act 1976*. Vlada Novog Zelanda. Pristupljeno 11.04.2023., [http://www.nzlii.org/nz/legis/hist\\_act/1ta19761976n64117/](http://www.nzlii.org/nz/legis/hist_act/1ta19761976n64117/).

<sup>143</sup> Parlament Novog Zelanda. (1990). *Land Tax Abolition Act 1990*. Vlada Novog Zelanda. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1990/0092/latest/whole.html>.

#### 4. Komparativna analiza poreza na nekretnine u svijetu

---

prevođenje. Najvažnija razlika između novoga i staroga zakona je u tome što novi prepušta odgovornost za prikupljanje poreza na jedinice lokalne samouprave dok je prethodni zakon bio centralizirane naravi, gdje su sva prikupljena sredstva išla u središnju državu. Naime, zakon kaže:<sup>141</sup>

##### **Svrha**

*Svrha ovog zakona je:*

*(a) promicati ulogu lokalne samouprave utvrđene Zakonom o lokalnoj samoupravi iz 2002. kroz:*

- (i) pružanje lokalnim vlastima fleksibilne ovlasti za određivanje, procjenu i prikupljanje sredstva za financiranje aktivnosti lokalne uprave;*
- (ii) osiguravanje da su stope određene u skladu s odlukama koje se donose na transparentan i savjetodavan način;*
- (iii) omogućavanje postupaka i informacija koji će obveznicima omogućiti da identificiraju i razumiju svoju poreznu obvezu; i*

*(b) olakšati upravljanje aspektima oporezivanja na način da podržava načela navedena u preambuli Te Ture Whenua Maori zakona iz 1993.*

Što se tiče predmeta oporezivanja, zakon kaže:<sup>141</sup>

##### **Što se može oporezivati?**

*Opća stopa*

*(1) Lokalna vlasta može odrediti opću stopu za svo oporezivo zemljište unutar svog okruga.*

*(2) Opća stopa se može odrediti:*

- (a) po jedinstvenoj stopi u dolarima oporezive vrijednosti za svo oporezivo zemljište; ili*
- (b) po različitim stopama u dolarima oporezive vrijednosti za sve različite kategorije oporezivog zemljišta prema odjeljku 14.*

*(3) Za potrebe ovog odjeljka, porezna osnovica zemljišta*

*(a) mora biti*

- (i) godišnja vrijednost zemljišta; ili*
- (ii) kapitalna vrijednost zemljišta; ili*
- (iii) zemljišna vrijednost zemljišta; i*

*(b) mora biti identificirana u izjavi o učinku financiranja lokalne vlasti kao osnovica za postavljanje opće stope.*

#### 4. Komparativna analiza poreza na nekretnine u svijetu

---

Ono što je za sada zanimljivo u sustavu oporezivanja nekretnina u Novom Zelandu je što:

- Postoji nekolicina metoda utvrđivanja osnovice za oporezivanje
- Lokalna samouprava ima ovlasti utvrditi različite porezne stope za različite kategorije nekretnina.

Što se potonje stavke tiče, zakon propisuje faktore koji se mogu koristiti za utvrđivanje porezne osnovice za nekretnine, te su oni: <sup>141</sup>

1. *Godišnja vrijednost nekretnine.*
2. *Kapitalna vrijednost nekretnine.*
3. *Zemljišna vrijednost nekretnine.*
4. *Vrijednost poboljšanja (građevina) na zemljištu.*
5. *Površina zemljišta.*
6. *Površina na zemljištu koja je izgrađena.*
7. *Broj zasebnih stambenih jedinica na čestic.i*
8. *Opseg pruženih usluga nekretnini od strane lokalne vlasti, uključujući ograničenja ili uvjete za pružanje usluge.*
9. *Broj ili priroda spojeva sa zemljišta, od svake zasebne nekretnine do javnog vodovodnog sustava.*
10. *Površina na nekretnini zauzeta objektima koje koristi lokalna vlast.*
11. *Površina koju zgrada zauzima na čestici.*
12. *Broj kupaonica i zahoda na nekretnini.*

Prva tri faktora istovrsna su metodama korištenima za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj te su to ranije spomenute poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Ono što je posebno zanimljivo te pomalo arhaično je što vlast ima pravo utvrditi poreznu osnovu na temelju broja kupaonica i zahoda te podsjeća na arhaični porez na prozore (eng. *window tax*) prisutan u Ujedinjenom Kraljevstvu u 19. stoljeću.<sup>144</sup> Naime, spomenuti porez je imao prednosti što je bilo izuzetno lagano utvrditi poreznu obvezu, naime, trebalo je samo prebrojati broj prozora na nekretnini. Porez se smatrao pravednim jer su imućniji ljudi skloniji imati više prozora na svome domu.

---

<sup>144</sup> Parlament Ujedinjenog Kraljevstva. (n.d.). *Window Tax*. Parlament Ujedinjenog Kraljevstva. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.parliament.uk/about/living-heritage/transformingsociety/towncountry/towns/tyne-and-wear-case-study/about-the-group/housing/window-tax/>.



### 4.3. Slovačka

Porez na nekretnine u Slovačkoj reguliran je Zakonom o lokalnim porezima i pristojbama (slk. *Zákon o miestnych daniach a poplatku*)<sup>145</sup> te obuhvaća tri vrste nekretnina:

1. Zemljišta
2. Građevine
3. Apartmane, odnosno stambene jedinice za povremeni smještaj

Nadalje, svaka od spomenutih kategorija sadržava sljedeće stavke:

1. Porezni obveznik
2. Predmet oporezivanja
3. Porezna osnovica
4. Porezna stopa

Porezni obveznici su u pravilu vlasnici, a ukoliko se ne može utvrditi vlasništvo, obveznikom se smatra posjednik. Stavka *predmet oporezivanja* opisuje detaljnije što se točno oporezuje te što se ne oporezuje, npr. ceste i putevi su izuzeti od oporezivanja. Porezna obveza pri oporezivanju zemljišta se računa umnoškom površine nekretnine, koeficijenta vrste nekretnine, koeficijenta lokalne samouprave te stope od 0,25 %. Pri obračunu poreza na građevine propisan je iznos od 0,033 eura po kvadratnom metru, ali se može promijeniti sukladno odluci lokalne vlasti.

### 4.4. Latvija

Porez na nekretnine propisan je od strane središnje države uz minimalne diskrecijske ovlasti lokalne samouprave i to samo pri promjeni stopa oporezivanja unutar zadanog okvira. Prihodi od poreza na nekretnine prihodi su lokalne samouprave. Standardna stopa poreza na nekretnine u Latviji je 1,5% te se obračunava na tržišnu vrijednost zemljišta te na tržišnu vrijednost građevina.<sup>146</sup>

---

<sup>145</sup> Parlament republike Slovačke. (2004). *Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady*. Vlada Republike Slovačke. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-582>.

<sup>146</sup> Porezna uprava Latvije. (2022). *Nekustamā īpašuma nodokļa likmes*. Ministarstvo financija Latvije. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.vid.gov.lv/lv/nekustama-ipasuma-nodokla-likmes>.

#### 4. Komparativna analiza poreza na nekretnine u svijetu

---

Postoji nekoliko izuzetaka na prethodno navedene kategorije pa tako građevine namijenjene prebivanju podliježu nižim stopama oporezivanja. Konkretno, prisutan je sustav progresivnog oporezivanja gdje se prvih 56,915 eura vrijednosti nekretnine oporezuje stopom od 0,2 %, vrijednost između 56,915 i 106,715 eura stopom od 0,4 % te vrijednost iznad 106,715 eura stopom od 0,6 %.

#### 4.5. Danska

Danska carinska i porezna uprava (dan. *Skatteforvaltningen*) kroz svoju web stranicu *skat.dk* (doslovno prevedenu kao *porez.dk*) pruža vrlo koncizan uvid u sustav oporezivanja nekretnina u Danskoj.<sup>147</sup> Naime, prisutna su dva poreza.

- Porez na vrijednost nekretnine
- Porez na vrijednost zemljišta

Porez na vrijednost nekretnine za osnovicu uzima zbirnu vrijednost zemljišta i građevine, te se plaća samo za nekretninu u kojoj se živi. Za nekretnine namijenjene iznajmljivanju, plaća se samo porez na tržišnu vrijednost zemljišta na kojem se nalaze te se ujedno plaća porez na dohodak od najamnine.

Što se tiče samog poreza na nekretnine, on je progresivan, te se obračunava stopom od 0,92 % na prvih 3,040,000 danskih kruna (cca. 408.000,00 eura) te stopom od 3 % na vrijednost nekretnine iznad spomenutog praga, ukoliko nekretnina vrijedi više od toga.

Porez na tržišnu vrijednost zemljišta se utvrđuje na lokalnoj razini te je prihod lokalne samouprave.

---

<sup>147</sup> Pristupljeno 11.04.2023., <https://skat.dk/data.aspx?oid=2244323>.

## 5. POREZ NA NEKRETNINE U HRVATSKOJ

### 5.1. Uvod

Na dan pisanja ovoga rada Hrvatska nema porez na nekretnine, tj. porez na tržišnu vrijednost nekretnina. Od davanja koja direktno zahvaćaju nekretnine su komunalna naknada, komunalni doprinos, vodni doprinos, porez na kuću za odmor, spomenička renta te porez na promet nekretnina.<sup>148,149</sup> Nadalje, u Hrvatskom poreznopravnom sustavu prisutni su porez na dohodak od otuđenja nekretnina te porez na dohodak od imovine i imovinskih prava.<sup>150</sup>

Ukratko će biti opisano svako od navedenih davanja:

**Komunalna naknada.** Prihod proračuna jedinice lokalne samouprave koji se koristi za financiranje, održavanja i građenja komunalne infrastrukture, a može se na temelju odluke predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave koristiti i za financiranje građenja i održavanja objekata predškolskog, školskog, zdravstvenog i socijalnog sadržaja, javnih građevina sportske i kulturne namjene te poboljšanja energetske učinkovitosti zgrada u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, ako se time ne dovodi u pitanje mogućnost održavanja i građenja komunalne infrastrukture.<sup>151</sup> Plaća se za stambeni prostor, garažni prostor, poslovni prostor, građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti, neizgrađeno građevinsko zemljište te se osnovica za obračun naknade izračunava na temelju površine nekretnine, koeficijenta zone i koeficijenta namjene.

**Komunalni doprinos.** Novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području cijele jedinice lokalne samouprave i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine.<sup>152</sup>

---

<sup>148</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). Porezni sustav Republike Hrvatske. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/naslovna\\_tablica\\_psrh.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/naslovna_tablica_psrh.aspx).

