

Stjecanje prava vlasništva stranih državljana na nekretninama u Republici Hrvatskoj

Solarić, Stela

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

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:199:081306>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-09-27**



Repository / Repozitorij:

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



PRAVNI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU
STUDIJSKI CENTAR ZA JAVNU UPRAVU I JAVNE FINACIJE
STRUČNI STUDIJ JAVNE UPRAVE

Student:

Stela Solarić

ZAVRŠNI RAD

Stjecanje prava vlasništva stranih državljana na nekretninama u Republici Hrvatskoj

Kolegij:

Uvod u građansko pravo

Mentor:

mag. iur. Marko Stilinović

Zagreb, 2024.

Izjavljujem da sam ovaj rad izradila samostalno koristeći znanja stečena tijekom studija i navedenu literaturu.

Zahvaljujem se prvenstveno svome mentoru mag. iur. Marku Stilinoviću koji je prihvatio moju temu za izradu rada. Navodio me od samoga početka u izradi sa svojim prijedlozima i komentarima, te je svaki moj prijedlog razmotrio i kritički mu pristupio.

Zahvaljujem se također svojoj obitelji što su mi omogućili studiranje kao i njihovoj podršci, te podršci prijatelja i dečka kroz cijelo vrijeme studiranja.

Stela Solarić, v.r.

Izjava o izvornosti

Ja, Stela Solarić pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica završnog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Stela Solarić, v.r.

Sažetak

Ovaj završni rad usmjeren je na objašnjavanje osnova i karakteristika stjecanja prava vlasništva stranih državljana na nekretninama u Republici Hrvatskoj. Pravo vlasništva kao važan pojam u građanskom pravu, ujedno je i važno područje od osobnog interesa kako za pojedinca, tako i za svaku državu.

Kroz sam predmet nekretnine i stjecanja vlasništva, analizu pretpostavaka, do upravnog postupka i statističkih podataka, istražuje se razlika u uvjetima stjecanja prava vlasništva na nekretninama između hrvatskih i stranih državljana, ali i stranih državljana međusobno.

Smatram kako je ova tema vrlo aktualna s obzirom da je 2023. godine prestalo ograničenje koje je postojalo za stjecanje poljoprivrednog zemljišta, pa se može napraviti razlika tadašnjeg i sadašnjeg uređenja, odnosno uvjeta i postupka stjecanja vlasništva.

Na samome kraju kroz grafički prikaz evidencije prometa nekretnina Porezne uprave, te sudske prakse, prikazana je stvarna slika i stanje u Republici Hrvatskoj.

Ključne riječi: pravo vlasništva, građansko pravo, strani državljeni, nekretnine, statistika Porezne uprave.

Summary

This thesis is focused on explaining the basics and characteristics of acquiring property ownership rights for foreign nationals in the Republic of Croatia. Ownership rights, as an important concept in civil law, are also a significant area of personal interest for both individuals and every state.

Through the subject of real estate and the acquisition of ownership, an analysis of the prerequisites, the administrative process, and statistical data, the difference in conditions for acquiring property ownership between Croatian and foreign nationals, as well as among foreign nationals themselves, is explored.

I believe this topic is highly relevant, especially considering that in 2023 the restriction on acquiring agricultural land was lifted, allowing for a comparison between the previous and current regulations, i.e., the conditions and procedures for acquiring ownership.

Finally, a graphical representation of real estate transaction records from the Tax Administration, along with court practices, presents the actual situation and state of affairs in the Republic of Croatia.

Keywords: ownership rights, civil law, foreign nationals, real estate, Tax Administration statistics.

Sadržaj

| | |
|---|-----------|
| 1. UVOD | 1 |
| 2. POJMOVI | 2 |
| 2.1. Definicija i podjela stranaca | 3 |
| 2.2. Pojam prava vlasništva | 4 |
| 2.3. Pojam nekretnine..... | 5 |
| 3. PRAVNI TEMELJI STJECANJA PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA..... | 6 |
| 3.1. Stjecanje prava vlasništva temeljem pravnoga posla | 6 |
| 3.2. Stjecanje prava vlasništva nasljeđivanjem | 8 |
| 3.3. Stjecanje prava vlasništva temeljem odluke suda, tj. druge nadležne vlasti i temeljem zakona..... | 9 |
| 4. UPRAVNI POSTUPAK | 10 |
| 5. OGRANIČENJA U STJECANJU PRAVA VLASNIŠTVA | 13 |
| 6. PRAVNA REGULACIJA..... | 15 |
| 6.1. Opće i posebne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva | 16 |
| 6.2. Europska regulacija..... | 16 |
| 6.3. Informacije o uzajamnosti | 18 |
| 7. PRAKSA U REPUBLICI HRVATSKOJ..... | 20 |
| 8. ZAKLJUČAK..... | 24 |
| POPIS LITERATURE | 26 |

1. UVOD

Pravni institut vlasništva razvio se u rimskom pravu (*dominium*).¹ Kako je poznato, pravo vlasništva je gotovo beziznimno prihvaćen i uređen institut, kako u drugim državama tako i u Republici Hrvatskoj.

Materija prava vlasništva predstavlja značajan dio građanskog prava, obuhvaćajući najširi spektar ovlaštenja u vidu određene stvari. Nositelj prava, strana ili domaća osoba, u okviru tih ovlaštenja ima, između ostaloga, pravo na raspolaganje, posjedovanje, uporabu i korištenje tom stvari. Nositelj prava može tom stvari činiti što ga je volja te bilo koga iz toga isključiti, osim ako se to protivi tuđim pravima i zakonskim ograničenjima.² Pravo vlasništva jest pravo u subjektivnom smislu, odnosno apsolutno pravo koje djeluje *erga omnes*.³ To znači da vlasnik tj. nositelj ovog prava može zahtijevati poštovanje svog prava od strane trećih osoba i da uvažavaju njegovu vlast i kontrolu nad stvari.

Pravo vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj uređeno je nizom pravnih propisa, koje svoj izvor imaju u odredbama Ustava Republike Hrvatske, te odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Sukladno odredbama Ustava, kao najvišeg pravnog akta u državi, pravo vlasništva smatra se jednim od temeljnih prava i sloboda čovjeka i građanina. Prema istome, članak 3. Ustava glasi: „Sloboda, jednakost, nacionalna ravnopravnost, mirotvorstvo, socijalna pravda, poštivanje prava čovjeka, nepovredivost vlasništva, očuvanje prirode i čovjekova okoliša, vladavina prava i demokratski višestranački sustav najviše su vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske.“⁴

¹ *Dominium*- lat. pravo vlasništva, *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 28.8.2024. <<https://www.enciklopedija.hr/clanak/dominium>>.

² Klarić P., Vedriš M.: *Građansko pravo : opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo*, 14. izmijenjeno i dop. izd. , Narodne novine d.d., Zagreb 2014, str. 228, Čl. 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst), dalje u tekstu: „ZV“

³ *Erga omnes* - lat. prema svima, *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 28.8.2024. <<https://www.enciklopedija.hr/clanak/erga-omnes>>.

⁴ Ustav Republike Hrvatske (Narodne Novine br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014)

Zajamčena nepovredivost vlasništva, predstavlja temeljno načelo koje naglašava upravo tu važnost stvari (u ovom slučaju nekretnine) u pravnom i ekonomskom sustavu Hrvatske, ali istodobno nalaže i odgovorno i zakonito postupanje s njim.

Kako i hrvatski državljani, tako i strani državljani načelno uživaju ovo pravo, uz veća ograničenja u pogledu stjecanja vlasništva na nekretninama. Dok strane osobe ne mogu stjecati vlasništvo nad određenim nekretninama u RH, stjecanje prava vlasništva na drugim nekretninama moguće je uz ispunjenje zakonskih pretpostavki i suglasnost ministra pravosuđa.

2. POJMOVI

Spomenuvši kako strane osobe, odnosno strani državljani, mogu imati, to jest dopušteno im je stjecati vlasništvo na nekretninama na području Republike Hrvatske, izuzimajući one nekretnine za koje je zakonom izričito propisano da se na njima ne može steći pravo vlasništva, potrebno je pobliže odrediti koje to nekretnine mogu biti predmetom prava vlasništva, a koje ipak ne. Ovo pravno ograničenje je postavljeno u interesu zaštite određenih javnih dobara ili područja, čime se uspostavlja ravnoteža između prava pojedinaca i interesa društva.

Pojam nekretnine i prava stranaca propisani su Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, no, iako je ovaj zakon ključan za razumijevanje ove teme, korijeni se mogu pronaći i kroz navedeni Ustav Republike Hrvatske, ali i europsku regulaciju. Osim toga, od posebnog je značaja i uloga Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije koja ima vrlo važne ovlasti u izdavanju odobrenja/suglasnosti za stjecanje ovog prava stranim osobama.

Tako pravni sustav RH, u pogledu vlasništva na nekretninama osigurava ravnotežu između prava pojedinaca na vlasništvo i potreba države da zaštiti određena dobra od javnog značaja, istovremeno poštujući zakonsku regulaciju i europske pravne standarde.

Dakle, pravni sustav u RH nudi složen, ali vrlo dobro uređen okvir koji omogućava stranim osobama da imaju određenu nekretninu u RH.

