



STUDENTSKA REVIJA ZA PRIVREDNO PRAVO

STUDENT ECONOMIC LAW REVIEW

University of Belgrade Faculty of Law

YEAR IV (2013/2014) / ISSUE 1





STUDENTSKA REVIIJA ZA PRIVREDNO PRAVO
PRAVNI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU

Izdavač

Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu

Glavni i odgovorni urednik

Prof. dr Tatjana Jovanić

Urednik

dr Marko Milenković

Student urednik za 2013/2014

Rastko Pavlović

Urednik specijalnog broja

Nevena Milošević

PR

Jovana Veselinović

Studentska redakcija

Maja Dobrić, Dejan Colja, Boško Balčaković, Slobodan Trivić, Rada Mirić,
Maša Mišković, Jovan Karanović, Dina Prokić

Asistenti redakcije

Jelena Jelić, Lazar Obradović, Mitar Špadijer, Nađa Otašević, Andrija Đonović,
Milica Milojković, Vladan Đerić, Andrea Nikolić

Izdavački savet

Professor Elisabetta Bergamini (University of Udine, Italy), Professor Chris Willett (University of Essex, the UK), Professor Lucian Bercea (University of Timisoara, Romania), Prof. dr Mirko Vasiljević, Prof. dr Svetislav Taboroši, Prof. dr Stevan Lilić, Prof. dr Zoran Tomić, Prof. dr Emilija Vukadin, Prof. dr Vladimir Pavić, Prof. dr Milena Jovanović-Zatilla, Prof. dr Dobrosav Milovanović, Prof. dr Vuk Radović, Prof. dr Dušan Popović, Prof. dr Bojan Milisavljević, Prof. dr Marko Davinić, Prof. dr Marija Karanikić Mirić, Doc. dr Miloš Živković, Doc. dr Tatjana Jevremović-Petrović, Doc. dr Branko Radulović, Doc. dr Nataša Petrović Tomić, Doc. dr Milena Đorđević, Doc. dr Mirjana Radović, Doc. dr Mirjana Drenovak Ivanović, Asis. mr Svetislav Kostić, Asis. mr Vuk Cucić, Asis. dr Jelena Lepetić, Asis. Uroš Živković, Asis. mr Zoran Vasiljević (University of Banja Luka), Ivan Ivanović

Prelom i obrada

Dosije studio

Dizajn naslovne strane

Petar Stanić

Dizajn logoa

Petar Veselinović

Časopis možete besplatno preuzeti sa adrese:

www.selr.ac.bg.rs

Adresa redakcije

Pravni Fakultet Univerziteta u Beogradu, kabinet 120

Bulevar kralja Aleksandra 67

11000 Beograd

tel: +381 11 3027 612

e-mail redakcije: editorial@selr.bg.ac.rs

STUDENT ECONOMIC LAW REVIEW
UNIVERSITY OF BELGRADE FACULTY OF LAW

Issuer

University of Belgrade Faculty of Law

Editor-in-Chief

Tatjana Jovanić, MA, LL.M, PhD

Editor

Marko Milenković, LL.M, PhD

Student Editor for 2013/2014

Rastko Pavlović

Special Issue Editor

Nevena Milošević

PR

Jovana Veselinović

Editorial Board

Maja Dobrić, Dejan Colja, Boško Balčaković, Slobodan Trivić, Rada Mirić,
Maša Mišković, Jovan Karanović, Dina Prokić

Editorial Board Assistants

Jelena Jelić, Lazar Obradović, Mitar Špadijer, Nađa Otašević, Andrija Đonović,
Milica Milojković, Vladan Đerić, Andrea Nikolić

Advisory Board

Professor Elisabetta Bergamini (University of Udine, Italy), Professor Chris Willett (University of Essex, the UK), Professor Lucian Bercea (University of Timisoara, Romania), Prof. dr Mirko Vasiljević, Prof. dr Svetislav Taboroši, Prof. dr Stevan Lilić, Prof. dr Zoran Tomić, Prof. dr Emilija Vukadin, Prof. dr Vladimir Pavić, Prof. dr Milena Jovanović-Zatilla, Prof. dr Dobrosav Milovanović, Prof. dr Vuk Radović, Prof. dr Dušan Popović, Prof. dr Bojan Milisavljević, Prof. dr Marko Davinić, Prof. dr Marija Karanikić Mirić, Doc. dr Miloš Živković, Doc. dr Tatjana Jevremović-Petrović, Doc. dr Branko Radulović, Doc. dr Nataša Petrović Tomić, Doc. dr Milena Đorđević, Doc. dr Mirjana Radović, Doc. dr Mirjana Drenovak Ivanović, Asis. mr Svetislav Kostić, Asis. mr Vuk Cucić, Asis. dr Jelena Lepetić, Asis. Uroš Živković, Asis. mr Zoran Vasiljević (University of Banja Luka), Ivan Ivanović

Layout

Dosije studio

Front cover design

Petar Stanić

Logo design

Petar Veselinović

The Journal is issued two times per year and may be downloaded from the Internet at
www.selr.ac.bg.rs

The address of the Editorial Board

University of Belgrade Faculty of Law, Office 120
Bulevar kralja Aleksandra 67
11000 Belgrade, Serbia
Tel. + 381 11 3027 612
e-mail: editorial@selr.bg.ac.rs

SPECIJALNI BROJ
„REŽIMI STICANJA SVOJINE NA
POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU”



ČLANCI – ARTICLES

9	UVODNA REČ
11	PREDGOVOR
13	SLUČAJ C–370/05 KRIVIČNI POSTUPAK PROTIV UWE KAY FESTERSEN-A
19	PRINCIPI ZA ODGOVORNO POLJOPRIVREDNO ULAGANJE KOJE POŠTUJE PRAVA, OSNOVNE IZVORE PRIHODA I RESURSE <i>Milovan Rankov</i>
23	UTICAJ PROCESA EVROPSKIH INTEGRACIJA NA SEKTOR POLJOPRIVREDE U ZEMLJAMA CENTRALNE I ISTOČNE EVROPE <i>Slobodan Trivić</i>
28	PREGLED ZAKONA O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU – RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U DRŽAVNOJ/JAVNOJ SVOJINI <i>Milica Milojković</i>
33	AUSTRIJA
50	<i>Miloš Marjanović</i> NEMAČKA
53	<i>Ivan Ivanović</i> ESTONIJA, LETONIJA I LITVANIJA
59	<i>Mitar Špadijer</i> POLJSKA
63	<i>Lazar Obradović</i> CRNA GORA
69	<i>Lazar Obradović</i> ŠVAJCARSKA
76	<i>Lidija Mandić</i> SLOVAČKA
76	<i>Lidija Mandić</i> REPUBLIKA ČEŠKA
80	<i>Erazem Bohinc i Nenad Kosorić</i> SLOVENIJA
83	<i>Nenad Kosorić</i> HRVATSKA
87	<i>Stefan Jeličić, Anica Prokić i Bogdan Vujović</i> FRANCUSKA
91	<i>Nevena Milošević</i> HOLANDIJA
95	<i>Andrija Đonović</i> VELIKA BRITANIJA

100	<i>Andrija Đonović</i> IRSKA
104	<i>Boško Balčaković</i> RUMUNIJA
108	<i>Nikola Spalević</i> MAĐARSKA
113	<i>Pavle Zoranović</i> BJELORUSIJA
117	<i>Nađa Otašević i Pavle Zoranović</i> UKRAJINA
122	<i>Milan Stavrov</i> BUGARSKA
124	<i>Dušan Minić</i> NORVEŠKA
127	<i>Jelena Tomašević</i> ŠVEDSKA
130	<i>Jovana Veselinović i Dejan Colja</i> DRŽAVNI INVESTICIONI FONDOVI
135	<i>Dušan Jovanović</i> INDIJA KAO PRIMER LOŠE AGRARNE POLITIKE

UVODNA REČ

Poštovani čitaoci,

Pred vama je drugi po redu specijalni broj *Studentske revije za privredno pravo*. Prvi specijalni broj, koji je obuhvatio istraživanja o institucionalnom ustrojstvu sistema zaštite potrošača, objavljen je kao rezultat studentskog istraživanja predviđenog Sporazumom o saradnji između Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu i resornog ministarstva za zaštitu potrošača, i predstavljao je prilog u postupku izrade Nacionalne strategije zaštite potrošača 2013–2018. Na osnovu dogovora sa Upravom za poljoprivredno zemljište pri Ministarstvu poljoprivrede i zaštite životne sredine, radovi studenata koje objavljujemo u ovom broju predstavljaju doprinos izgradnji činjenične osnove u postupku izrade izmena i dopuna postojećeg Zakona o poljoprivrednom zemljištu, kao i inicijalnu studiju o režimu sticanja svojine na poljoprivrednom zemljištu za potrebe Pregovaračke grupe 4 („Slobodno kretanje kapitala”), s obzirom na zahteve koje EU postavlja u pogledu liberalizacije kretanja kapitala. U tom smislu, specijalni brojevi *Studentske revije za privredno pravo* prevazilaze svoju prvobitnu svrhu, svojevrsni pedagoški eksperiment iz oblasti dinamičnog Ekonomskog prava, i polako izrastaju u javno-javno partnerstvo Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu i institucija državne uprave Republike Srbije.

Iako se pod konceptom „regulatorna reforma” najčešće podrazumeva „giljotina propisa” i racionalizacija regulative, reč je o višedimenzionalnom procesu, koji bi trebalo da unapredi ne samo kvalitet regulative, već i institucije sistema koje imaju ključnu ulogu u ciklusu regulacije. Pravna norma jedan je od instrumenata regulacije, a izrada zakona jedna je od faza ciklusa javne politike. Ovaj ciklus otpočinje identifikacijom pitanja od značaja za neku konkretnu javnu politiku (u ovom broju mislimo na agrarnu politiku), društveni problem ili izazov, odnosno postavljanju cilja regulacije. Usmerenost regulative na ostvarivanje jasno postavljenih ciljeva jedna je od osnovnih karakteristika dobre regulatorne prakse. Jedno od načela dobre regulatorne prakse, koje upravo omogućava da ciljevi budu jasno artikulisani, jeste transparentnost i otvorenost procesa, uključivanje svih zainteresovanih strana u osmišljavanje javne politike i proces izrade propisa. Preporuke OECD za unapređenje kvaliteta propisa, brojne preporuke Evropske komisije i Rezolucija o boljem zakonodavstvu u EU ukazuju na značaj učešća javnosti,

ne samo u fazi izrade zakona, već i procesa definisanja ciljeva javne politike.

Više od jedne decenije, u Srbiji je zakonodavna aktivnost veoma dinamična i haotična, a proces harmonizacije se svodi na transponovanje evropskih pravnih tekovina u nacionalno zakonodavstvo, često bez razmatranja svih raspoloživih opcija. Proces usklađivanja našeg zakonodavstva ne bi smeo da se svede na puko prenošenje propisa, već je neophodno da se usvoje i osnovni principi tzv. „Pametne regulacije u Evropskoj uniji” (*Smart Regulation in the European Union*), gde se naročito naglašava uloga zainteresovane javnosti već u fazi razmatranja problema i postavljanja ciljeva regulacije, radi unapređenja zakonodavnog postupka i povećanja legitimiteta regulatorne uloge države.

Kvalitet propisa ima nekoliko aspekata. Normativno-tehnički kvalitet podrazumeva preciznost i razumljivost normi, a formalni kvalitet međusobnu usklađenost odredbi. Proceduralni kvalitet je parametar demokratskog legitimiteta, i podrazumeva ne samo poštovanje metodoloških pravila u izradi propisa od strane nadležnog organa u propisanom postupku, već i transparentnost tog postupka i obezbeđivanje stvarnih mogućnosti učešća zainteresovanim stranama. Suštinski kvalitet zakona podrazumeva prilagođenost normi rešavanju određenog problema u odnosu na postizanje zadatih ciljeva. Kvalitet jednog propisa nije samo pitanje međusobne usklađenosti njegovih odredbi, kao i odredbi jednog propisa sa odredbama drugih propisa, niti efikasnosti primene, jer se u primeni neke odredbe mogu pokazati nepravičnim. Zbog toga se u uređenim društvima insistira na tome da se u nastanku propisa primenjuju principi „dobre regulative”, među kojima se naročito ističe transparentnost u zakonodavnom postupku, koji mora biti pristupačan i otvoren, takav da omogući učešće različitih interesnih grupa u različitim fazama ciklusa javne politike.

Poboljšanje kvaliteta regulative kroz unapređenje zakonodavnog postupka nije moguće bez unapređenja analize javnih politika. Faza osmišljavanja javnih politika, u čijoj osnovi je određivanje problema/izazova/ciljeva, najmanje je razvijena od svih faza ciklusa javne politike u Srbiji, a dominantan akcenat stavljen je na fazu izrade nacrtu zakona. A upravo je faza osmišljavanja javne politike, kao deo strateškog planiranja procesa

regulacije, bitna za određivanje prioriteta, analizu problema, postavljanje ciljeva, analizu opcija i odabir instrumenata i mera za postizanje tih ciljeva. Analiza javnih politika mora biti problemski orijentisana i zasnovana na činjenicama. Česte izmene propisa u Srbiji upravo su indikator nedovoljne tehničke i suštinske analize javnih politika i nedostataka kapaciteta za analizu javnih politika.

Ovaj specijalni broj *Revije* objavljujemo u nameri da istaknemo značaj činjenično utemeljenog osmišljavanja javne politike, na primeru jednog od najvažnijih pitanja agrarne politike, a to su svojinsko-pravni odnosi. Želimo da ukažemo na neophodnost razlikovanja analize i osmišljavanja javne politike, sa jedne strane, i izrade propisa, kao odvojenih faza ciklusa javne politike. Cilj nam je da u svetlu uporednopravne analize ukažemo na činjenicu da liberalizacija tržišta nepokretnosti ne podrazumeva odsustvo mogućnosti da se sticanje svojine uredi posebnim pravilima unutrašnjeg zakonodavstva. Upravo radovi studenata u kojima se analiziraju odabrane zemlje govore o tome da u mnogim zemljama postoje veoma velika ograničenja sticanja poljoprivrednog zemljišta. Ključni zahtev koji u pregovaračkom procesu pred Srbiju postavljaju institucije EU je zabrana diskriminacije prema stranom državljaninu odnosno državljaninu/rezidentu zemlje članice EU. Međutim, o režimu sticanja nepokretnosti uspostavljenim nacionalnim zakonodavstvom se ne pregovara, osim ukoliko Evropska komisija smatra da postoji diskriminacija. Upravo zbog toga je bilo neophodno sagledati kako su pojedine zemlje unutrašnjim zakonodavstvom uredile pitanje sticanja poljoprivrednog zemljišta. Pregovaračka strategija Republike Srbije u ovom domenu liberalizacije kretanja kapitala mogla bi upravo da se zasniva na preuzimanju pojedinih rešenja iz zemalja EU. Ako institucije EU tolerišu nekoj zemlji članici određenu vrstu ograničenja, „prepisivanje“ odredbi bi za Srbiju bila dobra opcija.

Pravila kao instrument regulacije zavise od ciljeva. S tim u vezi, potrebno je prvo odrediti ko i šta je cilj zaštite: da li je prioritet zaštita malih porodičnih gazdinstava, sprečavanje špekulativne trgovine poljoprivrednim zemljištem ili, kao što je to bio slučaj u postupku pregovaranja o Sporazumu o stabilizaciji i pridruživanju (SSP) ekonomska efikasnost (omogućavanje priliva stranih investicija u poljoprivredu od kojih se očekivalo da će doneti boljitak). Kada to odredimo i sagledamo koje su nam opcije i kako možemo normirati sticanje svojine nad poljoprivrednim zemljištem, neophodno je da se ponovo omogući srazmerni uticaj aktera van parlamenta, odnosno izvršne vlasti. Pored zainteresovane javnosti iz domena

tzv. agrarnih interesenata, želimo da ukažemo na neophodnost uključivanja stručne javnosti u pregovarački proces, posebno univerziteta i instituta, koje je potrebno staviti u službu zaštite nacionalnog interesa u pregovaračkom procesu. Konkretno, povodom pitanja prometa poljoprivrednog zemljišta, pored detaljnije pravne studije, neophodno je uraditi opsežnu ekonomsku analizu (ovde na prvom mestu mislimo na Institut za ekonomiku poljoprivrede). Pod ekonomskom analizom ne mislimo samo na metod ekonomske analize, koji je (često) slep prema društvu i koji kriterijum ekonomske efikasnosti investicija izdiže u odnosu na kriterijum pravičnosti i javnog interesa koji se ogleda u zaštiti prehrabene suverenosti jedne zemlje.

Da bi promena norme ili uvođenje nove bilo pravično, neophodno je da se o budućoj normi izjasne oni na koje će se ona odnositi. Ovako značajno pitanje u ekonomskoj istoriji Srbije, sa tako dalekosežnim posledicama, zaslužuje ne samo formalnu javnu diskusiju (napomena: u našoj zakonodavnoj praksi „javna diskusija“ po pravilu predstavlja „javnu prezentaciju“ finalne verzije nacrtu propisa, na koju se veoma malo može uticati), već široki društveni konsenzus, prvo o tome šta je osnovni cilj zaštite, a potom kako ćemo pravno uobličiti operativne ciljeve. Pitanje svojinsko-pravnih odnosa na poljoprivrednom i šumskom zemljištu ne sme biti samo izraz političke volje, već izraz konsenzusa društvenih grupa. Veoma važan katalizator u promeni odnosa i uključivanju javnosti predstavljaju mediji. Značaj medija u informisanju i mobilizaciji javnosti u svim fazama ciklusa javne politike i celom toku pregovaračkog procesa je ogroman i neiskorišćen. Zbog toga se nadamo da će neki navodi iz studentskih radova poslužiti kao podstrek za jačanje istraživačkog novinarstva u oblasti ekonomije.

U ime Redakcije
Prof. dr Tatjana Jovanić
Glavni i odgovorni urednik

PREDGOVOR

Ovaj tematski broj *Studentske revije za privredno pravo*, koji su uradili i priredili studenti Pravnog fakulteta u Univerziteta Beogradu na čelu sa svojom profesorkom Tatjanom Jovanić, predstavlja istinski i verovatno najznačajniji istraživački poduhvat poslednje decenije, kad je reč o problematici aktuelnog pravnog uobličavanja zemljišne svojine i s njom povezane zemljišne politike, kao jednoj od ključnih tema kod nas zanemarene, a tako važne, agrarne politike u Srbiji. Paradoksalno je da se o tako važnim pitanjima kao što je sudbina poljoprivrednog zemljišta u procesima evropskih integracija i svojine nad zemljištem uopšte, u uslovima turbulentnih tranzicionih procesa, kod nas tako malo javno govori, ne samo u političkim nego i u stručnim krugovima. A tema je, sama po sebi, od vitalnog značaja za održivi razvoj poljoprivrednih gazdinstava i poljoprivrede kao jednog od nosećih stubova održive privrede u Srbiji.

Evidentnu socijalnu depresivnost navedenog društvenog paradoksa donekle razbija ohrabrujuća energija i posvećenost studenata problemima koje, nimalo slučajno, zaobilaze i prećutkuju, politički akteri koji donose važne odluke i dovode do svršenog stanja u oblasti koja je sudbinski važna za državu i društvo. U bolje organizovanim društvima, sa odgovornijom intelektualnom elitom, referentni naučni instituti (agroekonomski, pravni, sociološki i drugi) ovu temu bi smatrali svojim stručnim prioritetom – a kod nas se na prste jedne ruke mogu nabrojati autori koji se bave aktuelnim promenama u zemljišnim odnosima i njihovi radovi u kojima se makar u fusnotama ukazuje na poneki problem s tim u vezi. Retki su i novinari koji se usuđuju da javno postave nezgodno pitanje „čija je naša zemlja i čija će uskoro biti?“ (B. Gulan), a i kada ga postave, retki su mediji koji su im dostupni.

Zato je ovaj tematski broj *Studentske revije za privredno pravo*, ne samo stručno vredan, nego i hrabar i društveno odgovoran istraživački poduhvat. Njegovo pojavljivanje je još i retko ohrabrujući čin, jer su za njega zaslužni mladi i javnom interesu posvećeni ljudi, kojima pripada budućnost srpskog društva. To su oni naši vredni mladi delatnici koji su spremni da sami preuzmu brigu o opštem dobru, a zemlja je (kao poljoprivredno i građevinsko zemljište i rudno blago u njoj), uz vodu i vazduh, ograničeno javno dobro koje u svim ozbiljnim državama i društvima ima posebno rigorozan režim pravne i svake druge zaštite. Oni su duboko svesni obaveze koju je svojevremeno preuzela nova tzv. demokratska vlast u Srbiji, nadajući se brzom prijemu u Evropsku

uniju, da do 2017. godine liberalizuje zakonski okvir za trgovinu obradivim zemljištem u kojoj bi kao kupci mogli da učestvuju i strani državljani. S tim u vezi je još jedan paradoks, da je to obaveza koja čvrsto stoji pred Srbijom, kojoj se Srbija brzo približava, a sporo i neozbiljno se s njom suočava – iako je njen eventualni prijem u EU u međuvremenu prolongiran na duži rok, a donekle učinjen i neizvesnim. Ovi odgovorni mladi ljudi su „o svom ruhu i kruhu“ prionuli na posao od prvorazrednog nacionalnog značaja i krenuli u sopstvenu potragu za najboljim primerima pravne zaštite obradivog zemljišta i zakonske regulative različitih zemalja koje su pre ili kasnije ušle u EU ili nameravaju da joj se priključe.

Oni misle da Srbija, ako već treba da se ugleda na druge, treba da se ugleda na najbolje primere u dobro uređenim evropskim zemljama koje su u javnom interesu, svojim nacionalnim zakonodavstvom zaštitile svoje poljoprivredno zemljište kao ograničeno prirodno dobro. Za nas bi takav, za poljoprivredu i zemljište, dobar primer bila Danska, čija je vlada „naglasila da nacionalno zakonodavstvo teži da, prvo, očuva obradu poljoprivrednog zemljišta od strane vlasnika koji žive na njemu, što predstavlja jedan od tradicionalnih oblika poljoprivrede u Danskoj, i da osigura da se poljoprivredno zemljište pretežno obrađuje od strane vlasnika, drugo, kao mera planiranja grada i države, da se sačuva trajna poljoprivredna zajednica i treće, da pospeši racionalnu upotrebu dostupnog zemljišta time što će smanjiti pritisak na zemljište“. Ah, kad bi i naša vlada bila tako mudra i tako odgovorna kao i danska! A morala bi biti, jer je Srbija danas u onoj hamletovskoj dilemi „biti ili ne biti“.

Danska je primer da trulež koji u lošim vremenima i (ne)prilikama zahvati neke narode i države nije endemska i neprolazna pojava. Za mene je lično veoma ohrabrujuće to što sam skoro siguran da u Danskoj nema tako dobrih studenata kakvi su ovi koje je kao istraživački tim oko sebe okupilo uredništvo *Studentske revije za privredno pravo*. To su u pravom smislu reči mladi ljudi koji misle evropski, a deluju srpski. Oni su čvrsto odlučili da ostanu u Srbiji i da srpsko društvo uređuju po najboljim evropskim i svetskim uzorima – umesto da odlaze „tamo daleko“ gde im se čini da bi za njih bilo „mnogo bolje“, iako bi to za Srbiju bilo mnogo gore.

*U Beogradu, 8. decembra 2014.
Prof. dr Milovan M. Mitrović
Potpredsednik Odbora za selo SANU*

SLUČAJ C–370/05 KRIVIČNI POSTUPAK PROTIV UWE KAY FESTERSEN-A

(Upućivanje na odluku po prethodnom pitanju od strane Vestre Landsret-a)

(Sloboda preduzetništva – Slobodno kretanje kapitala – Članovi 43 EZ i 56 EZ – Ograničenja sticanja poljoprivrednog zemljišta – Uslov da se sticalac trajno nastani na poljoprivrednom zemljištu)

Mišljenje Opšteg pravobranioca Stix-Hackl-a od 3. oktobra 2006.

Presuda Suda (Treće veće), 25. januar 2007.

Sažetak presude

Slobodno kretanje kapitala – ograničenje sticanja poljoprivrednog zemljišta
(Čl. 56. EZ)

Član 56. EZ sprečava nacionalno zakonodavstvo da kao uslov za sticanje poljoprivrednog zemljišta postavi obavezu da se sticalac trajno nastani na tom zemljištu tokom osam godina, bez obzira na konkretne okolnosti koje se odnose na pojedine karakteristike predmetnog poljoprivrednog zemljišta.

Može se prihvatiti da nacionalno zakonodavstvo koje sadrže takvu obavezu, kojom se želi izbeći sticanje poljoprivrednog zemljišta iz čisto špekulativnih razloga i koja će time verovatno pospešiti povlašćeno sticanje te zemlje od strane lica koja žele da je obrađuju, teži ostvarenju cilja koji je u javnom interesu države članice u kojoj je poljoprivredno zemljište ograničeni resurs. Ipak, obaveza nastanjivanja predstavlja meru koja prevazilazi ono što je neophodno za dostizanje takvog cilja. Prvo, pokazuje se previše ograničavajućom jer ograničava ne samo slobodu kretanja kapitala već i pravo sticaoca da slobodno izabere mesto svog stanovanja, koje garantuje Evropska konvencija o ljudskim pravima i koje štiti pravni poredak Zajednice, i time negativno utiče na jedno osnovno pravo. Niti ima ičega što bi ukazivalo na to da druge mere koje su manje ograničavajuće od te obaveze nisu mogle biti usvojene radi postizanja cilja kome se težilo. Takva obaveza, *a fortiori* kada je prati uslov da se prebivalište ne menja nekoliko godina, prevazilazi ono što bi se moglo smatrati neophodnim.

(videti paragraf 33–37, 41–42, 50, izvršni deo 1)

PRESUDA SUDA

(Treće veće)

25. januar 2007. (*)

(Sloboda preduzetništva – Slobodno kretanje kapitala – Članovi 43. EZ i 56. EZ – Ograničenja sticanja poljoprivrednog zemljišta – Uslov da se sticalac trajno nastani na poljoprivrednom zemljištu)

U slučaju C–370/05,

UPUĆIVANJE na odluku po prethodnom pitanju po članu 234. EZ od Vester Landsret-a (Danska), učinjeno odlukom od 5. oktobra 2005, primljeno od strane suda 10. oktobra 2005, u krivičnom postupku protiv

Uwe Kay Festersen-a,

SUD (Treće veće),

u sastavu A. Rosas, predsednik veća, A. Tizzano, A. Borg Barthet, J. Malenovský (izvestilac) i U. Lohmus, sudije,

Opšti pravozastupnik: C. Stix-Hackl,

Sekretar: B. Fülöp, administrator,

imajući u vidu pisani postupak i nakon ročišta 12. jula 2006,

nakon razmatranja podnesaka podnetih u ime:

- g. Festersena, preko K. Berninga, advokata,
- danske vlade, preko J. Molde, kao agenta i P. Biering-a, advokata,
- norveške vlade, preko K. Moen i I. Holten, kao agenata,
- Komisije evropskih zajednica, preko H. Støvlbæk, kao agenta,

nakon razmatranja mišljenja Opšteg pravobranioca na sednici 3. oktobra 2006,

donosi sledeću

Presudu

1 Ovo upućivanje na odluku po prethodnom pitanju tiče se tumačenja članova 43. EZ i 56. EZ.

2 Upućivanje je učinjeno u kontekstu krivičnog postupka pokrenutog protiv g. Festersena zbog kršenja obaveze da se trajno nastani na po-

ljoprivrednom zemljištu koje je stekao na teritoriji opštine Bov u južnom Jitlandu (Danska).

Nacionalno pravo

3 Paragraf 2. danskog Zakona o poljoprivredi (Landbrugsloven), u verziji proizašloj iz Kodifikovanog zakona br. 598. (Lovbekendtgørelse nr. 598) od 15. jula 1999. ('Zakon o poljoprivredi'):

'1. Poljoprivredno zemljište će biti podvrgnuto obavezi korišćenja u poljoprivredne namene prema odredbama ovog Zakona.

2. "Poljoprivredno zemljište" je ono zemljište koje je kao takvo registrovano u registru zemljišta.

...'

4 Paragraf 4(6) Zakona o poljoprivredi predviđa:

'Kada je poljoprivredno zemljište podjeljeno ili na drugi način umanjeno do površine manje od dva hektara, obaveza korišćenja u poljoprivredne namene se više ne primenjuje, osim ukoliko vlasnik želi da se primenjuje i dalje. ...'

5 Prema paragrafu 7 tog zakona:

'1. Poljoprivredno zemljište se održava kao nezavisna delatnost i imaće pogodnu zgradu za stanovanje sa koje će zemlju obrađivati njeni stanari, prema paragrafima 8(4) i (6), paragrafu 9(1) i (2) i paragrafu 10.

2. Zemljište se obrađuje prikladno, imajući u vidu prilike za komercijalno korišćenje, zdravstvene potrebe stoke, prirodu i životnu sredinu.

...'

6 Paragraf 16. tog zakona kaže:

'1. Vlasništvo nad poljoprivrednim zemljištem koje se nalazi u poljoprivrednoj zoni i ima površinu veću od 30 hektara može se steći ako:

...

(4) se sticalac trajno nastani na zemljištu u roku od šest meseci nakon sticanja,

(5) sticalac sam obrađuje zemlju.

...

2. Vlasništvo nad poljoprivrednim zemljištem koje ima površinu koja ne prelazi 30 hektara može se steći ako sticalac ispuni uslove podparagrafa 1(1) do (4).

...'

7 Prema paragrafu 18. Zakona o poljoprivredi:

'1. Osim u slučajevima koje predviđaju paragrafi 16, 17 i, 17a, vlasništvo nad poljopri-

vrednim zemljištem u poljoprivrednoj zoni se može steći samo uz odobrenje ministra hrane, poljoprivrede i ribarstva.

...

4. Ministar može odobriti sticanje poljoprivrednog zemljišta, ukoliko:

(1) se radi o sticanju u svrhu korišćenja u smislu paragrafa 4(1)(1) i ukoliko se očekuje da će se zemljište koristiti u relevantnu svrhu u bliskoj budućnosti;

(2) se radi o sticanju u poslovne svrhe koje se odnose na nepoljoprivrednu upotrebu, a koja se inače smatra poželjnom sa stanovišta opštih interesa društva;

(3) se radi o sticanju u određene svrhe, uključujući naučne, pripravnicike, opšte društvene, zdravstvene ili opšte rekreativne svrhe;

(4) se radi o sticanju u svrhe stvaranja livada sa vodom, obnove životne sredine ili sličnim okolnostima, ili

(5) druge posebne okolnosti idu u prilog tome.

...'

8 Paragraf 27(2) Zakona o poljoprivredi navodi:

'Kada zahtev za dobijanje odobrenja za sticanje ili najam poljoprivrednog zemljišta nije podnet blagovremeno, nadležni ministar može da izda vlasniku nalog da se reši zemljišta u minimalnom roku od 6 meseci, a maksimalno do jedne godine ili da naloži zakupcu ili korisniku lizinga da prestane sa korišćenjem u sličnom roku. Isto se primenjuje kada je odobrenje odbijeno ili prestane ili uslovi koji su potrebni za odobrenje nisu zadovoljeni...'

9 Paragraf 33 tog zakona:

'1. Novčano će se kazniti lice koje:

...

(3) se ne povinuje naredbi iz Paragrafa 8(5) i (7), Paragrafa 9(5) ili Paragrafa 27.

...'

10 Prema paragrafu 62 Cirkularnog pisma br. 26. od 22. februara 2000. koji se odnosi na Zakon o poljoprivredi:

'Odobrenje u smislu paragrafa 18 Zakona o poljoprivredi za sticanje poljoprivrednog zemljišta sa izuzećem od uslova stanovanja na neodređeno vreme može se dati jedino u izuzetnim slučajevima (videti paragraf 16(1)(4) Zakona o poljoprivredi). Ovo se, na primer, odnosi na slučajeve kada je

usled karakteristika zemljišta tokom većeg dela godine fizički nemoguće ispuniti uslov stanovanja. Odredba se mora primeniti restriktivno.

11 Prema paragrafu 4(1) Dekreta br. 627. od 26. jula 1999. koji se odnosi na uslove obrazovanja i nastanjivanja u vezi sa Zakonom o poljoprivredi (Bekendtgørelse nr. 627 af 26 juli 1999 om uddannelseskraav og bopælskraav m.v. i henhold til landbrugsloven), uslov trajnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu pretpostavlja da lice živi na ustaljen i trajan način na tom zemljištu i da tamo provodi noć, osim pod izuzetnim okolnostima ograničenog trajanja. Lice se mora voditi u evidenciji upisnika stanovništva lokalnih vlasti kao da stanuje na zemljištu tako da ono predstavlja njegov primarni stan za potrebe oporezivanja.

12 Paragraf 4(2) tog dekreta predviđa da sticalac mora ispuniti uslov stanovanja tokom osam godina od sticanja poljoprivrednog zemljišta.

Glavni postupak i pitanja upućena za preliminarno odlučivanje

13 G. Festersen, nemački državljanin, stekao je 1998. godine zemljište u južnom Jitlandu koje je u registru zemljišta određeno kao poljoprivredno. Sastoji se iz dve parcele: prve, površine 0,24 hektara koja se nalazi u urbanoj zoni sa pripadajućim zgradama i druge, livade, površine 3,29 hektara u poljoprivrednoj zoni.

14 Kako g. Festersen nije zadovoljio obavezu da se tajno nastani na tom zemljištu, Poljoprivredni odbor južnog Jitlanda mu je 8. septembra 2000. naložio da svoj položaj uredi tako što će se osloboditi zemljišta u roku od šest meseci, osim ako je vlasništvo prethodno bilo pravno osnovano ili izuzimanjem od obaveze korišćenja u poljoprivredne svrhe ili ispunjavanjem obaveze nastanjivanja.

15 Šesnaestog jula 2001. ovaj Odbor je dao g. Festersenu nov rok od šest meseci tokom kojih se mora osloboditi nekretnine, osim ako preduzme neophodne mere pre isteka tog roka, bilo da smanji površinu zemljišta na ispod 2 hektara i istovremeno traži izuzimanje od obaveze korišćenja u poljoprivredne svrhe bilo da se trajno nastani na tom zemljištu.

16 Osamnaestog avgusta 2003. gospodinu Festersenu je Okružni sud u Grasten-u naložio da plati kaznu od 5000 danskih kruna na ime povrede paragrafa 33(1)(3) i 27(2) Zakona o poljoprivredi, koja se sastojala u neizvršenju naloga Poljoprivrednog odbora južnog Jitlanda. Takođe mu je naređeno da plati penale od 5000 danskih kruna za svaki mesec odugovlačenja, počev od 1. decembra 2003.

17 G. Festersen, koji se nastanio na tom zemljištu 12. juna 2003. godine, nalazi se na spisku stanovnika opštine Bov da živi na toj adresi od 12. septembra 2003.

18 Podneo je žalbu na presudu pred Vestre Landsret-om (Zapadni okružni Sud) i zahtevao da se ista preinači. Tužilaštvo je smatralo da prvostepenu presudu treba održati na snazi.

19 G. Festersen i tužilac se nisu složili oko toga da li je obaveza nastanjivanja u smislu Zakona o poljoprivredi u sukobu sa principima slobode preduzetništva i slobodnog kretanja kapitala onako kako su oni ustanovljeni članovima 43. i 56. EZ.

20 To su bile okolnosti u kojima je Vestre Landsret odlučio da zastane sa postupkom i da postavi sledeća pitanja Sudu radi preliminarne odluke:

1 Da li članovi 43. i 56. EZ sprečavaju državu članicu da postavi kao uslov za sticanje poljoprivrednog zemljišta to da se sticalac trajno nastani da tom zemljištu?

2 Da li je bitno, u smislu prvog pitanja, to što zemljište ne može predstavljati samoodrživu jedinicu i što se pripadajuća zgrada za stanovanje nalazi u urbanoj zoni?

Upućena pitanja

PRVO PITANJE

21 Svojim prvim pitanjem nacionalni sud ustvari pita da li odredbe Sporazuma o EZ koje se tiču prava na preduzetništvo (član 43. EZ) i slobodnog kretanja kapitala (član 56. EZ) sprečavanju nacionalno zakonodavstvo poput onog u glavnom postupku da kao uslov za sticanje poljoprivrednog zemljišta postavi zahtev da se sticalac trajno nastani na tom zemljištu.

22 Trebalo bi na početku podsetiti da pravo sticanja, korišćenja i otuđenja nekretnina na teritoriji druge države članice, koje proizlazi iz slobode preduzetništva, kao što se vidi u članu 44(2)(e) EZ (Slučaj 30587 *Komisija protiv Grčke* [1989] ECR 1461, paragraf 22.), generiše kretanje kapitala kada se koristi (Zadruženi slučajevi C-515/99, C-519/99 do C-524/99 i C-526/99 do C-540/99 *Reisch i drugi* [2002] ECR I-2157, paragraf 29).

23 Kao što je jasno iz nomenklature kretanja kapitala sadržanom u Aneksu I Direktive Saveta 88/361/EEZ od 24. juna 1988. za sprovođenje člana 67. Sporazuma (član ukinut Amsterdamskim sporazumom) (OJ 1988 L 178, str. 5), kretanje kapitala uključuje ulaganje u nekretnine na teritoriji države članice od strane nerezidenata. Ta nomenklatura još uvek ima istu indikativnu vrednost u svrhe definisanja pojma kretanja kapitala (vide-

ti Slučaj C-222/97 *Trummer and Mayer* [1999] ECR I-1661, paragraf 21; Slučaj C-464/98 *Stefan* [2001] ECR I-173, paragraf 5; *Reisch i ostali*, paragraf 30; i Slučaj C-386/04 *Centro di Musicologia Walter Stauffer* [2006] ECR I-0000, paragraf 22).