<sup>149</sup> Zakon o komunalnom gospodarstvu (ZKG, NN 68/18, 110/18, 32/20).

<sup>150</sup> Zakon o porezu na dohodak (ZPD, NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22).

<sup>151</sup> Zakon o komunalnom gospodarstvu, čl. 91-95. (ZKG, NN 68/18, 110/18, 32/20).

<sup>152</sup> Zakon o komunalnom gospodarstvu, čl. 76. (ZKG, NN 68/18, 110/18, 32/20).

**Vodni doprinos.** Vodni doprinos se plaća na gradnju građevina.<sup>153</sup> Obveznik vodnoga doprinosa je investitor u smislu propisa o prostornom uređenju i gradnji, a osnovica za plaćanje vodnoga doprinosa prostorni je metar (m<sup>3</sup>) stvarnog obujma nove građevine.

**Porez na kuću za odmor.** Lokalni porez kojeg plaćaju pravne i fizičke osobe koje su vlasnici kuća za odmor te iznosi od 5 do 15 kuna/m<sup>2</sup> korisne površine kuće za odmor, sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.<sup>154</sup>

**Spomenička renta.** Oblik prihoda od izravnog ili neizravnog gospodarskog iskorištavanja graditeljske baštine koji se prikuplja sa svrhom investiranja u obnovu kulturne baštine radi trajnog očuvanja i zaštite njezinih spomeničkih obilježja.<sup>155</sup> Direktna spomenička renta se plaća mjesečno od jedne do četiri kune po četvornom metru korisne površine poslovnog prostora koji se nalazi u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno-povijesne cjeline. Indirektna spomenička renta plaća se po stopi od 0,05 %. Osnovica za obračun je ukupni prihod ostvaren obavljanjem propisanih djelatnosti.

**Porez na promet nekretnina.** Porezna osnovica je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze.<sup>156</sup> Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Prometom nekretnina ne smatra se stjecanje nekretnina, na koje se plaća porez na dodanu vrijednost te je obveznik stjecatelj vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj kad se na takvo stjecanje ne plaća porez na dodanu vrijednost (PDV). Porezna stopa iznosi 3 %.

**Porez na dohodak od imovine.** Obračunava se stopom od 10 % pri davanju imovine u najam ili zakup. Osnovicu čini ugovorna vrijednost transakcije uz porezno priznato umanjenje osnovice u visini od 30 %. Porezni obveznik je vlasnik nekretnine. Ukoliko ostvaruje dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova porez

---

<sup>153</sup> Zakon o financiranju vodnog gospodarstva, čl. 6-8. (ZFVG, NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19).

<sup>154</sup> Arbutina, H., Rogić Lugarić, T., Ciondori, S., Bogovac, J. i Klemenčić, I. (2022.). Javnofinancijski sustav Republike Hrvatske. *Narodne Novine*, str. 224 - 225.

<sup>155</sup> Vlada Republike Hrvatske. (n.d.). Spomenička renta. *e-Građani*. Pristupljeno 08.02.2023., <https://gov.hr/hr/spomenicka-renta/1458>.

<sup>156</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). *Porez na promet nekretnina*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/porez\\_promet\\_nekretnine.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/porez_promet_nekretnine.aspx).

na dohodak po osnovi obavljanja te djelatnosti, porezna osnovica utvrđuje se u paušalnom iznosu odlukom predstavničkog tijela.<sup>157</sup>

**Porez na dohodak od otuđenja nekretnine.** Obračunava se stopom od 20 % na razliku između nabavne i prodajne cijene nekretnine ako je otuđena u razdoblju unutar dvije godine od dana stjecanja.<sup>158</sup>

### 5.2. Povijest uvođenja poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj

Ozbiljniji pokušaj uvođenja poreza na nekretnine se odvio tokom mandata Dvanaeste Vlade Republike Hrvatske (prosinac 2011.-siječanj 2016.) predvođene premijerom Zoranom Milanovićem.<sup>159</sup> U studenom 2012. godine Vlada je predstavila prijedlog Zakona o porezu na nekretnine, a samu prezentaciju predvodili su ministar financija Slavko Linić i ravnateljica Porezne uprave Nada Čavlović Smiljanec.<sup>160</sup>

Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine je naglašavao nužnost uvođenja poreza na nekretnine kako bi se povećala konkurentnost nacionalnog gospodarstva smanjenjem poreza na dohodak. Predviđene su bile sljedeće faze:

- prebacivanje dijela poreznog opterećenja s cijene rada na oporezivanje imovine
- daljnjim razvojem sustava oporezivanja imovine kroz decentralizaciju i povećane usluge lokalne samouprave vidljive u poboljšanoj kvaliteti života te

---

<sup>157</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). *Dohodak od najma, zakupa, iznajmljivanja stanova soba i postelja putnicima i turistima te imovinskih prava*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx).

<sup>158</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). *Dohodak od otuđenja nekretnina i imovinskih prava*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-otudenja-nekretnina-i-imovinskih-prava.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-otudenja-nekretnina-i-imovinskih-prava.aspx).

<sup>159</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2012., 14. studeni). *Premijer Milanović na aktualnom prijedpnevnu: Porez na nekretnine nije udar na građane*. Vlada Republike Hrvatske. Pristupljeno 16.12.2022., <https://vlada.gov.hr/vijesti/premijer-milanovic-na-aktualnom-prijepodnevnu-porez-na-nekretnine-nije-udar-na-gradjane/10788?big=1>.

<sup>160</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2012., 22. studeni). *Predstavljen prijedlog Zakona o porezu na nekretnine: Stopa 1.5 posto uz brojne porezne olakšice*. Vlada Republike Hrvatske. Pristupljeno 16.12.2022., <https://vlada.gov.hr/vijesti/predstavljen-prijedlog-zakona-o-porezu-na-nekretnine-stopa-1-5-posto-uz-brojne-porezne-olaksice/10800>.

## 5. Porez na nekretnine u Hrvatskoj

---

- konačnom smanjenju ili ukidanju suvišnih i opterećujućih poreza i/ili drugih parafiskalnih davanja na državnoj razini.<sup>161</sup>

Uvođenjem poreza na nekretnine, temeljenog na plaćanju ovisno o vrijednosti imovine, istovremeno bi pratilo ukidanje drugih davanja na vlasništvo nekretnina, a to su komunalne naknade i porez na kuću za odmor.

Prijedlog zakona opisuje kako se porez na nekretnine općenito smatra naknadom za pružene lokalne usluge i dobra te je zato prihod lokalne uprave. Lokalna uprava kroz prikupljene poreze pruža usluge i dobra izravno utječući na pružanje kvalitete života, a time i vrijednosti nekretnina. Stoga je logično da je vrijednost nekretnine porezna osnovica za utvrđivanje visine poreza na nekretnine.<sup>161</sup>

Prijedlog Zakona o porezu na nekretnine je u čl. 2. definirao određene korisne pojmove te će članak biti prenijet ovdje u cijelosti:

*„Članak 2.*

*U smislu ovoga Zakona pojedini pojmovi imaju sljedeće značenje:*

*1. Fiskalni katastar je evidencija svih nekretnina, koja sadrži strukturirane podatke o namjeni, fizičkim i lokacijskim karakteristikama nekretnina, podatke o osobama koje su porezni obveznici poreza na nekretnine te ostale podatke bitne za utvrđivanje poreza na nekretnine.*

*2. Nekretninom se smatra pojedinačna nekretnina određena odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.*

*3. Fiskalna vrijednost nekretnine je vrijednost nekretnine koja se u datom trenutku utvrđuje na temelju kretanja tržišnih cijena nekretnina ili na temelju podataka o trošku nove izgradnje, nekretnina sličnih namjena, sličnih fizičkih i lokacijskih karakteristika te se primjenjuje u nepromijenjenoj vrijednosti sve do slijedeće obvezne zakonske procjene vrijednosti, ako drugačije nije propisano odredbama ovoga Zakona.*

*4. Sustav masovne procjene nekretnina je postupak u kojem se primjenom IT tehnologija uz standardiziranu statističku obradu podataka utvrđuje fiskalna vrijednost nekretnina metodom usporedive prodaje sličnih nekretnina ili metodom građevinske vrijednosti.“*

---

<sup>161</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 2-3. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).

Spomenuti članak je naznačio nekoliko važnih pojmova kojima će biti posvećeno više pažnje.

**Fiskalni katastar** se smatra preduvjetom za brzo, precizno i ažurno uviđanje fiskalnog potencijala JLS te na dan pisanja ovog rada još uvijek nije uspostavljen. Detalje fiskalnog katastra opisuju članci 34. i 35. koji glase:

### **Članak 34.**

*(1) U Fiskalni katastar upisuju se podaci o nekretnini, a osobito:*

- 1. čkbr.,*
- 2. OIB vlasnika,*
- 3. OIB poreznog obveznika,*
- 4. oznaku tipa nekretnine,*
- 5. adresu nekretnine,*
- 6. površinu čestice,*
- 7. podatak o dostupnosti infrastrukture,*
- 8. podatak o načinu korištenja nekretnine i*
- 9. ostale bitne podatke.*

*(2) Za izgrađenu nekretninu, uz podatke propisane stavkom 1. ovoga članka, upisuju se i podaci:*

- 1. površina stambenog prostora (uz površinu pripadajućeg zemljišta),*
- 2. godina izgradnje/godina obnove,*
- 3. stupanj izgrađenosti/dovršenosti,*
- 4. kvaliteta gradnje,*
- 5. broja soba / broja katova,*
- 6. podaci o nekretninama koji zajedno s nekretninom čine dio zemljišno-knjižnog tijela,*
- 7. podaci o pratećim objektima: garaža, parkirno mjesto, gospodarski objekti i*
- 8. ostali bitni podaci o izgrađenoj nekretnini.*

### **Članak 35.**

*U Fiskalni katastar uz podatke o nekretnini, iz članka 34. ovoga Zakona, upisuju se i podaci:*

- 1. oznaka da se radi o javnom dobru (ulica, trg, put i slično),*
- 2. oznaku posebnog pravnog režima – kulturna dobra, nacionalni parkovi i slično,*
- 3. oznaku pripadnosti području posebne državne skrbi, brdsko-planinskom području i*

### 4. oznaku da se radi o miniranom zemljištu<sup>162</sup>

**Sustav masovne procjene nekretnina**, kao što je opisano, služi da se računalnim putem odredi vrijednost nekretnine što bi znatno ubrzalo dobivanje procjene fiskalne vrijednosti nekretnine u odnosu na klasične metode, tj. samostalni procjeniteljski elaborat.<sup>105</sup> Ono što je upitno je koliko često će se u praksi provoditi reevaluacija vrijednosti nekretnina te hoće li ona biti u stvarnom vremenu ili polugodišnje, godišnje, dvogodišnje itd. Drugo pitanje je koje će sve varijable biti uključenu u dobivanje iznosa te koji će biti ponder istih, primjerice hoće li starost zgrade uvijek linearno povećavati ili smanjivati vrijednost nekretnine ili će sustav ličiti na parabolu. Naime, neke stare zgrade mogu iziskivati veće iznose zbog svoga starinskog šarma nego novije zgrade građane u doba socijalizma koje su masovno i primarno funkcionalno građene. Nadalje, iz godine u godinu su se mijenjali zakoni i pravilnici o gradnji, te se može dogoditi da su zgrade projektirane, (te im je odobrena građevinska dozvola) jedne godine, na daleko višoj razini od slične zgrade prijašnje godine zbog npr. višeg protupotresnog, protupožarnog ili energetskeg standarda. Riječ o problemu na kojeg će biti potrebno obratiti pozornost prilikom krojenja potencijalnog budućeg zakona o porezu na nekretnine.