2.1. Definicija i podjela stranaca

Strane osobe mogu temeljem ZV-a, i pod uvjetom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske. Strana fizička osoba jest osoba koja nema hrvatsko državljanstvo, osim ako je drugačije određeno zakonom. Stranom pravnom osobom smatra se strana osoba sa registriranim sjedištem izvan područja Republike Hrvatske, osim ako je što drugo određeno zakonom. Međutim, člankom 355. stavkom 2. je propisano: „Ne smatraju se sa stajališta ovoga Zakona stranim osobama one koje nemaju državljanstvo Republike Hrvatske, ali su iseljenici s područja Republike Hrvatske ili su njihovi potomci, a tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdilo je da ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske.“

Sukladno članku 11. stavka 3. Zakona o hrvatskom državljanstvu, iseljenicima se smatraju osobe koje su iselile sa hrvatskog područja u namjeri stalnog boravka u inozemstvu.⁵ U skladu s time, neovisno imaju li ili ne, iseljenici i njihovi potomci, državljanstvo neke druge države, a kako bi bili izjednačeni s državljanima Republike Hrvatske u smislu stjecanja vlasništva, potrebno je podnijeti zahtjev za utvrđivanje ispunjavaju li oni pretpostavke za stjecanje hrvatskog državljanstva, a ne i sami zahtjev za stjecanje istoga.

Potrebno je spomenuti i koja je razlika ukoliko se radi o osobi koja nema državljanstvo nijedne države, kao i njihovi potomci, odnosno kada je riječ o apatridima.⁶ Njihov se položaj u ovome slučaju razlikuje što o njihovu zahtjevu odlučuje nadležni ministar za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.

Utvrđivanje statusa strane pravne osobe provodi se dobivanjem izvotka iz sudskog registra zemlje u kojoj ta osoba ima svoje sjedište, ili temeljem isprava relevantnih propisima države u kojoj ima sjedište, a utvrđivanje statusa fizičke strane osobe provodi se temeljem uvida u

⁵ Zakon o hrvatskom državljanstvu ("Narodne novine" br. 53/91., 70/91., 28/92., 113/93., 4/94., 130/11., 110/15., 102/19., 138/21.)

⁶ Apatridi – def. osobe bez državljanstva koje ga nikada nisu imale ili su ga izgubile, a novo nisu stekle., *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 29.8.2024.

osobne dokumente (putovnica ili druga osobna isprava kojom će strana osoba dokazati svoje državljanstvo).⁷

Ove provjere omogućuju pravnu sigurnost u ovim postupcima koja je ključna za zaštitu pravnog sustava i interesa, te se tako omogućava i transparentnost i pravna regulacija sudjelovanja stranih subjekata na tržištu RH.

2.2. Pojam prava vlasništva

Temeljem prava vlasništva kao stvarnog prava, nositelj ima ovlasti slobodno upravljati i koristiti određenu stvar i sve njene koristi, a da drugoga isključi od toga, ako se to ne suprotstavlja tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Iz te definicije može se zaključiti da je pravo vlasništva temeljno subjektivno stvarno pravo.

Dok većina stvarnih prava daje svojim nositeljima točno određenu i ograničenu vlast, pravo vlasništva omogućuje neograničenu i isključivu vlast. Shodno tome, neograničena vlast uzrokuje isključivost prema trećim osobama. Pravo uključuje ovlaštenja kao što su korištenje, uporaba, posjedovanje i raspolaganje. S ekonomskog gledišta između korištenja i uporabe nema razlike, oba pojma znače ekonomsko iskorištavanje stvari.

U pravu ipak postoji razlika, plodonosna stvar se koristi, a neplodonosna upotrebljava. Korištenje je širi pojam od uporabe jer uključuje i crpljenje plodova. Raspolaganje se ipak javlja u dva oblika: faktično, kojim se ne zasniva neki pravni posao (primjerice trošenje ili uništenje), i pravno, kojim se zasniva pravni posao (davanje na uporabu putem posudbe ili najma).⁸

S obzirom na svoje karakteristike, od kojih je jedna od njih i ta spomenuta isključivost, pravo vlasništva karakterizira jednog vlasnika i njegova ovlaštenja kao jednog subjekta. Isto tako, u slučaju više suvlasnika, oni se predstavljaju kao jedan subjekt (jedinostvenost). Maksimalnom dispozitivnošću samo pravo vlasništva ima jedinstvena i potpuna ovlaštenja glede stvari. Time što je to jedinstveno pravo, povezuje se i njena karakteristika jednovrsnosti prema kojoj postoji samo jedno pravo vlasništva koje svojem nositelju daje bezgraničnu vlast nad određenom

⁷ IUS INFO, *Stjecanje prava vlasništva stranih državljana na nekretninama*, 27.06.2022. Dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/stjecanje-prava-vlasnistva-stranih-drzavljana-na-nekretninama-51183> (30.8.2024.)

⁸ Klarić P., Vedriš M.: *Građansko pravo : opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo*, 14. izmijenjeno i dop. izd. , Narodne novine d.d., Zagreb 2014, str. 231

stvari. U slučaju postojanja ograničenja, prvo vlasništva se vraća u prvotni obujam čim nestanu ta ograničenja koja su na njemu bila prisutna.⁹

Kako bi osoba postala nositeljem tog prava (vlasnikom), potrebno je steći pravo vlasništva, a ono se stječe na dva načina: izvorno ili originarno (temeljem suda) i izvedeno ili derivatno (temeljem pravnog posla, odluke suda ili nasljeđivanjem).

Prema oblicima, pravo vlasništva se dijeli na vlasništvo jednog subjekta (individualno vlasništvo) ili više njih (suvlasništvo), te zajedničko ili skupno vlasništvo i vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo).

2.3. Pojam nekretnine

Nekretnina (*res immobilis*) se, u pravu, od ostalih stvari razlikuje po svom prirodnom svojstvu, nemogućnosti premještanja u prostoru a da joj se ne uništi njezina struktura ili izmjeni identitet.¹⁰ To je ujedno i temeljna razlika između pokretnih i nepokretnih stvari u pravnom poretku.

Pojedinačna nekretnina, prema ZV-u, definira se kao zemljišna čestica zajedno s trajnim povezanim objektima na njoj ili ispod nje. U slučaju da više zemljišnih čestica dijeli isti zemljišnoknjižni uložak, one se pravno smatraju jednom nekretninom.¹¹

Činjenica da je nekretnina zemljišna čestica sa svima što je s njom trajno povezano, ujedno predstavlja načelo jedinstvenosti nekretnine, koje je prihvaćeno kako u suvremenim pravnim porecima, tako i u hrvatskom.

Načelo jedinstvenosti ima i praktičnu primjenu u svakodnevnom životu, posebno u kontekstu vlasničkih prava, upisa u zemljišne knjige ili prijenosa vlasništva.

⁹Klarić P., Vedriš M., *op. cit.*, str. 230-231

¹⁰ Gavella Nikola, Josipović Tatjana, Gliha Igor, Belaj Vlado, Stipković Zlatan, *Stvarno pravo*, Svezak prvi, Narodne novine d.d., Zagreb, lipanj 2007, str. 79.

¹¹ Čl. 9. st. 1. ZV

Kao i u današnjem pravnom uređenju, takvo shvaćanje također potječe i iz rimskog prava po načelu da ono što je trajno podignuto na zemljištu, odnosno nekretnina, dijeli i sudbinu zemljišta (*superficies cedit solo*).¹² Prema ovom principu, vlasništvo nad zemljištem uključuje i vlasništvo nad svim objektima koji su trajno povezani s njim, čime se osigurava pravna jednostavnost i jedinstvenost nekretnine kao pravnog pojma.

3. PRAVNI TEMELJI STJECANJA PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

Pravo vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj, strane pravne i fizičke osobe stječu, ako su ispunile potrebne zakonske pretpostavke, a odnose se na opće, posebne i dodatne. Svaka od tih kategorija predstavlja specifične uvjete koje je potrebno zadovoljiti kako bi se omogućilo stjecanje prava, pri čemu se vodi računa i o pravnim i društvenim interesima RH. Dodatnim pretpostavkama smatraju se one koje su izričito propisane, odnosno povezane s određenim pravnim temeljem, a koji mogu biti, na temelju pravnoga posla, odluke suda, nasljeđivanjem, te na temelju zakona.

3.1. Stjecanje prava vlasništva temeljem pravnoga posla

Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnoga posla razlikuje se ovisno o tome imaju li strane fizičke ili pravne osobe sjedište, odnosno državljanstvo države članice Europske unije.

Strane fizičke i pravne osobe sa sjedištem, to jest osobe koje su državljani neke od države članice Europske unije od 1. rujna 2009., mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama temeljem pravnoga posla, jednako kao i domaće pravne i fizičke osobe. Ova promjena

¹² Nekretnina, stvar koja se ne može premještati, a da joj se ne uništi bit. Nekretnina je zemljišna čestica sa svime što je s njom razmjerno trajno povezano, na njezinoj površini ili ispod nje, organski ili građenjem (raslinje, zgrade). Takvo shvaćanje potječe još iz rimskoga prava po načelu da ono što je podignuto kao trajan objekt na zemljištu dijeli sudbinu zemljišta (*superficies cedit solo*). *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024. Pristupljeno 30.8.2024.

predstavlja značajan korak prema harmonizaciji pravila o vlasništva u EU, omogućujući državljanima drugih država članica da se pridržavaju istih uvjeta kao i hrvatski državljani.