24 Mora se, dakle, ispitati da li nacionalno zakonodavstvo koje je predmet glavnog postupka predstavlja ograničavanje slobode kretanja kapitala. U tom pogledu, proizlazi iz ustaljene prakse da mere koje član 56(1) EZ zabranjuje kao ograničavanje slobode kretanja kapitala uključuju one koje će verovatno odvratiti nerezidente od investiranja u državu članicu ili će odvratiti rezidente te države članice da isto čine u drugim državama (u tom smislu videti Slučaj C513/03 *Van Hilten-van der Heijden* [2006] ECR I-1957, paragraf 44.).

25 Iako dansko zakonodavstvo u oblasti poljoprivrede ne diskriminiše danske državljane u odnosu na državljane drugih država članica Evropske unije ili Evropske ekonomske regije, ostaje činjenica da uslov stanovanja koje ono nameće i koje se može otkloniti jedino dozvolom ministra nadležnog za poljoprivredu ograničava slobodno kretanje kapitala.

26 Takva mera ipak može biti dozvoljena pod uslovom da sledi cilj koji je u javnom interesu, da se primenjuje na nediskriminatoran način i da poštuje princip proporcionalnosti, odnosno da je pogodna da obezbedi postizanje postavljenog cilja i da ne prelazi ono što je neophodno u tu svrhu. (Slučaj C-302/97 *Konle* [1999] ECR I-3099, paragraf 40; *Reisch and Others*, paragraf 33; i Slučaj C-452/01 *Ospelt and Schlössle Weissenberg* [2003] ECR I-9743, paragraf 34.).

27 Što se tiče uslova koji se odnosi na praćenje cilja koji je u javnom interesu, danska Vlada je naglasila da nacionalno zakonodavstvo teži da, prvo, očuva obradu poljoprivrednog zemljišta od strane vlasnika koji žive na njemu, što predstavlja jedan od tradicionalnih oblika poljoprivrede u Danskoj, i da osigura da će se poljoprivredno zemljište pretežno obrađuje od strane vlasnika, drugo, kao mera planiranja grada i države, da se sačuva trajna poljoprivredna zajednica i treće, da pospeši racionalnu upotrebu dostupnog zemljišta time što će smanjiti pritisak na zemljište.

28 Takvi ciljevi sami po sebi jesu u javnom interesu i u stanju su da opravdaju ograničenja slobodnog kretanja kapitala (videti, u tom smislu, *Konle*, paragraf 40; *Reisch i drugi*, paragraf 34; i *Ospelt and Schlössle Weissenberg*, paragrafi 38 i 39). Pored toga, kao što tvrde danska vlada i Komisija evropskih zajednica, ti ciljevi su konzistentni sa ciljevima zajedničke poljoprivredne politike koja, članom 33(1)(b) EZ, nastoji da 'omogući dobar standard života poljoprivrednoj zajednici', pri

čijoj se realizaciji, prema članu 33(2)(a), mora uzeti u obzir 'naročita priroda poljoprivredne aktivnosti, koja je rezultat društvene strukture poljoprivrede i strukturnih i prirodnih razmimoilaženja različitih poljoprivrednih oblasti' (videti, u tom smislu, *Ospelt and Schlössle Weissenberg*, paragraf 40).

29 U pogledu uslova proporcionalnosti, neophodno je proveriti da li uslov da se sticalac trajno nastani na zemljištu koje je stekao predstavlja, kao što tvrde vlade Danske i Norveške, prikladnu i neophodnu meru za postizanje ciljeva koji su navedeni iznad, u paragrafu 27.

30 U vezi sa time da li je nacionalna mera koja je predmet glavnog postupka prikladna, mora se приметiti da ona sadrži samo uslov stanovanja i za sticaoca zemljišta ispod 30 hektara nije uparen sa uslovom da se to zemljište lično obrađuje. Ne izgleda da takva mera sama po sebi garantuje postizanje navedenog cilja koji se sastoji u očuvanju tradicionalnog oblika obrade zemlje od strane vlasnika-stanara.

31 Tačno je da će, u pogledu drugog cilja koji je stavljen pred Zakon o poljoprivredi, uslov stanovanja verovatno doprineti, po definiciji, očuvanju poljoprivredne zajednice i verovatno je da će ga i dalje ispunjavati poljoprivrednici koji, u skladu sa opštim ciljevima Zakona o poljoprivredi koji teže da podstaknu vlasničko-stanarski oblik poljoprivrede, lično obrađuju sopstveno zemljište.

32 Međutim, u svetlu pojave istovremenog smanjivanja broja farmi i regrupisanja farmi, koja je očigledna iz pismenih podnesaka pred Sudom, što na ročištu nije osporeno, cilj očuvanja poljoprivredne zajednice ne može biti postignut gde je farmu stekao poljoprivrednik koji već prebiva na drugoj farmi. U takvoj situaciji, uslov stanovanja ne garantuje postizanje tog cilja, i stoga se ne čini da je taj uslov, faktički, primeren da sam za sebe posluži postizanju takvog cilja.

33 U odnosu na treći cilj koji Zakon o poljoprivredi teži da postigne, neizbežan je zaključak da uslov stanovanja može smanjiti broj potencijalnih sticalaca poljoprivrednog zemljišta i, posledično, može umanjiti pritisak na to zemljište. Može se, dakle, prihvatiti da nacionalno zakonodavstvo koje sadrži takav uslov, koji teži izbegavanju sticanja poljoprivrednog zemljišta iz čisto špekulativnih razloga, i koji će time verovatno olakšati povlašćeno sticanje tog zemljišta od strane lica koja žele da ga obrađuju, zaista ide ka ostvarivanju cilja u javnom interesu u državi članici u kojoj poljoprivredno zemljište predstavlja, što je nesporo, ograničeni prirodni resurs.

34 Neophodno je tako utvrditi da li uslov stanovanja predstavlja meru koja prevazilazi ono što je neophodno za postizanje takvog cilja.

35 Prilikom takve procene mora se uzeti u obzir činjenica da uslov ograničava ne samo slobodno kretanje kapitala već i pravo sticaoaca da slobodno izabere svoje mesto boravka, pravo koje mu, međutim, garantuje član 2(1) Protokola br. 4 Konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, potpisane u Rimu 4. novembra 1950 ('KLJP').

36 Član 6(2) EU kaže 'Unija će poštovati osnovna prava garantovana EKLJP i kako proističu iz ustavnih tradicija koje su zajednične državama članicama, kao opšte principe komunitarnog prava' (Slučaj C-540/03 *Parliament v Council* [2006] ECR I-0000, paragraf 36.).

37 S obzirom na to da uslov stanovanja time negativno utiče na osnovno pravo garantovano EKLJP, pokazuje se da je ono veoma ograničavajuće. Nameće se, dakle, pitanje da li bi druge mere, koje manje ograničavaju u nego taj uslov, mogle biti usvojene.

38 U tom pogledu, danska Vlada ističe da predmetni uslov ne može biti zamenjen manje ograničavajućim merama koje bi bile jednako delotvorne u sprečavanju da na cene poljoprivrednog zemljišta utiče interes motivisan samo željom za investiranjem na štetu profesionalnih poljoprivrednika.

39 Iako Vlada kao jedino preostalo rešenje za održavanje cena na poželjnom nivou ističe regulaciju tih cena od strane države, ne kaže, međutim, na koji način bi ta mera više ograničavala u odnosu na usvojeni uslov stanovanja. Niti je opravdala na koji način bi se druga mera koja se spominje u predmetu, o podsticajima da se daju pod zakup zgrade stečene na poljoprivrednom zemljištu, pokazala više ograničavajućom od tog uslova. U razmatranjima danske Vlade nisu spomenute niti procenjene druge mere podobne, u određenim situacijama, da budu manje pogubne po slobodno kretanje kapitala, kao na primer viši porez na ponovnu prodaju zemlje ubrzo nakon sticanja, ili čak uslov znatnog minimalnog trajanja davanja poljoprivrednog zemljišta u zakup.

40 Tako, ništa od gore navedenog ne dopušta sudu da nađe da je uslov stanovanja neophodan za postizanje zacrtanog cilja.

41 Čak i pod pretpostavkom da se uslov prepozna kao mera koja je neophodna za postizanje postavljenog cilja na osnovu toga što bi proizvela, sama od sebe, pozitivne efekte na tržište nekretnina (u svetlu ograničenja koja postoje pri ma kojoj promeni prebivališta, što pak odvraća od špekulacije nekretninama), mora se istaći da uparivanjem tog uslova sa uslovom da se prebivalište zadrži barem osam godina, takav dodatni uslov jasno prevazilazi ono što se može smatrati neophodnim, posebno jer implicira dugoročnu

nemogućnost ostvarivanja osnovne slobode da se izabere mesto stanovanja.

42 Tačno je da, kao što ističe danska Vlada, paragraf 18 Zakona o poljoprivredi omogućava da Ministar hrane, poljoprivrede i ribolova odobri sticanje poljoprivrednog zemljišta uz izuzimanje od uslova stanovanja na neograničeno vreme. Međutim, prema Kružnom pismu br. 26, korišćenje te nadležnosti je strogo ograničeno na 'izuzetne slučajeve' i mora se 'primeniti restriktivno'.

43 Dalje, pružajući samo jedan primer takvih slučajeva, Kružno pismo ne obaveštava potencijalne sticaoce o pojedinim i objektivnim situacijama u kojima će odstupanje od uslova stanovanja biti dozvoljeno ili nedozvoljeno. Takva neodređenost ne omogućava pojedincima da se upoznaju sa obimom svojih prava i obaveza koje proizlaze iz člana 56 EZ, i onda se sistem takve prirode mora smatrati protivnim načelu pravne izvesnosti (u tom smislu videti Slučaj C-483/99 Komisija protiv Francuske [2002] ECR I-4781, paragraf 50, i Slučaj C-463/00 Komisija protiv Španije [2003] ECR I-4581, paragraf 74. i 75). U svakom slučaju, ne čini se da je sistem uzeo u obzir situaciju građana Unije koji nisu rezidenti Danske da bi izbegao diskriminatornu primenu.

44 U skladu s tim, uslov stanovanja, posebno jer se u ovom slučaju pojavljuje zajedno sa uslovom da se prebivalište zadrži tokom osam godina, koji se postavlja za sticanje poljoprivrednog zemljišta ispod 30 hektara od strane nacionalnog zakonodavstva koje je predmet glavnog postupka ne izgleda kao mera koja je proporcionalna cilju kome se teži i time predstavlja ograničenje slobodnog kretanja kapitala koje je nespojivo sa članom 56 EZ.

45 Mora se uzeti da danska Vlada i dalje tvrdi da obaveza stanovanja koja je predmet glavnog postupka mora takođe da potpada pod odstupanje utvrđeno Protokolom broj 16 priloženim uz Sporazum, prema kome 'i pored odredaba ovog Sporazuma, Danska može zadržati postojeće zakonodavstvo koje se tiče sticanja drugog stana'.

46 Mora se ipak naći, u tom pogledu, da se obaveza da se zasnuje prebivalište na stečenom poljoprivrednom zemljištu primenjuje bez obzira na to da li je predmetna zgrada glavni ili drugi stan. Na Protokol broj 16 ne možemo se, dakle, osloniti da delotvorno opravda takav uslov.

47 U svetlu prethodnog, nema potrebe za ispitivanjem pitanja koja se tiču tumačenja člana 43. EZ.

48 Odgovor na prvo pitanje mora dakle glasiti da član 56 EZ sprečava nacionalno zakonodavstvo poput onoga koje je predmet glavnog postupka da kao uslov za sticanje poljoprivrednog zemljišta postavi obavezu da se sticalac trajno nastani na tom zemljištu.

DRUGO PITANJE

49 Svojim drugim pitanjem nacionalni sud ustvari pita da li bi tumačenje člana 56. EZ koje zahteva prvo pitanje bilo drugačije da poljoprivredno zemljište koje je stečeno ne predstavlja održivu farmu i da se zgrada za stanovanje nalazi u urbanoj zoni.

50 Proizlazi iz odgovora na prvo pitanje da član 56. EZ sprečava spornu obavezu stanovanja, nezavisno od konkretnih okolnosti koje su vezane za individualne karakteristike predmetnog poljoprivrednog zemljišta. Okolnosti koje su po prirodi slične onima koje je nacionalni sud istakao u svom drugom pitanju su, dakle, irelevantne za tumačenje tog člana.

51 Posledično, odgovor na drugo pitanje mora glasiti da tumačenje člana 56. EZ ne bi bilo drugačije kada poljoprivredno zemljište koje je stečeno ne bi predstavljalo održivu farmu ni kada bi se zgrada za stanovanje nalazila u urbanoj zoni.

Troškovi

52 S obzirom na to da je ovaj postupak, u odnosu na stranke u glavnom postupku, korak u tužbi koja je na čekanju pred nacionalnim sudom, odluka o troškovima je pitanje za taj sud. Troškovi nastali podnošenjem odgovora Sudu, osim troškova ovih stranaka, nisu nadoknadivi.

Na osnovu ovoga, Sud (Treće veće) presuđuje da:

1. Član 56. EZ sprečava nacionalno zakonodavstvo poput onog koje je predmet glavnog postupka da kao uslov za sticanje poljoprivrednog zemljišta postavi obavezu da se sticalac trajno nastani na tom zemljištu.
2. Tumačenje člana 56 EZ ne bi bilo drugačije kada poljoprivredno zemljište koje je stečeno ne bi predstavljalo održivu farmu ni kada bi se zgrada za stanovanje nalazila u urbanoj zoni.

[Potpisi]

Prevod

PRINCIPI ZA ODGOVORNO POLJOPRIVREDNO ULAGANJE KOJE POŠTUJE PRAVA, OSNOVNE IZVORE PRIHODA I RESURSE

Pregledana verzija
Dokument namenjen diskusiji pripremljen od strane
FAO, IFAD, UNCITAD sekretarijata i Svetske banke
kao doprinos tekućem dijalogu u svetu.
22. februar 2010.

1. Pozadina

Mnoge studije pokazuju da ulaganje u povećanje proizvodne efikasnosti malih farmi kojima upravljaju vlasnici ima veoma veliki uticaj na razvoj i smanjenje siromaštva. Činjenica da ulaganja koja takvo povećanje donose u Africi istorijski predstavljaju samo deo onoga što je uloženo u region Azije i Pacifika i zemlje Latinske Amerike, što se često navodi kao jedan od razloga za ne baš sjajne rezultate u Africi u smislu ruralnog razvoja od početka Zelene revolucije. Tako je bilo koje ulaganje –javno ili privatno, domaće ili strano – u zemlje sa nižim prihodima i seoskim sredinama, koje može premostiti ovu prepreku, u principu poželjno. Međutim, iako takva ulaganja na prvi pogled obećavaju povećanje proizvodne efikasnosti i blagostanja i dosledno prate postojeće strategije ekonomskog razvoja i smanjenja siromaštva, važno je takođe osigurati da ona poštuju prava postojećih korisnika zemljišta, vode i drugih resursa, da štite i poboljšavaju osnovne izvore prihoda na nivou domaćinstva i zajednice i da ne štete okolini.

Mnoštvo faktora je nedavno podstaklo naglo povećanje ulaganja koja zahtevaju značajno korišćenje poljoprivrednog zemljišta, vode, pašnjaka i oblasti pod šumom u privredama koje su u razvoju i tranziciji. U njih spadaju porast cena hrane i goriva iz 2008. godine, želja zemalja koje zavise od uvoza hrane da obezbede snabdevanje hranom suočene sa nesigurnošću i nestabilnošću tržišta, špekulacije sa cenama zemljišta i robe, potraga za alternativnim izvorima energije i eventualno očekivanje isplata za skladištenje ugljen-dioksida. Opseg učesnika uključuje agro-preduzeća u agro-hrani, biogorivima i industrijama gasa, nafte i rude, privatni kapital i druge finansijske institucije, kom-

panije povezane sa vladom, uključujući suverene fondove novca i pojedinačne preduzetnike.

Privatna ulaganja u oblasti poljoprivrede, uključujući ona iz stranih izvora, pružaju značajan potencijal za dopunu javnih resursa. Mnoge zemlje sa tržištima koja razumno funkcionišu su izvukle znatne koristi od njih u obliku boljeg pristupa kapitalu, tehnologiji i veštinama, stvaranja radnih mesta i povećanja proizvodne efikasnosti. Pored samostalnog osnivanja samih farmi i plantaža, neki veliki investitori su uspeli da dobiju raznovrsne pogodnosti putem ugovora o poljoprivrednoj proizvodnji (*contract farming*), drugih *outgrower* sporazuma i zajedničkim poduhvatima sa lokalnim zajednicama. Ovo često zahteva formulisane inovativnih šema za podelu kako rizika tako i nagrada.

Sa druge strane, tamo gde prava nisu dobro definisana, izvršna vlast slaba, ili oni koji su pogođeni nemaju načina da se čuju, ima dokaza da takva ulaganja mogu nositi značajne rizike različitih vrsta. Rizici uključuju raseljavanje lokalnog stanovništva, podrivanje ili negiranje postojećih prava, povećanje korupcije, smanjenje sigurnosti hrane, štetu po okolinu u blizini projekta i dalje od njega, gubitak osnovnih prihoda ili prilike za dostupnost zemljišta osobama u osetljivom položaju, lišavanje hrane, društvenu polarizaciju i političku nestabilnost. Dalje, mnoge velike investicije u poljoprivredu su se pokazale neuspešnim.

Kako bi se bolje podelile koristi i izjednačile prilike i rizici u velikim programima ulaganja, inicijative koje potiču iz privredne grane, kao što su Inicijativa za transparentnost industrije vađenja (EITI), Ekvadorski principi i Principi iz Santjaga, su formulisale standarde za pojedine podsektore ili kategorije investitora, i mnoge institucije i

velika preduzeća su učinila napore da formulišu sopstvena interna pravila. Dokazivo je da značaj ovog fenomena i povezana šteta zahtevaju širi napor kako bi se nadogradile tekuće inicijative koje uključuju mešavinu smernica, kodeksa dobre ili najbolje prakse, i možda čak i nezavisno proverljivih standarda delovanja u paru sa poređenjem rezultata. Ipak, stvarna primena ovakvih sistema ostaje ograničena i, za ulaganje u poljoprivredu koje zahteva mnogo zemlje ili vode, još uvek nema dogovora čak ni u privatnoj industriji o tome da li i kako da prihvate dobrovoljnu samoregulaciju.

FAO, IFAD, UNCTAD Sekretarijat i Svetska banka su se udružile kako bi predložile principe koji su predstavljeni u nastavku. Dokument sadrži zaključak u vidu predviđenih narednih koraka, koji ukazuju na instrumente sastavljene od dobrih praksi, smernica, okvira upravljanja, i mogućih pravila poslovanja glavnih privatnih aktera.

2. Osnovni principi

POŠTOVANJE PRAVA NA ZEMLJIŠTU I RESURSIMA

Princip 1: Postojeća prava na zemljištu i drugim povezanim prirodnim resursima se priznaju i poštuju.

Postojeća prava korišćenja ili vlasništva nad zemljištem, bilo zakonska ili običajna, primarna ili sekundarna, formalna ili neformalna, kolektivna ili pojedinačna, treba da se poštuju. Ovo pretpostavlja: (i) utvrđivanje svih imaoca prava; (ii) pravno prepoznavanje svih prava i obaveza, zajedno sa načinima njihovog razgraničenja i registracije ili beleženja; (iii) pregovore sa imaocima/korisnicima zemljišta, zasnovane na informisanom i slobodnom izboru, kako bi se odredile vrste prava koje će se preneti i načini da se to učini; (iv) pravedno i blagovremeno plaćanje naknade za sva stečena prava; i (iv) nezavisne načine za rešavanje parnica i povreda.

Mnoga ulaganja koja zahtevaju pristup zemljištu velike površine usmerena su na oblasti koje autsajderi smatraju 'praznim' ili 'marginalnim'. Ipak je važno prepoznati da ima malo oblasti koje su zaista 'nezauzete' ili 'ničije', i da je često ono zemljište koje se tako klasifikuje u stvari predmet dugotrajnih prava na korišćenje, pristup i upravljanje koja su zasnovana na običaju. Nep priznavanje takvih prava, uključujući ona sekundarna, uskratiće lokalce onih resursa koji su ključni i od kojih zavisi njihovo blagostanje i osnovni izvori prihoda. Zemljište koje je napušteno od strane interno raseljenih osoba ili koje bi one mogli da koriste predstavlja poseban izazov: napori da se zemljište učini dostupnim investitorima ne bi tre-

balo da podriva sadašnje ili buduće mogućnosti za ostvarivanje osnovnih izvora prihoda onih koji su nevoljno raseljeni.

Prepoznavanje prava na zemljištu i povezanim prirodnim resursima, uz moć da se odrede njihovi korisnici, može u znatnoj meri osnažiti lokalne zajednice i takvo priznanje bi trebalo posmatrati kao preduslov direktnih pregovora sa investitorima. Poklanjanje posebne pažnje osnovnim pravima stočara, žena i indijanskih grupa koje su često u prošlosti bile zapostavljene je ključno kako bi se dostigao pravičan i inkluzivan ishod.

OSIGURANJE BEZBEDNOSTI HRANE

Princip 2: Investicije ne ugoržavaju bezbednost hrane već je povećavaju.

Gde god postoje potencijalni nepovoljni efekti po bilo koji aspekt bezbednosti hrane (dostupnost, pristup, korišćenje ili stabilnost), stvaraoci politika bi trebalo da sačine odredbe koje se tiču lokalnih ili direktno pogođenih populacija tako da se: (i) osigura kontinuirani pristup hrani; (ii) prošire prilike za uključivanje *outgrower*-a i zaposlenje van farmi kako bi se zaštitio osnovni izvor prihoda i isti povećao; (iii) uzmu u obzir preference u ishrani ako bi se odnos proizvoda koji se uzgajaju mogao promeniti; i (iv) usvoje strategije smanjenja potencijalne nestabilnosti u snabdevanju. Nadalje, kad god je predloženi projekat dovoljno veliki da utiče na bezbednost hrane na nacionalnom nivou, pri planiranju projekta i odobravanju bi takođe trebalo uzeti u obzir ove četiri vrste združenog uticaja.

GARANTOVATI TRANSPARENTNOST, DOBRO UPRAVLJANJE I ODGOVARAJUĆU PROCEDURU

Princip 3: Procesi koji se odnose na ulaganje u poljoprivredu su transparentni, nadgledani i garantuju odgovornost svih strana koje imaju interesa, u odgovarajućem poslovnom, pravnom i regulatornom okviru.

Nedostatak transparentnosti stvara nepoverenje i lišava relevantne učesnike mogućnosti da reše manje probleme pre nego što postanu veliki konflikti. Sa druge strane, veća transparentnost će takođe smanjiti transakcione troškove za sve koji su uključeni, i time će koristiti kako zemljama domaćinima tako i investitorima kroz delotvorniju konkurenciju. Jasnoća propisa koji uređuju podsticaje za ulaganje, i način na koji se primenjuju, čini verovatnijim da zemlje domaćini mogu privući investitore koji će dati opipljiv doprinos dugoročnom razvoju.

Kako bi se stvorila odgovarajuća procedura odobravanja, politike, zakone i propise koji utiču na klimu ulaganja bi trebalo uporediti sa, i ravnati

prema, globalno prihvaćenom dobrom praksom, dok institucije odgovorne za njihovu primenu jačaju. Konkretni elementi u ovom pogledu uključuju: (i) garantovanje javne dostupnosti relevantnih informacija, kao što je potencijal zemljišta i njegova dostupnost, glavni aspekti potencijalnih investicija i tokova resursa ili prihoda od poreza; (ii) razvijanje kapaciteta institucija koje rukovode odabirom investicija, prenosa zemljišta i podsticajima za poštovanje principa dobrog upravljanja, za efikasan i transparentan rad; i (iii) garantovanje da je uspostavljen nezavisan sistem za praćenje pomaka ka boljoj klimi za investiranje.

SAVETOVANJE I UČEŠĆE

Princip 4: Svi oni koji su materijalno pogođeni se konsultuju i dogovori sa savetovanja se beleže i sprovode.

Održivost investiranja u poljoprivredu zahteva da se takve investicije planiraju na participativan način, konzistentan sa vizijom lokalnog stanovništva o razvoju. Čak i u zemljama koje već zahtevaju lokalna savetovanja kao preduslov za odobravanje projekata, uticaj takvih zahteva je često ograničen nedostatkom jasnoće u proceduri, prirodi i zapisivanju ishoda i načina prinudnog izvršenja sporazuma koji se zaključe tokom savetovanja. Kako bi proces savetovanja postao delotvorniji: (i) jasno određeni i proceduralni uslovi u smislu toga ko predstavlja lokalne strane koje imaju interes i koji kvorum za lokalno odlučivanje je nephodan moraju se precizirati; (ii) sadržaj sporazuma koji se postignu na takvim konsultacijama treba da dokumentuju i potpišu sve strane; i (iii) načine prinudnog izvršenja i sankcionisanja nepridržavanja treba precizirati.

ODGOVORNO ULAGANJE U AGRO-PREDUZEĆA

Princip 5: Investitori će se pobrinuti da projekti poštuju vladavinu prava, odražavaju dobru praksu za tu privrednu granu, da su privredno održivi i da za rezultat imaju trajnu zajedničku vrednost.

Kao ključni igrači u ovoj osetljivoj areni, investitori imaju posebnu odgovornost da primene visoke standarde u planiranju i izvršavanju svojih projekata. Privredna održivost, koja se pak temelji na tehničkoj izvodljivosti, je preduslov za stvaranje koristi koja se onda može podeliti među stranama koje imaju interes u poslu. Realna procena verovatne održivosti, i preduzimanje koraka kako bi se garantovalo njeno postizanje, je u interesu svih koji su uključeni, a ne samo privatnog investitora. Tamo gde su predmetni resursi u javnoj svojini, ili ako se druga javna sredstva kao što su porezi i prateća infrastruktura koriste kao podsticaji, vladine agencije imaju obavezu da pažljivo

provere studiju izvodljivosti kako bi garantovali da je verovano da će zemlje domaćini, pogođene zajednice i lokalne strane koje imaju interes u poslu imati koristi. Nacionalna i regionalna tela će možda morati da pomognu onim saveznim državama, pokrajinama ili opštinama koje ne poseduju tehničke mogućnosti da provere velike projekte koji su predloženi na teritoriji nad kojom one imaju nadležnost. Takođe postoji potreba za integracijom predloženog preduzeća u šire strategije vezane za hranu i razvoj.

Pored sprovođenja detaljne analize kompanije i projekta, od investitora se treba očekivati da: (i) se povinuje zakonima, propisima i politikama koji se primenjuju u državi domaćinu (u idealnom slučaju i sa relevantnim međunarodnim ugovorima i konvencijama); (ii) se pridržava svetskih standarda dobre prakse za transparentnost, odgovornost i korporativnu odgovornost u svim osetljivim oblastima; i (iii) nastoji ne samo da poveća vrednost za akcionare, već i da ostvari značajne i opipljive koristi za oblast projekta, pogođene zajednice i zemlju domaćina.

DRUŠTVENA ODRŽIVOST

Princip 6: Ulaganja stvaraju poželjne efekte na društvo i raspodelu i ne povećavaju ranjivost.

Privredno izvodljivi i u celini održivi projekti mogu imati nepoželjne društvene posledice, uključujući raseljavanje bez naknade ili koristi koje zaobilaze ranjive grupe (e.g. u korist lokalnih elita). Podrobno razumevanje kulturnog konteksta, izvora ranjivosti, mogućnosti sukoba, i strategija osnovnih izvora prihoda i bezbednosti hrane mogu pomoći u prepoznavanju mogućnosti planiranja i smanjenju rizika i maksimizaciji pozitivnih efekata na nivou projekta.

Pored ostalih načina, društvena održivost se može pojačati ako se: (i) relevantna socijalna pitanja i rizici identifikuju tokom pripreme projekta i ako se razviju strategije kako bi se sa njima postupilo adekvatno; (ii) interesi osetljivih grupa i žena eksplicitno razmatraju; i (iii) stvaranje lokalnog zapošljavanja, prenos tehnologija, i direktno ili indirektno (putem poreza) pružanje javnih dobara i usluga uvrsti u planiranje ulaganja.

ODRŽIVOST ŽIVOTNE SREDINE

Princip 7: Uticaj projekata na životnu sredinu treba izmeriti i preduzeti korake sa ciljem da se pospeši održivo korišćenje resursa uz minimizaciju rizika/opsega negativnih uticaja i kako bi se isti umanjili.

Uprkos potencijalnom obimu negativnih uticaja na ključne prirodne i resurse životne sredine izvan neposrednog domašaja investicije – ili na-

kon njenog veka trajanja – investitori imaju malo podsticaja da takve uticaje uzmu u obzir. Zbog toga je poželjna regulacija na relevantnom nivou (lokalnom, nacionalnom, svetskom) na kome se eksterni efekti pojavljuju. Takva regulacija mora obuhvatiti efekte koji se nalaze daleko od mesta izvođenja projekta, kao što je uticaj na izvorište reke ili društveno raseljavanje kao rezultat krčenja šuma zbog projekta. Kapacitet praćenja je važan zbog činjenice da investitori mogu odustati od sporazuma, ili da takvi efekti mogu nastati u kasnijoj fazi.

Investitori i vlada moraju da sarađuju tako da: (i) se nezavisna analiza uticaja na životnu sredinu sprovede pre dolaska kako bi se prepoznao potencijalni gubitak javnih dobara, kao što su biodiverzitet ili šume; (ii) se da prioritet povraćaju ili povećanju produktivnosti resursa koji su već u upotrebi; (iii) se najprikladniji sistem proizvodnje izabere tako da se poveća efikasnost korišćenja resursa, dok se istovremeno čuva buduća dostupnost tih resursa; (iv) se dobra praksa u oblasti životne sredine u poljoprivredi, preradi i proizvodnji poštuje; (v) se podstiče pružanje usluga koje su poželjne za ekosistem; i (vi) da se negativni uticaji reše redovnim nadgledanjem planova upravljanja okolinom i kompenzacijom kada je ona prikladna.

3. Zaključci i naredni koraci

Postignut je dogovor krajem 2009. između glavnih međunarodnih agencija (FAO, IFAD, UNCTAD Sekretarijat i Svetska banka) da je neophodan set principa odgovornog poljoprivrednog ulaganja koji se tiču znatnih pribavljanja prava na resursima, i sedam principa koji su ovde sadržani ustvari čini one prave (podložne savetovanjima i preradi).

Takođe je postignut dogovor između istih tela da konsultativni proces koji je započet pojedinačno od strane raznih agencija na ovu temu sada treba proširiti i sprovesti zajednički. Komentari, sugestije, rezultati istraživanja i analitički input bi trebalo da se traži od svih relevantnih strana koje imaju interes. Povrh toga, u meri u kojoj je to moguće, proces bi trebalo da privuče podršku svih glavnih zemalja iz kojih inicijative za ulaganje potiču i prema kojima su takve investicije usmerene. Ključno je da takav proces bude u najvećoj mogućoj meri inkluzivan kako bi se iskoristila postojeća iskustva, privukla veća ulaganja i garantovalo približavanje principima koji su prihvatljivi relevantnim stranama koje imaju interes i da time bude primenjen u praksi. U narednoj fazi, principi će morati da budu pretvoreni u akciju za investi-

tore, vlade, donatore i međunarodne agencije, na različitim nivoima.

Dok je obim i domašaj fenomena možda nov, a privredni kontekst jedinstveno izazovan, mnoštvo dokaza i dobre prakse se može koristiti kao pomoć u oblastima gde je delanje neophodno. Tri oblasti koje će verovatno biti od posebnog značaja uključuju: (i) prepoznavanje načina na koje ulaganje u poljoprivredu može dati najveći doprinos nacionalnim strategijama razvoja i smanjenja siromaštva, i na koje se podsticaji različitih učesnika mogu izgraditi kako bi se ovo postiglo; (ii) promene pravnog, regulatornog i institucionalnog okvira od strane vlada, i načina na koje oni mogu najefikasnije ojačati svoj kapacitet za sprovođenje zakona koji se odnose na zemljište, vodu i druge resurse vezane za poljoprivredu i da osnaže strane koje imaju interes na lokalnom nivou; i (iii) uspostavljanje načina na koji će investitori moći da društvene zahteve i zahteve životne sredine specifične za ovu vrstu investicije uključe u indentifikaciju i primenu projekta.

Objavljivanje primera dobre prakse koji se bave posebnim principima je važno kako bi se pokazalo da je pridržavanje istih ne samo moguće, već i na duge staze koristi stranama koje imaju interes. Civilno društvo može igrati značajnu ulogu kroz pomoć pri povećanju transparentnosti, izgradnji kapaciteta strana koje imaju interes na lokalnom nivou i kroz pomoć da se čuju glasovi onih koji su pogođeni. Pružanje pomoći u prepoznavanju oblasti koje imaju prioritet i poboljšanje i negovanje sinergija, kao i načini da se učini znan napredak ka ostvarivanju istih je neophodno.

Prevod

UTICAJ PROCESA EVROPSKIH INTEGRACIJA NA SEKTOR POLJOPRIVREDE U ZEMLJAMA CENTRALNE I ISTOČNE EVROPE

Milovan Rankov

1. Uvod

Proces liberalizacije tokova kapitala samo je deo kompleksnih zahteva koje bi Republika Srbija narednih godina trebalo da ispuni kako bi nastavila put evropskih integracija. Poseban izazov biće rešavanje problema u poljoprivrednom sektoru i njegovo usklađivanje sa načinom funkcionisanja istog u Evropskoj uniji (EU). Tome treba dodati i obavezu da se do 2017. godine reguliše zakonski okvir kako bi nerezidenti mogli da učestvuju u trgovini obradivog zemljišta.

Iz iskustava relativno novih članica EU (Poljska, Češka, Mađarska, Hrvatska i druge), koje su privrednom strukturom i vlasničkim uređenjem u momentu pristupanja dosta ličile na Srbiju, možemo videti da su se skoro sve suočavale sa pomenutim izazovima u manjoj ili većoj meri. Naime, nerazvijeni poljoprivredni sektor ovih zemalja, čije su osnovne karakteristike bile: niski prinosi, mali broj navodnjavanih površina, slaba mehanizacija i slično, morao se suočiti sa jakom konkurencijom iz zemalja EU–15 gde su poljoprivrednici pored odlične organizovanosti i visokih prinosa imali i snažne institucije koje su ih podržavale i finansijski štatile. Pored toga, nedovršen proces privatizacije, nerešena vlasnička struktura, kao i usitnjenost zemljišnih poseda dodatno su uticali na nekonkurentnost poljoprivrednih proizvođača iz Centralne i Istočne Evrope (CIE) koji su zbog toga pružali snažan otpor pristupanju EU i reformama uopšte. S toga je veći deo ovih država tražio produžetak važenja zabrane kupovine obradivog zemljišta i šuma od strane nerezidenata kako bi zaštitili domaće poljoprivrednike od šokova nastalih kao posledica prethodno pomenutih dispariteta.

S obzirom da će se sektor poljoprivrede u Srbiji u narednom periodu suočavati sa istim ili sličnim problemima, korisno bi bilo izneti neke od ključnih trendova koji su identifikovani u tranzicionom periodu zemalja koje su se pridružile EU od 2004. godine do danas. Neke od njih su za nas posebno interesantne jer je u tim zemljama nakon Drugog svetskog rata, kao i kod nas, na snazi

bila centralno-planska ekonomija sa učešćem države zemljoposjednika.

Najevidentiji trend uočen u zemljama CIE jeste rast cene hektara obradivog zemljišta. Ova tema biće obrađena u prvom delu studije. Nakon toga biće reči o učešću zaposlenih u poljoprivredi u ukupnoj zaposlenosti kao i o njihovom procentualnom odnosu. U poslednjem delu govoriće se o učešću poljoprivrede u ukupnoj dodatoj vrednosti, gde je kao i kod zaposlenosti, procentualni deo poljoprivrede, sa procesom tranzicije, gubio na značaju.

2. Ključni tranzicioni trendovi

2.1. Rast cene zemljišta

U zemljama CIE u periodu tranzicije identifikovano je nekoliko nedostataka koji su značajno usporavali reforme i razvoj poljoprivrednog sektora. Većina tih problema sada su na sceni u Srbiji i pokazuju slične negativne efekte. Tu se prvenstveno misli na nezavršen proces restitucije koji u mnogome koči dalja ulaganja u poljoprivredu. Na to treba dodati nedefinisanu vlasničku strukturu i neuređene zemljišne registre, čime se otežava ukupnjavanje zemljišta, što obično rezultira slabijom efikasnošću i niskim prinosima.