Nadalje, Članak 3. stavak 2. kaže:

*„(2) Jedinica lokalne samouprave najmanje 10 % prihoda od poreza na nekretnine mora namijeniti za financiranje komunalnih djelatnosti: odvodnju atmosferskih voda, održavanje čistoće, održavanje javnih površina, održavanje nerazvrstanih cesta, održavanje groblja i krematorija te održavanje javne rasvjete.“<sup>163</sup>*

Spomenuti stavak je važan jer daje na uvid kako bi porez na nekretnine zamjenio komunalnu naknadu koja je bila namjensko davanje za održavanje komunalne infrastrukture.

---

<sup>162</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 14-15. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).

<sup>163</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 7. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).



## 5. Porez na nekretnine u Hrvatskoj

---

Što se tiče porezne osnovice i stope za oporezivanje, primarna osnovica bi bila 70 % tržišne vrijednosti nekretnine, a stopa za oporezivanje 1,5 %.<sup>164</sup>

Zakon je predvidio razne olakšice ovisno o prirodi nekretnine te ovisno o tome služi li za trajno ili privremeno stanovanje te za gospodarsku djelatnost.<sup>165</sup>

Pokušaj uvođenja poreza na nekretnine se nije ostvario zbog protivljenja tadašnjeg koalicijskog partnera Hrvatske Narodne Stranke, predvođene Radimirom Čačićem, jer su tražili odgodu uvođenja poreza sve dok rast BDP-a ne bude pozitivan.<sup>166</sup> Na parlamentarnim izborima 2015. godine pobjeđuje HDZ (tj. „Domoljubna koalicija“) predvođen Tomislavom Karamarkom te se uvjet HNS-a ne može ostvariti.<sup>167</sup>

Značajan moment u donošenju poreza na nekretnine se odvio 02. prosinca 2016. godine tijekom Četrnaeste Vlade Republike Hrvatske (tzv. Plenković I.) izglasavanjem novog Zakona o lokalnim porezima (NN 115/2016)<sup>168</sup>, u kojem je Čl. 20 glasilo:

*„(1) Jedinice lokalne samouprave mogu uvesti sljedeće poreze:*

- 1. prirez porezu na dohodak*
- 2. porez na potrošnju*
- 3. porez na kuće za odmor*
- 4. porez na korištenje javnih površina.*

*(2) Jedinice lokalne samouprave dužne su uvesti i naplaćivati porez na nekretnine.“*

---

<sup>164</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 11-12. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).

<sup>165</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 13-14. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).

<sup>166</sup> Gatarić, Lj., Špoljar, M. i Krasnec, T. (2012., 23. studeni). *Čačić ruši Linićev zakon: HNS se protivi uvođenju novog poreza*. Večernji list. Pristupljeno 09.12.2022., <https://www.vecernji.hr/vijesti/cacic-rusi-linicev-zakon-hns-se-protivi-uvodjenju-novog-poreza-478860>.

<sup>167</sup> Autor Dnevnika.hr. (2015., 09. studenoga). *Karamarko: Nikakva kombinatorika - idemo svi raditi za Hrvatsku*. Dnevnik.hr. Pristupljeno 04.12.2022., <https://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/parlamentarni-izbori-2015-obracanje-tomislava-karamarka---415547.html>.

<sup>168</sup> Zakon o lokalnim porezima. (ZLP, NN 115/16, 101/17, 114/22).

## 5. Porez na nekretnine u Hrvatskoj

---

Osim što je porez na nekretnine bio propisan unutar Zakona o lokalnim porezima umjesto zasebnoga Poreza na nekretnine, detaljnije je propisano kako obračunati osnovicu za oporezivanje. Naime, Članak 33 je glasio:<sup>169</sup>

„Članak 33.

*(1) Porez na nekretnine obračunava se na ukupnu neto podnu površinu nekretnine (prostora koji je oporeziv) sukladno propisu o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine te na stvarnu površinu zemljišta.*

*(2) Godišnji iznos poreza po m<sup>2</sup> obračunske površine nekretnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se množenjem:*

- 1. vrijednosti boda (B)*
- 2. koeficijenta zone (Kz)*
- 3. koeficijenta namjene (Kn)*
- 4. koeficijenta stanja (Ks)*
- 5. koeficijenta dobi (Kd)“*

Pri čemu:

- **Vrijednost boda** označava varijablu koju određuje tijelo lokalne samouprave.
- **Koeficijent zone** određuje tijelo samouprave pri čemu najviša vrijednost iznosi „1“ te je određena za centralni, tj. najviše razvijeni dio JLS.
- **Koeficijent namjene** ovisi o prirodi nekretnine, npr. stambeni prostor ima vrijednost 1 a garažni prostor 0,5.
- **Koeficijent stanja** ovisi o tome je li prostor prilagođen za svoju namjenu te ima li dodatne (luksuzne) sadržaje, a kreće se od 0,8 do 1,2.
- **Koeficijent dobi** povećava poreznu osnovicu sukladno dobi zgrade te tako nekretnine izgrađene do 1940. godine imaju koeficijent 0,8, a od 2006. godine i dalje koeficijent 1,2.

Spomenuti Zakon o lokalnim porezima doživio je sudbonosni moment 4. listopada 2017. kada je Sabor donio Zakon o izmjenama zakona o lokalnim porezima (NN 101/2017)<sup>170</sup> kojim su brisani svi članci, stavke i točke koje se tiču poreza na nekretnine. Novi zakon o lokalnim porezima je u cijelosti stupio na snagu 01. siječnja 2018. godine osiromašen za porez na

---

<sup>169</sup> Zakon o lokalnim porezima, čl. 33. (ZLP, NN 115/16, 101/17, 114/22).

<sup>170</sup> Zakon o izmjenama zakona o lokalnim porezima. (NN 101/2017).

## 5. Porez na nekretnine u Hrvatskoj

---

nekretnine. Ubrzano stupanje na snagu poreza na nekretnine je uzrujalo širu javnost te se smatra da tema nije pravodobno niti pravilno protumačena široj javnosti, što se može vidjeti kroz sljedeći citat:

*„Oslušujemo bilo naroda, premda treba napomenuti da je ovaj porez, u okviru zakona o lokalnim porezima, prošao raspravu u Saboru kao dio paketa porezne reforme još prošle godine. No zaključak razgovora s ministrom financija i drugima u Vladi jeste da je potrebna dodatna pedagogija ne samo građana već i lokalne samouprave jer je cilj ovog poreza da bude prihod samoupravnih jedinica. Radi se o svojevrsnom pojednostavljenju komunalne naknade i spomeničke rente. Prevladava stajalište, nakon dodatne analize, da se predloži odgoda poreza za dogledno vrijeme – dijele ga i naši partneri. Treba pomoći samoupravi i smiriti tenzije. Ovakvi porezi postoje i u drugim zemljama, Hrvatska je u komparativnoj analizi najniža, ali s obzirom na kulturu vezanosti za nekretnine i raspravi koja nije pojašnjena – odgoda će biti najbolje rješenje.“*

-premijer Andrej Plenković<sup>171</sup>

Na dan pisanja ovoga rada, aktualni ministar financija Marko Primorac je preuzimanjem mandata izrazio snažnu ideološku potporu za uvođenje poreza na nekretnine, no ipak je napomenuo da uvođenje istoga možda neće biti tako uskoro.<sup>172</sup>

Nekoliko mjeseci od preuzimanja mandata, izjavio je da je potrebno porezni teret prebaciti sa rada na imovinu, kako je prenio medij Poslovni dnevnik u veljači 2023. godine:

*„Ipak, ministar Primorac smatra da ga treba unaprijediti i učiniti pravednijim. „Teret s rada treba prebaciti na imovinu“, poručuje s Porezne konferencije. Ipak, „za sada“ nema u planu uvesti porez na nekretnine, vrlo omražen u narodu. U konačnici zbog pritiska je javnosti Vlada odustala od njegovog uvođenja prije pet godina.“<sup>173</sup>*

---

<sup>171</sup> Autor Nacionala. (2017., 08. kolovoza). *PLENKOVIĆ ZA HRT (VIDEO): Odgoda poreza na nekretnine, Marušićev stav neprihvatljiv, čekam Tolušića*. Nacional. Pristupljeno 07.12.2022., <https://www.nacional.hr/plenkovic-za-hrt-odgoda-poreza-na-nekretnine-marusicev-stav-neprihvatljiv-cekam-tolusica/>.

<sup>172</sup> Autor Novog lista. (2022., 15. srpnja). *Primorac postao novi ministar financija i poručio: „Zalažem se za porez na nekretnine, ali sad nije vrijeme za to“*. Novi list. Pristupljeno 16.12.2023., <https://www.novolist.hr/uncategorized/primorac-postao-novi-ministar-financija-i-porcio-zalazem-se-za-porez-na-nekretnine-ali-sad-nije-vrijeme-za-to/>.

<sup>173</sup> Ban, J. (2023., 04. veljače). *Ministar Primorac rekao planiraju li uvođenje „najomraženijeg“ poreza među Hrvatima*. Poslovni dnevnik. Pristupljeno 20.02.2023., <https://www.poslovni.hr/trzista/porezni-sustav-treba-biti-pravedniji-ali-porez-na-nekretnine-nije-u-planu-zasad-4373712>.