Iznimno, ukoliko su pravni posao sklopile strane osobe iz država članica Europske unije prije navedenog datuma, propisana je konvalidacija, temeljem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Također, u tome slučaju, potrebno je ispuniti pretpostavke ispunjenja pravnog posla i općih pretpostavaka za njegovu valjanost (pravna i poslovna sposobnost, valjano i suglasno očitovanje volje, moguća, dopuštena, određena ili određiva činidba, dopuštena pobuda, te ponekad i određeni oblik pravnoga posla), i da nije riječ o poljoprivrednom zemljištu ili zaštićenim dijelovima prirode.¹³

Konvalidacija podrazumijeva naknadno osnaženje pravnoga posla, te otklanjanje svih pravnih posljedica koje su ga činile ništetnim.

Strane fizičke i pravne osobe bez registriranog sjedišta, odnosno ukoliko nisu državljani jedne od država članica Europske unije, stječu pravo vlasništva na nekretninama ukoliko ispunjavaju opće i posebne pretpostavke stjecanja toga pravnog temelja, te dodatne pretpostavke uzajamnosti, uz ostvarenu suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.¹⁴

Prema Zakonu o porezu na promet nekretnina i poreza na kuće za odmor i prema Zakonu o financiranju lokalne i područne (regionalne) samouprave, u postupcima utvrđivanja poreza na promet nekretnina, strani državljani su izjednačeni s hrvatskim državljanima, dok im se porez utvrđuje sukladno odredbama navedenih Zakona.¹⁵

¹³ Članak 6. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 146/08.)

¹⁴ Hrvatska Gospodarska komora - 26. forum poslovanja nekretninama, R. Duka; *Postupak stjecanja prava vlasništva nekretnina za strane pravne i fizičke osobe u Republici Hrvatskoj*, 23.11.2016. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-duka-postupak-stjecanja-prava-vlasnistva-forum-20165892f6ff98cc8.pdf> (30.8.2024)

¹⁵ Članak 3. Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 115/2016, 106/2018)

3.2. Stjecanje prava vlasništva nasljeđivanjem

ZV navodi se kako strane pravne i fizičke osobe kod stjecanja prava vlasništva na nekretninama, osim općih i posebnih pretpostavaka, trebaju ispunjavati i dodatne pretpostavke, tj. postojanje uzajamnosti.

Nasljeđivanju se pristupa drugačije u odnosu na stjecanje vlasništva temeljem pravnoga posla, no, strane osobe su usprkos tome, prema Zakonu o nasljeđivanju, nasljedno ravnopravne s hrvatskim državljanima. Dakle, potrebno je da je prethodni vlasnik nekretnine preminuo, spomenuta nekretnina uključena u njegovu ostavinu, a stjecatelj nasljednik navedenog ostavitelja. Prema članku 2. Zakona, potrebna uzajamnost će se predmnijevati ako se ne dokaže drugačije, a o postojanju iste se odlučuje samo ako osoba od pravnog interesa izjavi činjenicu o nepostojanju iste.¹⁶

Postoje i situacije kada je strana osoba onemogućena steći pravo vlasništvo na nekretninama na isključenom, tj. ograničenom području, nasljeđivanjem. U tom slučaju, a u skladu sa Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade, strana osoba ima pravo na odgovarajuću naknadu temeljem donesenog rješenja o nasljeđivanju. Nekretnina tada prelazi u vlasništvo Republike Hrvatske.¹⁷

Ukoliko je nekretnina koja je prešla u vlasništvo Republike Hrvatske opterećena založnim pravom ili drugim instrumentom osiguranja, tada založno pravo i druga stvarnopravna osiguranja terete naknadu koju stječe nasljednik, a ostala stvarna prava trećih osoba koja terete nekretninu ne prestaju.¹⁸

¹⁶ Članak 2. Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine“ br. 48/03., 163/03., 35/05., 127/13 i 33/15. i 14/19.)

¹⁷ Članak 57. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine" br. 74/14., 69/17., 98/19.)

¹⁸ Matuško Antonić, Lj., *Stjecanje prava vlasništva državljana EU-a na nekretninama u RH*, Pravo i porezi br. 6/2014, str. 13.

3.3. Stjecanje prava vlasništva temeljem odluke suda, tj. druge nadležne vlasti i temeljem zakona

Postoje nedoumice u teoriji i praksi vezane sa stjecanjem vlasništva na nekretninama stranih pravnih ili fizičkih osoba temeljem odluke suda, tj. druge nadležne vlasti i temeljem zakona. Naime, pravna regulativa nije potpuno jasna u pogledu tih posebnih slučajeva stjecanja vlasništva, zbog čega postoje različiti stavovi u teoriji i praksi.

Osnovna dvojba odnosi se na pitanje treba li ispuniti i dodatne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama, s obzirom na navedene pravne temelje, kao što se to zahtijeva za stjecanje prava vlasništva temeljem pravnog posla. Ni u teoriji ni u praksi ne postoji jasan stav o tome je li potrebna suglasnost nadležnog ministra kako bi strana osoba stekla pravo vlasništva na ovim pravnim temeljima.

S jedne strane, tumači se da odredba članka 356. stavka 2. Zakona propisuje da strane fizičke ili pravne osobe mogu biti nositeljima prava vlasništva na nekretninama pod uvjetom uzajamnosti, uz suglasnost nadležnog ministra, zbog čega je potrebno pribaviti suglasnost čak i u slučaju stjecanja prava vlasništva temeljem odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti i temeljem zakona. Protivno mišljenje jest da iz odredbe članka 357. stavka 2. Zakona jasno proizlazi da ministar daje suglasnost samo kod stjecanja vlasništva na temelju pravnoga posla.¹⁹

Sukladno takvim stajalištima, i sudska praksa je podijeljena. Određeni sudovi u postupcima koji bi trebali dovesti do stjecanja vlasništva stranih osoba na nekretninama potražuju suglasnost, dok pojedini to ipak ne zahtijevaju. Ova različitost reflektira se i na zemljišnoknjižne sudove, dok neki sudovi odbijaju provesti upis vlasništva bez pribavljene suglasnosti, drugi provode upise u zemljišne knjige i bez tog uvjeta. Takva pravna nesigurnost stvara probleme u primjeni, odnosno u konkretnim postupcima stjecanja vlasništva, posebno za strane subjekte koji se nalaze u situacijama gdje različiti sudovi primjenjuju različite standarde. Iz toga se može zaključiti da je potrebno jasnije definirati pravila, odnosno urediti pravnu regulaciju, kako bi se izbjegla pravna nesigurnost i osigurala konzistentnost sudske prakse.

¹⁹ Čl. 356. st 2. i 357. st. 2. ZV

4. UPRAVNI POSTUPAK

Sukladno članku 40. stavku 1. Zakona o općem upravnom postupku, upravni postupak se pokreće na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti.²⁰

U predmetu stjecanja prava vlasništva stranih državljana na nekretninama, upravni postupak se provodi u skladu s odredbama ZV-a i ZUP-a.

Postupak započinje podnošenjem pisanog zahtjeva strane pravne ili fizičke osobe, neposredno pisarnici ili se može poslati putem pošte na adresu Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije. Uz zahtjev, strana pravna ili fizička osoba, dužna je priložiti izvadak iz zemljišne knjige (dokaz o vlasništvu prodavatelja). Zemljišnoknjižni izvadak dokazuje vlasništvo ili neko drugo pravo upisano u zemljišnu knjigu te predstavlja glavni dokaz prava vlasništva na određenoj nekretnini. Upis prava predstavlja oborivu pretpostavku da je upisana osoba/nositelj stvarnog prava njegov stvarni vlasnik. Općinski sudovi nadležni su za vođenje zemljišnih knjiga, a zemljišnoknjižni izvadak moguće je pribaviti putem općinskog suda, sustava e-Građani, javnog bilježnika ili mrežne stranice Državne geodetske uprave, koja djeluje pod nadležnošću Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije.

Zatim je potrebno priložiti i pravnu osnovu (darovni ugovor, ugovor o kupoprodaji, ili ugovor o uzdržavanju i sl.). Prije samog sklapanja ugovora o kupoprodaji, kupac i prodavatelj mogu sklopiti predugovor kojim se obvezuju na sklapanje kupoprodajnog ugovora. Predugovor treba sadržavati sve važne elemente kupoprodajnog ugovora, uključujući detalje o prodavatelju i kupcu, značajke nekretnine, datum kada će se sklopiti ugovor, definira se i kupoprodajna cijena, iznos kapare i rok za njezino plaćanje. Sam ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjerava javni bilježnik, koji izdaje više ovjerenih kopija potpisanog ugovora za kupca, prodavatelja i zemljišnoknjižni odjel općinskog suda kojem se podnosi prijedlog za upis vlasništva. Javni bilježnik obavijestit će Poreznu upravu o kupoprodaji nekretnine, na temelju čega će Porezna uprava izdati Rješenje o porezu na promet nekretnina.²¹

²⁰ Članak 40. stavak 1. Zakon o općem upravnom postupku (Narodne Novine br. [47/09, 110/21](#)), dalje u tekstu „ZUP“

²¹ Horvatinec, S., *Stranci u Republici Hrvatskoj*, EFFECTUS veleučilište, 2023. str. 23-24.