Međutim, i pored iznetih ograničenja, prodaja i iznajmljivanje poljoprivrednih parcela kao i njihova cena dramatično su rasle u periodu tranzicije. Taj fenomen najvećim delom se može objasniti prodajom zemlje, koja je do tada bila u vlasništvu države, kroz javne licitacije. U Poljskoj, Letoniji i Estoniji je na ovaj način privatizovan veći deo obradivih površina, te su ulazak u EU dočekali sa manjim učešćem države na poljoprivrednom tržištu. Sa druge strane Litvanija, Češka, Slovačka i Mađarska počele su proces privatizacije nešto kasnije i u Uniju ušle sa vrlo nesređenom vlasničkom strukturom.¹

Drugi razlog koji je doveo do rasta cena parcela i broja kupoprodajnih ugovora je porast „špekulativne tražnje“ pojedinaca koji su svesni ogro-

1 J.F.M Swinnen i L. Vranken, *Review of Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate*, Center for European Policy Studies, 2007, str. 35.

mnih dispariteta u ceni hektara obradive površine između EU–15 i zemalja CIE. To zapravo znači da njihov krajnji cilj nije bavljenje poljoprivredom već dobit od dalje preprodaje obradivih površina strancima kada to zakonski okvir dozvoli. O pomenutim disparitetima svedoči tabela 1. koja prati kretanje cena parcela u nekoliko zemalja CIE neposredno pred pristupanje EU. Odatle jasno vidimo da je prosečna cena u EU–15 bila višestruko veća, dok je u zemljama CIE primetan rast.

Tabela 1. Cene poljoprivrednog zemljišta u EUR po hektaru²

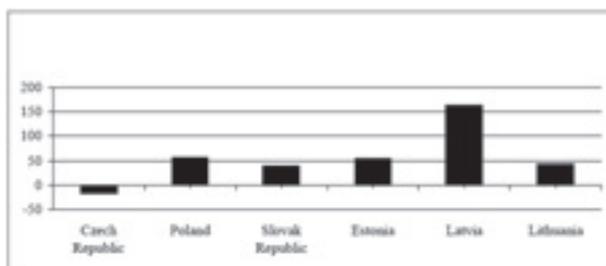
Zemlja	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Poljska	-*	1.307	1.308	1.463	2.049	2.385
Estonija	250	-	305	336	448	584
Slovačka	-	888	912	945	982	-
Hrvatska	1.396	1.587	1.893	1.941	2.026	2.745
Prosek **	-	955	1.008	888	1.376	1.905
Prosek EU–15	-	12.324	12.398	13.117	12.299	-

* Podatak za posmatrani period nije dostupan ili postoji više podataka koji su međusobno nekonzistentni

** Prosek se odnosi na svih trinaest država koje su od 2004. godine postale članice EU.

Posebno je interesantan podatak o kretanju cena poljoprivrednih parcela u zemljama CIE neposredno pre i nakon pristupanja EU, jer se slične promene mogu očekivati u narednom periodu u Srbiji. Naime, kako Swinnen i Vranken u svom radu iz 2006. godine ističu, realan rast cene hektara obradivog zemljišta iznosio je 35% u Poljskoj, 21% u Slovačkoj, 50% u Estoniji, 31% u Letoniji i 143% u Litvaniji o čemu svedoči grafikon 1. Izuzetak od pravila predstavlja Češka, gde je u ovom periodu zabeležen realan pad cene hektara obradivog zemljišta što se može objasniti činjenicom da je država ponudila veliku količinu zemljišta i time spustila cenu.³

Grafik 1. Procentualna promena cena poljoprivrednog zemljišta u period od 2003. do 2005. godine u zemljama CIE⁴



2 Ž. Lovrinčević i M. Vizek, *Poljoprivredno Zemljište u Novim Zemljama Članicama EU i Hrvatskoj: Cijene, Prijuštvost i Konvergencijski Potencijal*, Ekonomski Pregled, 2000, str. 34.

3 J.F.M Swinnen, L. Vranken, *op. cit.*, str. 36.

4 *Ibid.*

Ogroman disparitet u cenama obradivih površina između zemalja CIE i EU–15, zatim nesavršeno tržište kapitala i slabo kreditiranje poljoprivrede u novim članicama i na kraju velike razlike u prihodima građana, prepoznati su kao potencijalni uzroci negativnih šokova u poljoprivrednom sektoru. Kako bi se izbegli negativni efekti i zaštitili tamošnji poljoprivrednici, predstavnici vlasti zemalja CIE su od EU zatražili produženje roka u kom je ograničen transfer poljoprivrednog zemljišta. Primarni ciljevi koji se žele postići u ovom periodu jesu poboljšanje proizvodnih kapaciteta i postepeni razvoj tržišta poljoprivrednog zemljišta koji će omogućiti ravnopravno učešće građana na tom tržištu.⁵

Obzirom na sve podudarnosti i strukturne sličnosti između Srbije i zemalja CIE ostaje nejasno zašto je Srbija pristala da omogući prodaju obradivog i šumskog zemljišta čak pre pristupanja EU.⁶ Ovim potezom domaći poljoprivrednici praktično su prepušteni sami sebi u tržišnoj „utakmici“ sa daleko nadmoćnijom konkurencijom iz EU.

2.2. Pad učešća zaposlenih u poljoprivredi u ukupnoj zaposlenosti

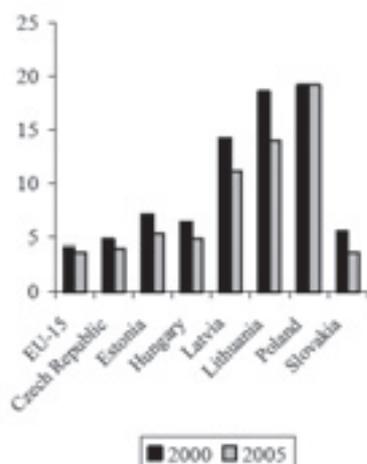
Sredinom devedesetih godina prošlog veka poljoprivreda je igrala značajnu ulogu u ukupnoj zaposlenosti u skoro svim zemljama CIE. U Litvaniji i Poljskoj 20%, u Letoniji oko 15%, u Estoniji blizu 10%, a u ostalim zemljama nešto ispod 10%. Ukupno gledano, učešće je bilo daleko iznad proseka u EU–15 o čemu svedoči grafikon 2. Crnom bojom predstavljeno je procentualno učešće poljoprivrede u ukupnoj zaposlenosti 2000. godine, a sivom isto, samo pet godina kasnije. Prvi par predstavlja prosek za EU–15, gde vidimo da je razlika u odnosu na zemlje CIE, osim Češke, Mađarske i Slovačke, ogromna.⁷

5 Međuvladina konferencija o pristupanju Republike Hrvatske Evropskoj Uniji, Pregovaračko stajalište Republike Hrvatske, Poglavlje 4 – Slobodno kretanje kapitala, Zagreb, 05.04.2008. godine, dostupno na adresi: [http://www.mvep.hr/hr/vanjska-politika/multilateralni-odnosi/europska-unija-\(eu\)/pregled-dokumenata-iz-pregovackog-procesa/](http://www.mvep.hr/hr/vanjska-politika/multilateralni-odnosi/europska-unija-(eu)/pregled-dokumenata-iz-pregovackog-procesa/)

6 Potpisivanjem Sporazuma o Stabilizaciji i Pridruživanju, Republika Srbija se obavezala da će do 01.01.2017 godine ukinuti sve barijere i omogućiti nesmetan transfer poljoprivrednog i šumskog zemljišta.

7 J.F.M Swinnen, L. Vranken, *op. cit.*, str. 48.

Grafik 2. Procentualno učešće zaposlenih u poljoprivredi u ukupnoj zaposlenosti⁸



Međutim, kako je proces ukupnjavanja zemljišnih poseda u zemljama CIE tekao dalje, ukupan broj zaposlenih u poljoprivredi značajno se smanjio. Takođe, procentualno učešće poljoprivrede u ukupnoj zaposlenosti opalo je i konvergiralo ka nivou u EU-15. Postoji nekoliko ključnih pojava kojima se ovaj trend može objasniti. Interesantno je da su, u manjem ili većem obimu, sve zemlje CIE iskusile pomenute pojave. Iako se deo tog scenarija već odigrao u Srbiji, poučeni iskustvom predstavnici vlasti mogu spremati set mera kojima bi se ublažili negativni efekti tranzicije u poljoprivredi.

Prvi razlog koji dovodi do smanjenja zaposlenosti u poljoprivredi jeste, ranije pomenuta, privatizacija zemljišta i zadruga koje su u vlasništvu države ili lokalnih samouprava. Novi vlasnici suočavaju se sa uglavnom neprofitnim poslovanjem ovih zadruga, pa kako bi smanjili troškove, otpuštaju zaposlene. Drugi razlog direktno je povezan sa prvim i podrazumeva reorganizaciju privatizovanih zadruga kroz otpuštanje nestručne i neefikasne radne snage. Ovde se efekat otpuštanja delimično anulira kroz zapošljavanje obrazovanog kadra u cilju povećavanja produktivnosti i efikasnosti proizvodnje. Na kraju, radna snaga u poljoprivrednom sektoru pod direktnim je uticajem promena na ostalim tržištima. Ukoliko dođe do apsolutnog rasta plata u ostalim sektorima, plate u poljoprivredi relativno opadaju. Time su radnici motivisani da napuste poljoprivredu i zaposle se u nekom drugom sektoru. Ipak ovaj efekat treba uzeti sa rezervom jer je direktno povezan sa stepenom mobilnosti radne snage i troškovima prelaska radnika iz jednog sektora u drugi.⁹

⁸ *Ibid.*, str.50.

⁹ L. Dries i J.F.M. Swinnen, *Institutional Reform and Labor Reallocation During Transition: Theory Evidence From*

Generalno gledano do podataka o tačnom broju zaposlenih u poljoprivredi na nivou države nije lako doći i najčešće se koriste aproksimacije različitog nivoa. Jednim delom problem je iniciran činjenicom da u obradi zemljišta, pored vlasnika poljoprivrednog gazdinstva, najčešće učestvuju i članovi njegove porodice čime se povećava broj ljudi koji su direktno uključeni u proizvodnju. Pored toga, realnu sliku kviri ogroman broj sezonskih radnika koji najčešće nisu prijavljeni te se njihova aktivnost ne može evidentirati niti uzeti u analizu. Stoga, ako posmatramo efekte privatizacije i ukupnjavanja zemljišta, vrlo često je stvarno stanje drugačije od onog što podaci govore, a efekti ovih pojava drastično negativniji od očekivanih.

Ukupan broj zaposlenih u Srbiji u 2013. godini iznosio je oko 1.715.164.¹⁰ Pod pojmom „zaposleni”, prema metodologiji Republičkog zavoda za statistiku, podrazumeva se lice koje je zasnovalo radni odnos sa poslodavcem, privrednim društvom i slično na određeno ili neodređeno vreme, bez obzira da li radi puno ili kraće od punog radnog vremena.¹¹ U ukupnoj sumi, zaposleni u poljoprivredi participiraju sa čak 22% što je daleko iznad proseka EU-15 i EU-27. Ako se osvrnemo na trendove u zemljama CIE, drastično smanjenje ovog procenta možemo očekivati u skorijoj budućnosti. To će dalje uticati na porast nezaposlenosti koja je već sada jedan od ključnih problema. Tome treba dodati i tvrdnju iznetu u prethodnom pasusu vezano za stvaran broj zaposlenih u poljoprivredi, što će uticati da realni negativni efekti budu daleko veći od očekivanih.

2.3. Učešće poljoprivrede u bruto dodatnoj vrednosti

Kako bi se stekla celishodnija slika o trendu smanjenja značaja sektora poljoprivrede u svim zemljama CIE, situaciju je potrebno sagledati kroz učešće poljoprivrede u bruto dodatnoj vrednosti (BDV). Intuitivno, takav sled događaja je sasvim logičan ako uzmemo u obzir prethodno pomenute tranzicione pojave.

Polish Agriculture, Catholic University Lueven, str. 462–467.

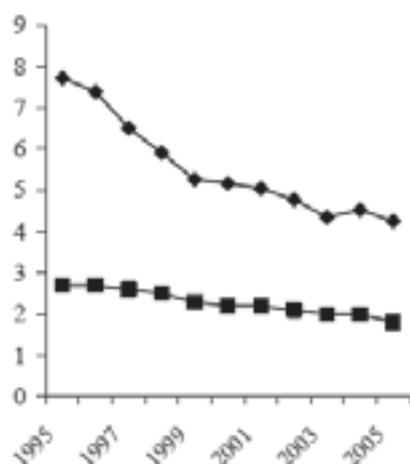
¹⁰ Republički zavod za statistiku, Podaci u ukupnoj zaposlenosti, dostupno na adresi: <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/>

¹¹ Republički zavod za statistiku, Metodološko objašnjenje pojma „zaposleni”, dostupno na adresi: <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/Public/MethodologyHelp.aspx?IndicatorID=240201IND01&sAreas=false>

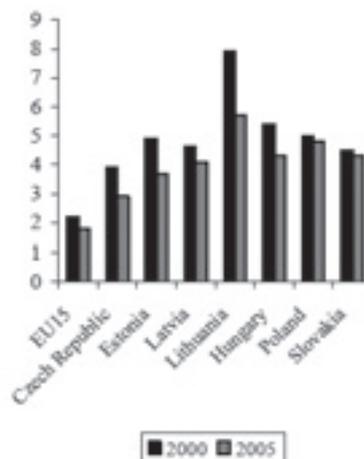
U zavisnosti od toga da li posmatramo određenu firmu, industriju ili sektor, dodata vrednost predstavlja doprinos te firme, industrije ili sektora ukupnoj vrednosti, odnosno doprinos bruto domaćem proizvodu (BDP). Dodata vrednost izračunava se kao razlika između proizvedene vrednosti i utrošenih sirovina za proizvodnju određenog dobra. Time se kroz proizvodnu metodu dodata vrednost dovodi u vezu sa bruto domaćim proizvodom. Naime, BDV po industrijama uvećana za ukupan porez i umanjena za subvencije predstavlja BDP. Posmatrano iz drugog ugla BDV jednaka je BDP umanjenom za poreze i uvećanom za subvencije u svim sektorima.¹²

Empirijski gledano, gotovo sve zemlje koje su 2004. godine pristupile EU, sredinom devedesetih godina prošlog veka imale su u proseku oko 8% učešća poljoprivrede u BDV. Kako je vreme odmicalo procentualni odnos se smanjivao i približavao nivou u EU-15. Sa grafika 3 može se videti taj trend. Gornja linija predstavlja prosek za zemlje CIE a donja za EU-15.¹³ Posmatrano po pojedinačnim zemljama, poljoprivreda je učestvovala u BDV sa 8% u Litvaniji, 5% u Letoniji, Poljskoj i Mađarskoj i ispod 5% u ostalim zemljama CIE. Grafik 4. pokazuje taj odnos i promenu koja je nastala u narednih pet godina. Tu možemo videti da se učešće poljoprivrede postepeno smanjivalo i približilo nivou iz EU-15.¹⁴

Grafik 3. Procentualno učešće poljoprivrede u bruto dodatoj vrednosti.¹⁵



Grafik 4. Procentualno učešće poljoprivrede u bruto dodatoj vrednosti po pojedinačnim zemljama¹⁶



Dodata vrednost iz sektora poljoprivrede u ukupnoj dodatoj vrednosti u Srbiji učestvuje sa oko 9%¹⁷ dok je u EU-25 nešto ispod 2%.¹⁸ U narednom periodu, slično državama CIE, možemo očekivati konvergenciju ka ovom nivou. Međutim, strukturalne razlike, konkretno velika orijentisanost ka poljoprivrednoj proizvodnji i povećanje efikasnosti, usporiće ovaj proces te se u skorijoj budućnosti ne očekuje pad dodate vrednosti ispod 5%.

3. Zaključak

Dramatične promene u sektoru poljoprivrede, ali i u celokupnom privrednom okruženju, sa kojima su se suočavale skoro sve zemlje CIE, u narednom periodu biće aktuelna u Srbiji. Na osnovu prezentovanih tranzicionih trendova može se videti izvestan broj negativnih efekata koje, uz značajne pozitivne donosi process integracija.

Obzirom na ogromne razlike u sektoru poljoprivrede između Srbije i EU-25, ova privredna grana u narednom periodu pretrpeće značajne transformacije. Krajnji ciljevi biće povećanje efikasnosti proizvodnje, bolja organizovanost poljoprivrednih gazdinstava i drugi. Međutim, iz iskustva zemalja CIE vidimo da je ovaj proces bio praćen drastičnim rastom cena obradivih površina, padom zaposlenosti i smanjenjem učešća po-

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ THE WORLD BANK, Agriculture, value added (% of GDP), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/NV.AGR.TOTL.ZS>

¹⁸ J.F.M Swinnen, L. Vranken, *Review of Transitional Restrictions Maintained by Bulgaria and Romania with regard to Acquisition of Agricultural Real Estate*, Center for European Policy Studies, Oktobar 2010, str. 49.

¹² G. Mankiw, *Principles of Macroeconomics*, South-Western College Pub, Sjedinjene Američke Države, 2011. godina, str. 16–32.

¹³ J.F.M Swinnen, L. Vranken *op. cit.*, str. 49.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*, str. 50.

ljoprivrede u bruto dodatoj vrednosti. Svjesni činjenice da privredno okruženje u ovim zemljama u periodu pred pristupanje EU izuzetno podseća na trenutno stanje u Srbiji ostavlja prostor za manevrisanje. Kako bi donete mere uspele da ublaže negativne efekte, one moraju biti pravovremene, konkretne i celishodne.

Na prvom mestu neophodno je stvoriti zakonski okvir kako bi se u najkraćem roku i što efikasnije završio proces privatizacije i restitucije, što bi uticalo na stvaranje pogodnog poslovnog okruženja. Iz iskustva zemalja CIE vidimo da su zakoni, pored prethodno pomenute funkcije, bili jedan od ključnih instrumenata kojim se štitila domaća poljoprivredna proizvodnja. Tu se pre svega misli na zabranu prodaje obradivog zemljišta nerezidentima koja je u ovim zemljama bila na snazi i deset godina nakon pristupanja EU. Pored toga je jako bitno formiranje snažnih institucija koje će biti

podrška domaćim proizvođačima u tržišnoj utakmici sa znatno produktivnijom konkurencijom iz zemalja članica. S obzirom da prvih nekoliko godina nakon pristupanja EU domaći proizvođači nemaju pravo na ceo iznos subvencije dostupnih kroz programe Zajedničke Poljoprivredne Politike, ove institucije trebalo bi da popune tu „rupu“ i time obezbede preko potrebna finansijska sredstva domaćim poljoprivrednim proizvođačima.

Posmatrano kroz prizmu ukupnog broja zaposlenih i učešća u BDP, poljoprivreda predstavlja jednu od najvažnijih privrednih grana u Srbiji. Stoga je od iskonskog značaja da, bez obzira na sve transformacije i pritiske sa kojima se suočava, ovaj sektor u budućnosti postane konkurentan, a da proizvodnja poljoprivrednih proizvoda bude komparativna prednost Srbije u odnosu na zemlje članice.

PREGLED ZAKONA O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU – RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM U DRŽAVNOJ/JAVNOJ SVOJINI

Slobodan Trivić

1. Uvodna razmatranja

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Službeni glasnik RS br. 62/2006, 65/2008 – zakon 41/2009) koji je stupio na snagu 27. jula 2006. godine, sa izmenama i dopunama od 10. juna 2009. godine („**Zakon**“), predstavlja osnovni propis kojim je uređena materija poljoprivrednog zemljišta u privatnoj i javnoj/državnoj svojini.¹ Određena pitanja javne/državne svojine u opštem smislu, koja su bila aktuelna u vreme donošenja Zakona, rešena su u skladu sa pravnim shvatanjem domaće sudske prakse i iskustva uporedno-pravnog zakonodavstva, pa se trenutno važeći tekst Zakona nalazi u „zaostatku“ za praksom upravljanja javnom svojinom. Kako je poljoprivredno zemljište u javnoj svojini jedan od prioritarnih prirodnih resursa uopšte, država u ovom slučaju ima veliki interes i pre svega dužnost da detaljnije i sistematičnije uredi ovu oblast, i doprinese njegovom transparentnijem i efikasnijem upravljanju i raspolaganju. U daljem tekstu se razrađuje (i) pregled Zakona i osnovnih problema sa kojima se zakonodavac trenutno suočava i (ii) moguća rešenja preuzeta iz uporedno-pravnog zakonodavstva i stavova prakse državnih organa.

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu² uređuje se planiranje, zaštita, uređenje i korišćenje poljoprivrednog zemljišta, nadzor nad njegovim sprovođenjem i druga pitanja od značaja za zaštitu, uređenje i korišćenje poljoprivrednog zemljišta kao dobra od opšteg interesa.

1.1. Nadležni organi i delokrug

Uprava za poljoprivredno zemljište („**Uprava**“), kao organ uprave u sastavu Ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede, šumarstva i vodoprivrede („**Ministarstvo**“) je organ nadležan za sprovođenje relevantnih odredbi ovog Zakona koje se odnose na poljoprivredno zemljište u državnoj svojini. Nadležnosti Uprave su: upravljanje

poljoprivrednim zemljištem u državnoj svojini; uspostavljanje i vođenje informacionog sistema o poljoprivrednom zemljištu Republike Srbije; raspodeljivanje sredstava za izvođenje radova i praćenje realizacije godišnjeg programa zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta za Republiku Srbiju; međunarodna saradnja u oblasti zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta; praćenje izrade Poljoprivredne osnove Republike i njeno ostvarivanje i druge aktivnosti u vezi sa ovim Zakonom.³

Država preko Ministarstva raspolaže i upravlja poljoprivrednim zemljištem u državnoj svojini i ono se koristi prema godišnjem programu zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta koji donosi nadležni organ jedinice lokalne samouprave.⁴ U prethodnom zakonu to nije bio slučaj, već su ova pitanja bila u isključivoj nadležnosti države.

1.2. Namena poljoprivrednog zemljišta

Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini se u skladu sa Zakonom koristi za poljoprivredne svrhe, s tim izuzetkom da nadležni organ lokalne samouprave može odlučiti da takvo zemljište da na korišćenje uz naknadu pravnim i fizičkim licima za nepoljoprivrednu proizvodnju (naftne bušotine, vetrenjače i sl.) za koju je zakonom predviđena saglasnost Ministarstva.⁵

Izuzetak od takvog rešenja je korišćenje obradivog poljoprivrednog zemljišta prve, druge, treće, četvrte i pete katastarske klase koje se ne sme obaljati u nepoljoprivredne svrhe.⁶

3 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 77b.

4 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 60, st. 1–2.

5 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 61a.

6 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 22., s tim da obradivo poljoprivredno zemljište može da se koristi u nepoljoprivredne svrhe u sledećim slučajevima: 1) za podizanje veštačkih livada i pašnjaka na obradivom poljoprivrednom zemljištu četvrte i pete katastarske klase, kao i za podizanje šuma bez obzira na klasu zemljišta, po prethodno pribavljenoj saglasnosti Ministarstva; 2) za eksploataciju mineralnih sirovina (gline, šljunka, peska, treseta, kamena i dr.), odnosno izvođenje radova na odlaganju jalovine, pepela, šljake i drugih opasnih i štetnih materija na obradivom poljoprivrednom zemljištu na određeno vreme po prethodno pribavljenoj saglasnosti Ministarstva i priloženom dokazu o plaćenju naknadi za promenu namene

1 Tekst Zakona o poljoprivrednom zemljištu koristi naziv – državna svojina, dok je u trenutno važećem tekstu Zakona o javnoj svojini zastupljen termin javna svojina.

2 Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Službeni glasnik RS, br. 62/2006, 65/2008 – zakon 41/200).

Namena poljoprivrednog zemljišta se u svakom slučaju može promeniti uz prethodnu saglasnost na promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta koje Ministarstvo daje investitoru, tj. podnosiocu zahteva.

1.3. Raspolaganje i upravljanje

Poljoprivrednim zemljištem u državnoj svojini se može raspolagati, u vidu zakupa, ali se ono ne može otuđiti.⁷ Navedena zabrana otuđenja je u skladu sa Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju⁸ („SSP“), kojim je propisano da će Republika Srbija privrednim društvima i državljanima Evropske Zajednice olakšati započinjanje poslovanja na svojoj teritoriji, u tom cilju, nakon stupanja na snagu ovog sporazuma, će odobriti pogledu javnih dobara/dobara od opšteg interesa, ista prava koja uživaju srpska privredna društva, kada su ova prava potrebna za obavljanje privrednih delatnosti radi kojih su osnovana.⁹ Međutim, članom 63, stav 2. SSP je predviđeno da će periodu od četiri godine od stupanja na snagu ovog sporazuma Republika Srbija postepeno usklađivati svoje zakonodavstvo koje se odnosi na sticanje svojine nad nepokretnostima u Srbiji kako bi državljanima članica Evropske unije osigurala isti tretman kao i svojim državljanima, što znači da će se zahtevati da ova odredba Zakona biti izmenjena ili obrisana, kao jedna od mera usklađivanja srpskog zakonodavstva sa *acquis communautaire* Evropske unije.

U smislu srpskog prava, iako navedena odredba Zakona zabranjuje otuđenje, Zakonom je ipak dozvoljena njegova zamena za poljoprivredno zemljište u svojini pravnih i fizičkih lica u slučaju ukрупnjavanja poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, pod uslovom da poljoprivredno zemljište u državnoj svojini i poljoprivredno zemljište u svojini pravnih i fizičkih lica koje se zamenjuje, imaju istu tržišnu vrednost.¹⁰

Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini i poljoprivredno zemljište koje je u skladu sa po-

obradivog poljoprivrednog zemljišta koju je rešenjem utvrdila opštinska, odnosno gradska uprava; 3) u drugim slučajevima ako je utvrđen opšti interes na osnovu zakona, uz plaćanje naknade za promenu namene.

7 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 72.

8 Zakon o potvrđivanju sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane (*Sl. glasnik RS – Međunarodni ugovori*, br. 83/2008)

9 Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane, čl. 53, st. 5, tač. b), dostupno na adresi: http://www.seio.gov.rs/upload/documents/sporazumi_sa_eu/ssp_prevod_sa_anexima.pdf

10 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 73.

sebnim zakonom određeno kao građevinsko zemljište, do privođenja planiranoj nameni, a koristi se za poljoprivrednu proizvodnju, se može dati u zakup, ako je godišnjim programom zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta predviđeno za davanje u zakup fizičkom ili pravnom licu za period koji ne može biti kraći od jedne godine niti duži od 20 godina, a za ribnjake i vinograde 40 godina, s tim da se ono ne može se dati u podzakup.¹¹ Davanje zemljišta u podzakup bi rezultovalo raskidom ugovora o zakupu i prekršajem zakupca, koji se kažnjava od 100.000,00 do 1.000.000,00 dinara.¹²

Članom 63. Zakona je predviđena zaštita višegodišnjih zasada, ali samo u vidu naknade štete koju je prouzrokovao zakupac poljoprivrednog zemljišta u javnoj svojini u slučaju da (1) su se na njemu na dan zaključenja ugovora o zakupu, nalazili višegodišnji zasadi kojima se za vreme trajanja zakupa smanjila vrednost krivicom zakupca, (2) da su takvi zasadi uklonjeni u kom slučaju zakupodavcu pripada naknada u visini vrednosti tih zasada u vreme zaključenja ugovora o zakupu.

1.4. Postupak davanja u zakup

Postupak davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini započinje donošenjem odluke o određivanju nadležnog organa za sprovođenje postupka, koji objavljuje javni oglas i odluku o davanju u zakup zemljišta, za koju je potrebna saglasnost Ministarstva. Metod javnog nadmetanja učesnika je javna licitacija ili otvaranje ponuda.

Za tu svrhu se obrazuje komisija za sprovođenje postupka koja vrši izbor najpovoljnijeg ponuđača, pri čemu je najvažniji kriterijum cena koja je ponuđena na javnom nadmetanju, koja u prvom krugu ne može biti niža od 100% tržišne cene zakupa na području na kojem se to zemljište nalazi, odnosno u drugom krugu ne može biti niža od 70% tržišne cene zakupa na području na kojem se to zemljište nalazi.

O izboru najpovoljnijeg ponuđača se izrađuje zapisnik i na kraju postupka se donosi odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača, za koju je potrebna saglasnost Ministarstva.¹³

1.5. Ugovor o zakupu

Na osnovu odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača u postupku javnog nadmetanja, a po izvršenoj uplati zakupnine postignute na javnom nadmetanju Ministarstvo i zakupac zaključuju

11 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 62.

12 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 85.

13 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 64.

ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, na koji se primenjuju pravila Zakona o obligacionim odnosima.¹⁴

U slučaju da je ugovor o zakupu zaključen na period duži od deset godina, zakupnina se može povećati ako dođe do povećanja prosečne cene zakupa na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojoj se to zemljište nalazi, čime se omogućava da se ugovorena vrednost dodeljenog zemljišta usklađuje sa njegovom realnom tržišnom vrednošću.

Zakupac ne može bez odobrenja zakupodavca vršiti investicione radove na poljoprivrednom zemljištu u državnoj svojini koji prelaze granice uobičajenog korišćenja ili promeniti način korišćenja poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, što ograničava zakupca u toj meri u kojoj se teži da se namena poljoprivrednog zemljišta u potpunosti očuva.

Zakupac je takođe obavezan da koristi zemljište u skladu sa propisima o zaštiti životne sredine i zabranjene su mu radnje koje imaju negativan uticaj na prirodno bogatstvo ili stanje prirodnog područja.

Po pravilu zakupac nema pravo na povraćaj vrednosti ulaganja na poljoprivrednom zemljištu u državnoj svojini, osim ako ugovorom koji je sklopio sa Ministarstvom nije ugovoreno, što suštinski zavisi od pregovaračke pozicije obe ugovorne strane. Ovom odredbom je otvoreno veoma diskutabilno pitanje zaštite javnog interesa, s obzirom na to da ne postoji jasno ograničenje do koje mere ili fiksnog iznosa se takav povraćaj može ugovoriti, jer u ovom slučaju postoji veliki rizik zloupotrebe svoje provaračke pozicije da bi se realna cena zakupa mogla drastično smanjiti visinom ulaganja u predmet zakupa.¹⁵

2. Nedostaci Zakona

Ovim odeljkom se ukazuje na osnovne nedostatke koje sadrži trenutno važeći tekst Zakona i probleme njegove primene u praksi, kao i osvrt na postupke kojima se upravlja i raspoláže poljoprivrednim zemljištem.

2.1. Nedostajući pravilnici

Početkom 2013. godine, Ministarstvo je objavilo da su u pripremi podzakonska akta kojima će biti uređen postupak komasacije, korišćenja

napuštenog poljoprivrednog zemljišta i postupak davanja u zakup državnog poljoprivrednog zemljišta.¹⁶ Pomenuti pravilnici, kao i druga podzakonska akta koja su bili predviđena Zakonom (vidi čl. 80. Zakona), je trebalo da budu doneta dve godine nakon stupanja na snagu Zakona (čl. 93. Zakona), što predstavlja jedan od sistematskih problema koji prate ovu oblast – nepostojanje pravne regulative koja se bavi užim celinama (javnog) poljoprivrednog zemljišta, s obzirom na to da je zakonski rok za njihovo donošenje uveliko istekao.

2.2. Metodologija utvrđivanja početnog iznosa zakupnine

Jedna od najvažnijih celina koja nije uređena Zakonom, a koja se tiče određivanja visine naknade za zakup poljoprivrednog zemljišta, je metodologija utvrđivanja iznosa početne zakupnine. Članom 64. st. 7. Zakona je definisan donji prag visine početnog iznosa naknade zakupa, koji iznosi 100% tržišne cene zakupa na području na kojem se to zemljište nalazi, odnosno 70% tržišne cene zakupa na području na kojem se to zemljište nalazi u slučaju drugog kruga postupka javnog nadmetanja (drugi krug nadmetanja se sprovodi u slučaju da prvi krug javnog nadmetanja nije uspeo). Iako se ovim ograničenjem ostvaruje zaštita poljoprivrednog zemljišta u smislu sprečavanja erozije početnog iznosa zakupnine u postupku davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta, time se ne uređuje na izvestan i transparentan način njegova realna cena, upravo zato što je ona određena tržišnom cenom okolnog područja, što u većini slučajeva ne predstavlja realne parametre iz razloga što se parcele, po kojima je poljoprivredno zemljište podeljeno, razlikuju u velikoj meri po svom kvalitetu (poljoprivredno zemljište se deli u klase od 1 do 7 u zavisnosti od kvaliteta zemljišta, vrste upotrebe, obradivosti, itd.). Iz navedenog se može zaključiti da je pomenuto ograničenje bez realnog efekta u predmetnim postupcima upravo zato što se ne pominju druga merila po kojima se objektivno može odrediti njegova realna tržišna cena.

2.3. Postupak raspolaganja (zakup)

Pored metodologije određivanja zakupa, osnovni nedostatak koji trpi ova materija je postupak raspolaganja poljoprivrednog zemljišta koje se u suštini svodi na zakup, kao najbitnijem obliku raspolaganja s obzirom na to da je otuđenje Zakonom zabranjeno,¹⁷ a koji se sastoji u nepostojanju

14 Zakon o obligacionim odnosima (*Sl. list SFRJ*, br. 29/78, 39/85, 45/89 – odluka USJ i 57/89, *Sl. list SRJ*, br. 31/93 i *Sl. list SCG*, br. 1/2003 – Ustavna povelja).

15 Zakona o javnoj svojini (*Sl. Glasnik Republike Srbije*, br. 72/2011 i 88/2013), čl. 10.

16 Vlada Republike Srbije, Uspostavljanje efikasnijeg upravljanja poljoprivrednim zemljištem, dostupno na adresi: <http://www.srbija.gov.rs/vesti/vest.php?id=185165>, (20.4.2014.).

17 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 72.

podzakonskog akta kojim se detaljnije uređuje postupak davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta.

Postupak davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta je u načelu uređen članovima 64, 64a i 64b Zakona, prema kojima se poljoprivredno zemljište daje u zakup javnim oglašavanjem, u dva kruga (osim u slučajevima prava prečeg zakupa, kod kojih vlasnici infrastruktura na predmetnom poljoprivrednom zemljištu imaju prednost u odnosu na sva ostala zainteresovana lica). Prvi nedostatak u zakonskom tekstu se odnosi na nepostojanje jasne definicije koje vrste javnog nadmetanja su u pitanju (aukcija ili tender), kako je to učinjeno u slučaju Zakona o javnoj svojini, Uredbom o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda.¹⁸ Iako se ovi postupci sprovode u praksi na identičan način kao što je propisano pomenutom Uredbom, s obzirom na pojedine osobenosti koje se odnose na poljoprivredno zemljište, i prvenstveno na odredbu Zakona kojom se donošenje ovakvog akta izričito predviđa,¹⁹ njegovo donošenje je nužno za pravilan tok postupka i adekvatnu pravnu zaštitu učesnika koji imaju nameru da predmetno poljoprivredno zemljište zakupe.

2.4. Odluke u postupku (karakter odluke)

Članom 64. st. 3. i 4. Zakona je propisano da odluku o raspisivanju javnog oglasa i odluku o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta donosi nadležni organ jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi poljoprivredno zemljište u državnoj svojini, uz saglasnost Ministarstva – Uprave. Stavom 5. istog člana Zakona predviđeno je pravo izjavljivanja žalbe Ministarstvu/nadležnom organu autonomne pokrajine protiv odluke o raspisivanju javnog oglasa i odluke o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta u roku od 15 dana od donošenja odluke. U navedenom slučaju, praksa srpskih sudova nije jasna po pitanju pravne prirode pomenutih odluka, tj. o tome u kojoj vrsti postupka i pred kojim nadležnim odranom je moguće pobijati ove pravne akte od strane lica koja imaju pravno zasnovan interes za takve radnje u predmetnom postupku.

Sa jedne strane, srpski sudovi ne priznaju pravo na pravnu zaštitu u upravnom postupku protiv odluka, sa argumentom da je reč o aktu raspolažanja državnog organa,²⁰ dok sa druge strane ta-

kvu zaštitu ne priznaju ni u parničnom postupku, tvrdeći da je takva zaštita obezbeđena u upravnom postupku.²¹ Ovakvo tumačenje odluke o raspisivanju javnog oglasa, odnosno o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta je posebno problematično iz razloga što se u ozbiljnoj meri narušava pravna sigurnost i efikasnost zaštite u predmetnim postupcima čime je otvoren prostor za održanje na snazi onih zakupa koji nisu pravno valjani, a na štetu ostalih učesnika u postupku.

3. Uporedno-pravna rešenja

Ovim odeljkom se ukazuje na neka od rešenja iz uporedno-pravnog zakonodavstva, pri čemu je jedan od svetlih primera iz regiona, kako uređenja materije poljoprivrednog zemljišta u javnoj svojini, tako i u pregovaračkoj poziciji pristupa Evropskoj uniji Republika Hrvatska.

3.1. Republika Hrvatska

Raspolažanje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske je uređeno čl. 25 – 52 Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine br. 39/13), sa pratećim podzakonskim aktima kojima su uređeni postupci davanja poljoprivrednog zemljišta u zakup²², metodologije određivanja početne zakupnine,²³ agrotehničkim merama kojima se očuvava bonitet zemljišta,²⁴ itd.

Time je Republika Hrvatska značajno uredila ovu materiju, uvodeći pravnu sigurnost pri raspolažanju poljoprivrednim zemljištem u javnoj svojini, kako u javnom interesu države tako i u privatnom interesu budućih zakupaca.

Za razliku od našeg Zakona, čl. 26, st. 2. Zakonom o poljoprivrednom zemljištu RH je propisano da odluke kojima se odlučuje o stvarnim i drugim stvarnim pravima ne predstavljaju upravne akte i time ne uživaju upravno-pravnu zaštitu, čime je otklonjena dilema o prirodi ovog pravnog akta, što bi moglo biti dobar primer otklanjanja nedoumica koje se nalaze u našoj sudskoj praksi.

18.2.2010. godine.

21 Presuda Vrhovnog kasacionog suda, Rev. 282/2010 od 20.5.2010. godine.

22 Pravilnik o postupku javnog nadmetanja za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja na javnom pozivu za dodjelu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu republike hrvatske u zakup i zakup za ribnjake (Narodne novine br. 120/13).