Spekulacije o skorom uvođenju poreza na nekretnine su ponovno pokrenute gostovanjem ravnatelja porezne uprave Božidara Kutleše na N1 televiziji 20. ožujka 2023. u kojem je najavio osnivanje tzv. registra stanovnika, obitelji i kućanstva čija je svrha evidentiranje poveznica između pojedinačnog OIB-a i grupe OIB-a, odnosno prihoda i imovine pojedinca i prihoda i imovine obitelji ili kućanstva.<sup>174</sup> Medij Jutarnji list je nekoliko dana kasnije prenio gostovanje u članku naslovljenom „*Pojedinosti novog projekta Vlade: Registar kućanstava korak do poreza na imovinu*“.<sup>175</sup>

Polemika oko potencijalnog uvođenja poreza na nekretnine se ubrzo odvila u Saboru pri čemu je predsjednik Vlade 12. travnja 2023. na upit saborske zastupnice Davorke Vidović o najavljenom registru stanova odgovorio: „*Nije smisao registra kućanstava uvođenje poreza na nekretnine, da smo to htjeli uvesti - to bismo rekli u izbornom programu, to nije opcija, to je neki nesporazum*“.<sup>176</sup>

### 5.3. Osvrt i analiza uvođenja poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj

Kako porez na nekretnine u dva navrata nije uspio postati zakon, potrebno je detaljnije analizirati uvjete za uvođenja istog kroz nekoliko okvira kako bi se moglo suvislo zaključiti zašto provođenje nije prošlo te što se može očekivati u budućnosti po pitanju uvođenja istoga.

#### Legislativna analiza

Pravni sustav Republike Hrvatske je u potpunosti kompatibilan s porezom na nekretnine. Ustav Republike Hrvatske dozvoljava oporezivanje člankom 48. te prethodno izglasani zakoni koji su uključivali porez na nekretnine nisu osporeni na temelju njihove neustavnosti. Republika Hrvatska nije potpisnica dokumenta međunarodnog karaktera (ugovora, povelje) koji sprječava uvođenje poreza na nekretnine. Posljednji pokušaj uvođenja poreza na nekretnine kroz donošenje novog Zakona o lokalnim porezima te izmjene istog kroz Zakona o izmjenama

---

<sup>174</sup> Autor N1 Hrvatska. (2023., 20. ožujka). *Kako će izgledati Registar kućanstava i što će sve sadržavati*. N1 Hrvatska. Pristupljeno 11.04.2023., <https://n1info.hr/vijesti/kako-ce-izgledati-registar-kucanstava-i-sto-ce-sve-sadrzavati/>.

<sup>175</sup> Klepo, M. (2023., 23. ožujka). *Pojedinosti novog projekta Vlade: Registar kućanstava korak do poreza na imovinu*. Jutarnji list. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/pojedinosti-novog-projekta-vlade-registar-kucanstava-korak-do-poreza-na-imovinu-15318374>.

<sup>176</sup> I.B./HINA. (2023., 12. travnja). *Plenković: Da smo htjeli porez na nekretnine, naveli bismo to u programu*. Pristupljeno 14.04.2023., <https://vijesti.hrt.hr/hrvatska/plenkovic-da-smo-htjeli-porez-na-nekretnine-naveli-bismo-to-u-programu-10711544>.

## **5. Porez na nekretnine u Hrvatskoj**

---

zakona o lokalnim porezima doneseni su na zakonit način kroz redovito djelovanje zakonodavnog tijela uz potreban kvorum.

### **Komparativna analiza**

Republika Hrvatska je članica EU uz aspiracije da se pridruži OECD-u. Većina država članica obiju organizacija ima na snazi porez na nekretnine po modelu koji u obzir uzima tržišnu vrijednost nekretnine, uz određene prihvatljive razlike između svake zasebne jurisdikcije. Samim time, Republika Hrvatska se ne bi našla u nezavidnoj situaciji u odnosu na okolinu, imajući odstupajući, neprepoznatljiv, egzotičan, nezgrapan ili sličan oblik oporezivanja, neprimjeren za kulturno, političko ili gospodarsko okruženje kojemu teži.

### **Tehnička analiza**

Za uspješno uvođenje poreza na nekretnine potrebni su ažurni fizički podaci o nekretnini, ažurna procjena vrijednosti nekretnine te podaci o vlasništvu. Na dan pisanja ovoga rada, katastarski podaci Državne geodetske uprave te zemljoknjižni podaci Ministarstva pravosuđa su digitalizirani i širokodostupni, no katastarski podaci i zemljoknjižni podaci nisu usklađeni. Isto tako, može se pretpostaviti da postoje odstupanja u stvarnom vlasništvu i knjižnom vlasništvu, pogotovo u ruralnim sredinama gdje su se podaci o vlasništvu prenosili usmenom primopredajom i običajima. Navedene činjenice ne bi trebale predstavljati problem pošto je jedna od prednosti uvođenja poreza na nekretnine poticanje ažuriranja neispravnih vlasničkih podataka; podsjetimo se usput da je to bio jedan od razloga zašto je Estonija odlučila uvesti porez na nekretnine. Sustav procjene vrijednosti nekretnine temeljen na metodi višestruke regresijske analize nije dostupan za javnost te ostaje za vidjeti kako će funkcionirati u praksi. No, riječ je o modelu koji se koristi i u drugim EU državama pa je za pretpostaviti da je krojen sukladno najboljim praksama. Iako je na dan pisanja ovoga rada u postupku uvođenje registra stanovnika, obitelji i kućanstva od strane Porezne uprave, isti nije nužan za uvođenje i provođenje poreza na nekretnine.

### Politička analiza

Imajući na umu da se porez na nekretnine pokušao uvesti tokom vladavine kako koalicije predvođene centar-lijevom strankom (Kukuriku koalicija, 2012.-2015.) tako i koalicije predvođene centar-desnom strankom (HDZ, 2015.-danas ), te s dodatnim naglaskom da su liberalne stranke sudjelovale u spomenutim koalicijama, može se zaključiti da postoji politički konsenzus između stožernih, *mainstream*, stranaka oko prihvatljivosti poreza na nekretnine. Analizirajući medijski prostor u razdoblju svih pokušaja uvođenja poreza na nekretnine može se primijetiti odsutnost informativnih sadržaja u vidu reklama, zakupljenih oglasnih prostora i sl. u kojima bi se javnost upoznala s razlozima i prednostima uvođenja poreza na nekretnine. Kao dobar kontrast mogu poslužiti primjeri pripreme javnosti provedeni tijekom hrvatskog pristupanja EU te u susret prelasku na euro kao službenu valutu, potom informiranje građana povodom prelaska na sustav PDV-a pa čak i OIB-a, a kao primjer apsolutnog kontrasta te ujedno pune moći informativnog aparata može poslužiti javna kampanja informiranja građana oko pitanja vezanih za pandemiju koronavirusa i cijepljenje.

Javna debata oko samog poreza na nekretnine je svedena na nekoliko kolumni u privatnim medijima te nekolicinom intervju s ekonomistima u emisijama formata jedan-na-jedan. Uzevši u obzir dugoročni značaj uvođenja poreza na nekretnine te istovremeno predrasude i strahove prisutne oko istog, može se zaključiti da su i Kukuriku koalicija i HDZ zakazali pri komunikaciji prema građanima.

### Ekonomska analiza

Hrvatska se u trenutku pisanja ovoga rada nalazi u periodu post-pandemijskog gospodarskog rasta, obilježenog rastom BDP-a te smanjivanjem omjera javnog duga prema BDP-u. Rast gospodarstva, odnosno izlazak iz recesije bio je onomad uvjet HNS-a, koalicijskog partnera iz Kukuriku koalicije tijekom prvog pokušaja uvođenja poreza na nekretnine 2012. godine. No, ostaje pitanje ima li uvođenje poreza na nekretnine određene negativne gospodarske posljedice zbog kojeg treba inzistirati na njegovom uvođenju samo u razdoblju gospodarske ekspanzije. Odgovor je: ne. Prilikom dosadašnjih pokušaja uvođenja poreza na nekretnine intencija izvršne vlasti u svim navratima, sukladno internim dokumentima je bila:

- Zamjena postojećih davanja, ponajprije komunalne naknade, poreza na kuće za odmor i spomeničke rente.
- Smanjenje nameta na rad, primarno prireza i poreza na dohodak.

## 5. Porez na nekretnine u Hrvatskoj

---

U prvoj varijanti, koja neizbježno mora prethoditi onoj drugoj, intencija je da porezno opterećenje ostane relativno slično. Pri tome treba imati na umu da nije realno očekivati da će porezno opterećenje ostati potpuno identično uzevši u obzir da svaka porezna reforma nužno stvara nove dobitnike i gubitnike. Ipak, na makroekonomskoj skali može se reći da opterećenje ostaje slično. Stoga, logično je preferirati onaj porez koji je jednostavniji (tj., koji zamjenjuje nekoliko drugih) te koji je uobičajen u podneblju u kojem država dugoročno teži biti, a u ovom slučaju to su EU i OECD.

U drugoj varijanti, koja pretpostavlja izvršenje prve, porezno opterećenje nekretnina bi raslo s intencijom smanjenja poreza i prireza na dohodak. Uvjerenje da je porez na dohodak izuzetno loš, a porez na nekretnine manje loš jedan je od osnovnih aksioma ovoga rada, potkrijepljen nizom dokaza u ranijim dijelovima. Samim time, ova zamjena poreznih oblika izuzetno je poželjna.

Tvrđnje iznesene za ove dvije točke vrijede neovisno o tome je li gospodarstvo u recesiji ili ekspanziji te samim time uvijek je dobro vrijeme za uvođenje poreza na nekretnine ako zadovoljava jednu ili obje navedene točke.

Za kraj može se navesti citat ministra financija iz vremena prvog pokušaja uvođenja poreza na nekretnine:

*„U Hrvatskoj nikad nije vrijeme, ne bi htjeli ništa promijeniti. Porez na nekretnine... kada mi velimo nekretnina mora biti u funkciji, opet će netko reći - nije vrijeme. Je, vrijeme je. Kriza je vrijeme da se nešto promjeni ako želimo biti uspješni.“*

-Slavko Linić, ministar financija, 2012.<sup>177</sup>

Može se zaključiti da Republika Hrvatska ima zadovoljene legislativne, tehničke i gospodarske uvjete za uvođenje poreza na nekretnine, no nedostajao je odvažan politički moment, ponajviše zbog loše komunikacije prema građanima.