Također, potrebno je uvjerenje nadležnog upravnog tijela za prostorno uređenje i urbanizam, prema lokaciji nekretnine, o njenom pravnom statusu, odnosno o tome nalazi li se nekretnina unutar granica građevinskog područja predviđenog urbanističkim planom, ovjerenu presliku putovnice ili druge isprave, dokaz o statusu pravne osobe (ukoliko je stjecatelj strana pravna osoba potrebno je dostaviti izvadak iz sudskog registra).²²

Ako podnositelja zahtjeva zastupa punomoćnik, potrebno je dostaviti punomoć u izvorniku ili ovjerenoj kopiji, kako bi se pravno osigurala vjerodostojnost, a ako podnositelj zahtjeva nema punomoćnika i boravi u inozemstvu, dužan je imenovati punomoćnika za primanje pismena s prebivalištem u Republici Hrvatskoj. Ne odredi li strana osoba punomoćnika, ministar će odbaciti zahtjev.²³

U postupku davanja suglasnosti, odnosno odlučivanja, ministar će ispitati određene pretpostavke, prije svega može li strana osoba steći vlasništvo nekretnine i može li ta određena nekretnina biti objektom prava vlasništva, uzimajući u obzir sve relevantne zakonske uvjete.

Protiv odluke ministra moguća je sudska zaštita, odnosno osoba može pokrenuti upravni spor pred mjesno nadležnim upravnim sudom.²⁴

Zatim, protiv odluke upravnog suda, moguće je uložiti žalbu Visokom upravnom sudu Republike Hrvatske.

U slučaju uskraćivanja suglasnosti, strana fizička ili pravna osoba ne može ponovo podnijeti zahtjev za davanje suglasnosti za istu nekretninu, prije proteka roka od pet godina od podnošenja prethodnog zahtjeva.²⁵ Ova uputa bi imala za cilj sprečavanje čestih i nepotrebnih ponavljanja zahtjeva, čime se osigurava učinkovitost i zaštita interesa svih uključenih strana.

Suprotno, ukoliko strani državljanin ishodi suglasnost na pravni posao, može pristupiti upisu svoga prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije navodi i iznimke, odnosno kojim stranim osobama nije potrebna suglasnost, ili koja druga dokumentacija je potrebna za stjecanje prava vlasništva. Državljanima ili pravne osobe države članice Europske unije ili jedne od određenih država Europskog gospodarskog prostora (Republika Island, Kneževina Lihtenštajn

²² Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, *Stjecanje prava vlasništva stranih osoba*, Dostupno na: <https://mpudt.gov.hr/korisne-informacije/stjecanje-prava-vlasnistva-stranih-osoba/6183> (31.8 2024.)

²³ Članak 37. stavak 2. ZUP

²⁴ Članak 13. stavak 4. Zakona o upravnim sporovima (Narodne Novine br. 36/24.), dalje u tekstu „ZUS“

²⁵ Članak 357. stavak 3. ZV

i Kraljevina Norveška) stječu vlasništvo na nekretninama ispunjenjem istih pretpostavaka koje vrijede i za hrvatske državljane, te nije potrebno ishoditi suglasnost ministra pravosuđa i uprave. U suprotnosti, strani državljani izvan Europske Unije ili navedenih država Europskog gospodarskog prostora, dužni su ishoditi suglasnost za stjecanje prava vlasništva.

Međutim, ukoliko je strana osoba državljanin Švicarske Konfederacije, postoji bitna razlika u postupku stjecanja prava vlasništva, ovisno o tome je li fizička ili pravna osoba.

Strana fizička osoba iz Švicarske Konfederacije ima pravo stjecanja vlasništva nad nekretninama u Republici Hrvatskoj pod istim uvjetima kao i državljani Hrvatske, te nije nužna suglasnost nadležnog ministra, ali podnošenjem prijedloga za upis vlasništva nadležnom zemljišnoknjižnom sudu potrebno je uz dokumentaciju priložiti i potvrdu da osoba ima prijavljen privremeni boravak. .

Pravnim osobama iz Švicarske Konfederacije, također, nije potrebna suglasnost ministra pravosuđa i uprave, za: nekretninu koja služi kao trajna poslovna jedinica komercijalne vrste poslovanja, obrta ili neke samostalne profesije, stjecanje nekretnina na kojoj je pravna osoba suvlasnik ili vlasnik, ili stjecanje nekretnine u svrhu zamjene druge nekretnine koju je stjecatelj prodao javnoj ustanovi ili tijelu, stjecanje preostale površine pomicanjem katastarskih međa ili povećanja vrijednosne kvote etažnog vlasništva, stjecanje zamjenskog zemljišta u slučaju izvlaštenja i drugo.²⁶²⁷

Naime, suglasnost ministra pravosuđa i uprave potrebna je u sljedećim slučajevima: stjecanje prava koja stjecatelju omogućuju položaj sličan vlasničkom nad zemljištem; kada će se nekretnina koristiti kao kapitalno ulaganje stranih ili inozemno kontroliranih osiguravateljskih institucija koje imaju odobrenje za poslovanje u Republici Hrvatskoj; te u slučaju da nekretninu stječe nasljednik ili legatar, kao i u drugim sličnim situacijama.²⁸

²⁶ Čl. 358.a st. 1 ZV

²⁷ Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, *Stjecanje prava vlasništva stranih osoba*, Dostupno na: <https://mpudt.gov.hr/korisne-informacije/stjecanje-prava-vlasnistva-stranih-osoba/6183> (2.9.2024.)

²⁸ *Ibid.*

5. OGRANIČENJA U STJECANJU PRAVA VLASNIŠTVA

Nekretnine koje su označene kao zaštićena područja, prema zakonu i posebnim propisima, nisu dostupne za stjecanje od strane stranih osoba, radi zaštite interesa i sigurnosti RH. Odnosno, kod određenih vrsta nekretnina postoji nemogućnost stjecanja prava vlasništva, te se to prvenstveno odnosi na šume, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i isključena područja.

Prema odredbi članka 358. ZV-a, strana osoba ne može biti vlasnik nekretnine koja se nalazi u području koje je zakonom proglašeno isključenim područjem zbog zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, osim ako zakon predviđa iznimke, te iznimke se mogu primijeniti na određene slučajeve.

No, ako je strana osoba stekla vlasništvo nekretnine koja se nalazi na području koje je tek kasnije proglašeno isključenim područjem, stranoj osobi pravo vlasništva će prestati, a ostvarit će pravo na naknadu sukladno odredbi članka 358. stavka 2. Zakona. Naknada se iz ovog aspekta može shvatiti i kao neka vrsta kompenzacije za gubitak vlasničkih prava, a iznos naknade odredit će se prema važećim zakonima i propisima.

Na isti način provest će se postupak i ako je strana osoba onemogućena steći vlasništvo na nekretninama koje se nalaze na navedenom području, koje bi inače stekla nasljeđivanjem.

ZV, konkretno članak 358., ne precizira izravno tko je zadužen za utvrđivanje statusa nekretnine koja se nasljeđuje, niti jasno propisuje tko bi trebao odlučivati o nemogućnosti nasljeđivanja stranaca. Isto tako, nije jasno tko i na koji način utvrđuje naknadu iz stavka 3. članka 358., koja bi trebala biti isplaćena nasljedniku koji zbog zakonskih ograničenja ne može naslijediti nekretninu.

Ipak, može se zaključiti da bi u praksi utvrđivanje statusa nekretnine, kao i nemogućnosti nasljeđivanja za strance, trebalo biti u ovlasti javnog bilježnika. Javni bilježnik bi u postupku nasljeđivanja, izdavanjem rješenja o nasljeđivanju, trebao utvrditi je li nasljednik stranac te ima li pravo naslijediti nekretninu s obzirom na zakonska ograničenja koja reguliraju vlasništvo za strane osobe. Ako javni bilježnik utvrdi da nasljednik ne može steći vlasništvo nad određenom nekretninom, o tome bi trebao donijeti odgovarajuće rješenje.

Nekretnina tada prelazi u vlasništvo Republike Hrvatske, koja je ujedno i obveznik isplate naknade stranoj osobi.

Nadalje, propisano je da je „Poljoprivredno zemljište (...) dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu.“²⁹, i kao takvo isključuje stranim osobama mogućnost stjecanja prava vlasništva nad njime. Iznimno, strana fizička ili pravna osoba stječe pravo vlasništva na poljoprivredno zemljište nasljeđivanjem, ako je tako određeno međunarodnim ugovorom ili posebnim propisom. Neovisno je li riječ o stranim fizičkim ili pravnim osobama iz država članica Europske unije ili izvan nje, ovo ograničenje se jednako primjenjuje na sve strane osobe, osim ako međunarodni ugovor ili posebni propis ne uređuje to pitanje drugačije.

Sukladno Ugovoru o pristupanju Republike Hrvatske Europskoj uniji, državljani država članica Europske unije ne mogu steći pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu sedam godina od dana pristupanja Republike Hrvatske Europskoj uniji, što je postignuto odlukom Europske komisije³⁰ (1.7.2013. – 1.7.2020.), uz mogućnost zabrane još tri godine³¹ (16.6.2020. – 30.6.2023.). ovo produženje bilo je predviđeno kako bi se omogućila dodatna zaštita i prilagodba, uzimajući u obzir specifične okolnosti i potrebe RH u vezi s poljoprivrednim zemljištima. S obzirom na navedeno, zaključuje se kako je ograničenje prestalo.