23 Pravilnik o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake (Narodne novine, br. 107/13).

24 Pravilnik o agrotehničkim mjerama (Narodne novine, br. 142/13).

18 Uredba o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda (*Službeni glasnik RS*, br. 24/2012).

19 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 80, st. 1, tač. 12b.

20 Presuda Vrhovnog suda Srbije, U. 1279/2007 od 5.6.2008. godine i presuda Upravnog suda, U. 74/2010 (2007) od

Takođe, umesto opšte odredbe kojom je utvrđen samo „donji“ prag iznosa početne zakupnine, Pravilnikom o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake je propisana metodologija kojom se takav iznos izračunava, na osnovu površine i kulture (srp. klase) poljoprivrednog zemljišta, pri čemu se kriterijum primene (jedinične)²⁵ zakupnine susjednih parcela koristi samo u slučaju da takva zakupnina nije predviđena za određenu katastarsku opštinu.²⁶ Takođe se pravi razlika između onih katastarskih parcela koje su obuhvaćene sistemom za navodnjavanje i onih koje nisu, pri čemu se početna zakupnina katastarskih parcela unutar takvog sistema uvećava za 20%.²⁷

3.2. Poljska

Poljsko zakonodavstvo sadrži interesantnu obavezu zakupca kojom je zakupac dužan da kupi operativnu i drugu pokretnu imovinu na zakupljenom poljoprivrednom zemljištu, kao što su: mašine, stoka, inventar, tekuću proizvodnju, itd.²⁸ Na žalost, ovakva obaveza bi predstavljala preveliki teret za zakupca, pri čemu bi ukupna cena zakupa poljoprivrednog zemljišta bitno uticala na oportunitet zakupa zemljišta od zainteresovanih lica, ali sa druge strane predstavlja obavezu Zakupca da unapred investira u predmet zakupa, kupujući navedena sredstva.

3.3. Belgija

Prema Belgijskom pravu postoje tri podele ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta za fizička lica: (i) običan, tj. „standardni“ zakup, (ii) takozvani „profesionalni“ zakup (fr. *bail de carriere*) i (iii) dugoročni zakup. U slučaju dugoročnog zakupa, ugovorne strane jedino imaju ograničenje

koje se odnosi na trajanje ugovora – minimum trajanja je 9 godina. Profesionalni zakup je predviđen za lica koja obavljaju poslovnu delatnost i traje dok se zakupac ne penzoiniše, dok dugoročni zakup može trajati najmanje 27 godina.²⁹ Na taj način se vrši određena klasifikacija zakupaca, prema čemu je moguće takođe utvrditi i stepen pažnje koji zakupac mora primeniti u održavanju predmeta zakupa u zavisnosti od toga da li je fizičko ili pravno lice.

4. Završne napomene

Republika Srbija je donošenjem propisa kojim se posebno uređuje ova materija nesumnjivo ispunila ulogu zaštitnika jednog od vitalnih resursa našeg društva. Zakonom su propisane razne mere kojima se teži očuvanju kvaliteta poljoprivrednog zemljišta uopšte, kao što je zabrana ispuštanja i odlaganja opasnih i štetnih materija, protiverozione mere, ograničavanje usitnjavanja obradivog poljoprivrednog zemljišta, zaštita poljoprivrednog zemljišta od mraza, grada i požara i druge mere, što je nesporni pokazatelj namere zakonodavca pri donošenju ovog propisa.

Međutim, da bi se politika očuvanja poljoprivrednog zemljišta mogla zaista sprovesti u realnosti, potrebno je precizirati druge mehanizme zaštite od onih lica koja nemaju takav prioritet, već se rukovode poslovnim ciljevima koji se sastoje prevashodno u masivnoj proizvodnji i sticanju profita. Iako potpuno zakoniti, takvi ciljevi često prelaze granice prihvatljivosti u smislu njihove legitimnosti, i samim tim suprotnosti sa javnim interesom koji je u materiji poljoprivrednog zemljišta nesporan i od najvećeg značaja.

U skladu sa iznetim, pred Ministarstvom i Upravom predstoji veoma izazovan zadatak da iznesu izmene i dopune trenutno važećeg Zakona, kojima će suštinski sačuvati poljoprivredno zemljište u državnoj svojini od kvirulentnih zakupodavaca i doneti druge podzakonske propise kojima su detaljnije uređene procedure upravljanja i raspolaganja takvog zemljišta, a poštujući pravila i zakonodavstvo Evropske unije, u skladu sa SSP kao izvorom obaveza Republike Srbije u tom smislu.

25 Pravilnikom o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake je propisano da se početna zakupnina poljoprivrednog zemljišta izračunava množenjem jedinične cene i površine parcele, pri čemu je jedinična cena propisana ovim pravilnikom za svaku katastarsku opštinu posebno (čl. 2).

26 Pravilnik o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake, čl. 6.

27 Pravilnik o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake, čl. 3.

28 Andrzej Zadura, *Agricultural land markets in Poland – prospects and challenges*, Food and Agriculture Organisation of the United Nations – Sub –regional Office for Central and Eastern Europe, Budapest, Hungary & Slovak University of Agriculture, Nitra Faculty of Economics and Management, str. 3.

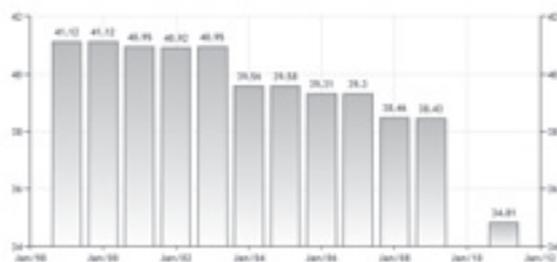
29 53rd Annual Conference of the German Society of Economic and Social Sciences in Agriculture (GEWISOLA) „How much market and how much regulation does sustainable agricultural development need?“, Berlin, septembar 25–27, 2013, str. 6.

AUSTRIJA

*Milica Milojković, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu*

1. Uvod

Prema poslednim izveštajima Svetske banke iz 2011. godine, poljoprivredno zemljište čini 34,81% ukupnog zemljišta u Austriji. Iz merenja se izvodi zaključak o konstantnoj tendenciji smanjivanja površine poljoprivrednog zemljišta i značajnoj razlici u odnosu na prethodno merenje sprovedeno 2008. godine, kada je poljoprivredno zemljište činilo 38,46% Austrije.



Osnovni Zakon o prometu zemljišta (*Der Grundverkehrs-gesetz* ili *GVG*) uređuje pravne poslove (npr. kupovinu, trampu, poklon zemljišta) od zaključenja ugovora do odobrenja nadležnog organa.¹ Ovaj zakon ima dva tradicionalno osnovna cilja:

1. promet poljoprivrednim zemljištem
2. ograničenje sticanja prava stranaca na zemljištu.

GVG nije uređen na nacionalnom nivou, već je promet zemljištem jedna od oblasti koje su prepuštene pokrajinskom zakonodavstvu.² Austrija se sastoji od devet pokrajina (*Landes*), a to su: Burgenland, Koruška, Gornja Austrija, Donja Austrija, Salzburg, Štajerska, Tirol, Forarlberg i Beč. Svaka, od navedenih pokrajina ima svoj Zakon o prometu zemljišta, koji se međusobno mogu značajno razlikovati. Svaka pokrajina odlučuje da li je za prenos prava na zemljištu potrebno odobrenje upravnog organa ili nije. Ukoliko je za sticanje prava potrebno odobrenje, njemu mora pretho-

diti pravosnažna uknjižba u zemljišne knjige. Zakoni o prometu zemljišta uređuju i izuzetke od obaveznosti odobrenja na prenos prava. Većina organa nadležnih za promet nepokretnosti nudi mogućnost da sticalac prava ne podnese zahtev za davanje odobrenja, već da se prijavi za donošenje deklarativne odluke da li je u konkretnom slučaju neophodno odobrenje ili nije.³ Važno je naglasiti da svih devet zakona uređuju četiri osnovne oblasti:

Promet poljoprivrednog i šumskog zemljišta (zeleni primarni promet) – *Land- und forstwirtschaftlicher Grundverkehr (grüner Grundverkehr)*;

1. Promet građevinskim parcelama – (sivi promet zemljištem);
2. *Verkehr mit Baugrundstücken (grauer Grundverkehr)*;
3. Mogućnost da stranci steknu zemljište – *Ausländergrundverkehr*;
4. Promet jezerskim oblastima (plavi promet zemljištem) – *Verkehr mit Seeflächen (blauer Grundverkehr)*.

Ukoliko je za punovažnost prometa zemljišta potrebno odobrenje organa to će biti **odluka Komisije nadležne za promet zemljištem** (*die Grundverkehrskommission*). **Nadležnost komisije se utvrđuje prema lokaciji zemljišta**, tako je nadležna komisija na čijoj teritoriji se nalazi najveći deo zemljišta. **Komisije se osnivaju ne samo za pokrajine, već i za svaki politički okrug. Članovi komisije mogu biti:**

1. Predsednik komisije je sudija ili drugo kvalifikovano lice kao predstavnik političkog okruga;
2. Dva poljoprivredna ili šumarska stručnjaka, koji imaju prebivalište u nadležnom političkom okrugu;
3. Predstavnik opštine u kojoj se nalazi nepokretnost ili njen najveći deo.

Izuzetno, ukoliko se poljoprivredno ili šumsko zemljište koristi u druge svrhe (koje se ne smatraju poljoprivredom i šumarstvom) ili se radi o sticanju na osnovu nasledstva, član komisije je i:

4. Predstavnik privredne komore, predstavnik komore za rad i predstavnik poljoprivrednika.

1 Wikipedia, Grundverkehrsgesetz (Österreich), dostupno na adresi: [http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_\(%C3%96sterreich\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_(%C3%96sterreich)).

2 Liegenschaftsvertrag, Grundverkehrsbehörde Genehmigung für Kaufvertrag, dostupno na adresi: <http://www.liegenschaftsvertrag.at/tag/grundverkehr/>

3 *Ibid.*

Komisija nije vezana uputstvima, ali se **članovi moraju zakleti da će dužnost vršiti savesno i nepristrasno**. Sastaje se najmanje jedanput u tri meseca radi rešavanja, a po potrebi se sastaje i na poziv predsednika. Kvorum za donošenje odluka postoji ako su pored predsednika prisutna najmanje dva člana komisije, u izuzetnim slučajevima i prilikom odlučivanja o nasleđstvu potrebno je prisustvo predsednika i najmanje četiri člana komisije. Odluke se donose većinom glasova, u slučaju jednakog broja glasova odlučujući je predsednikov glas.⁴

U prošlosti je za zakonodavstvo EU predstavljao problem drugačiji položaj, odnosno nejednakost između Austrijanaca i ostalih državljana EU. Najveća neslaganja postoje između propisa o kupovini poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Sporovi o ovom pitanju su se vodili i pred Evropskim sudom pravde. Čak se i danas vode diskusije da li su propisi Zakona o prometu zemljišta i zahtevi komisije kompatibilni sa propisima EU.⁵

2. Gornja Austrija (Oberösterreich)⁶

Definicija: Parcele poljoprivrednog ili šumskog zemljišta su parcele obrađene i neobrađene zemlje, koje su po svojoj prirodi pogodne za poljoprivredu ili šumarstvo i ne mogu se, bez sumnje, potpuno koristiti u druge svrhe osim poljoprivrede i šumarstva.⁷

Definicija: Stranci su:

1. Fizička lica koja ne poseduju austrijsko državljanstvo;
2. Pravna lica, kompanije u oblasti privrednog prava, registrovana društva sa ograničenom odgovornošću ili druge neregistrovane zajednice koje nemaju sedište u Austriji;
3. Pravna lica, preduzeća, registrovana društva sa ograničenom odgovornošću ili druge neregistrovane zajednice sa sedištem u Austriji, kojima stranci čine više od polovine članova izvršnih organa ili poseduju više od 50% kapitala;

4. Udruženja koji imaju sedište u Austriji, u kojima manje od polovine punopravnih članova sa pravom glasa čine austrijski državljani;
5. Fondovi i fondacije koji imaju sedište u Austriji, ali barem polovina njihove imovine potiče od stranaca ili zarada ostvarena po *Endowment Fund*-u pripada strancima ili najmanje polovinu organa ne čine austrijski državljani.⁸

Definicija: Prebivalište fizičkog lica je u smislu ovog zakona mesto gde postoji namera ili je iz okolnosti očigledno da postoji namera da lice uspostavi središte životnih odnosa.⁹

Strancima se ne smatraju državljani države članice Evropske unije i države potpisnice Sporazuma o Evropskom ekonomskom prostoru (EEP), kao i pravna lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost i koje imaju registrovano sedište u jednoj od ovih država u pogledu: slobode kretanja ljudi, slobode pružanja usluga, slobode kretanja kapitala, slobode osnivanja i slobode nastanjivanja. Sticalac prava je dužan da podnese dokaze kojima dokazuje položaj lica koje je u navedenim pravima izjednačeno sa austrijskim državljanima.¹⁰

Da bi stranac stekao pravo na zemljištu, neophodno je odobrenje komisije nadležne za promet zemljištem ukoliko je površina stečenog zemljišta ili ukupnog stečenog zemljišta zajedno sa ranijim sticanjima veća od 1 ha, ukoliko se zemljište stiće za još neki oblik upotrebe osim poljoprivrede i šumarstva.¹¹

Strancu će biti odobreno sticanje poljoprivrednog ili šumskog zemljišta ukoliko ispunjava uslov rezidencije, odnosno prebivališta, ukoliko sticanje ne ugrožava javni politički interes i ukoliko je u skladu sa socijanim, kulturnim, političkim interesom i interesom javne bezbednosti.¹²

Zanimljiv je stav 5, člana 8. GVG, koji navodi da se odredbe člana 8, a to su odredbe kojima se uređuju mogućnosti sticanja i prava stranaca na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu u Gornjoj Austriji, ne primenjuju ako su u suprotnosti sa međunarodnim pravom. Na taj način je u Gornjoj Austriji otklonjena razlika između evropskog prava i prava pokrajine.

Po pravilu je za sticanje prava na osnovu prenosa vlasništva poljoprivrednog ili šumskog ze-

4 Wikipedia, Grundverkehrsgesetz (Österreich), Grundverkehrskommission, dostupno na adresi: [http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_\(%C3%96sterreich\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_(%C3%96sterreich)).

5 Wikipedia, Grundverkehrsgesetz (Österreich), Probleme hinsichtlich EU-Gesetzgebung/Gemeinschaftsrecht, dostupno na adresi: [http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_\(%C3%96sterreich\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Grundverkehrsgesetz_(%C3%96sterreich)).

6 Grundverkehrsgesetz (Oö. Landesgesetz od 07.07.1994. godine; dalje u tekstu Oö. GVG), dostupno na adresi: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000413>.

7 Oö.GVG, par. 2, st. 1.

8 Oö.GVG, par. 2, st. 4.

9 Oö.GVG, par. 2, st. 5.

10 Oö.GVG, par. 9, st. 1.

11 Oö.GVG, par. 8, st. 3.

12 Oö.GVG, par. 8, st. 4.

mljišta, ili dela istog, neophodno odobrenje vlasti i kada su obe ugovorne strane državljani Austrije ili lica koja su izjednačena sa njima. Sticanje prava se odobrava kada je u javnom interesu i ogleda se u stvaranju, očuvanju i jačanju efikasne poljoprivrede, kao i očuvanju ekonomski zdravih srednjih i malih gazdinstava na poljoprivrednom i šumskom zemljištu. Kao dodatni uslov za dobijanje odobrenja, pravni sticalac mora da dokaže da će koristiti zemlju pravilno, u skladu sa njenom namenom, ili da ce druga osoba koristiti zemlju u skladu sa njenom namenom kao i da postoji pravni osnov sticanja i da sticanje prava nije zabranjeno.¹³

Pravilno korišćenje zemljišta obuhvata uslov da sticalac ima *prebivalište* u neposrednoj blizini zemljišta ili rada koji se obavlja na zemljištu pa se opravdano može očekivati njegovo redovno fizičko prisustvo na radu, odgovarajuće upravljanje zemljištem ili operacijama zemljištem, bilo lično, bilo instrukcijama i *da sticalac ima obrazovanje u oblasti poljoprivrede ili šumarstva ili stručnu obuku u Austriji ili ekvivalentno obrazovanje u inostranstvu ili ima praktično iskustvo najmanje 2 godine u poljoprivredi ili šumarstvu*.¹⁴ Pravilno korišćenje zemljišta se pretpostavlja ako sticalac vodi nezavisnu poljoprivrednu ili šumarsku delatnost ili je sticalac radio kao poljoprivredni ili šumarski radnik godinu dana, a najmanje 8 meseci.¹⁵

Nema uslova za davanje odobrenja ako:

1. Je sticalac stekao poljoprivredno ili šumsko zemljište radi formiranja ili proširenja privatnih lovišta, a bez opravdanog razloga mu je promenjena namena;
2. Bez opravdanog razloga prestane upotreba zemljišta u šumske ili poljoprivredne svrhe;
3. Sticanje zemljišta pretežno namenjeno u špekulativne svrhe;
4. Razmatranje znatno prevazilazi objektivnu i poštenu vrednost;
5. Vlasništvo je stečeno tokom konsolidacije, spajanja zemljištali poravnanja, po ceni nižoj od realne tržišne cene, a plan korišćenja zemljišta je ponovo uništen bez opravdanih razloga.¹⁶

Izuzetno odobrenje neće biti potrebno za prenos vlasništva:

1. na parceli u slobodnoj zoni;
2. na suvlasnika pod uslovom da prenos ne dovede do podele gazdinstva;

3. na bračnog partnera ili drugo lice s kojim živi u zajednici života koja je izjednačena sa bračnom ako se tako obrazuje bračna tekovina ili zajednička svojina;
4. ako se prenosi u isključivu svojinu bliskog rođaka ili u suvlasništvo bliskog rođaka lica sa kojim on živi u bračnoj ili sa bračnom izjednačenoj zajednici.¹⁷

3. Donja Austrija (Niederösterreich)

U Donjoj Austriji promet zemljištem je uređen posebnim Zakonom o prometu zemljišta (Grundverkehrsgesetz) koji je na snazi od 01.01.2007. godine.¹⁸

Definicija: Prema navedenom zakonu poljoprivredno i šumsko zemljište je parcela koja je u planu zemljišta označena kao zelena zemlja i šumski salaši, kao i parcele koje su u pojednostavljenom planu zemljišta označene kao zeleno zemljište, kada pripadaju poljoprivrednom ili šumskom zemljištu ili se obrađuju zajedno sa njim. Glavni kriterijum za određivanje pripadnosti je njihova priroda ili stvarna upotreba, bez obzira da li je poljoprivredno i šumsko zemljište izuzeto iz režima upravljanja. Izgrađene nepokretnosti su u istom pravnom režimu kao i zemljište na kome se nalaze, osim ako opravdan pravni cij nalaže drugačije rešenje.¹⁹

Definicija: Stranci su:

1. fizička lica koja nisu austrijski državljani;
2. pravna lica koja po statutu imaju sedište u inostranstvu ili čiji je kapital u većinskom vlasništvu stranaca;
3. društva lica koja su pretežno u vlasništvu stranaca;
4. udruženja kod kojih većinu članova čine stranci;
5. fondacije, fondovi i slicni subjekti čija sredstva ili zarada potiče uglavnom od stranih lica ili njihovu upravu čine isključivo ili pretežno strana lica.²⁰

Strancima se ne smatraju i na njih se ne primenjuju pravila koja važe za strance: fizička lica koja su na osnovu međunarodnog prava ili prava Evropske zajednice izjednačena sa austrijskim državljanima, pravna lica, društva lica, udruženja, fondacije i fondovi u pogledu slobode osnivanja, slobode pro-

17 Oö. GVG, par. 4, st. 1.

18 Grundverkehrsgesetz (NÖLandesrecht Niederösterreich od 01.01.2007 godine; u daljem tekstu NÖ GVG), dostupno na adresi: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrNo/LRNI_2011087/LRNI_2011087.pdf.

19 NÖ GVG, par. 3, st. 1.

20 NÖ GVG, par. 3, st. 6.

13 Oö.GVG, par. 4, st. 2.

14 Oö.GVG, par. 4, st. 3.

15 Oö.GVG, par. 4, st. 4.

16 Oö.GVG, par. 4, st. 6.

meta rada i slobode prometa kapitala koje su garantovane sporazumom, a one moraju da dokažu da se navedene okolnosti odnose na njih i da pod punom krivičnom i materijalnom odgovornošću daju izjavu o tome sudu nadležnom za vođenje zemljišnih knjiga. Na osnovu uredbe Vlade umesto izjave se kao garancija unosi fiksni obrazac.²¹

Nadležan organ za promet zemljištem u prvom stepenu je okružni upravni organ, na čijoj teritoriji se nalazi zemljište ili njegov veći deo. U drugom stepenu nadležna je državna komisija za promet zemljištem koja vrši funkciju za državnu Vladu.²² Sticalac prava mora u prekluzivnom roku od 3 meseca, od dana zaključenja ugovora, podneti pisani zahtev za odobrenje nadležnoj službi državne vlade.²³ U zavisnosti od interesa koji je od značaja prilikom kupovine zemljišta stara se određeni organ komisije, kada je u pitanju sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta nadležno je Veće poljoprivrednika. Da bi Komisija o zahtevu stranca donela odluku mora postojati kvorum i predsedavajući mora prisustvovati glasanju. Ukoliko je jednak broj glasova za i protiv, smatraće se da je zahtev odbijen.²⁴

Nadležan organ je dužan da da odobrenje da stranac stekne svojinu samo kada su kumulativno ispunjeni sledeći uslovi: državni i politički interesi nisu ugroženi, sticalac u inostranstvu nije osuđen na jednu ili više kazni zatvora u trajanju od 6 meseci i težu kaznu, sticalac u inostranstvu nije osuđen za finansijski kriminal, sticanje je u skladu sa nacionalnim interesom, ekonomskim, socijalnim i kulturnim interesom države ili je u skladu sa interesom zajednice, sticalac mora imati prebivalište u Austriji najmanje 10 godina.²⁵

Da bi pravni poslovi u prometu *inter vivos* bili punovažni kada je sticalac prava stranac neophodno je odobrenje nadležnog organa u sledećim slučajevima:

1. Prenos svojine;
2. Ustanovljavanje prava plodouživanja, prava upotrebe, prava stanovanja i svih drugih oblika prenosa prava kojima sticalac stiče ista pravna ili stvarna ovlašćenja kao vlasnik;
3. Pravo građenja, kao i pravo da se gradi na tuđem zemljištu i da se prenese svojina na građevini;
4. Drugi pravni poslovi kojima se postiže isti ekonomski cilj kao u prethodna 3 slučaja.²⁶

21 NÖ GVG, par. 15.

22 NÖ GVG, par. 7.

23 NÖ GVG, par. 10, st. 1.

24 NÖ GVG, par. 12.

25 NÖ GVG, par. 19, st. 2.

26 NÖ GVG, par. 17.

Izuzetno, odobrenje nije potrebno u sledećim slučajevima:

1. Pravni posao zaključuju bračni partneri ili lica koja žive u vanbračnoj zajednici kao zajednički kupci, a jedan od njih je državljanin Austrije;
2. Pravni poslovi zaključeni između supružnika ili lica koja žive u vanbračnoj zajednici koja traje najmanje 10 godina, krvnih srodnika u pravoj liniji, braće i sestara, usvojenika i usvojitelja ako rodbinski odnos traje najmanje 10 godina;
3. Pravni poslovi koji se odnose na podelu zajedničke imovine/bračne tekovine ili zajedničke štednje u roku od 2 godine od završetka razvoda, poništenja ili raspuštanja braka ili vanbračne zajednice.²⁷

Prilikom *inter vivos* prometa poljoprivrednog ili šumskog zemljišta i kada su sticaoci austrijski državljani i sa njima izjednačena lica, potrebno je odobrenje nadležnog organa kada se radi o:

1. Prenosu svojine;
2. Ustanovljavanju prava plodouživanja;
3. Poklanjanju zaliha ili drugo davanje upotrebe poljoprivrednog ili šumskog zemljišta površine preko 2 ha;
4. Davanje u zakup zemljišta do 2 ha kada jedan zakupac zbirno zakupi više od 2 ha poljoprivrednog ili šumskog zemljišta;
5. Drugim pravnim poslovima u vezisa poljoprivrednim i šumskim zemljištem kojima se ostvaruje ista svrha kao u navedena četiri slučaja.²⁸

Odobrenje u prometu u kom ne učestvuju stranci u smislu GVG-a nije potrebno:

1. Kada se radi o pravima na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu koja su utvrđena ili odobrena u poljoprivrednom postupku a odnose se na pravo prolaza (peške ili motornim vozilom) ili pravo upravljanja, pravo na ispašu na livadi ili u šumi, pravo korišćenja šume;
2. Kada se šumsko ili poljoprivredno zemljište stiče za potrebe državne uprave ili za potrebe javnog prevoza (železnice, putevi, kanali, pristaništa) ili za izgradnju elektrana i električnih postrojenja;
3. Kada su pravni poslovi zaključeni između supružnika, krvnih ili tazbinskih srodnika u pravoj liniji, braće i sestara koji mogu sticati

27 NÖ GVG, par. 18.

28 NÖ GVG, par. 4.

samostalno ili zajedno sa svojim supružnikom, ujaka, tetki, stričeva i nećaka koji mogu sticati samostalno ili zajedno sa svojim supružnikom;

4. Kada su pravni poslovi koji se odnose na podelu zajedničke imovine/bračne tekovine ili zajedničke štednje u roku od 2 godine od završetka razvoda, poništenja ili raskidanja braka ili vanbračne zajednice;
5. Kada površina zemljišta, koje je predmet prometa, ne prelazi 3000 m²;
6. Kada se stiče zemljište na osnovu komasacije ili konsolidacije.²⁹

4. Salzburg

U Salzburgu važi poseban Zakon o prometu zemljišta koji je na snazi od 01.03.2002. godine.

Definicija: Poljoprivredno ili šumsko zemljište je, u smislu ovog zakona, zemljište ili njegov deo čiji način upotrebe potpuno ili pretežno odgovara upotrebi poljoprivrednog ili šumskog zemljišta. U ovu kategoriju spada i poljoprivredno i šumsko zemljište koje je u službi stanovanja i privredne gradnje, kao i zemljište koje je 20 godina korišćeno kao poljoprivredno ili šumsko, a samo privremeno je isključen ovaj način upotrebe. Zemljište koje je 20 godina korišćeno kao poljoprivredno ili šumsko zemljište, a u poslednjih 10 godina je dobilo još jednu namenu bez koje nisu ispunjeni zakonski uslovi. Izuzimanje poljoprivrednog ili šumskog zemljišta od korišćenja u skladu sa prirodnim namenom, njegove parcele ili građevine, bez stvaranja nove namene ne dovodi do prestanka svojstva poljoprivrednog ili šumskog zemljišta.³⁰

Da bi došlo do promene namene u namenu koja nije poljoprivredna, niti je šumska, gradonačelnik mora izdati potvrdu o zahtevu. Svakako nije poljoprivredno i šumsko zemljište koje kao takvo nije navedeno u regulacionom planu zajednice, zemljište namenjeno za gradnju objekata koje nema poljoprivredno ili šumsku namenu, i građevinsko zemljište.³¹

Zakon ograničava prava stranaca koji nisu pravom EU, niti na drugi način izjednačeni sa austrijskim državljanima, što je navedeno kao jedan od osnovnih ciljeva u drugom odeljku, u članu 8.

Definicija: Strancima se prema zakonu Salzburga smatraju:

1. fizička lica koja nisu austrijski državljani;
2. pravna lica i društva lica koja imaju sedište u inostranstvu;
3. društva lica čiji je kapital u većinskom ili isključivom vlasništvu stranih lica, kao i društva lica kod kojih većinu akcionara čine stranci (isti je slučaj i kad su svi akcionari stranci);
4. udruženja kod kojih većinu članova čine stranci ili su svi članovi stranci;
5. fondacije, fondovi i slična pravna lica čija sredstva ili zarada potiče uglavnom ili isključivo od stranih lica ili njihovu upravu čine isključivo ili pretežno strana lica.³²

Ograničenja koja se odnose na strance ne primenjuju se na lica koja su stekla ova prava na osnovu prava Evropske unije, Ugovora o EZ, Sporazuma o Evropskom ekonomskom prostoru (EEP), u pogledu garantovanih sloboda fizičkim, pravnim licima, društvima lica u ostvarivanju slobodnog kretanja radnika, slobode osnivanja, pružanja usluga, prava stanovanja, slobodnog kretanja kapitala. Ne podležu ograničenjima ni sticaoci koji su povlašćeni na osnovu Ugovora u Evropskoj uniji koji su zaključeni sa drugim državama.³³

Ukoliko je sticalac stranac koji nije izjednačen sa domaćim državljanima potrebno je odobrenje vlasti kada se radi o:

1. prenosu prava svojine;
2. ustanovljavanju prava plodouživanja (*fructus*), ustanovljavanju prava upotrebe na zemljištu ili njegovom delu (*usus*);
3. ustanovljavanju prava građenja na zemljištu;
4. poklanjanju zaliha zemljišta, građevina ili njihovih delova;
5. ustanovljavanju druge upotrebe, odnosno prava korišćenja zemljišta, građevina ili njihovih delova van ugovora na osnovu sticanja ili povećanja udela u kompanijama, kada sticanje udela ima efekta ili predstavlja ekvivalent sticanju navedenih prava;
6. ustanovljavanju založnog prava ili sticanju ili povećanju udela u kompanijama koje imaju pravo raspolaganja zemljištem, građevinama ili njihovim delovima.³⁴

Odobrenje nije potrebno za:

1. Pravne poslove zaključene između supružnika i prenošenje zajedničke svojine na šumskom ili poljoprivrednom zemljištu na decu,

²⁹ NÖ GVG, par.5.

³⁰ Grundverkehrsgesetz (*Landesrecht Salzburg* 12. 12. 2001, u daljem tekstu GVG 2001), par. 2, st. 1.

³¹ GVG 2001, par. 2, st. 1.

³² GVG 2001, par. 9, st. 1.

³³ GVG 2001, par. 10, st. 1.

³⁴ GVG 2001, par. 11, st. 1.

roditelje i njihove potomke, babe i dede i njihove potomke, pastorke, usvojenike, i njihove potomke. Ovo se odnosi i na prenošenje na bračne partnere navedenih lica;

2. Pravni posao koji zaključuju bračni partneri ili lica koja žive u vanbračnoj zajednici kao zajednički kupci, a jedan od njih je državljanin Austrije;
3. Pravne poslove koji se odnose na podelu zajedničke imovine/bračne tekovine ili zajedničke štednje u roku od 2 godine od završetka razvoda, poništenja ili raspuštanja braka ili vanbračne zajednice;
4. Pravne poslove suvlasnika koji se odnose na raskidanje i podelu suvlasničke zajednice, izuzev ukoliko je predmet suvlasništva stambeni objekat;
5. Zakup stana od bliskog srodnika ili stana i drugih prostorija na rok do 6 meseci;
6. Zakup okućnice od bliskog srodnika na rok od 6 meseci;
7. Zakup zbog osnivanja posebno nameštenog doma za samce, starije i osobe sa invaliditetom;
8. Zakup za potrebe održavanja javnog događaja u trajanju od najviše 2 meseca;
9. Zakup za turističke kampove ili održavanje sportskih treninga u trajanju najduže 6 meseci.³⁵

Da bi *inter vivos* promet poljoprivrednim ili šumskim zemljištem, u kome učestvuju isključivo austrijski državljani i sa njima izjednačena lica, bio punovažan neophodno je odobrenje vlasti kada se radi o:

1. prometu prava svojine;
2. ustanovljavanju prava plodouživanja (*fructus*), ustanovljavanju prava upotrebe (*usus*), ustanovljavanju prava građenja (koje se uređuje posebnim zakonom);
3. poklanjanje zaliha sa izuzetkom prava prolaza (peške i motornim vozilom), smeštaj, pravo koje se odnosi na užad i kablove;
4. prenošenje drugima prava na upotrebu ili pravo izgradnje objekata na celoj površini zemljišta ili na površini većoj od 0,5 ha.³⁶

Ipak, odobrenje nije potrebno ako se radi o:

1. Pravnim poslovima zaključenim između supružnika i prenošenju zajedničke svojine na šumskom ili poljoprivrednom zemljištu na decu, roditelje i njihove potomke, babe

i dede i njihove potomke, pastorke, usvojenike, i njihove potomke, ovo se odnosi i na prenošenje na bračne partnere navedenih lica, bez obzira da li stiču pojedinačno ili zajedno sa supružnikom;

2. Prenosu prava na suvlasnika ili raskidu suvlasničke zajednice;
3. Promet poljoprivrednog i šumskog zemljišta u kom učestvuje poljoprivredna zadruža Salzburga u posebno određenim slučajevima;
4. Pravni poslovi organa nadležnog za poslove poljoprivrede koji se sprovode kao agrarna mera;
5. Ugovor o zakupu poljoprivrednog ili šumskog zemljišta koji je zaključen sa farmerom uz obavezu da ga koristi u skladu sa svojim dosadašnjim poljoprivrednim ili šumarskim poslovima;
6. Pravni poslovi koji se odnose na zemljište uređeno posebnim Zakonom o podeli imovine (*Liegenschaftsteilungsgesetz*);
7. Promet prava u vezi sa zajedničkom svojinom na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu, kao i ugovori u korist trećeg, ukoliko je treće lice predak ili potomak (srodnik po krvi u pravoj liniji) ili njihov bračni drug.³⁷

Pravni posao, svakako mora biti u skladu sa javnim interesom očuvanja, jačanja i stvaranja efikasne poljoprivrede, koja je ekonomski zdrava i sačinjena od srednjih ili malih poljoprivrednih ili šumskih imanja. Smatra se da su svi uslovi ispunjeni i da je prenos punovažan kada:

1. Se prenosi celo poljoprivredno ili šumsko imanje koje je stečeno radi obavljanja poljoprivrede ili šumarstva i kada je sticalac poljoprivrednik;
2. Poljoprivredno ili šumsko imanje i posle razdvajanja određenih delova zadržava svoju funkciju;
3. Je poljoprivredno ili šumsko zemljište podeljeno na manje delove usled nesvršishodnosti daljeg korišćenja na isti način, i sada ga koriste poljoprivredna gazdinstva.³⁸

Odobrenjem se obezbeđuje da sticalac samostalno ne promeni svrhu poljoprivrednom ili šumskom zemljištu. Kao zaštita sticaoca je predviđena obaveza unosa u zemljišne knjige koje sadrže pretpostavku tačnosti i svi sticaoci se mogu pouzdati u njih. Sticalac poljoprivrednog ili šumskog zemljišta ima obavezu da najkasnije u roku

35 GVG 2001, par. 11, st. 2.

36 GVG 2001, par. 3, st. 1.

37 GVG 2001, par. 3, st. 2.

38 GVG 2001, par. 4, st. 2.

od godinu dana od dana zaključenja pravnog posla zasnuje prebivalište (uslov rezidencije) na teritoriji stečenog imanja ili u njegovoj blizini, kao i da održava imanje (uslov samoupravljanja) u skladu sa njegovom svrhom u roku od 10 godina. Ukoliko je sticalac pravno lice ili društvo lica ove obaveze ispunjava član predstavničkog organa. Ukoliko redovno ispunjava navedene obaveze, može mu se dozvoliti da zakupi susedno poljoprivredno ili šumsko zemljište.³⁹

Sticalac mora da dokaže da nije stranac, na šta pazi državna Vlada, ukoliko se radi o akcionarskom društvu kao sticaocu relevantan je spisak akcionara sa poslednje godišnje skupštine. Ukoliko je nadležan organ u sumnji ima rok od najviše 12 meseci da utvrdi da li je podnosilac zahteva stranac, u suprotnom ce doći do efekta ćutanja uprave.⁴⁰

Ukoliko ne postoji odobrenje nadležnog organa prenos prava je ništav. Organ nadležan za davanje odobrenja je Komisija za promet zemljišta, a Komora za poljoprivredu i šumarstvo Salcburga može da podnosi predloge komisiji. Takvi predlozi su vezani za neispunjenost uslova za davanje odobrenja.⁴¹

5. Štajerska (Stiermark)

U Štajerskoj je na snazi GVG od 28.12.1993. Odnosi se samo na *inter vivos* promet.

Definicija: Poljoprivredno i šumsko zemljište je zemljište koje je u pravosnažnom planu zoniiranja, sačinjenom posle donošenja Štajerskog zakona o uređenju peostora (*Steiermärkischen Raumordnungsgesetz*), označeno kao slobodno zemljište sa slobodnom posebnom namenom ili kao seoska oblast pod uslovom da se koristi za poljoprivredu ili šumarstvo i na tipičan način za korišćenje poljoprivrednog i šumskog zemljišta.

Ukoliko postoji sumnja da li je u pitanju poljoprivredno ili šumsko zemljište ili ne, nadležan organ mora doneti odluku o tome na zahtev ugovorne strane.⁴²

Odredbe zakona se odnose na državljane i na strance koji su na osnovu Sporazuma o Evropskom ekonomskom prostoru EEP u pravima izjednačeni sa domaćim državljanima.