---

<sup>177</sup> Al Jazeera Balkans. (2012., 18. prosinca). *Porez na nekretnine podijelio hrvatsku javnost - Al Jazeera Balkans* [Video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=CraFQ7acrF0>.

# 6. ZAKLJUČAK

Porez na nekretnine jedan je od najstarijih oblika oporezivanja te je prisutan u svim OECD državama. Neke od poželjnih poreznih karakteristika koje bi ovaj porez mogao ispunjavati su izdašnost, jeftinoća ubiranja te socijalnu pravednost. Nadalje, riječ je o porezu koji bi mogao potaknuti na rješavanje raznih problema u društvu, počevši od ažurnosti zemljišnih knjiga do smanjenja demokratskog deficita. Makroekonomski gledano mogao bi imati značajne prednosti u odnosu na druge moderne oblike oporezivanja. Njegova bi implementacija u budućnosti mogla imati pozitivan učinak na javnofinancijski sustav Republike Hrvatske i doprinijeti općoj dobrobiti stanovništva. Drugim riječima, postoje opravdani razlozi za uvođenje poreza na nekretnine u Republici Hrvatskoj.

Iz političke perspektive, većina relevantnih stranaka u Republici Hrvatskoj je izrazila nominalnu volju za uvođenje poreza na nekretnine, uključujući dvije najveće stranke, HDZ i SDP. Prisutan je i nezanemariv pritisak od strane tijela EU, ponajviše Europske komisije, da se porezni sustav reformira na način da se rastereti rad a optereti imovina. Imajući to na umu, ostaje odgovoriti na pitanje zašto porez na nekretnine već nije prisutan u Republici Hrvatskoj. Svi preduvjeti su postavljeni, te je ostalo samo na Vladi da predloži zakon na glasanje Saboru te da ga provede sa datumom njegova stupanja na snagu.

U oba pokušaja uvođenja poreza na nekretnine u Hrvatskoj, negativno su presudili političari koji su smatrali da je riječ o „nepopularnom“ porezu. U demokratskim državama politika često nije pogonjena informacijama koje se smatraju objektivno ispravnima, odnosno, meritum potencijalne reforme ne proizlazi iz mišljenja struke i stručnjaka već od percepcije mase koja je često impulzivna, kratkovidna, otporna na promjene, i neuka. U uvjetima tehnokratske vlasti, porez na nekretnine kao koncept ima snažne argumente za svoje postojanje, štoviše, mnogo snažnije nego za svoje odsustvo, te je vrlo izgledno da bi bio na snazi, no u uvjetima demokracije potreban je pozitivan input "odozdola" ili barem percepcija vladajućih da planirana mjera neće rezultirati buntom.

Hans Herman Hoppe je u svojim pisanjima često spominjao pojam vremenske preferencije kao sile koja je uvjetovala razvoj homo sapiensa. Visoka vremenska preferencija, želja za konzumacijom sada u odnosu na kasnije, je po njemu prisutna ponajviše u djeci te u političarima demokratskih država. Sa druge strane, niska vremenska preferencija je po Hoppeu katalizator



## 6. Zaključak

---

civilizacije i prosperiteta; odgoda kratkoročne gratifikacije kako bi se ubirali veći benefiti u budućnosti. Pri provođenju načelno nepopularne, ali dugoročno objektivno dobre reforme, u uvjetima demokracije dolazi do sinergije dviju sila visoke vremenske preferencije što redovito rezultira odgodom planirane reforme:

1. Visoka vremenska preferencija demokratski izabраниh političara koji žele dobiti sljedeće izbore.
2. Visoka vremenska preferencija široke (glasačke) mase koja je otporna na promjene makar one dugoročno doprinjele općem blagostanju.

Vrijeme i čovjekova percepcija vremena kroje njegov svjetonazor. U kontekstu uvođenja poreza na nekretnine, dovoljno je reći sljedeće: parlamentarni izborni ciklus od četiri godine potiče zakonodavce na ponašanja sukladno visokoj vremenskoj preferenci pošto glasači u prosjeku imaju visoku vremensku preferencu, a uznemiravanje glasača znači potencijalnu političku smrt. Valja napomenuti još jednu činjenicu vezanu za porez na nekretnine, koju je Milton Friedman ujedno smatrao politički najopasnijim aspektom poreza na nekretnine; to je jedini značajniji porez koji prosječnom glasaču nije „nevidljiv“. Primjerice, porezi na promet i potrošnju ugrađeni su u konačnu cijenu robe i usluga pri kupnji istih. Porez na dohodak odbija se od bruto plaće prije nego je radniku isplaćena neto plaća, a porez na dobit ugrađen je u cijene proizvoda i usluga. S druge strane, obračun poreza na nekretnine javlja se svake godine i mijenja se sukladno promjenama vrijednosti nekretnine na tržištu što poreznim obveznicima ovaj porez ne čini ugodnim za plaćanje.

Sukladno ranijoj analizi, Republika Hrvatska ima zadovoljene legislativne, tehničke i gospodarske uvjete za uvođenje poreza na nekretnine, no usprkos tome što postoji politički koncenzus, nije postignut politički prihvatljiv trenutak. Ako Vlada želi uspješno uvesti porez na nekretnine, izuzetno je važno pravovremeno informirati javnost o osnovnim aspektima, ciljevima te novim mogućnostima poreza na nekretnine. Primarni cilj komunikacije prema građanima mora biti otklanjanje predrasuda i strahova te promoviranje poruke bolje materijalne budućnosti koju uvođenje poreza na nekretnine donosi. Porez na nekretnine ne smije biti percipiran kao oružje protiv djedovine, već oruđe za kultivaciju uređenijeg i prosperitetnijeg društva i države.

Kao jedna od država predvodnica po udjelu vlasništva nad vlastitom nekretninom te visokoj dobi napuštanja obiteljskog doma, može se reći da vlastita nekretnina u Hrvatskoj za prosječnog

## 6. Zaključak

---

građanina nije samo imovinska klasa, bilančana kategorija koja se može prodati, iznajmiti i založiti, već često obiteljsko nasljeđe koje u sebi sadržava sentimentalnu, metafizičku vrijednost. Samim time, koncept oporezivanja nekretnina, vrlo često stečenih nasljedstvom, je politički vrlo riskantan u okviru demokratskog političkog uređenja. Svaka promjena porezne politike stvara nove pobjednike i gubitnike te predstavlja podražaj i uzurpaciju homeostaze u često nedovoljno informiranom biračkom tijelu, sklonom impulzivnim i kratkovidnim odlukama. U slučaju uvođenja poreza na nekretnine, velika većina građana bi se instinktivno smatrala gubitnicima uzevši u obzir visoki stupanj vlasništva nad vlastitom nekretninom, zanemarujući pritom potencijalne dugoročne koristi dobivene korištenjem reformom poreznog sustava i kvalitetnijim javnim uslugama.

Odgovor na pitanje zašto Hrvatska nema porez na nekretnine je suštinski vrlo jednostavan: zato što vlada smatra da se još nije pojavio politički oportun trenutak, kao što su smatrale i prijašnje vlade; usprkos pozivima od strane akademije, poslovne zajednice, EU i MMF-a. Ukoliko se Vlada odluči na uvođenje poreza na nekretnine, od izrazite je važnosti adekvatno informirati građane o svim aspektima novog poreza prije stupanja na snagu istoga te nastaviti izvještavati o pozitivnim ishodima na javnu dobrobit kojima je novi porez doprinjeo.

## 7. LITERATURA

- <sup>1</sup> Rothbard, M. N. (2006). *For a New Liberty: The Libertarian Manifesto*. (2. izd.). Ludwig Von Mises Institute, str. 36-44.
- <sup>2</sup> Timmermann, A. i Friedrich, T. (2016). Late Pleistocene climate drivers of early human migration. *Nature*, 538(7623), 92–95. <https://doi.org/10.1038/nature19365>.
- <sup>3</sup> Bar-Yosef, O. i Belfer-Cohen, A. (1989). The origins of sedentism and farming communities in the Levant. *Journal of World Prehistory*, 3(4), 447–498. <https://doi.org/10.1007/BF00975111>.
- <sup>4</sup> Oates, J. (1973). The Background and Development of Early Farming Communities in Mesopotamia and the Zagros. *Proceedings of the Prehistoric Society*, 39, 147–181. <https://doi.org/10.1017/S0079497X00011658>.
- <sup>5</sup> Keller, S. (2017). *Beyond the Ruling Class: Strategic Elites in Modern Society*. (1. izd.). Routledge.
- <sup>6</sup> Laslett, P. (1965). The History of population and social structure. *International social science journal*, XVII, 4, 147-181.
- <sup>7</sup> Hoppe, H.-H. (2009). *What Must Be Done*. Ludwig Von Mises Institute, str. 1-2. Dostupno na [https://cdn.mises.org/What Must Be Done\\_7.pdf](https://cdn.mises.org/What%20Must%20Be%20Done_7.pdf).
- <sup>8</sup> Hoppe, H.-H. (2007). *Democracy - The God That Failed: The Economics and Politics of Monarchy, Democracy and Natural Order*. (9. izd.). Transaction Publishers, str. 11.
- <sup>9</sup> Hoppe, H.-H. (2006). *Natural Elites, Intellectuals, and the State*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na <https://mises.org/library/natural-elites-intellectuals-and-state>.
- <sup>10</sup> Burnham, J. (2020). *The Machiavellians: Defenders of Freedom*. Lume Books, str. 150.
- <sup>11</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Timokracija*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 21.7.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=61353>.
- <sup>12</sup> Frangeš, I. (2018). Ostrakizam. *Latina et Graeca*, 2(34), 23-38. Dostupno na <https://hrcak.srce.hr/226784>.
- <sup>13</sup> Nagarajan, K. V. (2011). The Code of Hammurabi: An Economic Interpretation. *International Journal of Business and Social Science*, 2(8), 108-117. Dostupno na <https://rb.gy/inkqtk>.
- <sup>14</sup> Kaštelan, J. i Duda, B. (ur.). (2002). *Biblija: Stari i Novi zavjet*. Kršćanska sadašnjost.