Treće ograničenje bilo bi ograničenje stjecanja prava vlasništva na šumama i šumskim zemljištima. Naime, Zakonom o šumama propisano je da šume i šumsko zemljište ne mogu biti otuđeni iz vlasništva Republike Hrvatske. Također, strane osobe, odnosno fizičke osobe bez državljanstva Republike Hrvatske ili drugih država članica Europske unije, kao i pravne osobe sa sjedištem izvan Hrvatske ili EU, ne mogu stjecati vlasništvo nad šumama i šumskim zemljištem, osim ako međunarodni ugovor ne određuje drugačije.³²

Iako takvo ograničenje više nije na snazi u trenutnom pravnom uređenju, važno je napomenuti da je raniji Zakon o zaštiti prirode imao zabranu stjecanja vlasništva nad nekretninama u zaštićenim područjima. Prema odredbama ranijeg Zakona, strane osobe nisu mogle stjecati vlasništvo nekretnina u nacionalnom parku, strogom rezervatu, posebnom rezervatu, parku prirode, park-šumi i ostalim.³³ Ova ograničenja su bila usmjerena na očuvanje i zaštitu prirodnih resursa i ekosustava općenito, kako bi se spriječilo komercijalno eksploatiranje i promjene koje

²⁹ Članak 2. stavak 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ br. 20/18., 115/18. i 98/19.)

³⁰ EUR-Lex, *Odluka Komisije (EU) 2020/787 od 16. lipnja 2020. o produljenju prijelaznog razdoblja za stjecanje poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj (Tekst značajan za EGP)*, 17.6.2020., Dostupno na: <http://data.europa.eu/eli/dec/2020/787/oj>

³¹ Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, *Europska komisija usvojila trogodišnje produženje moratorija na prodaju hrvatskog zemljišta strancima*, 17.6.2020., Dostupno na: <https://poljoprivreda.gov.hr/vijesti/europska-komisija-usvojila-trogodisnje-produzenje-moratorija-na-prodaju-hrvatskog-zemljista-strancima/4047> (2.9.2024)

³² Članak 56. Zakona o šumama (Narodne Novine br. [68/18](#), [115/18](#), [98/19](#), [32/20](#), [145/20](#), [101/23](#), [36/24](#))

³³ Članak 113. stavak 2. Zakona o zaštiti prirode (Narodne Novine br. 70/2005)

bi mogle imati negativan utjecaj na prirodne vrijednosti takvih područja. Također, cilj je bio i očuvanje integriteta zaštićenih prirodnih područja i osigurati da vlasnici nekretnina unutar takvih područja ispunjavaju specifične ekološke standarde.

Prema navedenom, nekretnine koje se nalaze u područjima zaštićenih dijelova prirode, strane osobe mogu stjecati na isti način i pod istim pretpostavkama kao i hrvatski državljani, uz pridržavanje zakona i propisa vezanih za zaštitu prirode.

Međutim, ostala ograničenja koja vrijede za hrvatske državljane, također vrijede i na ostale na jednak način, primjerice ograničenje na isključenom području.

6. PRAVNA REGULACIJA

Pitanje stjecanja prava vlasništva stranih osoba na nekretninama uređeno je prvenstveno Ustavom RH i Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Člankom 48. stavkom 3. Ustava preciznije je propisano kako strane osobe mogu stjecati vlasništvo nekretnina pod uvjetima određenima zakonom. Moguće je uočiti kako je takvom odredbom omogućen drugačiji pravni režim od onoga koji vrijedi za domaće osobe.

Zatim, ZV uređuje stjecanje vlasništva nekretnina propisivanjem općih i posebnih uvjeta koje moraju ispuniti i strane i domaće fizičke i pravne osobe.

Ostali zakoni kojima strane osobe ostvaruju ovo pravo, ali i kojima su propisana određena ograničenja, bili bi Zakon o općem upravnom postupku, Zakon o upravnim sporovima, Zakon o nasljeđivanju, Zakon o hrvatskom državljanstvu, Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, Zakon o poljoprivrednom zemljištu i Zakon o šumama.

Od ostalih propisa ili dokumenata važno je navesti i Informaciju o uzajamnosti Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije koja pruža smjernice o primjeni principa uzajamnosti, te europske dokumente poput Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju³⁴,

³⁴ EUR-Lex, Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju između Europskih zajednica i njihovih država članica, s jedne strane, i Republike Hrvatske, s druge strane, 28.1.2005. Dostupno na: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:22005A0128\(01\)&from=GA](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:22005A0128(01)&from=GA)

Konvencije o statusu izbjeglica iz 1951.³⁵ i Konvencije o pravnom položaju osoba bez državljanstva iz 1954. godine³⁶, koji pružaju dodatni pravni okvir i zaštitu na međunarodnoj razini. Kombinacija ovih propisa i dokumenata osigurava sveobuhvatan pravni okvir za regulaciju stjecanja i samog vlasništva na nekretninama.

6.1. Opće i posebne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva

Strane osobe mogu stjecati vlasništvo nekretnina u RH uz opću pretpostavku da državljani Republike Hrvatske mogu stjecati pravo vlasništva u državi iz koje te strane osobe dolaze, tj. državljanstva strane osobe (uzajamnost). Odnosno, pretpostavku uzajamnosti trebaju imati obje države, a postojanje iste utvrđuje Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije.

Ukoliko uzajamnost nije moguće utvrditi, Ministarstvo vanjskih poslova prikuplja sve potrebne akte države te strane osobe, te utvrđuje postoji li potrebna uzajamnost i moguća ograničenja koja bi mogla utjecati na stjecanje prava. Ovaj postupak osigurava zaštitu nacionalnih interesa RH.

Za stjecanje prava vlasništva, osim što nekretnina, odnosno samo pravo mora biti stečeno temeljem valjanoga pravnog posla, prodavatelj mora biti njezin vlasnik, a pravo vlasništva mora biti upisano u zemljišnoj knjizi, radi pružanja službene potvrde prava vlasništva.

6.2. Europska regulacija

Prema članku 60. stavku 2. Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Republike Hrvatske i Europskih zajednica te njihovih država članica, koji uređuje kretanje kapitala, Republika Hrvatska se obvezala da će omogućiti državljanima Europske unije stjecanje vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj pod istim uvjetima kao i hrvatskim državljanima,

³⁵ UNHCR, Tekst Konvencije o statusu izbjeglica iz 1951. godine, Dostupno na: https://www.unhcr.org/hr/wp-content/uploads/sites/19/2018/11/konvencija_1951.pdf (4.9.2024)

³⁶ UNHCR, Tekst Konvencije iz 1954. o pravnom položaju osoba bez državljanstva, Dostupno na: <https://www.unhcr.org/hr/wp-content/uploads/sites/19/2018/11/1954-Konvencija.pdf> (4.9.2024)

osim za poljoprivredna zemljišta i zaštićene dijelove prirode (odredbe iz Dodatka VII. Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju), unutar četiri godine od kada je navedeni Sporazum stupio na snagu. Obveza (rok) je prestala 1. veljače 2009. godine.³⁷ Prema trenutno važećem režimu, koji proizlazi iz novele ZV-a, strane osobe mogu steći navedeno pravo na nekretninama temeljem nasljeđivanja, pod uvjetom uzajamnosti. Također, strane osobe mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama u RH ako je ispunjena pretpostavka uzajamnosti, osim ako zakonom nije drugačije određeno, te uz suglasnost ministra za pravosuđe Republike Hrvatske

Kada je riječ o šumama i šumskim zemljištima, važno je napomenuti da se u Dodatku VII. Sporazuma ne navode kao područja izuzeta od zahtjeva za izjednačavanje stranih osoba iz Europske unije sa hrvatskim državljanima. To znači da Sporazum nije izričito zabranio stjecanje šuma i šumskih zemljišta. Međutim, nakon potpisivanja Sporazuma, hrvatsko zakonodavstvo je propisalo da stranci, uključujući i osobe iz Europske unije, ne mogu stjecati vlasništvo šuma i šumskih zemljišta.

Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju, kao međunarodni ugovor, propisuje obvezu da Republika Hrvatska u svom zakonodavstvu regulira liberalizaciju režima stjecanja nekretnina za državljane Europske unije, izuzevši područja navedena u Dodatku VII. Budući da prema hrvatskom pravu međunarodni ugovori imaju veću pravnu snagu od zakona, te da se člankom 52. stavkom 2. Zakona o šumama omogućuje da međunarodni ugovor drugačije uredi, zaključuje se da se odredbama članka 60. stavak 2. Sporazuma derogira odredba Zakona o šumama.

Stoga, osobe iz Europske unije mogu stjecati šume i šumska zemljišta bez ograničenja, što potvrđuje i članak 358.a ZV-a.