Definicija: Stranci su:

1. Fizička lica koja nisu austrijski državljani;
2. Pravna lica i društva lica u trgovinskom pravu koja imaju sedišta u inostranstvu;
3. Društva kapitala trgovinskom pravu, društva lica u trgovinskom pravu i druge kompanije koje imaju sedišta u Austriji, ali većinu njihovih organa čine stranci ili su u organima isključivo stranci;
4. Fondacije, fondovi i slična pravna lica čija sredstva ili zarada potiče uglavnom ili isključivo od stranih lica ili njihovu upravu čine isključivo ili pretežno strana lica;
5. Udruženja koja imaju sedišta u Austriji, ali čiji članovi su isključivo ili pretežno stranci.⁴³

Strancima se neće smatrati lica koja u Štajerskoj ostvaruju prava na osnovu EEP sporazuma.⁴⁴

Da bi strani državljanin stekao prava na zemljištu, po pravilu, potrebno je odobrenje Komisije za promet zemljištem.⁴⁵ Da bi dobio pomenuto odobrenje, stranac mora podneti obrazložen zahtev Komisiji za promet zemljišta, najkasnije u roku od mesec dana od dana zaključenja ugovora.⁴⁶

Izuzetno, odobrenje nije potrebno ako se radi o:

1. pravnim poslovima između supružnika, krvnih srodnika u pravoj liniji i njihovih supružnika, braće i sestara, braće i sestara zajedno sa njihovim supružnicima, koji za predmet imaju prenošenje svojine ili dela svojine (suvlasništvo) na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu;
2. prenosu svojine u skladu sa državnim ugovorima (mogu biti ugovori između pokrajina, članica Austrije, ali se obično misli na bilateralne i multilateralne ugovore Austrije sa drugim državama).⁴⁷

Organ nadležan za davanje odobrenja može, na osnovu podnesenog zahteva, da utvrdi da odobrenje nije potrebno, ugovorna strana u blagovremeno podnesenom zahtevu može dokazati da je obuhvaćena izuzecima od neophodnosti odobrenja.⁴⁸

I kada se radi o prometu u kome učestvuju samo Austrijski državljani i sa njima izjednačena lica, po pravilu će za punovažnost biti potrebna dozvola organa uprave. To je slučaj sa:

39 GVG 2001, par. 7.

40 GVG 2001, par. 9, st. 2.

41 GVG 2001, deo 5, par. 27–29.

42 Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz (*Landesrecht Stiermark* od 28. 09. 1993. godine; u daljem tekstu Steiermärkisches GVG), par. 2.

43 Steiermärkisches GVG, par. 22, st. 1.

44 Steiermärkisches GVG, par. 22, st. 2.

45 Steiermärkisches GVG, par. 25.

46 Steiermärkisches GVG, par. 27, st. 1.

47 Steiermärkisches GVG, par. 26, st. 1.

48 Steiermärkisches GVG, par. 26, st. 3.

1. prenosom prava svojine;
2. ustanovljavanjem prava plodouživanja (*fructus*), ustanovljavanjem prava upotrebe (*usus*);
3. davanjem dozvole ili odobrenja za pravo građenja na tuđem zemljištu;
4. ugovorom o zakupu poljoprivrednog ili šumskog zemljišta površine preko 2 ha koji je zaključen na period duži od 20 godina ili na neodređeno vreme;
5. bilo kojim drugim oblikom prenosa prava (prekarijum, iznajmljivanje) na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu koji isključuje njegovu prirodnu upotrebu ili utiče na istu.⁴⁹

U ovim slučajevima zahtev za odobrenje se podnosi najkasnije u roku od mesec dana od dana zaključenja ugovora. Zahtev mora biti obrazložen i uz njega se po mogućnosti podnosi original ugovora ili njegov overeni prepis.⁵⁰ Preduslovi za dobijanje odobrenja su da je pravni posao u skladu sa javnim interesom očuvanja, jačanja i stvaranja efikasne poljoprivrede, koja je ekonomski zdrava i postojanje obezbeđenja da će podnosilac zahteva samostalno i u skladu sa zakonom upravljati zemljištem (uslov samoupravljanja).⁵¹

Definicija: Upravljanje zemljištem, odnosno samoupravljanje zahteva lični angažman i nadzor nad poljoprivrednim i šumarskim radovima na zemljištu u imovini i redovno prisustvo na imanju (kada je u pitanju šumsko zemljište lični angažman i nadzor nad radom su dovoljni). Ukoliko je sticalac prava pravno lice njegova delatnost mora biti usklađena sa poljoprivredom i šumarstvom i samoupravljanje mora vršiti stručno kvalifikovani predstavnik. Smatra se da je ovaj uslov svakako ispunjen kada sticalac ima previvalište u neposrednoj blizini zemljišta koje je predmet sticanja i ima obrazovanje u oblasti poljoprivrede ili je 2 godine radio u poljoprivredi.⁵²

Dodatno odobrenje je potrebno kada bi korišćenje šumskog ili poljoprivrednog zemljišta moglo da dovede do nemogućnosti ili smanjenja mogućnosti prirodne upotrebe preostalih parcela ili ako je poljoprivredno ili šumsko zemljište u vlasništvu zajednice.⁵³

Sticanje je nedozvoljeno, pa će odobrenje nadležnog organa biti uskraćeno uvek kada se stiče radi podele i preprodaje, kada je vlasništvo

stečeno tokom konsolidacije, spajanja zemljišta ili poravnjanja, po ceni nižoj od realne tržišne cene, a plan korišćenja zemljišta je ponovo uništen bez opravdanih razloga, kad se stiče sa namerom promene namene zemljišta ili drugih radnji koje bi ugrozile ili onemogućile poljoprivredne u šumarске radnje.⁵⁴

Bez obzira na postojanje propisanih uslova za dobijanje odobrenja, nekada je neophodno primeniti mere za očuvanje, tj. prenos svojine će biti odobren iako postoje razlozi za uskraćivanje odobrenja, ako bi se time sprečilo propadanje imanja kod poslednjeg vlasnika, ali pre davanja odobrenja nadležni organ mora obavestiti komoru nadležnu za poljoprivredu i šumarstvo na čijoj teritoriji se nalazi zemljište i fond, kako bi imali mogućnost u roku od 3 meseca ostvare pravo preče kupovine na zemljištu. Ipak, i u ovom slučaju, sticalac ne može biti lice kome je zabranjeno sticanje zemljišta.⁵⁵

Odobrenje za pravne poslove u vezi sa poljoprivrednim ili šumskim zemljištem nije potrebno ako se radi o:

1. javnom prometu za potrebe državne uprave;
2. prometu između supružnika, krvnih srodnika u pravoj liniji i njihovih supružnika, braće i sestara, braće i sestara zajedno sa njihovim supružnicima, bilo da se radi o prenosu prava svojine ili o suvlasništvu;
3. prometu, kada je predmet deo poljoprivrednog ili šumskog zemljišta čija površina ne prelazi 1 ha i ne pripada zajednici.⁵⁶

Ukoliko ugovorna strana greškom podnese zahtev za dobijanje odobrenja, nadležni organ je dužan da ga obavesti podnosioca da zahtev za dobijanje odobrenja nije potreban u konkretnom slučaju. U roku za podnošenje zahteva (mesec dana od zaključenja ugovora), uz zahtev, zainteresovana strana može da podnese dokaze potrebne za utvrđivanje da se radi o izuzetku od neohodnosti odobrenja.⁵⁷

Stvarno nadležni organ za promet zemljištem u prvom stepenu je Okružna komisija za promet zemljišta, a drugostepeni organ je Državna komisija za promet zemljišta, mesno nadležna je komisija na čijoj teritoriji se nalazi zemljište ili njegov najveći deo.⁵⁸

49 Steiermärkisches GVG, par. 5, st. 1.

50 Steiermärkisches GVG, par.7, st. 1.

51 Steiermärkisches GVG, par. 8, st. 1.

52 Steiermärkisches GVG, par. 8.

53 Steiermärkisches GVG, par. 9.

54 Steiermärkisches GVG, par. 10.

55 Steiermärkisches GVG, par. 11, st. 1.

56 Steiermärkisches GVG, par 6.

57 Steiermärkisches GVG, par 6.

58 Steiermärkisches GVG, deo 5, par. 45–46.

6. Koruška (Kärnten)

U Koruškoj je na snazi Zakon o prometu zemljišta od 18.12.2003.

Definicija: Poljoprivredno i šumsko zemljište u smislu ovog zakona je:

1. Zemljište koje je u planu zemljišta označeno kao šumsko i poljoprivredno zemljište ili kao zelena zemlja za rekreaciju, a da nije namenjeno za određene rekreativne svrhe posebnim zakonom pod uslovom da priprada poljoprivrednom ili šumskom imanju, da se koristi u poljoprivredne ili šumarske svrhe ili da su korišćeni u poljoprivredne ili šumarske svrhe i da je i dalje upotrebljivo u navedene svrhe;
2. Zemljište koje je u planu zemljišta zavedeno kao seosko područje, ako se na poljoprivrednom ili šumskom području nalaze stambeni ili poslovni objekti;
3. Zemljište koje je predmet pravnog posla zajedno sa prethodno navedenim zemljištem, a koje ispunjava posebno propisane uslove.⁵⁹

Definicija: Stranci su:

1. Fizička lica koja nisu austrijski državljani;
2. Pravna lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost čije se sedište ili glavni štab ne nalazi na teritoriji Austrije;
3. Pravna lica, društva lica u trgovinskom pravu, kompanije i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost i koje imaju sedište u Austriji, ali njihovu upravu čine isključivo ili pretežno strana lica ili njima uglavnom stranci raspoložu;
4. Udruženja kod kojih većinu redovnih članova sa pravom glasa čine stranci ili su svi članovi stranci;
5. Fondacije, fondovi i slična pravna lica čija sredstva ili zarada potiče uglavnom ili isključivo od stranih lica.⁶⁰

Sa domaćim državljanima su u sticanju prava izjednačeni državljani države članice Evropske unije i države potpisnice Sporazuma o Evropskom ekonomskom prostoru (EEP), kao i pravna lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost i koje imaju registrovano sedište u jednoj od ovih država u pogledu: slobode kretanja ljudi, slobode pružanja usluga, slobode kretanja kapitala, slobode osnivanja i slobode nastanjivanja.⁶¹

Stranac može steći pravo na poljoprivrednom, šumskom ili građevinskom zemljištu, delovima poljoprivrednog šumskog ili građevinskog zemljišta, zgradama i njihovim delovima (stanovi).⁶² Kada je sticalac stranac za sledeće pravne poslove je potrebno odobrenje nadležnog organa:

1. Sticanje svojine;
2. Ustanovljavanje prava plodouživanja (*fructus*), prava upotrebe (*usus*) ili službenosti stana ili ustanovljavanje drugog prava na osnovu kog sticalac stiče stvarna ili pravna ovlašćenja kao vlasnik;
3. Sticanje zaliha na period duži od 3 godine;
4. Ustanovljavanje ili prenos prava građenja ili odobrenje da se gradi na tuđem zemljištu, sa mogućnošću prenošenja prava svojine na građevini.⁶³

Odobrenje nije potrebno za pravne poslove, za koje je inače potrebno, ako se radi o:

1. Pravima na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu, koja su utvrđena ili odobrena u postupku za sticanje prava na poljoprivrednom zemljištu, a odnose se na pravo prolaza (peške ili motornim vozilom) ili pravo upravljanja, pravo na ispašu na livadi ili u šumi, pravo korišćenja šume;
2. Pravnim poslovima zaključenim između supružnika ili registrovanih partnera koji žive u vanbračnoj zajednici ili između krvnih srodnika u pravoj liniji, u pobočnoj do drugog stepena i između usvojioca i usvojenika, kada sticalac stiče samostalno ili zajednički sa svojim bračnim ili vanbračnim partnerom ili sličnom osobom;
3. Sticanju na osnovu prestanka suvlasničke zajednice ili o pravnim poslovima kojima se menja veličina suvlasničkih udela, kojima se stiče bračna tekovina ili zajednička svojina supružnika ili lica koja žive u vanbračnoj zajednici pod uslovom da je jedan od njih austrijski državljani ili lice izjednačeno sa austrijskim državljanima i da udeo tog bračnog ili vanbračnog partnera iznosi najmanje 50%;
4. Ako sticalac postojeću parcelu proširuje u cilju komasacije, pravljenja prilaznih puteva ili parkinga i sl., a površina proširenja za koje nije potrebna dozvola ne prelazi 500m² u roku od 10 godina.⁶⁴

⁵⁹ Grundverkehrsgesetz (*Landesrecht Kärnten*) od 18. 12. 2003. godine; dalje u tekstu K-GVG), par. 3.

⁶⁰ K-GVG, par. 6.

⁶¹ K-GVG, par. 7, st. 1.

⁶² K-GVG, par. 2.

⁶³ K-GVG, par. 13.

⁶⁴ K-GVG, par. 13.

Stranac, sticalac je dužan da u pisanom obliku traži odobrenje u roku od 4 nedelje od zaključenja ugovora. Takav zahtev mora da sadrži sve informacije potrebne za procenu, informacije o pojedinostima plana zoniranja, detalje o predmetu transakcije, informacije o budućem korišćenju objekta i lične podatke sticaoca. Izuzetno pre zaključenja pravnog posla se može tražiti dozvola nadležnog upravnog organa. Ova dozvola će imati isto dejstvo kao odobrenje nadležnog organa. Upravni organ donosi rešenje o zahtevu bilo da ga odbija bilo da ga usvaja i daje odobrenje.⁶⁵

Odobrenje se mora dati kada:

1. Je namera koja je razlog sticanja je u saglasnosti sa planom korišćenja zemljišta ili sa odredbama Zakona o uređenju građenja u Koruškoj (*Kärntner Bauordnung 1996*);
2. Stečena imovina služi kao boravište stranca ili njegove porodice. A on, njegov bračni ili vanbračni partner i maloletna deca ne poseduju drugu zemlju u Koruškoj (sticanje više od jedne zemljišne parcele u Koruškoj se smatra zanivanjem prebivališta u Austriji, zato stranac ili član njegove porodice može steći pravo na više od jedne zemljišne parcele u Koruškoj ukoliko najmanje 5 godina pre zaključenja ugovora o sticanju svojine ima prebivalište u Austriji, te se ne može očekivati da će se vratiti u matičnu državu);
3. Zemljište služi za izgradnju privrednog preduzeća ili proširenje preduzeća ili da se omogući gradnja preduzeća ako je to u skladu sa planom korišćenja zemljišta, sa odredbama Zakona o uređenju građenja u Koruškoj (*Kärntner Bauordnung 1996*) i ciljevima prostornog planiranja;
4. Ukoliko stranac ili njegova porodica najmanje 5 godina pre zaključenja ugovora o sticanju svojine ima/imaju sekundarno prebivalište (poput vikendice) u Austriji, te se ne može očekivati da će se vratiti u matičnu državu, a predmet sticanja je zemljišna parcela koja je pod posebnim pravnim režimom, na kojoj je dozvoljena gradnja apartmanskih kuća i drugih rekreativnih građevina.⁶⁶

Sticalac mora ispuniti obaveze, u pogledu svrhe korišćenja zemljišta koja je navedena u odobrenju, u određenom roku (ukoliko se radi o pravu građenja rok ne može biti kraći od 6 godina, niti duži od 10 godina), na zahtev sticaoca nadležni organ uprave može produžiti ovaj rok.

Zahtev mora biti podnet pre isteka roka. Organ uprave može izmeniti odobrenje ukoliko se izmene okolnosti navedene u zahtevu povodom kog je odobrenje izdato.⁶⁷

Da bi *inter vivos* promet zemljišta bio punovažan i kada se radi o domaćim državljanima ili sa njima izjednačenim licima, neophodna je dozvola nadležnog organa u sledećim slučajevima:

1. Prenos svojine;
2. Ustanovljavanje prava plodouživanja;
3. Sticanje ili prenos prava korišćenja šumskog ili poljoprivrednog zemljišta;
4. Ustanovljavanje prava građenja ili odobrenje da se gradi na tuđem zemljištu, sa mogućnošću prenošenja prava svojine na građevini.⁶⁸

Pre davanja odobrenja sticanje prava je ništavo, a uknjižba nije dozvoljena, ali strane ostaju vezane ugovorom do odbijanja saglasnosti i tada poništenje ima retroaktivno dejstvo. Odobrenje neće biti potrebno, iako se radi o pravnim poslovima za koje je inače potrebno ako se radi o:

1. Pravima na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu koja su utvrđena ili odobrena u poljoprivrednom postupku, a odnose se na pravo prolaza (peske ili motornim vozilom) ili pravo upravljanja, pravo na ispašu na livadi ili u šumi, pravo korišćenja šume;
2. Ustanovljavanju prava plodouživanja, zakup a i drugih oblika ustanovljavanja prava na zemljištu čija površina ne prelazi 2 ha i čija se poljoprivredna ili šumarska namena ustanovljavanjem prava ne menja u stambenu ili privrednu;
3. Pravnim poslovima zaključenim između supružnika ili registrovanih partnera koji žive u vanbračnoj zajednici kojima se stvara ili ukida zajednička svojina ili suvlasništvo, prenosi ili zakupljuje poljoprivredno ili šumsko imanje u celini ili se ustanovljavaju prava plodouživanja na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu u celini;
4. Pravnim poslovima kojima se prenosi i zakupljuje poljoprivredno ili šumsko zemljište u celini, zaključenim između krvnih srodnika u pravoj liniji, u pobočnoj do drugog stepena i između usvojioca i usvojenika, kada sticalac stiće samostalno ili zajednički sa svojim bračnim ili vanbračnim partnerom ili sličnom osobom;
5. Sticanju na osnovu prestanka suvlasničke zajednice ili pravni poslovi kojima se menja veličina suvlasničkih udela;

65 K-GVG, par. 14.

66 K-GVG, par. 15, st. 1.

67 K-GVG, par. 15, st. 3.

68 K-GVG, par. 8, st. 1.

6. Ugovoru kojim se ustanovljava pravo plodouživanja ili druge upotrebe zaključen sa poljoprivrednikom;
7. Ugovoru zaključenom u cilju eksproprijacije;
8. Zemljištu namenjenom za potrebe javnog prevoza, javne vodene površine ili druge poslove u državnoj upravi;
9. Slučaju kada je sticalac zemljišta vlasnik koji svoju postojeću parcelu proširuje u cilju komasacije, pravljenja prilaznih puteva ili parkinga i sl. A površina proširenja za koje nije potrebna dozvola ne prelazi 500 m² u roku od 10 godina.⁶⁹

Sticalac je dužan da u pisanom obliku traži odobrenje u roku od 4 nedelje od dana zaključenja ugovora. Takav zahtev mora da sadrži sve informacije potrebne za procenu, informacije o pojedinostima plana zoniranja, detalje o predmetu transakcije, informacije o budućem korišćenju objekta i lične podatke sticaoca. Izuzetno, pre zaključenja pravnog posla se može tražiti dozvola nadležnog upravnog organa. Ova dozvola će imati isto dejstvo kao odobrenje nadležnog organa. Upravni organ donosi rešenje o zahtevu bilo da ga odbija bilo da ga usvaja i daje odobrenje. Zahtevi se čuvaju kod nadležnog upravnog organa koji je dužan da ih, bez odlaganja, dostavi komisiji nadležnoj za promet zemljištem.⁷⁰

Komisija nadležna za promet zemljišta je dužna da odobri promet kada se pravni posao zaključuje u opštem interesu stvaranja i očuvanja poljoprivrednog i šumskog zemljišta ili ekonomski zdravih poljoprivrednih imanja – u vidu srednjih i malih poljoprivrednih ili šumskih imanja. Kao i za privremene rudarske svrhe i za odnošenje šljunka i peska koje služi ili je neophodno za vršenje osnovne namene šumskog i poljoprivrednog zemljišta.⁷¹

Nema uslova za davanje odobrenja:

1. Kada se pravnim poslom dovodi u opasnost redovno poljoprivredno poslovanje ili drugo poslovanje, a ono je u poljoprivrednom ili privrednom interesu;
2. Kada sticalac nije poljoprivrednik osim ukoliko na osnovu procene nadležnog organa nije utvrđeno da nema osnova za odbijanje zahteva;
3. Kada nije sigurno da je sticalac obezbedio upravljanje poljoprivrednim i šumskim zemljištem u skladu sa propisima;
4. Kada je prebivalište sticaoca udaljeno od poljoprivrednog ili šumskog zemljišta koje

je predmet sticanja pa se može predpostaviti da nije obezbeđeno pravilno upravljanje;

5. Kada je predmet sticanja zemljište za osnivanje ili proširenje velikih imanja ili lovišta, a za to nema opravdanog poljoprivrednog ili šumarskog ekonomskog interesa, izuzev ako je unapred dobijena dozvola nadležnog organa;
6. Kada je vlasništvo ostvareno tokom konsolidacije, spajanja ili poravnjanja, jeftino, a plan zemljišta je ponovo uništen bez opravdanih razloga;
7. Kada postoji mogućnost stvaranja štetne poljoprivredne ili šumske strukture, npr. stvaranje enklava u poljoprivrednim i šumskim naseljima, usitnjavanje zemljišta ili narušavanje unutrašnje ili spoljašnje situacije u saobraćaju;
8. Kada je namena odnosno nameravana upotreba šumskog zemljišta suprotna šumskim interesima za očuvanje šumskog zemljišta;
9. Kada je pre sticanja zemljište, bez opravdanog razloga, bilo lišeno poljoprivredne ili šumske upotrebe;
10. Kada je ispitivanjem činjenica je utvrđeno da bi promet doveo do plana zoniranja koji je u očiglednoj suprotnosti sa upotrebom zemljišta;
11. Kada se zemljište očigledno kupuje samo za špekulaciju ili u svrhu preprodaje radi sticanja profita;
12. Kada je zemljište ili poljoprivredno ili šumsko imanje neophodno za povećanje ili proširenje jednog siromašnog porodičnog imanja ili više istih, a po svojoj lokaciji i osobinama je pogodno za to;
13. Kada je u pitanju pravni posao zaključen sa vlasnicima ili zakupcima imanja u slučaju kada je druga ugovorna strana supružnik ili vanbračni partner, potomak ili njegov supružnik ili vanbračni partner, a cena premašuje pravičnu tržišnu vrednost, najviše za 10% redovne cene ili zakupnine ovih objekata konkretnog vlasnika, sem ukoliko zakupac odnosno kupac može da plati cenu, a u konkretnom slučaju je to u skladu sa opštim interesom održavanja i jačanja poljoprivrede i očuvanja i stvaranja ekonomski zdravih srednjih i malih poljoprivrednih gazdinstava.⁷²

Definicija: Poljoprivrednik je lice koje vodi poljoprivredno ili šumsko imanje, samostalno sa

69 K-GVG, par. 8, st. 2.

70 K-GVG, par. 9.

71 K-GVG, par. 10, st. 1.

72 K-GVG, par. 10 st. 2.

porodicom ili korisnicima poljoprivrednih usluga a njegova egzistencija ili egzistencije njegove porodice u celini ili pretežno zavisi od poljoprivrede. Poljoprivrednikom se još smatra i lice koje želi da se, nakon sticanja imanja ili zemljišta, bavi poljoprivredom pod uslovom da poseduje praktično iskustvo ili je stručno osposobljeno za obavljanje poljoprivrednih poslova.⁷³

U svakom gradu koji ima sopstveni statut osniva se Komisija za promet zemljištem čija je mesna nadležnost ceo okrug. Ukoliko se radi o naročito velikom okrugu, pokrajinska vlada može osnovati i drugu Komisiju. Članovi komisije su: kvalifikovani predstavnik državne vlasti koji će biti predsednik komisije, stručnjak u oblasti poljoprivrede i šumarstva imenovan od strane predstavnika državne vlasti, stručni predstavnik poljoprivredne komore, predstavnik opštine u kojoj se nalazi zemljište ili njegov veći deo (poljoprivrednik). Svakom članu se mora odrediti zamenik. Članovi i njihovi zamenici moraju položiti zakletvu da će svoju dužnost vršiti savesno, nepristrasno i da će čuvati tajnost podataka. Za donošenje odluka mora biti ispunjen kvorum (neophodno je prisustvo predsednika i 2. člana). Odluke se donose većinom glasova, a predsednik posledni glasa. Ukoliko postoji jednak broj glasova odlučujući je glas predsednika. Predsednik vodi zapisnik o poslovima Komisije.⁷⁴

O ograničenjima prava prometa poljoprivrednim i šumskim zemljištem odlučuje Pokrajinski upravni sud (*Landesverwaltungsgericht*).⁷⁵

7. Burgenland

Zakon o prometu zemljišta je stupio na snagu 01.02.2007. godine.

Definicija: Poljoprivreda i šumarstvo obuhvata proizvodnju i vađenje povrća i voća uz pomoć prirodnih sila i čuvanje domaćih životinja za uzgoj, tov ili proizvodnju životinjskog proizvoda.⁷⁶

Definicija: Poljoprivredno i šumsko zemljište je zemljište koje se u celini ili delimično koristi za poljoprivredu i šumarstvo i na način koji je tipičan za poljoprivredu i šumarstvo. Kao i zemljište koje se ne koristi za poljoprivredu i šumarstvo, ali se koristi na način koji je tipičan za poljoprivredu i šumarstvo. Izuzimanjem poljoprivrednog i šumskog zemljišta iz režima upravljanja ono ne gubi

svoje svojstvo. Građevinsko zemljište nije poljoprivredno i šumsko zemljište.⁷⁷

Definicija: Stranci su:

1. Fizička lica koja nisu austrijski državljani;
2. Pravna lica, društva lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost čije se sedište ili glavni štab ne nalazi na teritoriji Austrije;
3. Pravna lica, društva lica u trgovinskom pravu i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost i koje imaju sedište u Austriji, ali njihovu upravu čine isključivo ili pretežno strana lica ili najmanje polovinu zaposlenih čine strani državljani;
4. Fondacije, fondovi i slična pravna lica čija sredstva ili zarada potiče uglavnom ili isključivo od stranih lica.⁷⁸

Sa domaćim državljanima su u sticanju prava na zemljištu izjednačeni državljani države članice Evropske unije i države potpisnice Sporazuma o Evropskom ekonomskom prostoru (EEP), kao i pravna lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost i koje imaju registrovano sedište u jednoj od ovih država u pogledu: slobode kretanja ljudi, slobode pružanja usluga, slobode kretanja kapitala, slobode osnivanja i slobode nastanjivanja, ako ova prava proizlaze iz Ustava. Sticalac sam treba da dokaže da spada u krug lica koja su u pravima izjednačena sa domaćim državljanima.⁷⁹

Da bi *inter vivos* pravni promet, u kom je jedna ugovorna strana strani državljanin koji nije izjednačen sa austrijskim državljanima+ bio punovažan neophodno je odobrenje nadležnog organa osim u posebno uređenim izuzecima. Odobrenje se može izdati nezavisno od odredbi zakona samo kada državni politički interesi nisu ugroženi, ako za sticanje prava postoji makroekonomski, ekonomski, socijalni ili kulturni interes pokrajine ili zajednice *Burgenlanda*, a sticalac prava najmanje 10 godina legalno boravi u Austriji, a nije ugrozio makroekonomski, ekonomski, socijalni ili kulturni ili drugi javni interes.⁸⁰

Odobrenje nije potrebno:

1. Ako se radi o sticanju prava od supružnika, vanbračnog partnera (zajednica života traje najmanje 3 godine), krvnih srodnika u pravoj liniji, braće i sestara, braće i sestara koji stiču zajednički sa svojim supružnici-

73 K-GVG, par. 10 st. 4.

74 K-GVG, par. 11.

75 K-GVG, par. 12, st. 1.

76 Grundverkehrsgesetz (Landesrecht Burgenland od 01. 02. 2007. godine; u daljem tekstu kao Bgld. GVG), par. 2, st. 1.

77 Bgld. GVG, par. 2, st. 2.

78 Bgld. GVG, par. 2, st. 7.

79 Bgld. GVG, par.3, st. 1.

80 Bgld. GVG, par. 11.

ma ili vanbračnim partnerima, tazbinskih srodnika, usvojenika i usvojioca, hranitelja i hranjenika ili staratelja i štíćenika, sticanje između ujaka/strica i tetke iz iste loze, nećaka i njihovih supružnika ili vanbračnih partnera, pod uslovom da bi sticalac postao zakonski naslednik prenosioaca;

2. Ako se radi o prenosu prava na bivšeg supružnika ili bivšeg vanbračnog partnera pri raskidanju bračne tekovine ili režima zajedničke svojine i razdvajanju zajedničkih sredstava;
3. Kada se radi o sticanju od suvlasnika;
4. Kada supružnici ili vanbračni partneri, od kojih je jedan austrijski državljanin ili lice koje je na osnovu zakona izjednačeno sa austrijskim državljanima, stiču zajedničku svojinu.⁸¹

Da bi inter vivos promet poljoprivrednim ili šumskim zemljištem bio punovažan i kada su ugovornici domaći državljanin i sa njima izjednačena lica, neophodno je odobrenje nadležnog organa kada se radi o:

1. Prenosu prava svojine;
2. Ustanovljavanju prava plodouživanja (*fructus*), ustanovljavanju prava upotrebe (*usus*), ustanovljavanju službenosti stana (pravo stanovanja);
3. Sticanju prava građenja ili drugog prava gradnje objekata na tuđem zemljištu;
4. Sticanju zaliha ili ustupanje korišćenja zemljišta koje samo ili u kombinaciji sa prethodno ustupljenim zemljištem prelazi površinu od 5ha;
5. Sticanju udela u društvu sa ograničenom odgovornošću ili društvu lica trgovinskog prava, kada se u svojini društva sa ograničenom odgovornošću ili društva lica nalazi poljoprivredno ili šumsko zemljište ili društvo ima pravo na prenos svojine na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu;
6. Sticanju udela u imovini fondacije, privatne fondacije ili fonda koji u svojini imaju poljoprivredno ili šumsko zemljište ili imaju pravo na prenos svojine na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu;
7. Ustanovljavanju založnih prava (izuzev banaka i osiguravajućih društava) u korist ovlašćenog lica, osim zaloge koja je deo garancije za dobijanje odobrenja koje zahteva sam pravni posao.⁸²

Odobrenje nije potrebno:

1. Kada je u pitanju kredibilan sticalac za dalju upotrebu poljoprivrednog ili šumskog zemljišta, a na sticanje nema uloženi prigovora;
2. Kada je sticanje u komercijalne ili industrijske svrhe, sticanje građevinskog zemljišta u humanitarne ili kulturne svrhe, koje je u skladu sa javnim interesom i novim prostorno regulativnim ciljevima, a da ne ugrožava i ne ograničava preterano šumarstvo i poljoprivredu;
3. Kada je poljoprivredno ili šumsko zemljište stekla finansijska institucija (subjekat sličan bankama) na prinudnoj javnoj prodaji, ukoliko dokaže da je potrebno dastečeno zemljište proda, bez neopravdanog odlaganja kupca ili sticaooca, da bi sačuvala svoju tražnju za novcem;
4. Ako se radi o sticanju prava od supružnika, vanbračnog partnera (zajednica života traje najmanje 3 godine), krvnih srodnika u pravoj liniji, braće i sestara, braće i sestara koji stiču zajednički sa svojim supružnicima ili vanbračnim partnerima, tazbinskih srodnika, usvojenika i usvojioca, hranitelja i hranjenika ili staratelja i štíćenika, sticanje između ujaka/strica i tetke iz iste loze, nećaka i njihovih supružnika ili vanbračnih partnera, pod uslovom da bi sticalac bio zakonski naslednik;
5. Ako se radi o prenosu prava na bivšeg supružnika ili bivšeg vanbračnog partnera pri raskidanju bračne tekovine ili zajedničke svojine i razdvajanju zajedničkih sredstava;
6. Ako nadležni organ potvrdi da se radi o zemljištu za potrebe javnog prevoza, prerade i odlaganja otpada, javnog vodovoda, nacionalne odbrane ili za zgrade, postrojenja i opreme uređene posebnim zakonom;
7. Kad je sticalac Poljoprivredni fond za Burgenland;
8. Kada je promet prava učinjen u okviru agrarnih mera ili je organ nadležan za sprovođenje agrarnih mera izdao formalno obaveštenje da je promet neophodan za sprovođenje komasacije;
9. Kada se radi o sticanju u rudarske svrhe ili za sprovođenje mera bezbednosti vezanih za rudarstvo;
10. Kada se radi o sticanju od suvlasnika;
11. Kada je predmet pravnog posla poljoprivredno ili šumsko zemljište, čija površina ne prelazi 0,2 ha i koje je pogodno samo za baštu;

81 Bgld. GVG, par. 12, st. 1.

82 Bgld. GVG, par. 4, st. 1.

12. Kada je predmet pravnog posla poljoprivredno ili šumsko zemljište čija površina ne prelazi 0,2 ha, koje se nalazi na građevinskoj parceli, sa kojom čini prostornu i ekonomsku celinu i zajedno sa tom građevinskom parcelom je kupljeno, a njegova vrednost je znatno niža od vrednosti građevinskog zemljišta na parceli.⁸³

Transakcije su zabranjene ako:

1. Je promet špekulacija;
2. Razmatranja znatno prevazilaze objektivnu i poštenu vrednost;
3. Je promet velikih površina poljoprivrednog ili šumskog zemljišta ili osnivanje ili proširenje velikih imanja ili lovišta, u skladu sa javnim interesom, ali postoji sticalac ili više njih koji su voljni da plate punu cenu ili zakupninu zemljišta i sposobni da upravljaju njime, i smatra se da je to celishodnije;
4. Je vlasništvo je ostvareno tokom konsolidacije, spajanja ili poravnanja, jeftino, a plan zemljišta je unisten bez opravdanih razloga;
5. Razumno je pretpostaviti da se pravni posao zaključuje samo da se zaobiđu odredbe ovog zakona u cilju dobijanja dozvole.⁸⁴

Predsednik nadležnog organa za promet zemljištem na zahtev jedne ugovorne strane utvrđuje da li je sticanje vrsta pravnog posla za koji je potrebno odobrenje. Ako je očigledno da se radi o pravnom poslu za koji nije potrebno odobrenje nadležnog organa, predsednik nadležnog organa za promet zemljištem će to potvrditi (tzv. negativna potvrda).⁸⁵

Nadležan organ je Okružna komisija za promet zemljištem. Članovi komisije su: kvalifikovani predstavnik državne vlasti koji će biti predsednik komisije, član koji je postavljen na predlog poljoprivredne komore i komore rada Burgenlanda, stručnjak u oblasti šumarstva, predstavnik opštine u kojoj se nalazi zemljište ili predstavnici više opština (poljoprivrednik). Za donošenje odluka vezanih za promet poljoprivrednog i šumskog zemljišta mora biti ispunjen kvorum (neophodno je prisustvo predsednika i 2 člana). Svakom članu se mora odrediti zamenik. Članovi i njihovi zamenici moraju položiti zakletvu da će svoju dužnost vršiti savesno, nepristrasno i da će čuvati tajnost podataka. Odluke se donose većinom glasova, a predsednik poslednji glasa. Ukoliko postoji jednak broj glasova odlučujući će biti glas predsednika.⁸⁶

83 Bgld. GVG, par. 5.

84 Bgld. GVG, par.4 st. 3.

85 Bgld. GVG, par. 5.

86 Bgld. GVG, par. 26.

8. Tirol

Tirolski GVG sadrži odredbe koje se odnose na promet poljoprivrednog, šumskog i građevinskog zemljišta i uređuje pojam sekundarnog prebivališta (oblik turizma koji se odvija u stanovima koji su posebno za to namenjeni ili u vikendicama, najpribližnija srpska reč je rezidencija). Samim tim je ovaj zakon pravni osnov za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Osnovna svrha poljoprivrednog i šumskog zemljišta je korišćenje radi vršenja poljoprivrede i šumarstva. Zato je kao poseban uslov za sticanje predviđeno da sticaoci moraju koristiti i biti sposobni da upravljaju (samoupravljanje) zemljištem u cilju održavanja poljoprivrednog imanja. Do nedavno su sticaoci poljoprivrednog zemljišta mogli biti isključivo poljoprivrednici, u skladu sa izrekom „Bauernland in Bauernhand“⁸⁷

Definicija: Poljoprivrednikom se smatra lice koje upravlja poljoprivrednim imanjem, sam ili sa članovima porodice ili uz pomoć radnika, kao i lice koje želi da nakon sticanja poljoprivrednog imanja ili parcele nastavi da obavlja poljoprivrednu ili šumarsku aktivnost, za koju mu je potrebna praktična veština ili stručno znanje kako bi održivo i pravilno upravljao poljoprivrednim ili šumskim zemljištem.⁸⁸ Krug potencijalnih sticalaca je veoma ograničen uskom definicijom poljoprivrednika, a dodatna ograničenja su uslovi: samoupravljanje (kupac poljoprivrednog i šumskog zemljišta je dužan da ga lično obraduje) i prebivalište (kupac mora zasnovati prebivalište na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu ili u neposrednoj blizini). Postojanje ovih ograničenja se pravda sprečavanjem rasprodaje zemljišta. Međutim, ovaj pristup je u suprotnosti sa slobodom kretanja kapitala, koja je jedna od osnovnih i ključnih sloboda EU, koja izričito zabranjuje diskriminaciju u investiranju, a pod tim i diskriminaciju u investiranju u zemljište. Zbog ove nesaglasnosti Evropski sud pravde je ukidao presude austrijskih sudova o sticanju prava na zemljištu. Primer za to je licitacija održana 21.06.2006., na kojoj je učestvovao nemački državljanin Ulrich D. koji je tražio odobrenje prava građenja. Dao je ličnu kartu Savezne Republike Nemačke zbog čega je odbijen kao učesnik licitacije i pravo građenja je dodeljeno drugom, manje povoljnom izvođaču. Prvostepeni sud je odlučio da on ne može biti ponuđač i dodelio je pravo građenja drugom izvo-

87 Dr. Christian Neumayr, Wer darf einen Bauernhof kaufen?, dostupno na adresi: http://www.immoneu.at/Wer-darf-einen-Bauernhof-kaufen_pid,21525,nid,34573,type,newsdetail.html

88 Tiroler Grundverkehrsgesetz (Landesrecht Tirol od 1996; u daljem tekstu Tiroler GVG), par. 2 st. 5.

đaču radova. ESP je preinačio presudu i zaključio da Zakon o prometu nepokretnosti ne sme biti u suprotnosti sa pravom EU.⁸⁹

Definicija: Poljoprivredno i šumsko zemljište je zemljište koje se u celini ili delimično koristi za poljoprivredu i šumarstvo i na način koji je tipičan za poljoprivredu i šumarstvo. Kao i zemljište koje se ne koristi za poljoprivredu i šumarstvo, ali se koristi na način koji je tipičan za poljoprivredu i šumarstvo. Izuzimanjem poljoprivrednog i šumskog zemljišta iz režima upravljanja ono ne gubi svoje svojstvo. Građevinsko zemljište nije poljoprivredno i šumsko zemljište.⁹⁰

Definicija: Poljoprivredno ili šumsko imanje je samostalna ekonomska celina u okviru koje se vrši upravljanje poljoprivrednim ili šumskim zemljištem i za koju postoji verovatnoća da će doprineti životu poljoprivrednika i njegove porodice.⁹¹

Definicija: Stranci su:

1. fizička lica koja ne poseduju austrijsko državljanstvo;
2. pravna lica koja imaju sedište u inostranstvu ili su vlasnici njihovog kapitala ili akcija stranci, najmanje 50%;
3. registrovana društva lica koja imaju sedište u inostranstvu ili više od pola njihovih članova čine stranci;
4. fondacije i fondovi koji imaju sedište u Austriji, ali čija sredstva ili zarada potiče uglavnom ili isključivo od stranih lica;
5. udruženja koja imaju sedište u Austriji, ali više od polovine njihovih članova čine strani državljani.⁹²

Da bi stranac stekao prava na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu potrebno je odobrenje Komisije za promet zemljišta. Izuzetno, to nije slučaj ako: je sticalac naslednik ili legatar koji spada u red zakonskih naslednika, sticanje prava bivšeg supružnika ili bivšeg vanbračnog partnera pri raskidanju bračne tekovine ili podele zajedničke svojine i sredstava usled razvoda ili poništenja braka, ili poništenja ili raskida registrovane vanbračne zajednice.⁹³

Da bi stranac stekao prava na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu, najpre se mora utvrditi da to nije u suprotnosti sa interesima državne poli-

tike i drugim javim interesom, naročito ekonomskim, socijalnim ili kulturnim interesom. Da bi se osiguralo pravilno upravljanje, davanje odobrenja se može usloviti zahtevom da stranac položi kaparu, koja će, u slučaju propadanja poljoprivrednog ili šumskog zemljišta biti oduzeta, a ukoliko ispuni zahtevane uslove ili odustane od kupovine zemljišta kapara će mu biti vraćena.⁹⁴

9. Beč (Wien)

Definicija: Strancima se smatraju:

1. fizička lica koja nemaju austrijsko državljanstvo;
2. pravna lica i druge zajednice koje imaju sedište u inostranstvu;
3. pravna lica i druge zajednice koje imaju sedište u Austriji, a većinu njihovih organa/ članova čine stranci;
4. udruženja sa sedištem u Austriji čiji članovi sa pravom glasa su uglavnom stranci ili čiji upravni organ je pretežno sastavljen od stranih državljana.⁹⁵

Odredbe koje važe za strance ne primenjuju se na: sticanje zajedničke svojine supružnika ili vanbračnih partnera od kojih je jedan austrijski državljanin i odredbe EEP sporazuma o slobodi kretanja radnika, slobodi kretanja kapitala (uključuje slobodu investicija), slobodi pružanja usluga, slobodi osnivanja i slobodu nastanjivanja.⁹⁶

Da bi *inter vivos* promet u kom učestvuje stranac bio punovažan neophodno je odobrenje nadležnog organa u sledećim slučajevima:

1. sticanje vlasništva ili suvlasništva;
2. pravo građenja;
3. ustanovljavanje ličnih službenosti na izgrađenom ili neizgrađenom zemljištu;
4. bilo koji promet prava na zemljištu koji je registrovan u zemljišnim knjigama.⁹⁷

Kada je strancu u postupku licitacije dodeljeno neko pravo, ne postoji obaveznost odobrenja nadležnog upravnog organa. Pretpostavka o vlasništvu stranca može se održati samo ako podnese odobrenje organa vlasti ili potvrdu da odobrenje uprave nije potrebno.⁹⁸

89 C. Neumayr, *op. cit.*

90 Tiroler GVG, par. 2 st. 1.

91 Tiroler GVG, par. 2 st. 2.

92 Tiroler GVG, par. 2 st. 7.

93 Tiroler GVG, par. 12.

94 Tiroler GVG, par. 13.

95 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (LGBl, od 1998. godine), par. 2.