## 7. Literatura

---

- <sup>15</sup> Bejaković, P. (2016). Porezi u islamskom svijetu i u Otomanskom Carstvu. *Političke analize*, 7 (25), 32-39. Dostupno na <https://hrcak.srce.hr/file/235737>.
- <sup>16</sup> Burdick, W. L. (2004). *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*. The Lawbook Exchange.
- <sup>17</sup> Domingo Osle, R. (2017). The Law of Property in Ancient Roman Law. *SSRN Electronic Journal*. Dostupno na <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2984869>.
- <sup>18</sup> London, J. M. (ur.) (1890). *A Dictionary of Greek and Roman Antiquities*. (3. izd.). John Murray.
- <sup>19</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 71.
- <sup>20</sup> Tellegen-Couperus, O. i Tellegen., J. W. (2013). Artes urbanae: Roman law and rhetoric. U du Plessis, P. (ur.). *New Frontiers: Law and Society in the Roman World*. Edinburg University Press, str. 31.
- <sup>21</sup> Zoller, E. (2008). Public Law as the Law of the Res Publica. *Suffolk Transational Law Review*, 32(1), 93-102. Dostupno na <https://rb.gy/txd4lv>.
- <sup>22</sup> Birks, P. (1985). The Roman law concept of dominium and the idea of absolute ownership. *Acta Juridica*, 1-37.
- <sup>23</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 220.
- <sup>24</sup> Dias, R. (1956). A Reconsideration of Possessio. *The Cambridge Law Journal*, 14(2), 235-247. doi:10.1017/S0008197300006942.
- <sup>25</sup> Baldus, C. (2016). Possession in Roman Law. U du Plessis, P. J., Ando, C. i Tuori, K., (ur.). *The Oxford Handbook of Roman Law and Society*, Oxford University Press. Dostupno na <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780198728689.013.41>.
- <sup>26</sup> De Zulueta, F. (1958). *The Institutes of Gaius*. Clarendon Press.
- <sup>27</sup> Verhagen, H. (2013). The evolution of pignus in classical Roman law - Ius honorarium and 'ius novum'. *The Legal History Review*, 81(1-2), 51-79.
- <sup>28</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 9.
- <sup>29</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo* (5. izd.). Narodne novine, str. 83.
- <sup>30</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Plodouživanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 20.9.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=48779>.
- <sup>31</sup> West, E. G. (2003). Property Rights in the History of Economic Thought: From Locke to J.S. Mill. U Lee Anderson, T., S. McChesney, F. (ur.). *Property Rights: Cooperation, Conflict, and Law*. Princeton University Press. str. 20-42.

## 7. Literatura

---

- <sup>32</sup> Elster, J. (1986). *An Introduction to Karl Marx*. Cambridge University Press.
- <sup>33</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Feudalizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=19403>.
- <sup>34</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Leno*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=36008>.
- <sup>35</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Alodij*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 15.12.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=1920>.
- <sup>36</sup> Rūfner, T. (2010). 5 The Roman Concept of Ownership and the Medieval Doctrine of *Dominium Utile*. U Cairns, J. W., du Plessis, P. J. (ur.). *The Creation of the Ius Commune: From Casus to Regula*. Edinburgh University Press. str. 127-142.
- <sup>37</sup> Sharman, F. A. (1987). An introduction to the enclosure acts. *The Journal of Legal History*, 10(1), 45-70. <http://dx.doi.org/10.1080/01440368908530953>.
- <sup>38</sup> Sturrock, F. G. (1962). Simplification of Farming Systems. *Outlook on Agriculture*, 3(5), 234–240. <https://doi.org/10.1177/003072706200300506>.
- <sup>39</sup> Parlament Ujedinjenog Kraljevstva. *Enclosing the land*. Pristupljeno 10.12.2022, <https://www.parliament.uk/about/living-heritage/transformingsociety/towncountry/landscape/overview/enclosingland/>.
- <sup>40</sup> Banyan, M. E. (2022., 17. studenog). tragedy of the commons. Encyclopedia Britannica. <https://www.britannica.com/science/tragedy-of-the-commons>.
- <sup>41</sup> Švedska kraljevska akademija znanosti. (2009., 12. listopada). 2009 Sveriges Riksbank Prize in Economic Sciences in Memory of Alfred Nobel. Švedska kraljevska akademija znanosti. Pristupljeno 14.12.2002., <https://www.nobelprize.org/prizes/economic-sciences/2009/prize-announcement/>.
- <sup>42</sup> Ashcraft, R. (ur.). (1991). *John Locke: Critical Assessments*. Routledge.
- <sup>43</sup> Tuckness, A. (2005). Locke's political philosophy. U Zalta, E. N. (ur.). *The Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Pristupljeno 12.12.2022., <https://plato.stanford.edu/archives/win2020/entries/locke-political/>.
- <sup>44</sup> Uzgalis, W. (2001). John Locke. U Zalta, E. N. (ur.). *The Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Pristupljeno 12.12.2022., <https://plato.stanford.edu/archives/fall2022/entries/locke/>.
- <sup>45</sup> Locke, J. (2013). *Dvije rasprave o vladi*. Naklada Jurčić, str. 190-196.

## 7. Literatura

---

- <sup>46</sup> Šturanović, P. (2020). Lockeov uvjet u kontekstu libertarijanske političke filozofije. *Prolegomena*, 19(2), 197-220. Pristupljeno 14.12.2022., <https://hrcak.srce.hr/file/359798>
- <sup>47</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Fiziokrati*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=19804>.
- <sup>48</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Physis*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=48095>.
- <sup>49</sup> Gudeman, S. F. (1980). Physiocracy: a natural economics. *American Ethnologist*, 7(2), 240-258. <https://www.jstor.org/stable/643590>.
- <sup>50</sup> Meek, R. L. (1951). Physiocracy and Classicism in Britain. *The Economic Journal*, 61(241), 26-47. <https://www.jstor.org/stable/2226609>.
- <sup>51</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Merkantilizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=40216>.
- <sup>52</sup> Gleicher, D. (1982). The Historical Bases of Physiocracy: An Analysis of the *Tableau Economique*. *Science & Society*, 46(3), 328–360. <http://www.jstor.org/stable/40402409>.
- <sup>53</sup> Rothbard, M. N. (1995). *Economic Thought Before Adam Smith: An Austrian Perspective on the History of Economic Thought (Volume I)*, Ludwig von Mises Institute, str. 371.
- <sup>54</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Adam Smith*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=56797>.
- <sup>55</sup> Skousen, M. (2007). *The Big Three in Economics: Adam Smith, Karl Marx, and John Maynard Keynes*. Routledge.
- <sup>56</sup> Smith, A. (1869). *Lectures on Justice, Police, Revenue and Arms*. Clarendon Press, str 6.
- <sup>57</sup> West, E. G. (2001). Property Rights in the History of Economic Thought: From Locke to J. S. Mill. *Carleton Economic Papers*, Carleton University. Pristupljeno 03.12.2022., <https://rb.gy/g6umui>.
- <sup>58</sup> Smith, A. (2007). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. (S. M. Soares, ur.). MetaLibri Digital Library., str. 117.
- <sup>59</sup> Smith, A. (2007). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. (S. M. Soares, ur.). MetaLibri Digital Library., str. 553.
- <sup>60</sup> Smith, A. (1869). *Lectures on Justice, Police, Revenue and Arms*. Clarendon Press. str 238-241.
- <sup>61</sup> Smith, A. (1869). *Lectures on Justice, Police, Revenue and Arms*. Clarendon Press. str 100.

## 7. Literatura

---

- <sup>62</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Marksizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=39048>.
- <sup>63</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Marx, Karl*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 4.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=39239>.
- <sup>64</sup> Marx, K., Engels, F. (1998). Manifest Komunističke partije, prijevod Moša Pijade Lepoglava. *EKONOMIJA / ECONOMICS*, 15(3), str. 565-596. Dostupno na <https://rb.gy/jcnjfk>.
- <sup>65</sup> Felluga, D. F. (2015). *Critical Theory: The Key Concepts*. Routledge.
- <sup>66</sup> Marx, K. (1999). *Capital: A Critique of Political Economy, Volume I, Book One: The Process of Production of Capital, Part VIII: Primitive Accumulation, Chapter Twenty-Six: The Secret of Primitive Accumulation*. Marx/Engels Internet Archive. Pristupljeno 05.12.2022., <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1867-c1/ch26.htm>.
- <sup>67</sup> Marx, K. (2009). *Economic and Philosophic Manuscripts of 1844, Wages of Labour*. Marx/Engels Internet Archive. Pristupljeno 05.12.2022., <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1844/manuscripts/wages.htm>.
- <sup>68</sup> Kardelj, E. (1976). Socialist Self-Management in Yugoslavia. *International Review of Administrative Sciences*, 42(2), 103–110. <https://doi.org/10.1177/002085237604200201>.
- <sup>69</sup> Proudhon, P.-J. (2007). *What is Property? An Inquiry into the Principle of Right and of Government*. Cosimo Classics.
- <sup>70</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Anarhizam*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 18.11.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=2494>.
- <sup>71</sup> Löwy, M. (2014). A Common Banner: Marxists and Anarchists in the First International, *Socialism and Democracy*, 28(2), 107-114. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/08854300.2014.909974>.
- <sup>72</sup> Avrich, P. (1968). Russian Anarchists and the Civil War. *The Russian Review*, 27(3), 296–306. <https://doi.org/10.2307/127258>.
- <sup>73</sup> Autori Encyclopedia Britannice. (2022, 17. studeni). *Kronshtadt Rebellion*. Encyclopedia Britannica. <https://www.britannica.com/event/Kronshtadt-Rebellion>.
- <sup>74</sup> Melgunov, S. P. (1990). *Red Terror in Russia 1918–1923*. Javna domena. Dostupno na: <https://archive.org/details/RedTerrorInRussia1918-1923>.
- <sup>75</sup> McAdams, A. (2018). *Vanguard of the Revolution: The Global Idea of the Communist Party*. Princeton University Press.