Za osobe bez državljanstva i izbjeglice relevantne su odredbe dvaju važnih Konvencija, a to su prije svega Konvencija o pravnom položaju osoba bez državljanstva iz 1954. i Konvencija o statusu izbjeglica iz 1951. godine. Prema odredbama članka 13 obje Konvencije, pri stjecanju

³⁷ IUS INFO, *Stjecanje prava vlasništva državljana i pravnih osoba iz EU na šumama i šumskom zemljištu u RH*, 3.9.2012. Dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/stjecanje-prava-vlasnistva-drzavljana-i-pravnih-osoba-iz-eu-na-sumama-i-sumskom-zemljistu-u-rh-13589> (4.9.2024)

prava vlasništva, države ugovornice moraju takve osobe tretirati na što povoljniji način, odnosno ne smiju ih tretirati nepovoljnije od stranaca uopće, pod istim okolnostima^{38 39}

6.3. Informacije o uzajamnosti

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije na svojoj mrežnoj stranici javno drži Informaciju o uzajamnosti u stjecanju prava vlasništva nekretnina između Republike Hrvatske i država izvan Europske unije, kao i s Republikom Island, Kneževinom Lihtenštajn, Kraljevinom Norveškom te Švicarskom Konfederacijom. U toj informaciji jasno je navedeno da fizičke i pravne osobe iz država članica Europske unije, Republike Island, Kneževine Lihtenštajn i Kraljevine Norveške imaju pravo stjecanja vlasništva na nekretninama u RH pod istim uvjetima kao i hrvatski državljani i pravne osobe sa registriranim sjedištem na području Republike Hrvatske, osim nekretnina u izuzetim područjima.

Ako je osoba državljanin Švicarske Konfederacije, pravo vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj može stjecati pod uvjetima koji vrijede za hrvatske državljane i pravne osobe sa sjedištem u Hrvatskoj, osim nekretnina u izuzetim područjima. Kod stjecanja prava vlasništva nije nužna suglasnost nadležnog ministra.

Podnošenjem prijedloga za upis vlasništva nadležnom tijelu, uz potrebnu dokumentaciju, potrebno je predočiti i potvrditi da osoba ima prijavljen privremeni boravak..

U Informaciji su navedene države s kojima Republika Hrvatska ima uzajamnost (recipročnost): Argentina, Republika Crna Gora, Republika Ekvador, Japan, Južnoafrička Republika, Republika Makedonija, Republika Paragvaj, Republika Turska i Ukrajina. Australija (uzajamnost postoji pod uvjetom da osoba ima odobren stalni boravak u RH), Bjelorusija (stambene zgrade, stanovi i drugi stambeni prostori mogu se stjecati na temelju uzajamnosti, dok je zemljište moguće stjecati isključivo nasljeđivanjem), Bosna i Hercegovina (uzajamnost za fizičke osobe vrijedi ako imaju odobren stalni boravak u RH ili se bave dopuštenom djelatnošću, dok za pravne osobe uzajamnost vrijedi pod uvjetom da djeluju na području Republike Hrvatske), Republika Čile (uzajamnost je prisutna, ali se odnosi isključivo na nekretnine koje su opće dobro ili u državnom vlasništvu), Arapska Republika Egipat

³⁸ UNHCR, Tekst Konvencije iz 1954. o pravnom položaju osoba bez državljanstva, Dostupno na: <https://www.unhcr.org/hr/wp-content/uploads/sites/19/2018/11/1954-Konvencija.pdf> (4.9.2024)

³⁹ UNHCR, Tekst Konvencije o statusu izbjeglica iz 1951. godine, Dostupno na: https://www.unhcr.org/hr/wp-content/uploads/sites/19/2018/11/konvencija_1951.pdf (4.9.2024)

(uzajamnost postoji pod uvjetom da broj nekretnina ne prelazi dvije, da površina neizgrađenog zemljišta ne prelazi 4000 m², te da svrha vlasništva bude stanovanje strane osobe ili djelatnost za koju je dobiveno odobrenje nadležnih tijela), Izrael (postoji uzajamnost, te u odnosu na privatno vlasništvo nema ograničenja, dok u odnosu na državno vlasništvo postoji ograničenje koje se odnosi na prethodno dobivanje odgovarajuće dozvole nadležnoga izraelskog tijela), Hašemitska Kraljevina Jordan (uzajamnost se odnosi na nekretnine koje se koriste za stanovanje ili obavljanje vlastite djelatnosti, dok za zemljišta i druge nekretnine u neurbaniziranim zonama uzajamnost ne vrijedi), Kanada (uzajamnost postoji ovisno o provinciji), Kneževina Lihtenštajn (uzajamnost postoji ako državljanin Republike Hrvatske ima već više od 10 godina dozvolu boravka u Lihtenštajnu i da još tamo boravi uz dokaz o opravdanom interesu (potreba za stanovanjem). Načelno, opravdani interes može se zahtijevati samo jedanput, odnosno za potrebe stanovanja može se kupiti samo jedna nekretnina.), Malezija (uzajamnost postoji pod uvjetom da vrijednost nekretnine iznosi najmanje 55.000 USD. Pravne osobe smiju stjecati nekretnine isključivo za poslovne svrhe, odnosno nekretnina mora biti korištena za obavljanje gospodarske djelatnosti), Republika Moldova (uzajamnost se primjenjuje, osim u slučaju šuma i poljoprivrednog zemljišta), Kraljevina Norveška (Uzajamnost postoji pod uvjetom da se jedinica lokalne samouprave ne protivi stjecanju nekretnine i da površina nekretnine ne doseže 2.000 m². Također, uzajamnost postoji i kada se pravni posao sklapa između supružnika ili srodnika), Novi Zeland (uzajamnost se primjenjuje, osim kada se stječu nekretnine čija vrijednost prelazi deset mil. novozelandskih dolara ili zemljišta veća od 5 hektara. U takvim slučajevima, stjecanje je moguće ispunjavanjem zakonskih uvjeta), SAD (sljedeće su savezne države za koje postoji uzajamnost: Wyoming, Wisconsin, West Virginia, Virginia, Utah, Texas, Tennessee, South Dakota, South Carolina, Rhode Island, Pennsylvania, Oregon, Ohio, North Dakota, North Carolina, New York, New Mexico, New Jersey, Nevada, Nebraska, Montana, Missouri, Michigan, Massachusetts, Maryland, Maine, Louisiana, Kansas, Iowa, Indiana, Illinois, Idaho, Georgia, Florida, District of Columbia, Delaware, Connecticut, Colorado, California, Alaska, Arizona, Alabama; Za navedene države, stalni boravak je uvjet za ostvarivanje uzajamnost: Vermont, Oklahoma, New Hampshire, Mississippi, Minnesota, Kentucky, Hawaii, Arkansas), Švicarska Konfederacija (uzajamnost postoji pod uvjetom da

fizička osoba ima stalni boravak u Republici Hrvatskoj, dok pravna osoba mora obavljati gospodarsku djelatnost).⁴⁰

Suprotno, uzajamnost ne postoji sa sljedećim državama: Azerbajdžanska Republika (Uzajamnost se ne primjenjuje, a strane fizičke i pravne osobe mogu koristiti nekretnine u Azerbajdžanskoj Republici isključivo putem najma), Zajednica Dominike, Republika Indija, Republika Irak, Islamska Republika Iran, Islamska Republika Afganistan, Republika Kina na Tajvanu, Savezna Demokratska Republika Nepal.

Države za koje se uzajamnost još uvijek utvrđuje, odnosno čeka obavijest nadležnog tijela: Antigva i Barbuda, Republika Armenija, Narodna Republika Bangladeš, Kraljevina Bahrein, Britanski Djevičanski Otoci, Sirijska Arapska Republika, Savezna Demokratska Republika Etiopija, Republika Filipini, Republika Gana, Gruzija, Republika Indonezija, Republika Kostarika, Kanada, Republika Kongo, Kuvajt, Republika Mauricijus, Kneževina Monako, Savezna Republika Nigerija, Republika Singapur, Kraljevina Tajland, Republika Tunis, Ujedinjeni Arapski Emirati i Bolivarijanska Republika Venezuela.⁴¹

Stoga, pravilno razumijevanje i primjena uzajamnosti ključni su za učinkovito upravljanje procesom stjecanja nekretnina i osiguranje usklađenosti s nacionalnim zakonodavstvom.