96 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, par. 3.

97 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, par. 1.

98 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, par. 1.

10. Forarlberg (Vorarlberg)

Definicija: Poljoprivredno i šumsko zemljište je zemljište čija je stvarna upotreba poljoprivreda i šumarstvo. Poljoprivredno zemljište je svakako parcela označena kao poljoprivredna oblast.⁹⁹

Definicija: Poljoprivrednikom se smatra lice koje upravlja poljoprivrednim imanjem, sam ili sa članovima porodice ili uz pomoć radnika, kao i lice koje nakon sticanja poljoprivrednog imanja ili parcele nastavi da obavlja poljoprivrednu ili šumarsku aktivnost.¹⁰⁰

Definicija: Poljoprivredno ili šumsko imanje je samostalna ekonomska celina u okviru koje se vrši upravljanje u zavisnosti od zemljišta i za koju postoji verovatnoća da će doprineti životu poljoprivrednika i njegove porodice.¹⁰¹

Definicija: Strancima se smatraju:

1. fizička lica koja nisu austrijski državljani;
2. pravna lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost čije je registrovano sedište u inostranstvu;
3. pravna lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost i koje imaju sedište u Austriji, ali njihovu upravu čine isključivo ili pretežno strana lica ili njima uglavnom stranci raspoložu;
4. fondacije, fondovi i slična pravna lica čija sredstva ili zarada potiče uglavnom ili isključivo od stranih lica.¹⁰²

Strancima se ne smatraju lica koja su izjednačena sa domaćim državljanima u sticanju prava na zemljištu. To su državljani država članica Evropske unije i država potpisnica Sporazuma o Evropskom ekonomskom prostoru (EEP), kao i pravna lica i druge zajednice koje poseduju pravnu sposobnost i koje imaju registrovano sedište u jednoj od ovih država u pogledu: slobode kretanja ljudi, slobode pružanja usluga, slobode kretanja kapitala, slobode osnivanja i slobode nastanjivanja. Sticalac sam podnosi činjenice kojima dokazuje svoj pravni položaj jednak položaju Austrijanaca.¹⁰³

Odobrenje nadležnog organa je potrebno kada je sticalac stranac u sledećim slučajevima:

1. Sticanje svojine na poljoprivrednom zemljištu i sticanje prava građenja;

2. Ustanovljavanju prava građenja u smislu Zakona o pravu građenja (*Baurechtsgesetz*) i drugog prava na građenje na tuđem zemljištu;
3. Ustanovljavanje prava upotrebe (*usus*), plodouživanja i stanarskog prava;
4. Druga prava korišćenja stanova ili poslovnih prostorija osim prostorija koje sticaocu ili njegovoj porodici služe za stanovanje;
5. Kada se kao sticaoci prava pojavljuju društva lica i drugih registrovanih zajednica kojima pretežno upravljaju stranci (odnosi se samo na navedene subjekte koji poseduju imovinu u Forarlbergu, čiji je najveći deo stečen za manje od 5 godina);
6. Ustanovljavanje založnog prava na zemljištu i na objektima na zemljištu koji pripadaju nepokretnosti, izuzev kada je poverilac banka ili osiguravajuće društvo.¹⁰⁴

Javni beležnici (notari) su dužni da sastave notarski akt o prenosu udela u društvima sa ograničenom odgovornošću ili akcija u preduzeću na stranca, i da bez odlaganja takav akt dostave komisiji nadležnoj za promet zemljištem. Član društva lica ili druge registrovane zajednice može steći status stranog ulagača ili povećanje udela stranog ulagača samo ako postoji odobrenje nadležnog organa. Potreban je i upis u privredne registre. Ove obaveze se ne primenjuju u slučajevima u kojima se sa sigurnošću može utvrditi da odobrenje nadležnog organa nije potrebno.¹⁰⁵

Da bi stranac stekao prava na poljoprivrednom ili šumskom zemljištu mora ispuniti sledeće uslove:

1. U slučaju poljoprivrednog zemljišta, mora biti ispunjen uslov samoupravljanja i uslov prebivališta na stečenom zemljištu, tako da se opravdano može pretpostaviti da će sticalac koristiti zemljište za poljoprivrednu delatnost, što je u skladu sa opštim interesom;
2. U slučaju sticanja šumskog zemljišta kada sticanje ne bi bilo u suprotnosti sa šumarskim opštim ekonomskim interesima;
3. Kada se sticanjem ispunjava javni, dobrotvorni i kulturni interes, koji za cilj ima obezbeđivanje potreba stanovanja ili obavljanja poslovnih delatnosti, a ovi ciljevi su u konkretnom slučaju pretežniji od očuvanja

99 Grundverkehrsgesetz (LGBL; u daljem tekstu V – GVG), par. 2, st. 1.

100 V – GVG, par. 2, st. 3.

101 V – GVG, par. 2, st. 4.

102 V – GVG, par. 2, st. 5.

103 V – GVG, par. 3.

104 V – GVG, par. 7 st. 1.

105 V – GVG, par. 7 st. 2.

upotrebe poljoprivrednog ili šumskog zemljišta.¹⁰⁶

Transakcije su zabranjene ako:

1. Bez opravdanog razloga prestane upotreba zemljišta u šumske ili poljoprivredne svrhe;
2. Razmatranja znatno prevazilaze objektivnu i poštenu vrednost;
3. Razumno je pretpostaviti da promet poljoprivrednog ili šumskog zemljišta služi samo za osnivanje ili proširenje velikih imanja ili lovišta;
4. Razumno je pretpostaviti da nije obezbeđeno samoupravljanje poljoprivrednika;
5. Vlasništvo je ostvareno tokom konsolidacije, spajanja ili poravnanja jeftino, a plan zemljišta je ponovo uništen bez opravdanih razloga;
6. Razumno je pretpostaviti da se pravni posao zaključuje samo da se zaobiđu odredbe ovog zakona u cilju dobijanja dozvole;
7. Postoji saopštenje poljoprivrednika koji poseduje imanje u blizini zemljišta da želi da kupi zemljište po opštim uslovima u cilju proširenja sopstvenog imanja.¹⁰⁷

Isti uslovi važe i kada je sticalac domaći državljanin, s tim što kada je stranac sticalac kao dodatni uslov je predviđeno da sticanje ne sme ugrozi-

106 V – GVG, par. 6, st. 1.

107 V – GVG, par. 6, st. 2.

ti opšti interes i mora biti u skladu sa kulturnim, ekonomskim i socijalnim interesima.¹⁰⁸

I kada je sticalac poljoprivrednog ili šumskog zemljišta domaći državljanin odobrenje je potrebno kada se radi o:

1. Sticanju svojine na poljoprivrednom zemljištu;
2. Ustanovljavanju prava građenja u smislu Zakona o pravu građenja (*Baurechtsgesetz*) i drugog prava na građenje na tuđem zemljištu;
3. Ustanovljavanje prava upotrebe (*usus*), plodouživanja i stanarskog prava;
4. Ustanovljavanje zakupa poljoprivrednog i šumskog zemljišta;
5. Druga prava korišćenja stanova ili prostori-ja za potrebe odmora.¹⁰⁹

Nepoljoprivrednik može steći prava na poljoprivrednom zemljištu, a ukoliko se radi o sticanju prava svojine na zemljištu čija površina prelazi 0,1 ha, a predsednik komisije nadležne za promet zemljištem mora da izda obaveštenje u opštini u kojoj se nalazi zemljište i da omogući da poljoprivrednik, koji je poslednji obrađivao zemlju i sticalac komuniciraju pisanim putem.¹¹⁰

108 V – GVG, par. 8.

109 V – GVG, par. 4, st. 1.

110 GVG Vorarlberg, par. 5.

NEMAČKA

Miloš Marjanović, student Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

Više od polovine ukupne površine Nemačke se koristi u poljoprivredne svrhe. Prema podacima iz 2010. koje je objavilo Ministarstvo za hranu, poljoprivredu i zaštitu potrošača Nemačke, ukupna veličina zemljišta koje se obrađuje u Nemačkoj iznosi oko 17 miliona hektara. Prosečna veličina farmi porasla je sa 36,3 hektara u 1999. na 45,3 hektara u 2007. godini. 94% farmi su sopstvena preduzeća – porodični biznisi i oni predstavljaju najveći deo poljoprivredne proizvodnje u Nemačkoj. Oko 10 procenata zaposlenih u Nemačkoj angažovano je u poljoprivrednoj industriji (oko 4 miliona ljudi). Prema podacima WTO¹ Nemačka se nalazi na trećem mestu u svetu po izvozu poljoprivrednih proizvoda.²

2. Zemljište u privatnoj svojini

U Nemačkoj sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta reguliše Zakon o prometu zemljišta.³

Zakon navodi da poljoprivredno zemljište predstavljaju *poljoprivredne i šumarske parcele i močvare i goleti, koje se mogu pretvoriti u poljoprivredno ili šumsko zemljište*.⁴ Poljoprivreda je prema ovom zakonu „*upravljanje zemljištem ili stokom u cilju dobijanja proizvoda biljnog ili životinjskog porekla, posebno na obradivom zemljištu, livadama, u oblasti hortikulture, komercijalne hortikulture, vinogradarstva i ribolova u kopnenim vodama*“.⁵

1 World Trade Organisation.

2 Federal Ministry of Food, Agriculture and Consumer protection, German Agriculture Facts and Figures, dostupno na adresi: http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/EN/Publications/GermanAgriculture.pdf?__blob=publicationFile

3 Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810–1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, dostupno na adresi: <http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html> (21.04.2014.).

4 Grundstückverkehrsgesetz § 1 (1) Die Vorschriften dieses Abschnitts gelten für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie für Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann.

5 Grundstückverkehrsgesetz § 1 (2) Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um

Prodaja poljoprivrednog zemljišta mora biti odobrena od strane organa koji bira svaka savezna država na svojoj teritoriji. Savezne države mogu da propišu veličinu poljoprivrednog zemljišta za čiju prodaju nije potrebna dozvola i ta veličina varira od države do države.⁶ Dozvola nije potrebna ako savezna vlada ili država učestvuje kao stranka u prodaji ili kupovini.⁷ Ukoliko se zemljište koje se prodaje nalazi prema urbanističkom planu u zoni predviđenoj za građenje, dozvola nije potrebna.⁸

Tabela prikazuje propisanu veličinu zemljišta za čiju prodaju nije potrebno odobrenje nadležnog organa:⁹

Savezna država	Veličina zemljišta za koje nije potrebno odobrenje prilikom prodaje	Posebni slučajevi
Baden-Württemberg	1 ha	Odstupanje od minimalne veličine za vinograde i farme sa hortikulturnom proizvodnjom.
Bayern	2 ha	Zabrana otuđenja do 3 godine.
Berlin	1 ha	/
Brandenburg	2 ha	/
Bremen	0,25 ha	/
Hamburg	1 ha	/
Hessen	0,25 ha	/
Mecklenburg-Vorpommern	2 ha	/
Niedersachsen	1 ha	/
Nordrhein-Westfalen	1 ha	/
Rheinland-Pfalz	0,5 ha	0,1 ha u vinogradarstvu; za poljoprivredna ili šumska zemljišta uvek je potrebna dozvola.

pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbssobstbau und der Weinbau sowie die Fischerei in Binnengewässern.

6 Grundstückverkehrsgesetz § 2 (3) 2.

7 Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG § 4 (1) 1.

8 Grundstückverkehrsgesetz § 4 (1) 4. – razvojni plan u smislu § 30. Kodeksa o građevinarstvu.

9 Deutsches Notarinstitut, Freigrenzen im Grundstücksverkehrsrecht (Stand: 1.1.2012), dostupno na adresi: http://www.dnoti.de/DOC/2012/Vorkaufrechte/Freigrenzen_120206.pdf (21.04.2014.).

Saarland	0,15 ha	/
Sachsen	0,5 ha	1,0 ha za prodaju lokalnoj samoupravi; za farmu zajedno sa zgradama je uvek potrebna dozvola.
Sachsen-Anhalt	2 ha	0,25 za izgradnju poljoprivrednih objekata i za zemlju koja je u razvojnom planu predviđena za šumu ili zemljište za obrađivanje.
Schleswig-Holstein	2 ha	/
Thüringen	0,25 ha	/

Prodaja zemljišta po ovom zakonu izjednačena je sa:

1. prodajom interesa u zemljištu;
2. prenosom nasledničkog udela na zajedničko nasledenoj imovini;
3. prenosom prava plodouživanja na zemljištu.¹⁰

Dozvola se uvek izdaje u slučaju kada je u kupoprodaji jedna ugovorna strana zajednica ili lokalna samouprava koja deluje na teritoriji na kojoj se zemljište nalazi.¹¹

Kada prodavac zemljište prodaje svom bračnom drugu, naslednicima u pravoj liniji do trećeg stepena i u pobočnoj liniji ili tazbinskom srodstvu do drugog stepena, zahtev za prodaju će biti odobren. Ukoliko je ukupno poljoprivredno ili šumsko zemljište nerentabilno za prodavca, biće mu dozvoljena prodaja. Zemljišta se mogu zameniti ako bi ta razmena unapredila upravljanje zemljom ili je opravdana drugim razlozima ekonomske prirode i to samo u slučaju da novčana naknada ne prelazi četvrtinu cene većeg zemljišta.¹²

Kod procene nadležnog organa zahtev se može odbiti samo:

1. kada bi prodaja značila nezdravu raspodelu zemljišta;¹³
2. ako bi prodajom imovine ili većinskog dela zemljišta koje je prostorno ili ekonomski vezano za prenosiočevu imovinu, ta imovina bila neekonomično smanjena ili podeljena
3. ako postoji gruba nesrazmera između kupoprodajne cene i stvarne vrednosti.¹⁴

10 Grundstückverkehrsgesetz § 2 (2).

11 Grundstückverkehrsgesetz § 4 1.

12 Grundstückverkehrsgesetz § 8 (1) 1.,2.,3.,5.

13 Grundstückverkehrsgesetz § 9 (2) – Nezdrava raspodela zemljišta najčešće je prisutna kada je prodaja u suprotnosti sa merama za unapređenje poljoprivredne strukture.

14 Grundstückverkehrsgesetz § 9 (1).

Neekonomično smanjenje imovine i neefikasna alokacija postoji kada u ostavinskom postupku, prilikom sklapanja ugovora ili nekog drugog pravnog posla:

1. se prodaje nezavisna farma koja prodajom određenog dela postaje neisplativa;
2. se prodaje poljoprivredno zemljište manje od jednog hektara;
3. se prodaje šumsko zemljište manje od 3,5 hektara, osim ako je obezbeđeno pravilno upravljanje šumom;
4. u postupku komasacije i postupku povećanja ili premeštanja zemljišta farmi koje se finansira iz javnog fonda ukoliko to nije u skladu sa merama za unapređenje poljoprivredne strukture.¹⁵

Zahtev za dobijanje odobrenja za prodaju zemljišta može biti naknadno odobren ako:

1. stranke promene odredbe ugovora koji nisu u skladu sa članom 9. Zakona o prometu zemljišta;
2. kupac na određeno vreme da zemljište u zakup poljoprivredniku da ga obrađuje;
3. kupac napusti drugo zemljište koje poseduje, ali samo ako je ono manje od zemljišta koje kupuje.¹⁶

Pri odlučivanju o zahtevu za izdavanje dozvole za kupovinu zemljišta, organ mora uzeti u obzir i opšte ekonomske probleme, pogotovu kada zemljište koje se prodaje služi za direktno izvlačenje sirovina i robe (čestica zemlje).¹⁷

Kupac može biti obavezan:

1. da stečeno zemljište da u zakup zemljoradniku;
2. da celo kupljeno zemljište ili jedan deo ponudi u slučaju prodaje nekom poljoprivredniku ili državnom organu;
3. da sklopi ugovor o korišćenju šume sa državnim stručnjakom ili nadležnim državnim organom, da bi se obezbedilo pravilno upravljanje šumama.¹⁸

O izdavanju dozvola za prodaju zemljišta odlučuje organ lokalne samouprave na čijoj se teritoriji

15 Grundstückverkehrsgesetz § 9 (3).

16 Grundstückverkehrsgesetz § 11 (1).

17 Grundstückverkehrsgesetz § 9 (6) Bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag muß auch allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden, insbesondere wenn Grundstücke zur unmittelbaren Gewinnung von Roh- und Grundstoffen (Bodenbestandteile) veräußert werden.

18 Grundstückverkehrsgesetz § 10 (1).

zemljište nalazi u celini ili većim delom. Nadležni organ mora da odluči o zahtevu u roku od mesec dana od prijema zahteva i o tome obavesti podnosioca zahteva i organ za izdavanje dozvola.¹⁹ Ako državni organ odbije zahtev, stranke mogu da se žale nadležnom sudu u roku od dve nedelje od prijema odluke.²⁰ Sud ima ovlašćenje da odobri prodaju zemljišta.²¹

O podeli ili ustupanju nasleđene imovine odlučuje se u sudskom postupku pred nadležnim sudom. Ako dolazi do ustupanja, mora se obezbediti naknada za naslednike u visini njihovog nasleđenog dela. Onaj kome se imovina ustupa je obavezan da nastavi da obrađuje zemljište ili ustupanje neće biti odobreno. Kod podele nasleđenog zemljišta na više farmi vodi se računa da svaka farma za sebe mora biti funkcionalna i isplativa.²²

Ugovarači kod sklapanja ugovora o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta imaju mogućnost da se u roku od mesec dana od donošenja odluke predomisle povodom sklapanja ugovora. Nakon toga ugovor stupa na snagu i povodom neispunjenja obaveza, sud prvo izriče opomenu, a nakon toga kaznu koja ne prelazi iznos od pet stotina evra.²³ Kod izvršenja ugovora transfer novca se vrši tek posle upisa kupca u zemljišne knjige kao vlasnika nekretnine.²⁴

19 Grundstückverkehrsgesetz § 18.

20 Grundstückverkehrsgesetz § 22 (1).

21 Grundstückverkehrsgesetz § 22 (3).

22 Grundstückverkehrsgesetz § 13; § 17.

23 Grundstückverkehrsgesetz § 24 (1) 1.; (2).

24 Global Property Guide, How difficult is the property purchase process in Germany?, dostupno na adresi: <http://>

Ovaj zakon očigledno ima cilj i svrhu da zaštiti i obezbedi poljoprivrednu proizvodnju i rentabilnost poslovanja farmi na poljoprivrednom zemljištu. On sprečava deljenje poljoprivrednog zemljišta na male jedinice koje su nerentabilne. Onemogućava zapuštanje zemljišta ili napuštanje poljoprivredne proizvodnje na određenom zemljištu kroz moguće obaveze za kupca da zemljište da u najam poljoprivredniku ili da napusti odnosno proda zemljište na drugoj teritoriji ako ne može da ga obrađuje. On sprovodi mere ekonomske politike Nemačke vlade u oblasti poljoprivrede. Na osnovu sprovedenog istraživanja ne vidi se postojanje ograničenja kod kupovine poljoprivrednog ili šumskog zemljišta za strance, već samo opšta ograničenja, što ukazuje na to da je primarni cilj Nemačke politike da se poljoprivredna zemljišta i šume koriste na optimalan način i da ne ostanu zapuštena.

Predlažemo Upravi za poljoprivredno zemljište da prilikom izrade novog zakona pribavi i analizira sve pojedinačne propise nemačkih saveznih država kojima uređuju maksimalnu veličinu zemljišta koja se može kupiti bez potrebne dozvole i da kroz njihovo detaljno proučavanje pronađe najbolji način za zaštitu interesa naših poljoprivrednika.²⁵

www.globalpropertyguide.com/Europe/germany/Buying-Guide (17.05.2014).

25 Za potrebe ove studije autor nije uspeo direktno da dođe do tih propisa, budući bi to zahtevalo direktan dopis upravama svake pojedinačne savezne države i plaćanje određene takse za njihovo pribavljanje.

ESTONIJA, LETONIJA I LITVANIJA

Ivan Ivanović, student master studija Pravog fakulteta Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

Baltičke države, Letonija, Estonia i Litvanija, pridružile su se Evropskoj uniji 2004. godine, istovremeno sa još sedam država¹, što je predstavljalo najveće proširenje EU tokom njenog dosadašnjeg postojanja.² Ugovor o pristupanju³ je potisan 16. aprila u Atini, a zemlje potpisnice su zvanično postale članice EU od 1. maja 2004. godine. Tokom pristupnih pregovora, države kandidati su zatražile mogućnost da zadrže svoje nacionalne odredbe kojima se onemogućava, tokom određenog perioda, stranim subjektima sticanje svojine na poljoprivrednom i šumskom zemljištu. Ovaj zahtev je obrazložen potrebom da se zaštiti socio-ekonomska poljoprivredna struktura od šoka koji bi mogao da nastane kao posledica razlika u cenama zemljišta i prihoda u odnosu na ostale zemlje Evropske unije, kao i mogućnošću da se sprovede efikasna poljoprivredna politika. Neophodnost ovakvih mera je obrazložen i nedovršenim procesom privatizacije i restitucije poljoprivrednog zemljišta u nekim državama.⁴ Ugovorom o pristupanju Estoniji,⁵ Letoniji,⁶ i Litvaniji⁷ je dozvoljen sedmogodišnji prelazni period od datuma pristupanja EU da zadrže svoje postojeće propise o sticanju svojine na poljoprivrednom i šumskom zemljištu koji su bili na snazi u trenutku potpisivanja. Takođe je ugovoreno da u slučaju da postoji dovoljno dokaza da bi po isteku prelaznog perioda bilo ozbiljnih smetnji i pretnji za ozbiljne poremećaje na poljo-

privrednom tržištu ovih zemalja, da će Evropska komisija na njihov zahtev da odluči o produženju prelaznog perioda za makimalan period od dodatne 3 godine. Estonija je jedina od 3 Baltičke zemlje koja nije zatražila produženje prelaznog perioda, i koja je prelazni period okončala nakon inicijalnog sedmogodišnjeg perioda. Za razliku od nje, Litvanija i Letonija su iskoristili predviđenu mogućnost i obratile su se Evropskoj komisiji sa zahtevom da im se produži prelazni period, što je rezultiralo produženjem za dodatne 3 godine (do 30.4.2014. godine), uz zaključak Evropske komisije da bi uklanjanje dotadašnjih ograničenja izvršilo pritisak na tržište poljoprivrednog zemljišta u navedenim zemljama i da bi moglo da prouzrokuje ozbiljne smetnje.⁸

2. Estonija

2.1. Podaci o zemljištu

Površina Republike Estonije je 45 227 km² (uključujući i 1521 ostrvo u Baltičkom moru). Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta iznosi 955 916 ha (2012); što predstavlja 21% državne teritorije. Ukupno stanovništvo iznosi 1 286 479 (01.01.2013); a od toga 33% estonske populacije živi u ruralnim sredinama. Udeo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva u zaposlenju predstavlja 4.7% (2012), kao i 3.2% (2012) bruto domaćeg proizvoda (GDP).⁹

2.2. Definicije poljoprivrednog i šumskog zemljišta

U estonskom Zakonu o ograničenjima za sticanje nepokretnosti (ZONS),¹⁰ poljoprivredno zemljište je definisano kao kategorija zemljišta, gde zemljišna parcela služi za obrađivanje ili kao pašnjak, i koja služi za sticanje profita.¹¹ Šumsko ze-

1 Ostale države koje su postale zemlje članice EU tokom „petog“ proširenja EU: Kipar, Češka Republika, Mađarska, Malta, Poljska, Slovačka i Slovenija.

2 Više o proširenju EU 2004. godine: http://ec.europa.eu/enlargement/5th_enlargement/index_en.htm (pristup 15.5.2014).

3 Ugovor o pristupanju EU (*Official Journal of the European Union*, L 236), dostupno na adresi: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/en/ALL/?uri=OJ:L:2003:236:TOC>.

4 J. Swinnen, L. Vranken, Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate, CEPS, 2009, dostupno na adresi: http://ec.europa.eu/internal_market/capital/docs/study_en.pdf

5 Ugovor o pristupanju, Aneks VI poglavlje 3.

6 Ugovor o pristupanju, Aneks VIII poglavlje 3.

7 Ugovor o pristupanju, Aneks IX poglavlje 4.

8 Više o produženju prelaznog perioda: http://europa.eu/rapid/press-release_MEMO-11-244_en.htm?locale=en (pristup: 15.5.2014).

9 The Ministry of Agriculture of Estonia, Food, agriculture, rural life, fisheries in facts 2013, Talin, 2013, dostupno na adresi: <http://www.agri.ee/public/juurkataloog/TRUKISED/2013/trykis-faktileht-2013-eng.pdf>

10 Zakon o ograničenjima za sticanje nepokretnosti (orig. naziv: Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus, RT I, 23.02.2012, 11), dostupno na adresi: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/Riigikogu/act/514112013013/consolide> (u daljem tekstu ZOSN/EST)

11 ZOSN/EST, čl. 1 stav 2.

mljište je određeno kao kategorija zemljišta, gde zemljišna parcela na kojoj se nalazi šuma služi za sticanje profita.¹² Vrsta zemljišta prema kategoriji upotrebe određuje se na osnovu podataka iz zemljišnog katastra.¹³

2.3. Uslovi za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta u privatnoj svojini

Članom 4 ZOSN/EST je propisano da građani Estonije, kao i građani država potpisnica Sporazuma o evropskom ekonomskom prostoru (EEA),¹⁴ zemalja članica Organizacije za ekonomsku saradnju i razvoj (OECD),¹⁵ imaju pravo da stiču nepokretnosti koje se sastoje od poljoprivrednog i šumskog zemljišta bez ograničenja.¹⁶ Iz ovako široko postavljene kategorije lica koja uživaju jednak tretman kao i građani Estonije, može se uočiti da tu spadaju i građani evropskih država koje nisu članice EU (Norveška, Island i Linhejnštajn, Švajcarska i Turska) i građani država koje se ne nalaze u na evropskom kontinetu (Kanada, Čile, Novi Zeland, Meksiko, Japan, Južna Koreja, Izrael i SAD). Estonski zakonodavac za zemlje članice EEA i OECD koristi jedinstveni naziv – „države članice” (Member States). Za razliku od fizičkih lica država članica, koja uživaju režim sticanja bez ograničenja, pravna lica sa sedištem u nekoj od država članica, bez ograničenja imaju pravo sticanja nepokretnosti u iznosu manjem od 10 hektara poljoprivrednog zemljišta, šumskog zemljišta ili oba tipa zemljišta.¹⁷

Za sticanje nepokretnosti koja se sastoji od površine 10 hektara ili više propisani su uslovi za koje je potrebno da budu ispunjeni od strane pravnih lica država članica. Neophodno je da se pravno lice u periodu od 3 godine (koje prethode sticanju nepokretnosti), bavi proizvodnjom poljoprivrednih proizvoda nabrojanih u Aneksu I Ugovora o funkcionisanju Evropske unije¹⁸, izuzev proizvoda ribarstva i pamuka.¹⁹ Analogno ovom uslovu za poljoprivredno zemljište, u članu 4 stav 4, propisano je da pravno lice države članice

može steći 10 i više ha šumskog zemljišta ako se u periodu od 3 godine, koje prethode transakciji sticanja nepokretnosti, bavi upravljanjem šumama (forest management) u smislu estonskog Zakona o šumama (u čl. 16 ovog zakona propisano je da se pod upravljanjem šumama smatra: pošumljavanje, uzgajanje šuma (silvikultura) upotreba i zaštita šuma).²⁰ U slučaju da pravno lice države članice ne ispunjava ove uslove, može steći nepokretnost površine 10 i više hektara poljoprivrednog ili/i šumskog zemljišta, uz dozvolu guvernera okruga na čijoj se teritoriji nepokretnost nalazi.²¹ Što se tiče fizičkog lica, državljanina „trećih država” – zemalja koje nisu članice EEA i OECD,²² on može da stekne nepokretnosti koje sadrže poljoprivredno ili šumsko zemljište jedino uz dozvolu guvernera okruga, pod uslovom da je u periodu koji prethodi podnošenju prijave za izdavanje dozvole neprekidno boravio u Estoniji u periodu od najmanje 6 meseci. Alternativa ovom uslovu je da je fizičko lice, koje nije državljanin zemlje ugovornice, u periodu od najmanje godinu dana neposredno pre godine u kojoj podnosi prijavu za dobijanje dozvole, bilo angažovano kao jedini vlasnik u proizvodnji poljoprivrednih proizvoda (ukoliko nepokretnost koju pribavlja sadrži poljoprivredno zemljište) ili u delatnosti upravljanja šumama (ukoliko nepokretnost koju pribavlja sadrži šumsko zemljište). Ukoliko nepokretnost sadrži obe vrste zemljišta, uslov je postavljen kumulativno – potrebno je da je u propisanom periodu bio angažovan u obe delatnosti.²³ Što se tiče pravnih lica „trećih država” (čije sedište se ne nalazi u nekoj od država članica)²⁴ ona imaju pravo da steknu pravo svojine na nepokretnosti koja se sastoji od poljoprivrednog/šumskog zemljišta samo sa dozvolom guvernera okruga, ako je pravno lice angažovano u proizvodnji poljoprivrednih proizvoda/delatnosti upravljanja šumama, u periodu od najmanje godinu dana od godine u kojoj podnosi prijavu za dobijanje dozvole, i ako je ogranak pravnog lica upisan u Estonski trgovinski registar.²⁵ Ako je u pitanju nepokretnost koja se sastoji i iz poljoprivrednog i iz šumskog zemljišta, moraju biti kumulativno ispunjeni uslovi koji se odnose na zemljišta obe kategorije.²⁶

12 ZOSN/EST, čl. 1 stav 3.

13 ZOSN/EST, čl. 1 stav 4.

14 Pored zemalja članica EU u grupu ovih država spadaju i Norveška, Island i Linhejnštajn. Više informacija o Evropskom ekonomskom prostoru: <http://www.efta.int/eea/eea-agreement> (pristup: 15.5.2014).

15 Spisak svih zemalja članica Organizacije za ekonomsku saradnju i razvoj: <http://www.oecd.org/about/membersandpartners/list-oecd-member-countries.htm> (pristup: 15.5.2014).

16 ZOSN/EST, čl. 4 st. 1.

17 ZOSN/EST, čl. 4 stav 2.

18 Ugovor o funkcionisanju Evropske unije (*Official Journal of the European Union*, C 115).

19 ZOSN/EST, čl. 4 stav 3.

20 Estonski Zakon o šumama (orig. naziv: Metsaseadus) (RT I 2006, 30, 232), dostupno na adresi: <http://www.legal-text.ee/et/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=XX00045K3&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=metsaseadus> (pristup: 15.5.2014).

21 ZOSN/EST, čl. 4 stav 6.

22 ZOSN/EST, čl. 5 stav 2.

23 ZOSN/EST, čl. 5 stav 1.

24 ZOSN/EST, čl. 5 stav 6.

25 ZOSN/EST, čl. 5 st. 3 i 4.

26 ZOSN/EST, čl. 5 st. 5.

2.4. Ograničenja vlasništva

U ZOSN/EST propisana je jedna posebna kategorija ograničenja sticanja nepokretnosti koja poizilazi iz razloga državne odbrane. Ovo ograničenje pogađa fizička lica i pravna lica koja nisu državljani/čije se sedište ne nalazi u nekoj od zemalja potpisnica Evropskog ekonomskog prostora, i ono se ogleda u nemogućnosti ovih lica da stiču nepokretnosti u određenim oblastima estonske teritorije. U pitanju su morska ostrva (izuzev 4 navedena izuzetka – ostrva Saaremaa, Hiiumaa, Muhu i Vormsi) kao i određene ruralne opštine okruga koji se nalaze u području estonske teritorije koje se graniči sa Ruskom Federacijom. Ipak, u stavu 2 istog člana data je mogućnost da estonska Vlada, zbog razloga od nacionalnog značaja, dozvoli licima koja nisu državljani ili pravna lica iz zemalja EEA, sticanje nepokretnosti u navedenim područjima.²⁷

2.5. Postupak sticanja zemljišta u privatnoj svojini

Za slučajeve kada je propisano da je neophodno odobrenje guvernera okruga²⁸ propisan je postupak njegovog izdavanja. Guverneru okruga se podnosi standardizovana prijava za odobrenje sticanja nepokretnosti koja sadrži poljoprivredno ili šumsko zemljište i plan aktivnosti za upotrebu nepokretnosti prema njegovoj predviđenoj nameni.²⁹ Formu prijave za odobrenje propisuje Ministar poljoprivrede.³⁰ U plan aktivnosti potrebno je da podnosilac prijave navede pregled aktivnosti planiranih za period od najmanje pet godina i da potvrdi da će nepokretnost koja se stiče biti korišćena na efikasan i održiv način i u skladu sa svojom svrhom. Zajedno sa planom aktivnosti podnosilac prijave je u obavezi da podnese odgovarajuće dokumente kojima potvrđuje da poseduje sredstva (uključujući i finansijske resurse) za implementaciju aktivnosti navedenih u planu aktivnosti.³¹

Izuzetak od obaveze podnošenja plana aktivnosti je propisan čl. 6 st. 2 za privatna pravna lica koja obavljaju javnu funkciju i koja žele da steknu svojinu na nepokretnosti koja sadrži poljoprivredno ili šumsko zemljište u cilju obavljanja javne funkcije. U tom slučaju potrebno je da navedu koju javnu funkciju će obavljati na nepokretnosti na kojoj žele da steknu svojinu, kao i razloge jav-

nog interesa zbog kojih smatraju da bi im trebalo izdati odobrenje.