## 7. Literatura

---

- <sup>76</sup> Oklobdžija, M. (1984). Anarhizam i društvo – uvod. *Revija za sociologiju*, 14(1-2), 68-68. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/155829>.
- <sup>77</sup> Alexander, A. J. (1950). The Ideas of Lysander Spooner. *New England Quarterly*, 23(2), 200-217. <https://doi.org/10.2307/362077>.
- <sup>78</sup> Spooner, L. (1855). *The Law of Intellectual Property (1855)*. Bela Marsh. Dostupno na <https://oll.libertyfund.org/title/spooner-the-law-of-intellectual-property-1855>.
- <sup>79</sup> Palmer, M. (2010). *Rothbard and the Nature of the State*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na <https://mises.org/library/rothbard-and-nature-state>.
- <sup>80</sup> Bader, R. M. i Meadowcroft, J. (ur.) (2011). *The Cambridge Companion to Nozick's Anarchy, State, and Utopia*. Cambridge University Press, str. 151.
- <sup>81</sup> Rothbard, M. N. (1978). Society without a state. *Nomos*, 19, 191–207.
- <sup>82</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo (5. izd.)*. Narodne novine, str. 221.
- <sup>83</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Deklaracija o pravima čovjeka i građanina*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 20.9.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=14287>.
- <sup>84</sup> Vedriš, M. i Klarić, P. (2001). *Građansko pravo (5. izd.)*. Narodne novine, str. 224-225.
- <sup>85</sup> Ujedinjeni narodi. (1948., 10 prosinca). *Opća deklaracija o ljudskim pravima*. <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>.
- <sup>86</sup> Europski parlament. (2016., 7. lipnja). *Povelja Europske unije o temeljnim pravima (2016/C, 202/02)*, str. 9. Dostupno na <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:12016P/TXT>.
- <sup>87</sup> Kongres Sjedinjenih Američkih Država. (1789.) *Povelja o pravima, Peti amandman*. Dostupno na <https://constitution.congress.gov/constitution/amendment-6/>.
- <sup>88</sup> Johnson, D.R. (2012). Reflections on the Bundle of Rights. *Vermont Law Review*, 32(247), 247-272. Dostupno na <https://lawreview.vermontlaw.edu/wp-content/uploads/2012/02/johnson2.pdf>.
- <sup>89</sup> de Soto, H. (2004). *Tajna kapitala*. Masmedia, str. 52-67.
- <sup>90</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *vlasništvo*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 13.7.2022., <https://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=65064>.
- <sup>91</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZVDSP, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17).



## 7. Literatura

---

- <sup>92</sup> Odbor za Ustav, Poslovník i politički sustav Hrvatskoga sabora. (2010., 6. srpnja). Ustav Republike Hrvatske (pročišćeni tekst). *Narodne Novine*. Dostupno na [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2010\\_07\\_85\\_2422.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2010_07_85_2422.html).
- <sup>93</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2009., 12. studenog). Opća deklaracija o ljudskim pravima. *Narodne novine*. Dostupno na [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/medunarodni/2009\\_11\\_12\\_143.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/medunarodni/2009_11_12_143.html).
- <sup>94</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Imovina*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 5.10.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=27186>.
- <sup>95</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. *Nekretnina*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 5.10.2022., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=43303>.
- <sup>96</sup> Jozić, Ž., Hudeček, L. i Mihaljević, M. (ur.). (2013). *zemljište*. Školski rječnik hrvatskoga jezika (online izdanje). Pristupljeno 5.10.2022., <https://rjecnik.hr/search.php?q=zemlji%C5%A1te>.
- <sup>97</sup> Autori Jezikoslovca. (n.d.). *katastar*. Jezikoslovac. Pristupljeno 5.10.2022., <https://jezikoslovac.com/word/b8m6>.
- <sup>98</sup> Autori Law Insidera. (n.d.). *Land improvements*. Law insider. Pristupljeno 5.10.2022., <https://www.lawinsider.com/dictionary/land-improvements>.
- <sup>99</sup> Cohen, J. P. i Coughlin, C. C. (2005). An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings. *Federal Reserve Bank of St. Louis Review*, 87(3), 359-374. Dostupno na <https://files.stlouisfed.org/files/htdocs/publications/review/05/05/CohenCoughlin.pdf>.
- <sup>100</sup> Bajo, A. i Primorac, M. (2020). *Financije županija, gradova i općina*. Ekonomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu. str. 254-255.
- <sup>101</sup> Seabury, C. (2020., 31. prosinca). *How Property Taxes Are Calculated*. Investopedia. Pristupljeno 12.12.2022., <https://www.investopedia.com/articles/tax/09/calculate-property-tax.asp>.
- <sup>102</sup> Stomper, R. (2017). The Subjective Theory of Value and the Incompleteness of Austrian Economic Theory. *SSRN*. Dostupno na [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3030422](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3030422).
- <sup>103</sup> Murphy, R. P. (2011). *Subjective-Value Theory*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na <https://mises.org/library/subjective-value-theory>.

## 7. Literatura

---

- <sup>104</sup> Jahanshiri, E., Buyong, T. i Shariff, A. R. M. (2011). A Review of Property Mass Valuation Models. *J. Sci. & Technol.*, 19(S), 23-30. Dostupno na <https://core.ac.uk/download/pdf/153802057.pdf>.
- <sup>105</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2019., 21. ožujka). Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina. *Narodne novine*. Dostupno na [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019\\_03\\_28\\_573.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_03_28_573.html).
- <sup>106</sup> Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. (ZPVN, NN 78/15).
- <sup>107</sup> Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y. H. i Tamayose, B. (2015). *Financing transit-oriented development with land values: Adapting land value capture in developing countries*. World Bank Publications. Dostupno na [https://www.hlrn.org/img/documents/Suzuki\\_Land\\_Values.pdf](https://www.hlrn.org/img/documents/Suzuki_Land_Values.pdf).
- <sup>108</sup> Autori The World Banka. (n.d.). *Tax Increment Financing (TIF)*. The World Bank. Dostupno na <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/17>.
- <sup>109</sup> Pacewicz, J. (2013). Tax increment financing, economic development professionals and the financialization of urban politics. *Socio-Economic Review*, 11(3), 413–440. <https://doi.org/10.1093/ser/mws019>.
- <sup>110</sup> Briffault, R. (2010). The Most Popular Tool: Tax Increment Financing and the Political Economy of Local Government. *The University of Chicago Law Review*, 77(1), 65-95. Dostupno na <https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=5491&context=uclev>.
- <sup>111</sup> Hess, T. i Huang, P. (2017). Estimating the Net Present Value of a Pay-Go Tax Increment Financing Development Incentive. *Invista Analytics White Papers*, 4(1), 1-6. Dostupno na <https://www.invista-analytics.com/wp/NPVv4n1.pdf>.
- <sup>112</sup> Ljung, B. (2014., 26. siječnja). *Milton Friedman talks about property taxes* [Video]. YouTube. [https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=yS7Jb58hcsc&ab\\_channel=BenjaminLjung](https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=yS7Jb58hcsc&ab_channel=BenjaminLjung), 01:00-01:20.
- <sup>113</sup> Hooper, C. L. (n.d.). Henry George. Econlib. Pristupljeno 16.12.2022., <https://www.econlib.org/library/Enc/bios/George.html>.
- <sup>114</sup> Autori Collins English Dictionary. (2014). *land tax*. Collins English Dictionary – Complete and Unabridged (12. izd.). HarperCollins Publishers.

## 7. Literatura

---

- <sup>115</sup> Rothbard, M. N. (2005). *The Single Tax: Economic and Moral Implications and A Reply to Georgist Criticisms*. Ludwig Von Mises Institute. Dostupno na [https://cdn.mises.org/Single%20Tax%20Economic%20and%20Moral%20Implications\\_2.pdf](https://cdn.mises.org/Single%20Tax%20Economic%20and%20Moral%20Implications_2.pdf).
- <sup>116</sup> George, H. (1912). *Progress and Poverty*. Doubleday, Page & Co. Pristupljeno 10.02.2023., <https://www.econlib.org/library/YPDBooks/George/grgPP.html>.
- <sup>117</sup> Nell, Edward. (ur.). (2019). *Henry George and How Growth in Real Estate Contributes to Inequality and Financial Instability*. Palgrave Macmillan.
- <sup>118</sup> George, H. (1880). *Progress and poverty: an inquiry into the cause of industrial depressions, and of increase of want with increase of wealth. The remedy*. D. Appleton and company. Dostupno na <https://tile.loc.gov/storage-services/service/gdc/gdcscd/00/03/70/63/30/7/00037063307/00037063307.pdf>.
- <sup>119</sup> Tucker, J. A. (2015). *Progress and Poverty, Then and Now. Foundation for Economic Education*. Pristupljeno 17.12.2022., <https://fee.org/articles/progress-and-poverty-then-and-now/>.
- <sup>120</sup> Pilon, M. (2015., 13 veljače). Monopoly's Inventor: The Progressive Who Didn't Pass 'Go'. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/2015/02/15/business/behind-monopoly-an-inventor-who-didnt-pass-go.html>.
- <sup>121</sup> Autori WordSense Dictionaryja. (n.d.). *geolibertarianism*. WordSense Dictionary. Pristupljeno 20.12.2022., <https://www.wordsense.eu/geolibertarianism/>.
- <sup>122</sup> Grieson, R. E. (1974). The economics of property taxes and land values: The elasticity of supply of structures. *Journal of Urban Economics*, 1(4), 367-381. [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(74\)90001-1](https://doi.org/10.1016/0094-1190(74)90001-1).
- <sup>123</sup> Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje. (n.d.). *Elastičnost*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža. Pristupljeno 5.2.2023., <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=17530>.
- <sup>124</sup> Standard supply and demand curves. Paweł Zdziarski /Wikimedia, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Supply-and-demand.svg>.
- <sup>125</sup> Lipovec, N. i Kozina, G. (2013). Ekonomska analiza i ocjena zakonitosti ponude i potražnje. *Tehnički glasnik*, 7(2), 206-212. Preuzeto s <https://hrcak.srce.hr/105609>.
- <sup>126</sup> Feldstein, M. S. (2006). The effect of taxes on efficiency and growth. *National Bureau of Economic Research*. Dostupno na [https://www.nber.org/system/files/working\\_papers/w12201/w12201.pdf](https://www.nber.org/system/files/working_papers/w12201/w12201.pdf).