7. PRAKSA U REPUBLICI HRVATSKOJ

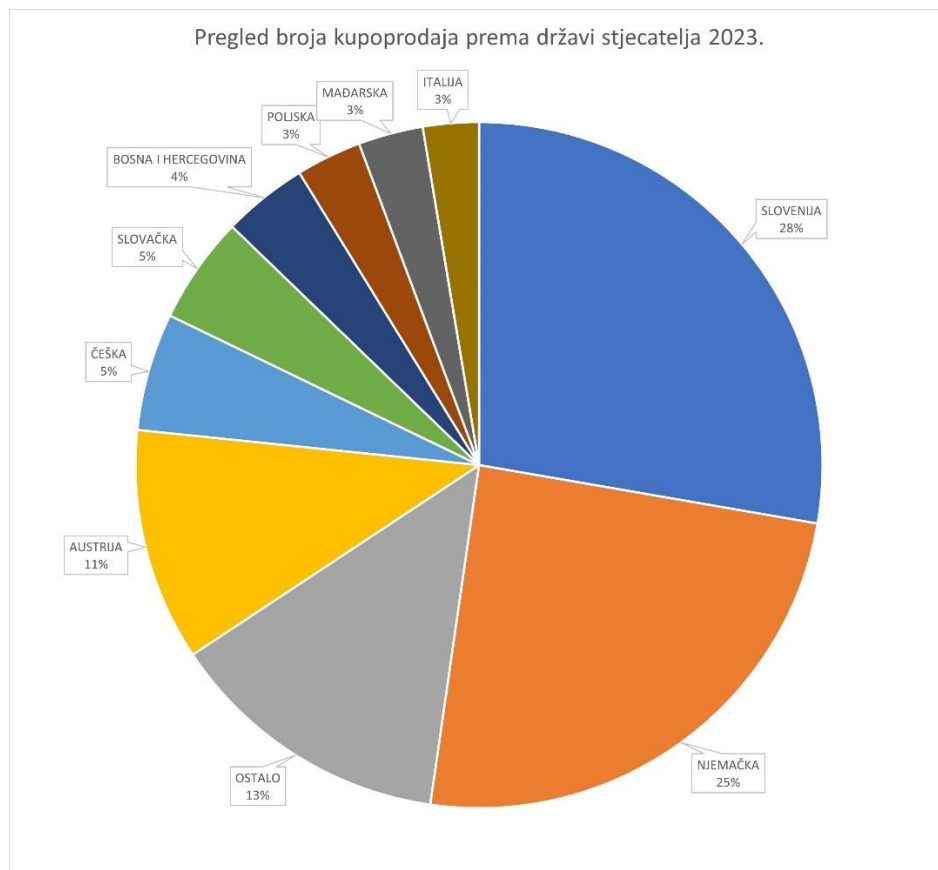
Analizirajući statističke podatke Informacijskog sustava Porezne uprave o broju i vrijednosti kupoprodaja, njihovoj teritorijalnoj rasprostranjenosti, kao i vrsti nekretnina koje preferiraju inozemni građani, može se zaključiti kako je u razdoblju od 1.1. - 1.7. 2024. godine ukupno ostvareno 5921 kupoprodaja nekretnina stranih državljana.

⁴⁰ Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, *Informacije o uzajamnosti u stjecanju prava vlasništva nekretnina između Republike Hrvatske i država izvan Europske unije, Republike Island, Kneževine Lihtenštajn, Kraljevine Norveške te Švicarske Konfederacije*, Dostupno na: <https://mpudt.gov.hr/informacije-o-uzajamnosti-u-stjecanju-prava-vlasništva-nekretnina-izmedju-republike-hrvatske-i-drzava-izvan-europske-unije-republike-island-knezevine-lihtenstajn-kraljevine-norveske-te-svicarske-konfederacije/6186?big=0&lang=hr> (5.9.2024)

⁴¹ *Ibid.*

Od toga broja, najviše ih se odnosi na državljane Slovenije (1819 kupoprodaja), što čini značajan postotak, i Njemačke (1376 kupoprodaja).⁴²

S obzirom na prošlogodišnje podatke, podaci se nisu značajnije promijenili, štoviše navedene države i dalje stoje na vodećim mjestima stjecanja vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj.



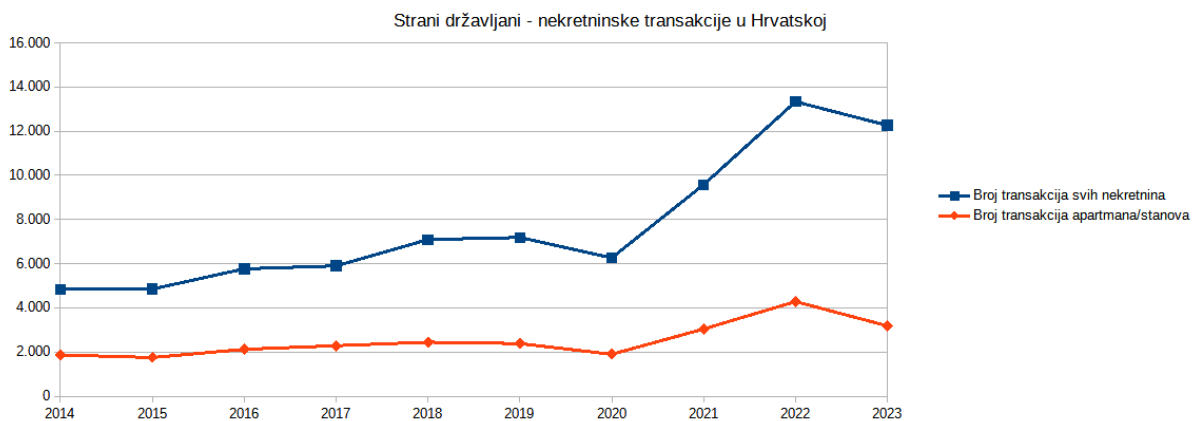
Slika 1 Izvor: Informacijski sustav Porezne uprave - Evidencije prometa nekretnina (4. srpnja 2024.)

Statistički podaci također sugeriraju određene preferencije stranih kupaca prema određenim vrstama nekretnina i regijama u RH. Na primjer, postoje jasni pokazatelji da su stranci pretežito zainteresirani za kupnju nekretnina u priobalnim područjima i turistički atraktivnim lokacijama, gdje je potražnja za nekretninama viša zbog mogućnosti za odmor i najam. Takvi podaci mogu

⁴² Ministarstvo financija, Porezna uprava, *Pregled broja kupoprodaja nekretnina prema državi stjecatelja od 2015. do 1. srpnja 2024. godine*, 4.7.2024. Dostupno na: https://www.porezna-uprava.hr/porezna_konkurentnost_bi/Stranice/Porez-na-promet-nekretnina-.aspx (5.9.2024)

biti od važnosti za daljnje planiranje i razvoj strategija u sektoru nekretnina, ali i regulaciju tržišta nekretnina u RH.

Gledajući unazad desetak godina, stranci su u Hrvatskoj stekli vlasništvo nad 77 tisuća nekretnina, od čega 25 tisuća apartmana i oko 6,7 tisuća kuća.⁴³



Slika 2 Izvor: LIDER, (12. Ožujak 2024.)

Uz statističke podatke, u Republici Hrvatskoj nalazi se i velik broj slučajeva iz sudske prakse koji se odnose na stjecanje prava vlasništva stranih fizičkih ili pravnih osoba u RH.

Iz sudske prakse može se vidjeti kako izgleda postupak u slučaju nedostatka ispunjenja potrebnih pretpostavaka za stjecanje prava vlasništva ili neispunjenja pretpostavaka za upis samog prava u zemljišne knjige. U takvim slučajevima sudovi analiziraju okolnosti svakog pojedinog predmeta te donose odluke o istom. Osim toga, sud također razmatra usklađenost zakonskih odredbi s Ustavom, odnosno je li određeni zakon ili propis u skladu s ustavnim načelima, te kako se to odražava na konkretne slučajeve.

Neispunjenjem pretpostavaka za stjecanje prava vlasništva na nekretninama, odnosno nepostojanjem suglasnosti nadležnog ministra, ugovor koji su sklopile stranke ne proizvodi

⁴³ LIDER, *Stranci u deset godina u Hrvatskoj kupili nekretnine vrijedne sedam milijardi eura*, 12.3.2024. Dostupno na: <https://lidermedia.hr/biznis-i-politika/stranci-u-deset-godina-u-hrvatskoj-kupili-nekretnine-vrijedne-sedam-milijardi-eura-156048> (5.9.2024)

pravne učinke, te ne predstavlja valjanu pravnu osnovu za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama.⁴⁴

Suglasnost predstavlja upravni akt, koji donosi tijelo državne uprave u upravnom postupku, primjenjujući odredbe ZV-a, i to rješavajući o pravu stranke na stjecanje vlasništva na nekretninama u RH.⁴⁵

U slučaju prelaska nekretnine u vlasništvo Republike Hrvatske, propisano je da strana osoba zahtjev za određivanje i isplatu naknade podnosi nadležnom tijelu, a to su stvarno i mjesno nadležni uredi državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba za postupke izvlaštenja.⁴⁶

Međutim, u slučaju upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, kada zemljišnoknjižni sud primi prijedlog za upis, tj. odluku drugog suda ili tijela kojom je određen upis, po službenoj dužnosti ima obvezu ispitati postoje li propisane zakonske pretpostavke, te ako neka od njih nije ispunjena, zemljišnoknjižni sud odbiti će prijedlog za upis.⁴⁷

Ovi slučajevi pružaju važne smjernice za dublje razumijevanje pravnih zahtjeva i potencijalnih izazova s kojim se stranke mogu suočiti u postupku stjecanja nekretnina. Analizom konkretnih sudskih odluka, jasno se prikazuju specifične situacije u kojima dolazi do poteškoća, bilo zbog proceduralnih pogrešaka, neispunjenja pretpostavki, ili mogućih sukoba s postojećim pravnim normama. Upravo takvi slučajevi olakšavaju interpretaciju postojećih zakona i ukazuju na postojeće nedostatke u pravnom okviru.

Na temelju tih ove sudske prakse, zakonodavac i pravni stručnjaci mogu lakše prepoznati potrebne izmjene i dopune zakonskih odredbi, čime se doprinosi razvoju stabilnijeg i jasnijeg pravnog sustava, smanjuje se pravna nesigurnost i olakšava primjena zakona u budućim slučajevima.