Po prijemu prijave za odobrenje, guverner okruga proverava podobnost podnosioca, sadržinu prijave za odobrenje i plana aktivnosti u skladu sa zahtevima kao i postojanje propisanih dokumenata.³² Ako podnosilac prijave nije podneo sve propisane dokumente ili ako na osnovu podnetih dokumenata se ne mogu utvrditi činjenice potrebne za dobijanje odobrenja, guverner okruga će odrediti rok za otklanjanje nedostataka u podnetoj prijavi. Ako podnosilac ne ispravi nedostatke, guverner okruga može odbiti dalje razmatranje prijave za odobrenje.³³

Prijave koje su u skladu sa zahtevima, guverner okruga je u obavezi da bez odlaganja prosledi na mišljenje savetu lokalne samouprave mesta gde se nepokretnost nalazi. Savet iznosi mišljenje prevashodno o tome da li je podneti zahtev u skladu sa javnim interesom i da li se ne sprečava lokalna samouprava u obavljanju svojih zakonom propisanih funkcija.³⁴ Savet treba da dostavi svoje mišljenje o prijavi za odobrenje u roku od 45 dana po prijemu prijave od guvernera okruga. Ovaj rok za dostavljanje mišljenja se može produžiti za 30 dana, i o tome Savet mora da obavesti guvernera okruga i podnosioca prijave.³⁵ U slučaju da Savet ne dostavi mišljenje u propisanom roku, guverner okruga može samostalno da odluči o prijavi, bez mišljenja Saveta.³⁶ U slučaju da Savet donese odluku da se uskrati izdavanje odobrenja a guverner okruga ima suprotno mišljenje, guverner okruga treba da prosledi prijavu za odobrenje zajedno sa mišljenjem Saveta i svojim obrazloženim mišljenjem Ministru poljoprivrede.³⁷ Ministar je dužan da u roku od 30 dana od prijema prijave reši o izdavanju odobrenja.³⁸ Guverner okruga i Ministar poljoprivrede mogu doneti odluku o odbijanju izdavanja dozvole za sticanje svojine nad nepokretnostima ukoliko: lice koje je podnelo prijavu ili prijava za odobrenje ne ispunjavaju uslove propisane zakonom; izdavanje odobrenja je u suprotnosti sa javnim interesom u skladu sa zakonom i ne postoji drugi preovlađujući interes; ako izdavanjem odobrenja bi sprečavalo lokalnu samoupravu u obavljanju svojih funkcija.³⁹ Članom 9 ZOSN/EST propisana je obaveza po-

32 ZOSN/EST, čl. 7 st. 1.

33 ZOSN/EST, čl. 7 st. 2.

34 ZOSN/EST, čl. 8. st. 1.

35 ZOSN/EST, čl. 8 st. 2.

36 ZOSN/EST, čl. 8 st. 3.

37 ZOSN/EST, čl. 8 st. 5.

38 ZOSN/EST, čl. 8 st. 6.

39 ZOSN/EST, čl. 8 st. 7.

27 ZOSN/EST, čl. 10.

28 U pitanju je krug lica propisan čl. 4 st. 6 kao i čl. 5 st. 1, 3–5 ZOSN/EST.

29 ZOSN/EST, čl. 6 st. 1.

30 ZOSN/EST, čl. 6 st. 3.

31 ZOSN/EST, čl. 6 st. 4.

tvrdi ispunjenosti zakonom predviđenih uslova od strane notara, sudskog izvršitelja, stečajnog upravnika ili lokalne samouprave mesta nalaženja nepokretnosti, prilikom prenosa vlasništva na nepokretnosti koja sadrži poljoprivredno ili šumsko zemljište.

3. Letonija

3.1. Podaci o zemljištu

Ukupna površina Republike Letonije iznosi 64.6 hiljada km². Poljoprivredno zemljište iznosi 23.9 hiljade km kvadratnih (37.1% ukupne teritorije), a šume 30 hiljada km kvadratnih (46.4%).⁴⁰

3.2. Uslovi za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta u privantnoj svojini

Regulatorni okvir sticanja nepokretnosti u Republici Letoniji je propisan poglavljem IV Zakona o privatizaciji zemljišta u ruralnim područjima.⁴¹ Članom 28 ovog zakona propisano je da zemljište mogu sticati u skladu sa letonskim Građanskim zakonom i drugim zakonima: državljani Republike Letonije; države ili jedinica lokalne samouprave (kao i preduzeća u njihovoj svojini); pravna lica registrovana u Letoniji (kod kojih većinski kapital pripada: državljanima Letonije, lokalnoj samoupravi ili državi, ako je u pitanju javno akcionarsko društvo čijim akcijama se trguje na berzi), religijske organizacije registrovane u Letoniji u periodu od najmanje 3 godine obavljanja aktivnosti; registrovane farme i individualna poljoprivredna gazdinstva, ako pripadaju državljanima Letonije.

3.3. Ograničenja vlasništva

Lica koja nisu državaljani Letonije su ograničena u sticanju zemljišta određenih kategorija: zemljište u pograničnoj zoni; zemljište u rezervatima prirode i drugim zaštićenim oblastima i

zonama rezervata prirode; zemljište u zaštićenim zonama peščanih dina na obali Baltičkog mora i Zaliva Rige; zemljište u zaštićenim zonama javnih rezervoara vode, osim sekcija gde je to u skladu sa teritorijalnim planiranjem lokalne uprave; poljoprivredno i šumsko zemljište u skladu sa teritorijalnim planiranjem lokalne uprave; zemljište sa mineralnim nalazištima od nacionalnog značaja. Važno je istaći da ova se nabrojana ograničenja ne primenjuju u slučaju sticanja vlasništva nad zemljištem putem nasleđa. Uoči isteka tranzicionog perioda, najavljeni su novi amandmani Zakona o privatizaciji u ruralnim područjima koji bi imali za cilj da pooštire kriterijume i uvedu nova ograničenja vezano za sticanje svojine na poljoprivrednom i šumskom zemljištu. Iako tako najavljene, ove izmene zakona nisu donesene pre isteka tranzicionog perioda 30.4.2014. te se predlog izmena ovog zakona nalazi i dalje u proceduri i očekuje se njegovo donošenje do leta.⁴² Kako bi sprečila praksu špekulativnih poslova brojnih kompanija, letonska Vlada je odlučila da pokrene proceduru izmene zakona. Ovu špekulativnu praksu odlikuje korišćenje stranog kapitala i kupovina poljoprivrednog zemljišta bez ikakve namere za obavljanjem poljoprivredne delatnosti, već isključivo zbog njegove relativno niske cene. Prema nacrtu amandmana, zahtevaće se da sva fizička i pravna lica koja žele da kupe poljoprivredno zemljište, dokažu da su sticala prihode od poljoprivrede neprekidno u poslednje 3 godine, da se obavežu da će zemljište koristiti prevashodno za poljoprivredne svrhe, kao i da pravna lica dokažu da zapošljavaju ljude koji imaju odgovarajući stepen obrazovanja u oblasti poljoprivrede, kao i da većinski vlasnik ima isti ili sličan stepen obrazovanja.⁴³ S obzirom da se ove izmene zakona i dalje nalaze u proceduri donošenja, ostaje da se vidi kako će izgledati finalna verzija ovog propisa kada bude usvojen, i za koliko striktna ograničenja će se letonski zakonodavac odlučiti. Ne treba zaboraviti da se s obzirom da je istekao tranzicioni period, buduće izmene ovog zakona odnose kako i na građane Letonije tako i na državljane drugih zemalja članica EU, te bi suviše restriktivne mere mogle da štete i domaćim državljanima koji žele da steknu svojinu na poljoprivrednom zemljištu i počnu da se bave tom delatnošću.

40 Central Statistical Bureau of Latvia, *Statistical Yearbook of Latvia 2013*, Riga, 2014. dostupno na: http://www.csb.gov.lv/sites/default/files/nr01_latvijas_statistikas_gadagramata_2013_statistical_yearbook_of_latvia_13_00_lv_en.pdf

41 Zakon o privatizaciji zemljišta u ruralnim područjima (*Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs*, 1992, No. 32; 1993, No. 8; *Latvijas Vēstnesis*, 1993, No. 23, 130; 1994, No. 148; 1995, No. 162; 1996, No. 111, 225; 2001, No. 154; 2003, No. 58; 2005, No. 191; 2007, No. 102; 2010, No. 205; 2011, No. 65, *Latvijas Vēstnesis* No. 17; 2014, u daljem tekstu ZPZRP/LET), dostupno na adresi: http://www.google.rs/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CBwQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.vvc.gov.lv%2Fexport%2Fsites%2Fdefault%2Fdocs%2FLRTA%2FCiti%2FAMendments_to_the_Law_On_Land_Privatization_in_Rural_Areas.doc&ei=OKVfVNB0B4XyPOCIgNgK&usq=AFQjCNFRvNN7A0OK1YxVr0Ftr0SNr04xwg&sig2=KTHbLvrkO_CJYJ6GUQFjuA

42 La.lv, Prezidents: zemes pārdošanas ierobežojumi jānosaka līdz Saeimas vasaras pārtraukumam, dostupno na adresi: <http://m.la.lv/prezidents-zemes-pardosanas-ierobezojumi-janosaka-lidz-saeimas-vasaras-partraukumam/> (pristup: 15.5.2014).

43 Bnt, Changes regarding purchase of agricultural land in Latvia, dostupno na adresi: <http://www.bnt.eu/index.php/en/legal-news/1638-changes-regarding-purchase-of-agricultural-land-in-latvia> (pristup 15.5.2014).

4. Litvanija

4.1. Podaci o zemljištu

Površina Republike Litvanije iznosi 65,3 hiljada km², dok poljoprivredno zemljište obuhvata 3946,1 hiljada hektara a šumsko 1975,9 hiljada hektara.⁴⁴

4.2. Uslovi za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta u privatnoj svojini

Članom 47 Ustava Republike Litvanije propisano je da u Republici Litvaniji inostrani subjekti mogu steći svojину na zemljištu, unutrašnjim vodama i šumama u skladu sa Ustavnim zakonom.⁴⁵ Litvanija u tu svrhu ima specijalni Ustavni zakon o implementaciji člana 47 Ustava⁴⁶ kojim je propisano kojim inostranim subjektima može biti dozvoljeno da steknu pravo svojine na zemljištu, unutrašnjim vodama i šumama u Litvaniji, u skladu sa procedurom i uslovima propisanim u ovom zakonu.⁴⁷ Ustavnim zakonom je propisano da može biti dozvoljeno sticanje svojine na zemljištu, unutrašnjim vodama i šumama stranim subjektima koji ispunjavaju kriterijume evropskih i transatlanskih integracija Litvanije.⁴⁸ U čl. 4 Ustavnog zakona određen je i krug lica koji ispunjavaju taj kriterijum – pravna i fizička lica: zemalja članica Evropske unije i država koje su zaključile sporazum o pridruživanju, zemalja Evropskog ekonomskog prostora (EEA), zemalja članica Organizacije za ekonomsku saradnju i razvoj (OECD) i Severno-atlanskog sporazumnog saveza (NATO).⁴⁹ Pored državljana ovih država, ovaj kriterijum ispunjavaju i lica trajno nastanjena u tim državama kao i lica trajno naseljena u Republici Litvaniji, a koja nemaju litvansko državljanstvo.⁵⁰ Ovom krugu lica se priznaje pravo da pod istim uslovima i proceduri kao i Litvanski državljani stiču svojinu na zemljištu, šumama i unutrašnjim

vodama. Lica koja ne ispunjavaju ovaj kriterijum ne mogu sticati u svojinu ove kategorije zemljišta, ali ga mogu koristiti i njime upravljati u skladu sa zakonima Republike Litvanije.⁵¹

4.3. Ograničenja vlasništva

Ovaj široko postavljeni krug lica koja su izjednačena u pravima sa državljanima Litvanije trpi različite vidove ograničenja. Članom 9 Ustavnog zakona određene su kategorije zemljišta koje ne mogu da stiču strani subjekti iz ovog zakona kao što su: nacionalni parkovi; prirodni rezervati pod državnom zaštitom; zemljište na kome se nalaze istorijski spomenici pod državnom zaštitom; zemljište gde su pronađena nalazišta mineralnih i drugih prirodnih resursa – sa izuzetkom parcela koja su prema planskoj dokumentaciji određena za izgradnju infrastrukture za eksploataciju prirodnih resursa; zemljište na Kuronijskoj prevlaci i pojasu od 7 km na obali Baltičkog mora; zemljište određeno za potrebe nacionalne odbrane i bezbednosti. Članom 17 Ustavnog zakona ograničeno je pravo sticanja svojine na poljoprivrednom i šumskom zemljištu licima koja ispunjavaju kriterijum evropskih i transatlanskih integracija Litvanije iz čl. 4. do 30. aprila 2014. godine (datum do kojeg je trajao desetogodišnji prelazni period) posle čega je predviđeno da se licima koja ispunjavaju kriterijum iz čl. 4 omogući jednak položaj kao litvanskim državljanima prilikom sticanja prava svojine na poljoprivrednom i šumskom zemljištu. Pored Ustavnog zakona, uslovi za sticanje svojine na poljoprivrednom zemljištu su propisani Privremenim zakonom o sticanju svojine na poljoprivrednom zemljištu.⁵²

Ovaj zakon je svega nekoliko dana pre isteka tranzicionog perioda pretrpeo izmene po hitnom postupku, u cilju pooštavanja uslova za sticanje poljoprivrednog zemljišta, kako bi kao takav stupio na snagu od 1. maja 2014. Glavne promene obuhvataju: ograničenje da fizička i pravna lica (kao i povezana lica) ne mogu posedovati više od 500 ha poljoprivrednog zemljišta; fizičko lice koje želi da kupi poljoprivredno zemljište mora da: u poslednjih 10 godina ima 3 godine iskustva u poljoprivrednoj proizvodnji i da je registrovan kao poljoprivrednik ili diplomu iz oblasti poljoprivrednog menadžmenta; takođe, mora dobiti dozvolu države da kupi poljoprivredno zemljište; ako pravno lice želi da kupi poljoprivredno ze-

44 Statistics Lithuania, *Statistical Yearbook of Lithuania 2013*, Vilnius, 2013, dostupno na: http://osp.stat.gov.lt/services-portlet/publication-file/8626/1_LSM_2013.pdf

45 Ustav Republike Litvanije (*Lietuvos Aidas*, 1992.11.10, Nr.: 220; *Valstybės Žinios*, 1992.11.30, Nr.: 33, *Publikacijos Nr.: 1014*), dostupan na adresi: http://www.lrkt.lt/Documents2_e.html (pristup: 15.5.2014).

46 Ustavni zakon o implementaciji člana 47 Ustava (orig: naziv: Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinis įstatymas) (*Žin.*, 1996, Nr. 64–1503, u daljem tekstu: Ustavni zakon/LIT, dostupan na engleskom jeziku na adresi: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_e?p_id=411084&p_tr2=2).

47 Ustavni zakon/LIT, čl. 1.

48 Ustavni zakon/LIT, čl. 3.

49 Spisak zemalja članica NATO-a: http://www.nato.int/cps/en/natolive/nato_countries.htm (pristup 15.5.2014).

50 Ustavni zakon/LIT, čl. 4. st. 2.

51 Ustavni zakon/LIT, čl. 6.

52 Privremeni zakon o sticanju svojine na poljoprivrednom zemljištu (original: naziv: Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo), (*TAR* 2014–04–29, Nr. 4860, dostupan na adresi: <https://www.e-tar.lt/portal/forms/legalAct.html?documentId=c9a5e170cfa211e3a8ded1a0f5aff0a9>).

mljište, u poslednjih 10 godina mora da ima najmanje 3 godine iskustva u oblasti poljoprivrednog menadžmenta, mora biti registrovano u toj oblasti, prihod iz poljoprivredne delatnosti mora činiti najmanje 50% posto ukupnog prihoda, i mora biti ekonomsko sposobno. Posle kupovine i fizička i pravna lica moraju dokazati da će se u narednih 5 godina poljoprivredno zemljište biti korišćeno u skladu sa svojom namenom i da će minimalni dozvoljeni nivo prihoda po hektaru biti održavan. Izmenama zakona se proširuje krug lica koja imaju pravo preče kupovine zemljišta i obuhvataju: suvlasnike, držaoce, direktne susede a u nekim slučajevima i državu.⁵³ Ove izmene zakona izvršene po hitnoj proceduri doživele su kritike da su donete na brzinu i da značajno ograničavaju prava litvanskih poljoprivrednika.⁵⁴ Već po samom donošenju ovih izmena zakona, zatraženo je donošenje novih amandmana koji bi ispravili propuste.⁵⁵ Uporedo sa ovim zakonodavnim aktivnostima, pokrenuta je inicijativa za organizovanje referenduma na kojem bi se građani izjasnili o zabrani prodaje poljoprivrednog i šumskog zemljišta stranim državljanima. Pošto je sakupljen dovoljan broj potpisa za održavanje referenduma (300.000), on je zakazan za 29.6.2014. godine. Postoje indicije da će se i Ustavni sud Litvanije izjašnjavati o ovom pitanju.⁵⁶

5. Zaključak

Na osnovu iznetog, može se zaključiti da su baltičke zemlje i pored geografske bliskosti i istovremenog priključenja Evropskoj uniji 2004. godine, imale raznolika iskustva vezano za liberalizaciju režima sticanja poljoprivrednog i šumskog zemljišta i omogućavanja slobode kretanja kapitala, kao jedne od osnovnih vrednosti jedinstvenog tržišta EU. Kada se pozicija Republike Srbije posmatra kroz prizmu iskustava baltičkih zemalja sa liberalizacijom režima sticanja poljoprivrednog i šumskog zemljišta, može se zaključiti da je važ-

no postojanje određenog prelaznog perioda u određenom intervalu od pristupanja EU sa čijim istekom bi bili izjednačeni uslovi za sticanje svojine poljoprivrednog i šumskog zemljišta fizičkih i pravnih lica država članica EU i državljana Republike Srbije. Potpisivanjem Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju⁵⁷ 29. aprila 2008. godine u Luksemburgu, Republika Srbija se obavezala da će do roku od 4 godine od stupanja na snagu SSP (1. septembar 2013.) liberalizovati režim sticanja svojine na nepokretnostima (uključujući i poljoprivredno zemljište)⁵⁸ i omogućiti fizičkim i pravnim licima da stiču svojinu na nepokretnostima pod jednakim uslovima kao i državljani Republike Srbije, tj. da omogući slobodan promet kapitala i pre nego što postane zemlja članica EU.⁵⁹ Eventualno rešenje, može biti pokretanje inicijative za izmenu SSP i produžavanje roka za liberalizaciju za dodatnih 8 godina od isteka trenutno ugovorenog perioda (tj. 2025. godina). Problem sa ovim rešenjem je činjenica da izmene SSP moraju ratifikovati sve zemlje članice EU.⁶⁰ Kroz navedene primere baltičkih zemalja, može se uočiti da je Estonija okončanjem prelaznog perioda 2011. godine omogućila sticanje svojine na poljoprivrednom i šumskom zemljištu državljanima drugih zemalja članica EU pod istim uslovima kao i estonskim državljanima. Sa druge strane, Letonija i Litvanija 10 godina po pristupanju EU se i dalje nalaze u procesu pronalaženja odgovarajućeg rešenja, što se ogleda u najavljenim izmenama relevantnih zakona sa ciljem pooštavanja kriterijuma i aktuelnom debatom koja se i u njihovoj javnosti vodi oko ovog složenog pitanja.

53 Fest Forest, New law introduced on farmland ownership in Lithuania, dostupno na adresi: <http://www.hdfestforest.com/page9380.aspx?recordid9380=21> (pristup: 15.5.2014).

54 Kritika novih amandmana: http://www.baltic-course.com/eng/markets_and_companies/?doc=91242 (pristup: 15.5.2014).

55 Bnt, Changes regarding purchase of agricultural land in Latvia *op.cit.*

56 The Baltic Course, Referendum on land sale in Lithuania to take place on 29th June, dostupno na adresi: http://www.baltic-course.com/eng/markets_and_companies/?doc=90271, više o referendumu: <http://www.euractiv.rs/vesti/137-eu-prioriteti/6900-litvanija-organizuje-referendum-o-zemljitu-.html> (pristup: 15.5.2014).

57 Zakon o potvrđivanju Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane i Republike Srbije, sa druge strane (*Sl. glasnik RS – Međunarodni ugovori*, br. 83/2008, u daljem tekstu SSP).

58 Trenutno važećim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu (*Sl. glasnik RS*, br. 62/2006, 65/2008 – dr. zakon i 41/2009) propisano je u čl. 1 st. 3 da „vlasnik poljoprivrednog zemljišta ne može biti strano fizičko, odnosno pravno lice.“

59 SSP, čl. 63. st. 2.

60 EurActiv.rs, Moguća izmena SSP-a, dostupno na adresi: <http://www.euractiv.rs/vesti/203-pregovori-sa-eu/7007-mogua-izmena-ssp-a.html> (Pristup: 16. 5. 2014).

POLJSKA

**Mitar Špadijer, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu**

1. Uvod

Osnovni cilj ovog rada je da pruži uvid u kompleksan sistem sticanja poljoprivrednog i šumskog zemljišta u Republici Poljskoj, od strane domaćih i stranih državljana. Uz pogled na rešenja u poljskom pravnom sistemu, biće predloženi i podaci o zemljištu i definicije osnovnih pojmova u ovoj oblasti koje je dao poljski zakonodavac.

1.1. Podaci o zemljištu u Poljskoj

Poljoprivredno zemljište u Republici Poljskoj zauzima 48,6% ukupne površine države, što je oko 151.961 kvadratnih kilometara, uz to obradivo zemljište se proteže na 16.119.100 hektara (36,5% ukupne površine), a to je 0,29 ha po stanovniku.¹ Privatne porodične farme učestvuju u korišćenju poljoprivredne zemlje sa ubedljivo najvećim udelom (oko 88 % zemljišta).² Kada je reč o ceni poljoprivrednog zemljišta u Poljskoj, ona je u konstantnom porastu poslednjih deset godina, od ulaska Poljske u Evropsku uniju, za u proseku 16,5% godišnje. Postoje velike razlike u vrednosti zemljišta u različitim regionima, npr. najviše su u centralno-zapadnom Wielkopolska regionu – oko 8.500 evra po hektaru, a najniže cene su u jugoistočnom Podkarpackie regionu – 3.800 evra za hektar poljoprivrednog zemljišta.³ I pored tog ekspanzionalnog rasta cena, one i dalje ostaju među najnižim u državama članicama Evropske unije.

Šumsko zemljište zauzima 30,8% ukupne površine, ili 93.644.000 hektara.⁴ Prema podacima UNECE (United Nations Economic Commission for Europe) i FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) iz 2010. godine, vlasnička struktura nad šumama je bila sledeća: 82 % je bilo

u javnom (državnom) vlasništvu, a 18 % u privatnoj svojini (16 % u svojini fizičkih lica i samo po jedan odsto u vlasništvu privrednih društava i institucija, na jednoj strani, i lokalnih zajednica, na drugoj).⁵

1.2. Definicije poljoprivrednog i šumskog zemljišta

Poljsko pravo definiše poljoprivredno zemljište u članu 46. Građanskog zakonika iz 1964. godine: poljoprivredno zemljište (poljoprivredna nekretnina) je imanje koje se koristi ili se može koristiti za obavljanje proizvodne delatnosti u poljoprivredi u pogledu biljne i životinjske proizvodnje, uključujući i hortikulturalnu proizvodnju, voćarstvo i ribnjake.⁶ Prema članu 2. Zakona o formiranju poljoprivrednog sistema od 11. aprila 2003. godine (objavljen u Dziennik Ustaw br. 64/592), poljoprivredno zemljište je zemljište definisano Građanskim zakonikom, osim što isključuje zemljište koje se nalazi u oblastima koje prostornim razvojnim planovima lokalnih vlasti nisu predviđene za poljoprivrednu delatnost. Budući da veliki broj lokalnih vlasti nisu prilagodile, odnosno donele nove prostorne planove posle 2004. godine, u praksi se dešava da notari svako zemljište koje nije pokriveno planom, klasifikuju kao poljoprivredno.⁷ U Zakonu o formiranju poljoprivrednog sistema navedena je i definicija porodičnog imanja (farme): to je poljoprivredno zemljište kojim upravlja pojedinac i čija površina ne prelazi 300 ha.⁸

Šumsko zemljište obuhvata: 1) zemljište prekriveno šumskom vegetacijom površine veće od 0,1 hektara, uz to i šumske terene privremeno lišene šumske vegetacije; 2) zemljišta u vezi sa šumarstvom (šumski putevi, rasadnici, itd.).⁹

1 The World Bank, Agricultural land (% of land area), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.AGRI.ZS/countries>

2 A. Zadura, Agricultural Land Markets in Poland – Prospects and Challenges, dostupno na adresi: [http://www.eastagri.org/files/poland1173091590\[1\].pdf](http://www.eastagri.org/files/poland1173091590[1].pdf), str. 1.

3 Arc 2020, Growing fears of land grabbing among Polish farmers, dostupno na adresi: <http://www.arc2020.eu/front/2013/11/polish-farmers-are-afraid-of-landgrabbing/>

4 The World Bank, Forest area (% of land area), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.FRST.ZS/countries>

5 F. Schmithusen, F. Hirsch, Private Forest Ownership in Europe, 2010, dostupno na adresi: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/timber/publications/SP-26.pdf>, str. 17.

6 Poljski građanski zakonik (Dziennik Ustaw, br. 16/93), dostupno na adresi: <http://www.kodeks-cywilny.pl/>

7 H. Zemantowksa, A. Zalewska, Buying Agricultural Land in Poland, dostupno na adresi: <http://www.warsawvoice.pl/WVpage/pages/article.php/18596/article>

8 Zakon o formiranju poljoprivrednog sistema, čl. 6., pristupljeno preko: A. Suchon, Legal Principles of Managing Agricultural Lands in Poland and their Impact on Changes in the Agrarian Structure, 2013, dostupno na adresi: http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/156124/2/C3-Suchon-Legal_c.pdf

9 European Forest Institute, Annex to EFI Technical Report 88, 2013, Annex 1. Forest Definitions, dostupno na

2. Sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta

Osnovni principi prenosa nepokretnosti, pa tako i poljoprivrednog i šumskog zemljišta, postavljeni su u Poljskom građanskom zakoniku. Ugovor o prenosu zemljišta mora da bude u formi pismene notarske isprave. Agencija za poljoprivredno zemljište (Agencija *Nieruchomosci Rolnych* – ANR) ima pravo preče kupovine svih poljoprivrednih zemljišta i stoga joj se prijavljuju sve transakcije sa takvim predmetom. Treba napomenuti da postoje i izuzeci od ovog pravila, npr. Agencija neće imati pravo preče kupovine u slučaju kada je prenos vlasništva između bliskih srodnika ili kada se tom transakcijom uvećava porodično imanje (farma) do površine od 300 hektara, a sticalac ima prebivalište u komuni na čijoj teritoriji se poljoprivredno imanje nalazi ili u susednoj komuni.¹⁰ Agencija je svoje pravo preče kupovine koristila veoma retko do sada. Od 16. jula 2003, od stupanja na snagu Zakona o formiranju poljoprivrednog sistema, do decembra 2010. godine, bilo je oko 630.000 ugovora o prenosu vlasništva na poljoprivrednom zemljištu, ukupne površine od oko 880.000 ha, a Agencija je iskoristila svoje pravo samo u 583 predmeta, u kojima je ukupna površina zemljišta bila oko 14.200 hektara. Prosečna veličina zemljišta, koje je predmet transakcije, je manja od 1,5 ha. Čak 80 procenata svih transakcija tiču se imanja manjih od jednog hektara. Uz ovo treba dodati da i zakupci privatnog zemljišta, koji su nosioci tog prava duže od tri godine, imaju pravo preče kupovine, naravno, ukoliko je ono na prodaju. Oni to pravo imaju pre Agencije, ali postoji i izuzetak jer komercijalne kompanije nemaju, po zakonu, pravo preče kupovine.¹¹

Od 1. maja 2016. godine državljani država članica Evropske unije i država koje su članice Evropske ekonomske oblasti (EEA), moći će da stiču svojina na poljoprivrednom zemljištu u Poljskoj bez ograničenja (ovo pravilo važi i za sticanje svojine na šumskom zemljištu).¹² Dok će za zemlje koje

nisu obuhvaćene ovim zajednicama, još uvek važi Zakon o sticanju zemljišta od strane stranaca (od 24. marta 1920).¹³ Do tada, tokom „tranzicionog“ perioda, za sticanje svojine na poljoprivrednom zemljištu od strane lica koja nisu državljani Poljske, neophodna je dozvola Ministarstva unutrašnjih poslova i uprave i mišljenje Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja, a ukoliko je reč o šumskom zemljištu mišljenje Ministarstva životne sredine.¹⁴ U stvari, dozvolu izdaje ministar unutrašnjih poslova, ako u roku od 14 dana od njegove interpelacije ne primi primedbu ministra poljoprivrede i ruralnog razvoja, uz ispunjenje ostalih uslova.¹⁵ Međutim, čak i tada, Agencija za poljoprivredno zemljište ima pravo preče kupovine predmeta transakcije.¹⁶ Ova pravila važe i kada stranac želi da kupi ili preuzme akcije kompanije koja je vlasnik ili trajni korisnik zemljišta u Poljskoj, ako bi tim aktom stranac (ili stranci) preuzeo kontrolu nad kompanijom.¹⁷ Prema članu 6. ZSZS, ugovor o kupoprodaji poljoprivrednog i šumskog zemljišta, koji je zaključen bez dozvole Agencije, ništav je i ne poizvodi nikakva pravna dejstva. Ograničenja u sticanju poljoprivrednog zemljišta važe za:

1. fizička lica koja nemaju poljsko državljanstvo;
2. pravna lica sa stranim sedištem;
3. društva lica čiji članovi nemaju poljsko državljanstvo niti sedišta u Poljskoj;
4. pravna lica koja imaju sedišta u Poljskoj, ali su kontrolisana od strane lica pod 1), 2) i 3).¹⁸

Pravnom licu u kome stranac ili stranci ne poseduju većinu akcija (nisu većinski vlasnici) nije neophodna dozvola za kupovinu i sticanje svojine na poljoprivrednom zemljištu (čl. 1, st. ZSZS).

Uz prijavu za dobijanje dozvole, u kojoj su naznačeni sticalac, prenosilac i samo zemljište, treba podneti i izjavu prenosioaca da želi da proda svoje zemljište, izvod iz prostornog plana (plan zoniranja) i, ukoliko stranac-kupac nije fizičko lice, dokaz o finansijskoj situaciji. Prijava mora biti sastavljena na poljskom jeziku, a svi dokumenti na stranim jezicima moraju biti prevedeni od strane ovlašćenog tumača. Ministar će izdati dozvolu u roku od dva meseca, ako:

adresi: http://www.efi.int/files/attachments/publications/annex_1_to_efi_technical_report_88_2013.pdf

10 Zakon o formiranju poljoprivrednog sistema, čl. 3.

11 A. Suchon, *Legal Principles of Managing Agricultural Lands in Poland and their Impact on Changes in the Agrarian Structure*, 2013, dostupno na adresi: http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/156124/2/C3-Suchon-Legal_c.pdf, str. 5.

12 J. Swinnen, L. Vranken, *Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate*, Centre for European Policy Studies, dostupno na adresi: http://ec.europa.eu/internal_market/capital/docs/study_en.pdf, str. 6–7.

13 Zakon o sticanju zemljišta od strane stranaca (*Dziennik Ustaw 2004*, br. 167/1758, dalje u tekstu ZSZS), dostupno na adresi: <https://www.msw.gov.pl/en/document/acquisition-of-real-es/60,Acquisition-of-real-estate.html>

14 ZSZS, čl. 1, st. 1.

15 ZSZS, čl. 1, st. 2.

16 Zakon o formiranju poljoprivrednog sistema, čl. 3.

17 ZSZS, čl. 3e.

18 ZSZS, čl. 1, st. 3.

1. akvizicija zemljišta od strane stranog državljanina ne predstavlja rizik za odbranu, nacionalnu bezbednost ili javni red i nije u suprotnosti sa socijalnom politikom i zahtevima javnog zdravlja;
2. stranac dokaže da postoje okolnosti koje potvrđuju njegovu povezanost sa Republikom Poljskom, a naročito: poljska nacionalnost ili poreklo, brak sa poljskim državljaninom, da ima privremenu boravišnu dozvolu, planira poslovanje ili poljoprivrednu aktivnost na teritoriji Poljske.

Dozvola se izdaje u formi rešenja i važi dve godine od izdavanja, a ugovor o sticanju poljoprivrednog zemljišta mora biti zaključen u tom roku.¹⁹

Međutim, postoje i izuzeci od pravila da je sticaju neophodna dozvola od ministarstava, koji su propisani u članu 8. ZSZS. Stranac može steći svojinu na poljoprivrednom zemljištu ako je u braku sa državljaninom Republike Poljske, ako žive u Poljskoj najmanje dve godine i pod uslovom da kupljeno zemljište bude deo njihove zajedničke, bračne svojine. Takođe, stranac može steći svojinu ako živi u Poljskoj najmanje pet godina nakon što je dobio trajni boravišni status. Važno je naglasiti da ovi izuzeci ne važe za zemljišta u pograničnim zonama, kao ni za parcele veće od jednog hektara. Nisu obavezni da pribave dozvolu za sticanje poljoprivrednog zemljišta ni državljani država potpisnica sporazuma o Evropskoj ekonomskoj oblasti i Švajcarske, u slučaju da odluče da kupe zemljište na kom su prethodno imali zakup i ako su tokom trajanja zakupa lično učestvovali u poljoprivrednim aktivnostima i živeli na teritoriji Poljske (u pravnom smislu). Obavezno trajanje zakupa, posle kog se dobija pravo na kupovinu, različito je za regione:

- 7 godina od zaključenja ugovora o zakupu u regionima: Dolnośląskie, Kujawsko-Pomorskie, Lubuskie, Opolskie, Pomorskie, Warmińsko-Mazurskie, Wielkopolskie, Zachodnio-Pomorskie;
- 3 godine od zaključenja ugovora o zakupu u regionima: Lubelskie, Łódzkie, Małopolskie, Mazowieckie, Podkarpackie, Podlaskie, Śląskie, Świętokrzyskie.

Uprkos strepnji domaćeg stanovništva, a pogotovo poljoprivrednika, broj dozvola koje se izdaju svake godine je relativno konstantan, oko 230 dozvola godišnje. Godina 2005. je bila izuzetna kada je izdato 324 dozvole, od toga 174 fizičkim licima, a ukupna površina zemljišta u svim transakcijama

je bila preko 1760 hektara.²⁰ Cena poljoprivrednog zemljišta nije posebno regulisana.

3. Zakup poljoprivrednog i šumskog zemljišta

Kad je reč o zakupu poljoprivrednog i šumskog zemljišta, ta oblast je uređena dispozitivnim normama Građanskog zakonika (od člana od 693. do 709.). One se, pre svega, odnose na zakup zemljišta u privatnoj svojini, ali i na ona u javnoj svojini. Ključna stvar je da ne postoje ograničenja za strane državljane, ni obaveza traženja dozvola od javnih vlasti, kad je reč o zakupu ili lizingu privatnog zemljišta. Zemljište se može dati u zakup na određeno ili neodređeno vreme.

Budući da su poljoprivrednici, i pored konstantnog rasta cene zemljišta, ostali nezainteresovani za prodaju parcela, povećao se značaj poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini. Nadležnost nad upravljanjem i raspolaganjem tog zemljišta poverena je Agenciji za poljoprivredno zemljište, koja je do 2011. prodala zemljište ukupne površine od 2.203.200 ha.²¹ Ova pravna oblast je regulisana Zakonom o formiranju poljoprivrednog zemljišta i Zakonom o upravljanju poljoprivrednom imovinom Trezora od 19. oktobra 1991.²²

Prodaja zemljišta za koje je nadležna Agencija za poljoprivredno zemljište se najčešće izvršava tenderom (otvorene usmene aukcije, aukcije sa zatvorenim ponudama, aukcije otvorene samo za određena lica, aukcije sa zatvorenim ponudama otvorene samo za određena lica). Budući da Agencija sprovodi državnu politiku, koja je uvek bila naklonjena porodičnim gazdinstvima, koja su i po čl. 23. Ustava Republike Poljske iz 1997. godine osnovne jedinice poljoprivrednog sistema, često se dešava da se organizuju zatvoreni tenderi u kojim je samo određenim licima dozvoljeno da učestvuju,²³ a obično su to: 1) pojedinačni poljoprivrednici sa ciljem da uvećaju porodično imanje, ako žive u komuni u kojoj se nalazi zemljište ili u susednoj komuni; 2) lice sa poljoprivrednim kvalifikacijama, propisanim u regulativi o formiranju poljoprivrednog sistema, koje namerava da osnu-

20 Office of the Committee for European Integration, Five years of Poland in the European Union, 2009, dostupno na adresi: <http://www.msz.gov.pl/resource/25af1269-1587-432e-8662-bf744fa31ad1:JCR>, str. 85.