## 7. Literatura

---

- <sup>127</sup> Kesner-Škreb, M. (1999). Porezna politika i gospodarski rast. *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 9(73), str 62-121. Dostupno na <https://hrcak.srce.hr/file/30332>.
- <sup>128</sup> Illustration of deadweight loss introduced by taxation, SilverStar, Evan Derickson /Wikimedia, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Deadweight-loss-tax.svg>.
- <sup>129</sup> Perfectly inelastic supply, Explodicle/Wikimedia, CC BY-SA 3.0, [https://en.wikipedia.org/wiki/File:Perfectly\\_inelastic\\_supply.svg](https://en.wikipedia.org/wiki/File:Perfectly_inelastic_supply.svg).
- <sup>130</sup> Dye, R. F., England, R. W. (ur.). (2009). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice*. Lincoln Institute of Land Policy, str. 195-196.
- <sup>131</sup> OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing. Dostupno na <https://doi.org/10.1787/8a691b03-en>.
- <sup>132</sup> OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing, str. 28. Dostupno na [https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022\\_5ab32fd8-en#page17](https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022_5ab32fd8-en#page17).
- <sup>133</sup> OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing, str. 21. Dostupno na [https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022\\_5ab32fd8-en#page10](https://read.oecd-ilibrary.org/taxation/revenue-statistics-2022_5ab32fd8-en#page10).
- <sup>134</sup> Prilagođeno prema OECD. (2022). *Revenue Statistics 2022: The Impact of COVID-19 on OECD Tax Revenues*. OECD Publishing, str. 15. Dostupno na <https://tinyurl.com/397au8a4>.
- <sup>135</sup> Estonska porezna i carinska uprava. (2023.). *Land tax*. Vlada Republike Estonije. Pristupljeno 22.02.2022., <https://www.emta.ee/en/private-client/taxes-and-payment/other-taxes/land-tax>.
- <sup>136</sup> Bunn, D., Asen, E. (2021., 18. listopada). International Tax Competitiveness Index 2021. *The Tax Foundation*. Pristupljeno 23.12.2022., <https://tinyurl.com/2p8tkyxy>.
- <sup>137</sup> Dye, R. F., England, R. W. (ur.). (2009). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice*. Lincoln Institute of Land Policy, str. 45.
- <sup>138</sup> Dye, R. F., England, R. W. (ur.). (2009). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice*. Lincoln Institute of Land Policy, str. 43.
- <sup>139</sup> Estonska porezna i carinska uprava. (2021., 27. rujna). *Land Tax*. Odjel za imovinu grada Tallinna. Pristupljeno 20.02.2023., <https://www.eesti.ee/en/money-and-property/taxation-and-currency/land-tax>.

## 7. Literatura

---

- <sup>140</sup> Republika Estonija. (2023., 06. siječnja). Land Tax Act. *Riigi Teataja*. Pristupljeno 24.02.2023., <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/504092017012/consolide/current>.
- <sup>141</sup> Parlament Novog Zelanda. (2002). *Local Government (Rating) Act 2002*. Vlada Novog Zelanda. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.legislation.govt.nz/act/public/2002/0006/latest/DLM131394.html>.
- <sup>142</sup> Parlament Novog Zelanda. (1976). *Land Tax Act 1976*. Vlada Novog Zelanda. Pristupljeno 11.04.2023., [http://www.nzlii.org/nz/legis/hist\\_act/lta19761976n64117/](http://www.nzlii.org/nz/legis/hist_act/lta19761976n64117/).
- <sup>143</sup> Parlament Novog Zelanda. (1990). *Land Tax Abolition Act 1990*. Vlada Novog Zelanda. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1990/0092/latest/whole.html>.
- <sup>144</sup> Parlament Ujedinjenog Kraljevstva. (n.d.). *Window Tax*. Parlament Ujedinjenog Kraljevstva. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.parliament.uk/about/living-heritage/transformingsociety/towncountry/towns/tyne-and-wear-case-study/about-the-group/housing/window-tax/>.
- <sup>145</sup> Parlament republike Slovačke. (2004). *Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady*. Vlada Republike Slovačke. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-582>.
- <sup>146</sup> Porezna uprava Latvije. (2022). *Nekustamā īpašuma nodokļa likmes*. Ministarstvo financija Latvije. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.vid.gov.lv/lv/nekustama-ipasuma-nodokla-likmes>.
- <sup>147</sup> Pristupljeno 11.04.2023., <https://skat.dk/data.aspx?oid=2244323>.
- <sup>148</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). Porezni sustav Republike Hrvatske. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/naslovna\\_tablica\\_psrh.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/naslovna_tablica_psrh.aspx).
- <sup>149</sup> Zakon o komunalnom gospodarstvu (ZKG, NN 68/18, 110/18, 32/20).
- <sup>150</sup> Zakon o porezu na dohodak (ZPD, NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22).
- <sup>151</sup> Zakon o komunalnom gospodarstvu, čl. 91-95. (ZKG, NN 68/18, 110/18, 32/20).
- <sup>152</sup> Zakon o komunalnom gospodarstvu, čl. 76. (ZKG, NN 68/18, 110/18, 32/20).
- <sup>153</sup> Zakon o financiranju vodnog gospodarstva, čl. 6-8. (ZFVG, NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19).
- <sup>154</sup> Arbutina, H., Rogić Lugarić, T., Ciondori, S., Bogovac, J. i Klemenčić, I. (2022.). Javnofinancijski sustav Republike Hrvatske. *Narodne Novine*, str. 224 - 225.

## 7. Literatura

---

- <sup>155</sup> Vlada Republike Hrvatske. (n.d.). Spomenička renta. *e-Građani*. Pristupljeno 08.02.2023., <https://gov.hr/hr/spomenicka-renta/1458>.
- <sup>156</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). *Porez na promet nekretnina*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/porez\\_promet\\_nekretnine.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/porez_promet_nekretnine.aspx).
- <sup>157</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). *Dohodak od najma, zakupa, iznajmljivanja stanova soba i postelja putnicima i turistima te imovinskih prava*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-najma-zakupa-iznajmljivanja-stanova-soba-i-postelja.aspx).
- <sup>158</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (n.d.). *Dohodak od otuđenja nekretnina i imovinskih prava*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske. Pristupljeno 15.02.2023., [https://www.porezna-uprava.hr/pozivni\\_centar/Stranice/dohodak-od-otudenja-nekretnina-i-imovinskih-prava.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/dohodak-od-otudenja-nekretnina-i-imovinskih-prava.aspx).
- <sup>159</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2012., 14. studeni). *Premijer Milanović na aktualnom prijedodnevju: Porez na nekretnine nije udar na građane*. Vlada Republike Hrvatske. Pristupljeno 16.12.2022., <https://vlada.gov.hr/vijesti/premijer-milanovic-na-aktualnom-prijedodnevju-porez-na-nekretnine-nije-udar-na-gradjane/10788?big=1>.
- <sup>160</sup> Vlada Republike Hrvatske. (2012., 22. studeni). *Predstavljen prijedlog Zakona o porezu na nekretnine: Stopa 1.5 posto uz brojne porezne olakšice*. Vlada Republike Hrvatske. Pristupljeno 16.12.2022., <https://vlada.gov.hr/vijesti/predstavljen-prijedlog-zakona-o-porezu-na-nekretnine-stopa-1-5-posto-uz-brojne-porezne-olaksice/10800>.
- <sup>161</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 2-3. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).
- <sup>162</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 14-15. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).

## 7. Literatura

---

- <sup>163</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 7. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).
- <sup>164</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 11-12. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).
- <sup>165</sup> Porezna uprava Republike Hrvatske. (2012., studeni). *Nacrt prijedloga zakona o porezu na nekretnine*. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, str. 13-14. Dostupno na [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_prijedlog\\_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_prijedlog_propisi/Dokumenti%20nekretnine/Nacrt%20prijedloga%20zakona%20o%20porezu%20na%20nekretnine.pdf).
- <sup>166</sup> Gatarić, Lj., Špoljar, M. i Krasnec, T. (2012., 23. studeni). *Čačić ruši Linićev zakon: HNS se protivi uvođenju novog poreza*. Večernji list. Pristupljeno 09.12.2022., <https://www.vecernji.hr/vijesti/cacic-rusi-linicev-zakon-hns-se-protivi-uvodjenju-novog-poreza-478860>.
- <sup>167</sup> Autor Dnevnika.hr. (2015., 09. studenoga). *Karamarko: Nikakva kombinatorika - idemo svi raditi za Hrvatsku*. Dnevnik.hr. Pristupljeno 04.12.2022., <https://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/parlamentarni-izbori-2015-obracanje-tomislava-karamarka---415547.html>.
- <sup>168</sup> Zakon o lokalnim porezima. (ZLP, NN 115/16, 101/17, 114/22).
- <sup>169</sup> Zakon o lokalnim porezima, čl. 33. (ZLP, NN 115/16, 101/17, 114/22).
- <sup>170</sup> Zakon o izmjenama zakona o lokalnim porezima. (NN 101/2017).
- <sup>171</sup> Autor Nacionala. (2017., 08. kolovoza). *PLENKOVIĆ ZA HRT (VIDEO): Odgoda poreza na nekretnine, Marušićev stav neprihvatljiv, čekam Tolušića*. Nacional. Pristupljeno 07.12.2022., <https://www.nacional.hr/plenkovic-za-hrt-odgoda-poreza-na-nekretnine-marusicev-stav-neprihvatljiv-cekam-tolusica/>.
- <sup>172</sup> Autor Novog lista. (2022., 15. srpnja). *Primorac postao novi ministar financija i poručio: „Zalažem se za porez na nekretnine, ali sad nije vrijeme za to“*. Novi list. Pristupljeno

## 7. Literatura

---

- 16.12.2023., <https://www.novilist.hr/uncategorized/primorac-postao-novi-ministar-financija-i-porucio-zalazem-se-za-porez-na-nekretnine-ali-sad-nije-vrijeme-za-to/>.
- <sup>173</sup> Ban, J. (2023., 04. veljače). *Ministar Primorac rekao planiraju li uvođenje „najomraženijeg“ poreza među Hrvatima*. Poslovni dnevnik. Pristupljeno 20.02.2023., <https://www.poslovni.hr/trzista/porezni-sustav-treba-bit-pravedniji-ali-porez-na-nekretnine-nije-u-planu-zasad-4373712>.
- <sup>174</sup> Autor N1 Hrvatska. (2023., 20. ožujka). *Kako će izgledati Registar kućanstava i što će sve sadržavati*. N1 Hrvatska. Pristupljeno 11.04.2023., <https://n1info.hr/vijesti/kako-ce-izgledati-registar-kucanstava-i-sto-ce-sve-sadrzavati/>.
- <sup>175</sup> Klepo, M. (2023., 23. ožujka). *Pojedinosti novog projekta Vlade: Registar kućanstava korak do poreza na imovinu*. Jutarnji list. Pristupljeno 11.04.2023., <https://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/pojedinosti-novog-projekta-vlade-registar-kucanstava-korak-do-poreza-na-imovinu-15318374>.
- <sup>176</sup> I.B./HINA. (2023., 12. travnja). *Plenković: Da smo htjeli porez na nekretnine, naveli bismo to u programu*. Pristupljeno 14.04.2023, <https://vijesti.hrt.hr/hrvatska/plenkovic-da-smo-htjeli-porez-na-nekretnine-naveli-bismo-to-u-programu-10711544>.
- <sup>177</sup> Al Jazeera Balkans. (2012., 18. prosinca). *Porez na nekretnine podijelio hrvatsku javnost - Al Jazeera Balkans* [Video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=CraFQ7acrF0>.