⁴⁴ USRH, U-III-37/2008 od 1. travnja 2010.

⁴⁵ USRH, U-I-1094/1999 od 9. veljače 2000.

⁴⁶ USRH, U-I/2249/2009 od 15. listopada 2014.

⁴⁷ USRH, U-III-1537/2007 od 20. veljače 2008.

8. ZAKLJUČAK

Usporedivši starije i novije pravno uređenje, ova tema predstavlja pravno izazovan proces koji je podložan određenim ograničenjima i specifičnim uvjetima, ovisno o državljanstvu potencijalnog stjecatelja.

Dok građani država članica EU uživaju poprilično ista prava kao i hrvatski državljani pri stjecanju nekretnina, građani izvan EU podliježu strožim pravilima, uključujući potrebu ispunjavanja načela uzajamnosti i stjecanje prethodnog odobrenja ministra.

Ove razlike reflektiraju pravnu politiku RH koja je usmjerena na zaštitu nacionalnih interesa, kao i kontrolu nad tržištem nekretnina, osobito kada je riječ o osjetljivijim kategorijama nekretnina.

U pravnom okviru RH, stjecanje vlasništva stranaca regulirano je prvenstveno ZV-om, te nizom povezanih zakona i podzakonskih akata. Iako su osnovna načela vlasništva univerzalna, posebna pozornost posvećuje se zaštiti nekretnina u zaštićenim područjima, gdje zakonodavac nastoji osigurati dugoročno očuvanje tih resursa i spriječiti njihovu prekomjernu privatizaciju od strane stranih državljana.

Sudska praksa također igra ključnu ulogu u interpretaciji i primjenjivanju zakona vezanih uz ovu temu, iako ista nije izvor prava. Sudovi se suočavaju s izazovima prilikom rješavanja sporova koji proizlaze iz postupaka nasljeđivanja, kupoprodaje, ili uknjižbe vlasništva, posebno kada postoje nejasnoće u pogledu primjene pravnih normi. Također, sudska praksa značajna je i u procjeni usklađenosti zakonskih odredbi s Ustavom RH, posebno kada je riječ o zaštiti vlasničkih prava i jednakosti pred zakonom. Ona osobito doprinosi razvoju stabilnijeg pravnog okvira.

Važno je spomenuti i međunarodne sporazume i europsku regulativu koji također imaju značajan utjecaj na razvoj hrvatskog zakonodavstva u ovome području. RH je uskladila svoje zakone sa zajedničkim pravilima EU, čime su građanima EU omogućena jednaka prava pri stjecanju nekretnina. Međutim, RH i dalje nastoji zadržati kontrolu nad njima kroz poseban režim stjecanja za strance izvan EU, čime radi ravnotežu između otvaranja tržišta i zaštite nacionalnih interesa.

U konačnici, iako postoje određeni izazovi u ovome postupku, pravni sustav RH pruža razmjerno siguran okvir koji, uz poštivanje zakonskih uvjeta, omogućuje stranim osobama vlasništvo nekretnina. Budući razvoj zakonodavstva i sudske prakse u ovom području trebao bi se kretati prema većoj pravnoj jasnoći, posebno u smislu pojednostavljenja postupka i jasnijeg definiranja uvjeta za stjecanje prava.

Kroz usklađivanje zakona s međunarodnim standardima, poboljšanje sudske prakse i kontinuiranu suradnju između zakonodavca, pravosudnih tijela i ostalih sudionika, RH može nastaviti graditi pravno transparentno, sigurno i prilično atraktivno područje tržišta nekretnina koje istovremeno štiti nacionalne interese i potiče međunarodne investicije.

Zaključuje se da se pravni okvir pokazao fleksibilnim, ali i strogim da zaštiti interese Hrvatske. Međutim, je li dovoljno strog? Iako postoje brojne prednosti u stjecanju nekretnina od strane stranih državljana, još uvijek nije uređeno što u slučaju prekomjernog stjecanja vlasništva. Jednostavnije, veliki broj nekretnina stječu upravo strane osobe, koje ih zatim „pretvaraju“ u turističke objekte, primjerice apartmane za iznajmljivanje. To posljedično može dovesti do smanjenja kvalitete lokalnog stanovništva, nedostatka stambenih jedinica za domaće građane i ostale probleme koji nisu u potpunosti ili uopće uređeni.

U cilju bolje zaštite interesa RH, smatram da bi se u postupku stjecanja vlasništva, potencijalnom stjecatelju trebalo pristupiti individualnije, posebice kod stranih osoba s više od jedne nekretnine u RH, kako ne bi došlo upravo do navedenih posljedica. Također, uvođenje strožih uvjeta u specifičnim područjima kao što su poljoprivredno zemljište i obala, uvođenje poreznih mjera te jasnije definiranje pravila uzajamnosti. S druge strane, u korist stranim osobama, smatram da bi postupak trebalo poboljšati na način da se barem dio pokušaja digitalizirati i ubrzati, primjerice dobivanje suglasnosti nadležnog ministra, kako bi se smanjila moguća neizvjesnost i rizik kod stranih osoba.

POPIS LITERATURE

Knjige:

1. Klarić P., Vedriš M.: Građansko pravo : opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, 14. izmijenjeno i dop. izd. , Narodne novine d.d., Zagreb 2014, str. 228-231.
2. Gavella Nikola, Josipović Tatjana, Gliha Igor, Belaj Vlado, Stipković Zlatan, Stvarno pravo, Svezak prvi, Narodne novine d.d., Zagreb, lipanj 2007, str. 79

Članci objavljeni u časopisima:

1. Matuško Antonić, Lj., *Stjecanje prava vlasništva državljana EU-a na nekretninama u RH* , Pravo i porezi br. 6/2014, str. 13.

Članci objavljeni u zbornicima radova:

1. Horvatinec, S., *Stranci u Republici Hrvatskoj*, EFFECTUS veleučilište, 2023. str. 23-24.

Natuknice iz enciklopedije:

1. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2013. – 2024

Mrežni izvori:

1. IUS INFO, *Stjecanje prava vlasništva stranih državljana na nekretninama*, 27.06.2022.
2. Hrvatska Gospodarska komora - 26. forum poslovanja nekretninama, R. Duka; *Postupak stjecanja prava vlasništva nekretnina za strane pravne i fizičke osobe u Republici Hrvatskoj*, 23.11.2016.

3. Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, *Zahtjev za izdavanje suglasnosti stranim osobama za stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj*
4. Ministarstvo unutarnjih poslova, *Zahtjev za utvrđivanje hrvatskog državljanstva*
5. Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, *Stjecanje prava vlasništva stranih osoba*
6. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, *Europska komisija usvojila trogodišnje produženje moratorija na prodaju hrvatskog zemljišta strancima*, 17.6.2020
7. IUS INFO, *Stjecanje prava vlasništva državljana i pravnih osoba iz EU na šumama i šumskom zemljištu u RH*, 3.9.2012.
8. IUS INFO, *Nadležnost za utvrđivanje nemogućnosti stranca da naslijedi nekretninu u Republici Hrvatskoj*, 16.4.2012.
9. Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, *Informacije o uzajamnosti u stjecanju prava vlasništva nekretnina između Republike Hrvatske i država izvan Europske unije, Republike Island, Kneževine Lihtenštajn, Kraljevine Norveške te Švicarske Konfederacije*
10. Ministarstvo financija, Porezna uprava, *Pregled broja kupoprodaja nekretnina prema državi stjecatelja od 2015. do 1. srpnja 2024. godine*, 4.7.2024
11. LIDER, *Stranci u deset godina u Hrvatskoj kupili nekretnine vrijedne sedam milijardi eura*, 12.3.2024.

Pravni akti:

1. Ustav Republike Hrvatske (Narodne Novine, br. 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014)
2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst)
3. Zakon o hrvatskom državljanstvu ("Narodne novine" br. 53/91., 70/91., 28/92., 113/93., 4/94., 130/11., 110/15., 102/19., 138/21.)
4. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 146/08.)

5. Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine“ br. 48/03., 163/03., 35/05., 127/13 i 33/15. i 14/19.)
6. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine" br. 74/14., 69/17., 98/19.)
7. Zakon o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 115/2016, 106/2018)
8. Zakon o općem upravnom postupku (Narodne Novine br. 47/09, 110/21)
9. Zakon o upravnim sporovima (Narodne Novine br. 36/2024)
10. Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ br. 20/18., 115/18. i 98/19.)
11. EUR-Lex, *Odluka Komisije (EU) 2020/787 od 16. lipnja 2020. o produljenju prijelaznog razdoblja za stjecanje poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj (Tekst značajan za EGP)*, 17.6.2020.
12. Zakon o šumama (Narodne Novine br. 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24)
13. Zakon o zaštiti prirode (Narodne Novine br. 70/2005)
14. UNHCR, Tekst Konvencije iz 1954. o pravnom položaju osoba bez državljanstva
15. UNHCR, Tekst Konvencije o statusu izbjeglica iz 1951. godine

Sudska praksa:

1. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-37/2008 od 1. travnja 2010.
2. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-I-1094/1999 od 9. veljače 2000.
3. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-I/2249/2009 od 15. listopada 2014.
4. Ustavni sud Republike Hrvatske, U-III-1537/2007 od 20. veljače 2008.