21 *Ibid.*, str. 83.

22 Zakon o upravljanju poljoprivrednom imovinom Trezora (Dz. U. 1991, br. 107/464), dostupno na adresi: <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19911070464>

23 Reč je, u stvari, o aukcijama sa zatvorenim ponudama koje su otvorene samo za određena lica. Slično institutu kvalifikacioni postupak iz našeg Zakona o javnim nabavkama (član 34).

19 ZSZS, čl. 1a.

je porodično imanje u skladu sa tim propisima.²⁴ Međutim, važno je naglasiti da je, u određenim slučajevima, moguće steći zemljište od Agencije i bez tendera. Prema čl. 29. Zakona o upravljanju poljoprivrednom imovinom Trezora, pravo preče kupovine odnosno pravo kupovine bez tendera je rezervisano za:

1. bivšeg vlasnika prodatog zemljišta ili njegove naslednike, ako je zemljište preuzeto u korist Državnog Trezora pre 1. januara 1992. godine;
2. poljoprivrednu zadrugu koja trenutno upravlja zemljištem, u odnosu na koju je plodouživanje isteklo od 31. decembra 1993. godine, na osnovu čl. 16;
3. zakupca zemljišta ako je zakup trajao najkraće tri godine;
4. lice koje upravlja posebnom ekonomskom zonom, ako se zemljište nalazi u okviru te posebne ekonomske zone.

U slučaju da postoji lice koje ima pravo da kupi zemljište bez tendera, Agencija za poljoprivredno zemljište je dužna da mu pošalje pismeno obaveštenje, u kojem je naznačena parcela, cena, rok u kojem to lice može da iskoristi svoje pravo (ne sme biti kraći od 21 dana od prijema obavešte-

²⁴ A. Suchon, *Legal Principles of Managing Agricultural Lands in Poland and their Impact on Changes in the Agrarian Structure*, str. 5.

nja) i ostali uslovi za kupovinu zemljišta. Prema čl. 28a, Agencija može prodati zemljište ako ukupna površina poljoprivrednog zemljišta koje poseduje kupac ne prelazi 500 ha. Prema najavama najnovijih promena u propisima, poljoprivrednici koji kupe zemljište od Agencije moraće da ga obrađuju narednih deset godina, što bi trebalo da spreči dalji prenos zemljišta u tom roku.²⁵

Poljoprivredno zemljište za koje je nadležna Agencija se može dati u zakup, i to samo na određeno vreme. Zakonodavac je, Zakonom o upravljanju poljoprivrednom imovinom Trezora (čl. 24), predvideo da Agencija može zaključivati ugovore o zakupu poljoprivrednog zemljišta jedino na određeni period vremena, najčešće na period od 10 godina, a ako je ekonomski opravdano, zakup može trajati duže vreme, ali ne duže od 30 godina.²⁶ Zakupnina se određuje prema kvalitetu tla, lokaciji i regionalnoj potrebi za poljoprivrednim zemljištem. Zakupac može, po isteku roka predviđenog u ugovoru o zakupu, zahtevati da se produži važenje ugovora sa Agencijom i za naredni period, po starim ili novim uslovima, i to bez tendera.

²⁵ J. Lopata, *Land issues and land struggles in Poland*, dostupno na adresi: http://www.tni.org/files/download/land_in_europe-jun2013.pdf, str. 208.

²⁶ A. Suchon, *Legal Principles of Managing Agricultural Lands in Poland and their Impact on Changes in the Agrarian Structure*, str. 7.

CRNA GORA

Lazar Obradović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1 Podaci o zemljištu

Prema skorijim podacima koji su dostupni uočljivo je da je površina koju obuhvata poljoprivredno zemljište neznatno promenjena. Prema podacima iz 2009. godine poljoprivredno zemljište zauzima 38% ukupne površine Crne Gore (518.067 ha), što čini 0,80 ha po stanovniku. Površina odbradivog zemljišta se smanjila ta 20% u odnosu na dostupne podatke iz 2003. godine.

Prema podacima iz 2010. godine u privatnom vlasništvu se nalazi 309.240,7 ha zemljišta, dok o površini zemljišta u državnom vlasništvu nema dostupnih podataka.¹

Obrađivanje i upotreba poljoprivrednog zemljišta doprinosi i nacionalnoj ekonomiji i to:

- BDP – 7.6 %;
- Ukupno 48 870 domaćinstava je uključeno (podatak iz 2010. godine);
- Ukupna ekonomska veličina 125.817.765,2 (513,9 evra/ha);
- Od 98 949 stanovnika koji se bave poljoprivredom, 0,93% se bavi seoskim turizmom.²

Što se cene poljoprivrednog zemljišta tiče, ona, usled znatne heterogenosti nadmorske visine, kao i različitosti u plodnosti zemljišta u zavisnosti od lokacije, drastično varira, te je teško izvesti prosečnu cenu koja bi bila reprezentativna.

Ukupno raspoloživo zemljište porodičnih poljoprivrednih gazdinstava i poslovnih subjekata, po kategoriji zemljišta, Crna Gora 2010.³

	Kategorije Zemljišta	Ukupno	Porodična poljoprivredna gazdinstva	Poslovni subjekti
1	Ukupno korišćeno poljoprivredno zemljište (ha)	221297.6	212724.4	8573.2
	Broj gazdinstava / poslovnih subjekata	48277	48243	34
	Prosječna površina korišćenog poljoprivrednog zemljišta po gazdinstvu (ha)	4.6	4.4	252.2
2	Drugo neobrađeno poljoprivredno zemljište (ha)	19888.7	19888.7	-
	Broj gazdinstava/ poslovnih subjekata	12896	12896	-
	Prosječna površina korišćenog poljoprivrednog zemljišta po gazdinstvu (ha)	1.5	1.5	-
3	Poljoprivredno neobrađeno zemljište u zarastanju (ha)	13323.4	12018.6	1304.8
	Broj gazdinstava/ poslovnih subjekata	7920	7902	18
	Prosječna površina korišćenog poljoprivrednog zemljišta po gazdinstvu (ha)	1.7	1.5	72.5
4	Šumsko zemljište (ha)	43217.9	38518.6	4699.3
	Broj gazdinstava/ poslovnih subjekata	22130.0	22120	10
	Prosječna površina korišćenog poljoprivrednog zemljišta po gazdinstvu (ha)	2.0	1.7	469.9
5	Neplodno zemljište (ha)	11513.1	11250.4	262.7
	Broj gazdinstava/ poslovnih subjekata	46815.0	46782	33
	Prosječna površina korišćenog poljoprivrednog zemljišta po gazdinstvu (ha)	0.2	0.2	8.0

1 N. Seferović, Montenegro experience, dostupno na adresi: http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2012/3rdRD/09-Seferovic_Prezentacija_Prag-Natasa.pdf

2 N. Seferović, Montenegro experience.

3 Crna Gora, Zavod za statistiku, Popis poljoprivrede 2010, Struktura poljoprivrednih gazdinstava, dostupno na adresi: <http://www.monstat.org/userfiles/file/popis%20poljoprivrede/KNJIGA%20II.pdf>, str. 33.

6	Ukupno raspoloživo zemljište (ha) (1+2+3+4+5)	309240.7	294400.7	14840.0
	Broj gazdinstava/poslovnih subjekata	48870	48824	46
	Prosječna površina korišćenog poljoprivrednog zemljišta po gazdinstvu (ha)	6.3	6.0	322.6

1.2 Definicije poljoprivrednog i šumskog zemljišta

Poljoprivrednim zemljištem, prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, smatraju se: oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, trstici, bare i močvare, kao i drugo zemljište koje, po svojim prirodnim i ekonomskim uslovima, može da služi opštim interesima, ako se koristi ili može koristiti za poljoprivrednu proizvodnju. Obradivim poljoprivrednim zemljištem, smatraju se: oranice, bašte, voćnjaci, vinogradi i livade.⁴

Šumom, prema Zakonu o šumama, smatra se zemljište veće od 50 ari, koje je obraslo šumskim drvećem čiji je sklop krošanja iznad 10% površine zemljišta i visine dominantnih stabala iznad 5 m, odnosno drvećem koje je sposobno da u doba fiziološke zrelosti dostigne tu visinu.⁵

Šumskim zemljištem, smatra se zemljište veće od 50 ari, koje je obraslo šumskim drvećem:

- visine iznad 5 m, odnosno drvećem koje je u doba fiziološke zrelosti sposobno da dostigne tu visinu i čiji je sklop krošanja 5 – 10 % površine zemljišta;
- koje nije sposobno da dostigne visinu iznad 5 m, odnosno koje je pokriveno kombinacijom drveća i niske šumske vegetacije, ako je obraslost veća od 10 % površine zemljišta.⁶

Šumom ili šumskim zemljištem smatraju se i privremeno neobrasle površine zemljišta na kojima je započelo prirodno obnavljanje šumskog drveća; protivpožarni proseci, zemljište obraslo nešumskom vegetacijom površine manje od 50 ari, ako je u okviru kompleksa šume ili šumskog zemljišta; zaštitni pojasevi šumskog drveća površine veće od 50 ari i širine veće od 20 m i šumski putevi.⁷

4 Zakon o poljoprivrednom zemljištu (*Službeni list Crne Gore*, br 15/92,59/92), čl. 2, dostupno na adresi: http://www.podaci.net/_gCGO/propis/Zakon_o_poljoprivrednom/Zpzemli04v9215-9259.html

5 Zakon o šumama, (*Službeni list Crne Gore*, broj 74/2010), čl. 3. st. 1., dostupno na adresi: <http://www.sluzbenilist.me/PravniAktDetalji.aspx?tag=%7B68F2A7AC-FDA3-45F5-859E-22BEEB6A32DB%7D>

6 Zakon o šumama, čl. 3. st. 2.

7 Zakon o šumama, čl. 3. st. 3.

2. Zemljište u privatnoj svojini

2.1. Uslovi za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta u privatnoj svojini i ograničenja vlasništva

Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju, Crna Gora je preuzela obavezu da državljane EU izjednači sa domaćim državljanima, kada je reč o sticanju nekretnina, na njenoj teritoriji. O tome govori član 63 istog sporazuma: Stupanjem na snagu ovog Sporazuma Crna Gora će državljanima Država članica EU obezbijediti nacionalni tretman kada je riječ o sticanju nekretnina na njenoj teritoriji.⁸

Izmenama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, Crna Gora je unela veoma značajne odredbe o pravima stranaca kada su nepokretnosti u pitanju. Opšta klauzula u članu 412. glasi: Odredbe ovog zakona primjenjuju se i na strana lica, ako zakonom ili međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.⁹

Takođe, strana fizička lica su izjednačena i po pitanju nasljeđivanja, o čemu svedoči član 414: Strano fizičko lice može na teritoriji Crne Gore sticati pravo svojine na nepokretnostima nasljeđivanjem kao i državljanin Crne Gore.¹⁰

Međutim, iako Zakon dopušta stranim licima bezuslovno sticanje svojine nad pokretnim stvarima, u odnosu na nepokretne stvari, uvedena su znatna ograničenja, a neka od njih se odnose i na poljoprivredno i šumsko zemljište. Ovo nalazimo u članu 415. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima:

Strano lice ne može imati pravo svojine na:

- 1) prirodnom bogatstvu;
- 2) dobru u opštoj upotrebi;
- 3) poljoprivrednom zemljištu;
- 4) šumi i šumskom zemljištu;
- 5) spomeniku kulture od izuzetnog i posebnog značaja;
- 6) nepokretnoj stvari u kopneno-pograničnom području u dubini od jednog kilometra i ostrvima;
- 7) nepokretnoj stvari koja se nalazi na području koje je, radi zaštite interesa i bezbjednosti zemlje, zakonom proglašeno područjem na kome strano lice ne može imati pravo svojine.

8 Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica i Republike Crne Gore, čl. 63. st. 3, dostupno na adresi: http://durbin.cdtmn.org/durbin/images/dokumenta/SSP_CG_i_EU.pdf (dalje u tekstu SSP).

9 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima (*Službeni list Crne Gore*, broj 19/2009), čl. 412., dostupno na adresi: <http://www.sluzbenilist.me/PravniAktDetalji.aspx?tag=%7B4A635C24-0129-4157-97C7-AC3EE5E46EC0%7D>

10 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 414.

Posebni zakon, u smislu stava 1 tačka 7 ovog člana, donosi se na način i po postupku propisanim za donošenje ovog zakona.¹¹

Izuzetno, strano fizičko lice može steći i pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu površine do 5.000 m² samo ako je predmet ugovora o otuđenju (kupoprodaja, poklon, razmjena i dr.) stambena zgrada koja se nalazi na tom zemljištu.¹²

Kao što se vidi, zakon je od opšteg pravila da strana lica mogu sticati nepokretne stvari napravio izuzetak u odnosu nad poljoprivrednim i šumskim zemljištem, kao nepokretnosti na kojima se ne može steći svojina od strane stranog lica, a onda je u odnosu na taj izuzetak napravio još jedan izuzetak da se svojina na poljoprivrednom i šumskom zemljištu može steći, ako isto ne prelazi 5000 kvadratnih metara, i ako se zapravo otuđuje stambena zgrada, koja predstavlja celinu sa dotičnim zemljištem. Dakle, ovde imamo dvostruko uslovljavanje: 1) u vidu površine koju strano lice može posedovati – ona ne sme preći 5000 kvadratnih metara; 2) u vidu stambene zgrade koja se mora nalaziti na tom zemljištu. Ove odredbe u vidu ograničenja prava stranih lica odnose se na sva strana lica izuzev državljana država članica EU. Oni uživaju jednaka prava kao i domaći državljanima, o čemu će više reći biti kasnije. Što se tiče kontrole ispunjenosti uslova za strana lica, o tome evidenciju vodi Ministarstvo finansija, kome je Uprava za nekretnine, organ koji je nadležan za vođenje katastra nepokretnosti, dužna je da podatke o izvršenom upisu prava svojine ili drugog prava stranog lica u roku od 15 dana od izvršenog upisa.¹³

Što se tiče dugoročnog zakupa, citirani član 415. je znatno liberalniji, te su strana lica izjednačena sa državljanima.¹⁴

Stranim licima je omogućena potpuna sloboda raspolaganja nad stečenim zemljištem, o čemu govori član 417: Strana lica mogu pravnim poslom prenositi pravo svojine na domaće lica, kao i na strano lice koje može sticati pravo svojine.¹⁵

Zanimljiva je i analiza renomirane kompanije PwC, kada je dotični Zakon o svojinsko-pravnim odnosima u pitanju:

11 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 415, st. 1.

12 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 415, st. 2.

13 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 416.

14 Strano lice može imati pravo dugoročnog zakupa, koncesije, BOT i drugih aranžmana, npr. javno-privatnog partnerstva, na nepokretnim stvarima iz stava 1 tač. 1 do 6 ovog člana kao i domaće lica. (Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 415, st. 4).

15 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 417.

Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, koji je na snazi od marta 2009, doneo je liberalnija rešenja uključujući i pravo stranih lica da stiču nepokretnosti u Crnoj Gori. Novi zakon dozvoljava i pravnim i fizičkim licima da stiču svojinska prava na zemljištu, stanovima, stambenim zgradama i poslovnim prostorijama.

... Zakon ipak uvodi određena ograničenja propisujući da strana lica ne mogu da stiču svojinska prava na prirodnim bogatstvima, nepokretnostima od javnog značaja, kulturnim dobrima i nepokretnostima u zoni državne granice. ... Pored pomenutih ograničenja, strano fizičko lice može steći šumsko ili poljoprivredno zemljište čija površina ne prelazi 5.000 kvadratnih metara, uz dodatan uslov da je subjekt sticanja stambena zgrada koja se nalazi na tom zemljištu.

Zakupnina ostvarena od strane kompanije rezidenta je sastavni deo njenog poslovnog prihoda i oporezovana je sa 9% nakon oduzimanja operativnih troškova. Prihod ostvaren od strane nerezidenta od zakupa nepokretnosti u Crnoj Gori koji se može pripisati njegovom trajnom boravku u Crnoj gori biće oporezovan zajedno sa ostalim prihodima trajnog boravka stopom od 9%.

Prihod od zakupa poseda u Crnoj gori, koji je ostvaren od strane nerezidenta bez trajnog boravka u Crnoj gori biće oporezovan odvojeno stopom od 9%.¹⁶

2.2. Postupak sticanja zemljišta u privatnoj svojini

2.2.1. ZAKON O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA

Prema ovom zakonu, pravo svojine se stiče na sledeće načine:

- 1) Pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla ili nasleđivanjem. Pravo svojine stiče se i odlukom državnog organa, na način i pod uslovima određenim zakonom.¹⁷
- 2) Po samom zakonu pravo svojine se stiče stvaranjem nove stvari, spajanjem, mešanjem, građenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem plodova, održajem, sticanjem svojine od nevlasnika, okupacijom i u drugim slučajevima određenim zakonom.¹⁸

16 PWC, Real Estate Going Global Montenegro, dostupno na adresi: http://www.pwc.fr/assets/files/pdf/2013/07/Global_real_estate/2012_montenegro.pdf

17 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 28.

18 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 29.

- 3) Na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnim stvarima stiće se upisom u katastar nepokretnosti ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.¹⁹
- 4) Pravo svojine na stvari stiće se nasleđivanjem u trenutku otvaranja nasleđa na imovini umrlog, ako zakonom nije drugačije određeno.²⁰

2.2.2. OPIS AGENCIJE ZA POSREDOVANJE

Kao i u velikom broju ostalih pravnih sistema kontinentalnog prava i u Crnoj Gori prihvaćeno je načelo konstitutivnosti upisa u pogledu sticanja stvarnih prava na nepokretnostima. Naime, za sticanje stvarnih prava na nepokretnostima na osnovu pravnog posla potrebno je da su ispunjena tri uslova: valjan pravni osnov, valjana saglasnost knjižnog prethodnika i upis u katastar nepokretnosti. Valjan pravni osnov u najvećem broju slučajeva jeste ugovor. Da bi ugovor bio valjan u prometu nepokretnosti, neophodno je da bude sačinjen u formi notarskog zapisa ili zapisa o potvrdi privatne isprave.²¹

Dotična agencija analizirala je i pravni položaj stranih lica, ali je i navela da isti ne mogu kupovati poljoprivredno zemljište i šume: stranac, fizičko lice, može kupiti nepokretnost – stan, kuću sa placem, poslovni prostor i knjižiti se kao vlasnik (uz identifikacioni dokument – pasoš). Stranac ne može kupiti prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, poljoprivredno zemljište i šume. Pravno lice može kupiti neograničenu površinu zemljišta i knjižiti se kao vlasnik.²² Očigledno se izuzetak iz Zakona o svojinsko-pravnim odnosima podvodi pod „kuću sa placem.”

2.3. Poreski tretman stranaca posle kupovine zemljišta

Valja spomenuti i odredbu Zakona o porezu na promet nepokretnosti: domaća i strana pravna i fizička lica izjednačena su u pogledu plaćanja poreza na promet nepokretnosti, ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno.²³ Prema Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima, u nepokretnosti spada i poljoprivredno zemljište, pa se samim tim odredbe ovog zakona prime-

njuju i na poljoprivredno zemljište. Dakle, kada je promet poljoprivrednog zemljišta u pitanju, troškovi za državljanina Crne Gore i strano lice su izjednačeni.

Stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice.²⁴

Stopa godišnjeg poreza na nepokretnosti je proporcionalna i može iznositi od 0,08% do 0,80% tržišne vrednosti nepokretnosti. Godišnji porez na nepokretnosti se plaća u dve jednake rate, od kojih prva dospeva 30. juna, a druga 30. novembra godine za koju se porez utvrđuje.²⁵

2.4 Zakup poljoprivrednog zemljišta

Zakon o poljoprivrednom zemljištu omogućava davanje istog u zakup.²⁶ Ugovor o zakupu mora se zaključiti u pismenom obliku. Dakle, forma ugovora jeste *ad solemnitatem*. Pored toga, ugovor mora biti overen kod nadležnog opštinskog organa.²⁷ Nadležni organ opštine (Direkcija za imovinu) vodi o ovome evidenciju.²⁸ U sadržinu ugovora naročito mora ulaziti oznaka katastarske kulture i klasa zemljišta, vreme trajanja zakupa i visina zakupnine.²⁹ Zakon takođe predviđa da se zemljište uzeto u zakup ne može davati u podzakup.³⁰ Ova odredba značajna je iz razloga što se njom izbegava situacija da se na špekulantski način zemljište uzima u zakup po niskoj ceni, pa se potom stavi u podzakup po višoj ceni. Ova odredba je naročito značajna kada je u pitanju poljoprivredno zemljište u državnoj svojini, o kome će više reći biti u daljem tekstu.

3. Pozicija pregovaračke grupe 4 (sloboda kretanja kapitala) i Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju

Stupanjem na snagu ovog Sporazuma Crna Gora će državljanima Država članica EU obezbediti nacionalni tretman kada je riječ o sticanju nekretnina na njenoj teritoriji.³¹

Crna Gora se obavezala da državljanima država članica EU pruži jednak tretman kao i svojim

19 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 84.

20 Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, čl. 91.

21 INepokretnine, Zakonska regulative, dostupno na adresi: http://inekretnine.me/zakonska_regulativa.php

22 INepokretnine, Zakonska regulative.

23 Zakon o porezu na promet nepokretnosti (Službeni list RCG, broj 36/2013), čl. 3., dostupno na adresi: <http://www.sluzbenilist.me/SluzbeniListDetalji.aspx?tag=%7BFC39D7FE-E23F-4DC5-9E8A-6C976B297A13%7D>

24 Zakon o porezu na promet nepokretnosti, čl. 9.

25 INepokretnine, Zakonska regulative.

26 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 11, st. 1.

27 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 11, st. 2.

28 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 8, st. 1.

29 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 11, st. 3.

30 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 11, st. 4.

31 Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica i Republike Crne Gore, čl. 63, st. 3, dostupno na adresi: http://durbin.cdtmn.org/durbin/images/dokumenta/SSP.CG_i_EU.pdf, (dalje u tekstu SSP).

državljanima, kada je u pitanju pravo sticanja svojine na napokretnim stvarima u Crnoj Gori. Takođe, ona se obavezala da ovo pravo obezbedi i privrednim društvima, o čemu svedoči tačka 5. člana 53 ovog sporazuma:

- (a) nakon stupanja na snagu ovog Sporazuma, podružnice i filijale privrednih društava Zajednice imaće pravo da koriste i uzimaju u najam nekretnine u Crnoj Gori;
- (b) nakon stupanja na snagu ovog Sporazuma, predstavništva i filijale privrednih društava Zajednice, takođe će imati pravo sticanja i uživanja vlasničkih prava nad nekretninama kao i crnogorska privredna društva, a u pogledu javnih dobara/dobara od opšteg interesa ista prava koja uživaju crnogorska privredna društva kad su ta prava potrebna za vođenje privrednih delatnosti radi kojih su osnovana.³²

Ako se podsetimo ograničenja po pitanju svojine stranih lica na poljoprivrednom i šumskom zemljištu, uvedenih Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima 2009. godine, lako možemo pomisliti da ona važe i za državljane država članica EU. Međutim, to nije slučaj, i o tome nam svedoče fragmenti iz izveštaja o analitičkom pregledu usklađenosti zakonodavstva Crne Gore po pitanju poglavlja 4, koje se tiče slobode kretanja kapitala. Naime, tu je ukazano da se ograničavajuće odredbe ne odnose na državljane EU, jer je u maju 2010. na snagu stupio Ugovor o stabilizaciji i pridruživanju, te su njima data jednaka prava kao i državljanima Republike Crne Gore. Iste odredbe odnose se i na pravna lica iz EU.³³

Na istu konstataciju nailazimo i u daljem tekstu, u poglavlju „Procena stepena usklađenosti i kapaciteta za sprovođenje“:

„Postoje ograničenja kada je u pitanju sticanje nepokretnosti od strane stranaca, uključujući poljoprivredno i šumsko zemljište. Međutim, ova ograničenja se ne odnose na državljane EU i EEP zbog Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju.“³⁴

Iz svega pomenutog možemo zaključiti da ograničenja nacionalnog zakonodavstva prema

stranim licima, kada je sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta u pitanju, ne važe za državljane država članica EU, te oni uživaju sva prava kao i domaći državljani i izjednačeni su sa njima po ovom pitanju.

4. Poljoprivredno zemljište u javnoj/državnoj svojini

Režim pokretnih i nepokretnih stvari u državnoj svojini u Crnoj Gori regulisan je Zakonom o državnoj imovini („Službeni list CG“, br. 21/2009) koji je donet 2009. godine („Zakon“). Iz njega izvlačimo definiciju stvari u državnoj svojini: državnu imovinu, u smislu ovog zakona, čine: pravo državne svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima, na novčanim sredstvima, hartije od vrijednosti, i druga imovinska prava koja pripadaju Crnoj Gori ili lokalnoj samoupravi.³⁵ Što se tiče samog poljoprivrednog i šumskog zemljišta, oni su kategorisani pod „Druga dobra od opšteg interesa“³⁶ i njima takođe raspolaže država Crna Gora. U članu 17. Zakona, regulisana su i lokalna dobra od opšteg interesa, kojima upravlja i opština a tu spada i poljoprivredno zemljište u okviru generalnog urbanističkog plana, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije koji su doneti do stupanja na snagu ovog zakona.³⁷

S obzirom na to da je moguće da vlasnici zemljišta mogu biti i sama država i opština, u sumnji da li je stvar ili dobro u svojini države ili imovini opštine, uzeće se da njime raspolaže država Crna Gora.³⁸

Na javnom dobru se mogu sticati posebna prava korišćenja (koncesija, BOT, zakup i drugih aranžmana privatno javnog partnerstva).³⁹ U slučaju da svojinska ovlašćenja vrši država, raspolaganje će vršiti Vlada Republike Crne Gore, dok u slučaju da svojinska ovlašćenja vrši opština, pravom svojine će raspolagati organ opštine, ako zakonom nije drugačije određeno. O raspolaganju stvarima i drugim dobrima u državnoj imovini iznad vrednosti od € 150.000.000, na predlog Vlade Crne Gore („Vlada“), odlučuje Skupština Crne Gore.⁴⁰ Ova odredba ima praktičan značaj, s obzirom na to da je opštinama dozvoljeno da same raspola-

32 SSP, čl. 53, st. 5.

33 Izveštaj o analitičkom pregledu usklađenosti zakonodavstva Crne Gore, Poglavlje 4 – Sloboda kretanja kapitala, dostupno na adresi: <http://gib.bos.rs/progovori-opregovorima/uploaded/Izvestaj%20o%20skriningu%20za%20poglavlje%2024.pdf>, str. 3.

34 Izveštaj o analitičkom pregledu usklađenosti zakonodavstva Crne Gore, Poglavlje 4 – Sloboda kretanja kapitala, str. 6.

35 Zakon o državnoj imovini (Službeni list Crne Gore, br. 21/2009), čl. 2, st 1, dostupno na adresi: <file:///C:/Users/Korisnik/Downloads/Zakon%20o%20dr%C5%BEavnoj%20imovini.pdf>

36 Zakon o državnoj imovini, čl. 13.

37 Zakon o državnoj imovini, čl. 17.

38 Zakon o državnoj imovini, čl. 19.

39 Zakon o državnoj imovini, čl. 24.

40 Zakon o državnoj imovini, čl. 29.

žu imovinom koju poseduju. Pored toga, veoma je značajan i deo koji se odnosi na stvari i druga dobra čija vrednost prelazi 150 miliona evra, jer upravo zbog vrednosti ovih dobara, raspolaganje njima je potrebno učiniti „postupnijim“ i omogućiti Skupštini, čiji su predstavnici izabrani direktno od naroda, da odlučuje o ovako važnom pitanju.

O raspolaganju i razmeni stvari i drugih dobara iz imovine Crne Gore, imovine opština i javnih službi zaključuje se ugovor u pisanoj formi. Ugovor zaključuje starešina državnog organa koga odredi Vlada, za opštinu starešina organa određen statutom, a za javnu službu rukovodilac službe.⁴¹ Dobra u državnoj svojini ili svojini opštine se mogu ugovorom davati u zakup do 30 godina odlukom Vlade, odnosno nadležnog organa opštine i do 90 godina odlukom Skupštine, na predlog Vlade. Uslovi, vreme zakupa, naknada, način korišćenja i raspolaganja, čuvanja, zaštite i održavanja stvari datih u zakup uređuje se ugovorom o zakupu.⁴² Ugovor naročito mora sadržati: oznaku katastarske kulture i klase zemljišta, vreme trajanja zakupa i visinu zakupnine.⁴³ Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, ovaj ugovor mora biti overen kod nadležnog organa opštine.⁴⁴ Njime je, iz ranije navedenih razloga, predviđeno da se zemljište uzeto u zakup ne može davati u podzakup.⁴⁵ Prodaja i davanje u zakup stvari i drugih dobara u državnoj imovini vrši se javnim nadmetanjem ili na osnovu prikupljenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom (izuzetni slučajevi navedeni su taksativno u istom članu Zakona o državnoj imovini).⁴⁶

41 Zakon o državnoj imovini, čl. 32.

42 Zakon o državnoj imovini, čl. 39.

43 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 11, st. 3.

44 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 11, st. 2.

45 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 11, st. 4.

46 Zakon o državnoj imovini, čl. 39.

Organ koji vodi evidenciju o korišćenju poljoprivrednog zemljišta i davanju poljoprivrednog zemljišta u zakup jeste nadležni organ opštine.⁴⁷ Nadležni organ, u ovom smislu, jeste direkcija za imovinu, čija je nadležnost upravljanje, raspolaganje i zaštita opštinske imovine, kao i vođenje evidencije o svojinsko-pravnim promenama. Pored toga, u njenoj nadležnosti je i pokretanje postupka za promene upisa prava na nepokretnostima.⁴⁸

Državu, njene organe i javne službe čiji je osnivač država, a nemaju svojstvo pravnog lica, pred sudovima i drugim državnim organima zastupa Zaštitnik imovinsko – pravnih interesa Crne Gore. Zaštitu imovinsko-pravnih interesa opštine vrši organ koji odredi opština. Zaštitnik, odnosno nadležni organ opštine, ima položaj zakonskog zastupnika pravnog lica.⁴⁹

Zaštitnik/nadležni organ opštine, takođe obavlja i savetodavnu funkciju, te je na zahtev organa čije interese zastupa dužan i da izda pravno mišljenje u vezi sa zaključenjem ugovora, kao i u vezi sa drugim imovinsko-pravnim pitanjima.⁵⁰ Zaštitnika, na predlog ministra finansija, imenuje i razrešava Vlada.⁵¹ Kada su u pitanju ugovori o sticanju i raspolaganju nepokretnim stvarima veće vrednosti, oni se obavezno dostavljaju Zaštitniku, Državnom tužilaštvu Crne Gore i Državnoj revizorskoj instituciji, u roku od 15 dana od dana overe.⁵²

47 Zakon o poljoprivrednom zemljištu, čl. 8.

48 Izvod iz Odluke o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje (*Službeni list Crne Gore* – opštinski propisi br. 15/11), čl. 26.

49 Zakon o državnoj imovini, čl. 54.

50 Zakon o državnoj imovini, čl. 56.

51 Zakon o državnoj imovini, čl. 58.

52 Zakon o državnoj imovini, čl. 61.

ŠVAJCARSKA

Lazar Obradović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Švajcarska zauzima ukupnu površinu od 41.285 km².¹ Poljoprivredno zemljište zauzima površinu od 15.250.0 km², odnosno 31,8 % od ukupne površine. Šumsko zemljište zauzima 30,8 % ukupne površine zemljišta, odnosno 12.298.0 km².²

Poljoprivredno zemljište (km ²)	15250.0
Poljoprivredno zemljište (% od ukupnog zemljišta)	38.1
Obradivo zemljište (ha)	408000.0
Obradivo zemljište (ha po glavi stanovnika)	0.1
Obradivo zemljište (% od ukupnog zemljišta)	10.2
Trajni zasadi (% od ukupnog zemljišta)	0.6
Šumske površine (km ²)	12298.0
Šumsko zemljište (% od ukupnog zemljišta)	30.8
Prosečne padavine (mm godišnje)	1537.0
Površina ukupnog zemljišta (km ²)	40000.0

1.2 Definisane pojmove

Poljoprivredno zemljište je se ono zemljište koje je podesno za poljoprivredno i hortikulturalno korišćenje.³

Poljoprivrednim zemljištem smatraju se, takođe, prava i udeli u pravima na Almendama⁴, Alpima, šumama i pašnjacima koji se nalaze u svojini

1 Wikipedia, Švajcarska, dostupno na adresi: <http://sr.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B2%D0%B0%D1%98%D1%86%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0>

2 Trading Economics, Agricultural land (% of land area) in Switzerland, dostupno na adresi: <http://www.trading-economics.com/switzerland/agricultural-land-percent-of-land-area-wb-data.html>

3 Savezni zakon o pravima na ruralnom zemljištu (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht), čl. 6, st 1, dostupno na adresi: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910253/201401010000/211.412.11.pdf>

4 Almenda (nem. Allmenden) jeste poseban oblik zajedničke svojine, karakterističan za Alpejske predele, švedsko ostrvo Gotland i izolovana područja severnog i južnog Švarcvalda u Nemačkoj. Kroz istoriju, Almenda je menjala svoju sadržinu. U Hrvatskoj, ovu pravnu ustanovu nazivaju „Gemajda“ ili „Gmajna“. Dostupno na adresi: <http://de.wikipedia.org/wiki/Allmende>

Almenda zadruga, alpskih zadruga, šumskih zadruga ili drugih organa sličnih navedenim.⁵

Pod **šumom** se podrazumeva bilo koja površina pokrivena šumskim drvećem ili šumskim žbunjem koje može da ispuni funkcije šume.⁶ Pod šumom podrazumevaju se i šumski pašnjaci, neproduktivne površine šumskih placeva, šumski putevi i bilo koje građevine u šumi koje su u funkciji očuvanja šume, kao i zemljište za koje postoji obaveza pošumljavanja.⁷

2. Zemljište u privatnoj svojini

2.1. Uslovi za sticanje nepokretnosti u privatnoj svojini

2.1.1. PRAVNI OKVIR

2.1.1.1. Uslovi vezani za državljanstvo i prebivalište

Švajcarska ima veliki problem sa imigracijom. Svake godine čak 80.000 imigranata doseli se u Švajcarsku, najviše iz zemalja članica Evropske Unije i CEFTA zemalja. S obzirom na ovo, imigraciona politika bila je nužna. Uvedeno je više vrsta boravišnih dozvola, te rezidenti imaju različite statuse a samim tim i različita prava, kada je sticanje svojine na zemljištu u pitanju. Boravišne dozvole jesu:

- B dozvola koja se daje za inicijalni period od pet godina. Ugovor o radu sa švajcarskom kompanijom ili dokaz finansijske nezavisnosti je nužan za dobijanje ove dozvole prebivališta.
- C dozvola koja daje stranim licima pravo na nastanjivanje. Najviše državljana EU/CEFTA blokova postaju stalni rezidenti nakon perioda od 5 godina provedenih u Švajcarskoj. (Mada ovo ne važi za državljanke Kipra, Malte i istočnoevropskih država članica EU).
- G dozvola koja je potrebna onima koji žele da se zaposle u Švajcarskoj, ali da njihovo glavno mesto rezidentstva ostane van ove države. Uglavnom su to ljudi koji žive blizu granica, pa na dnevnoj bazi prelaze granicu.

5 Savezni zakon o pravima na ruralnom zemljištu, čl. 6, st. 2.

6 Federalni zakon o šumama, čl. 2, st. 1, dostupno na adresi: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910255/201307010000/921.0.pdf>

7 Federalni zakon o šumama, čl. 2, st. 2.

- L dozvola koja daje mogućnost ostajanja u državi duže od 3 meseca, ali kraće od jedne godine.⁸

Navedene dozvole igraju važnu ulogu kada je sticanje svojine na nepokretnostima u pitanju. Pored federalnog zakona, tu su i propisi kantona. Ovi kantonski zakoni organiziraju strana lica da postanu vlasnici nepokretnosti u Švajcarskoj. U kantonu Tičino taj zakon se skraćeno naziva „LAFE“ (*Legge d'applicazione alla LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero*). U konkretnom primeru kantona Tičino, LAFE je zapravo kantonski zakon koji sprovodi federalni zakon *Lex Koller*. Kada se kupi zemljište ili kuća, potrebno je dobiti dozvolu sistema LAFE putem prilično kompleksne procedure. Jedino sledeće kategorije lica su izuzete od tretmana LAFE:

- Švajcarski državljani, čak i oni sa više državljanstava;
- Državljan Evropske Unije i CEFTA zemalja, koji su legalno nastanjeni u Švajcarskoj;
- Državljan drugih zemalja sa C boravišnom dozvolom u Švajcarskoj.⁹

2.1.1.2. Uslovi vezani za *Lex Koller* i LAFE

Uputstvo Federalnog departmenta pravde i policije glasi:

Federalni zakon stranim licima ograničava sticanje nepokretnosti u Švajcarskoj. Da bi stekli nepokretnost za koju je potrebno prethodno odobrenje, ono mora prvo biti dobijeno od strane adekvatnog kantonskog organa (opštinski odbor na čijoj površini se nalazi zemljište). Kanton u kom se nepokretnost nalazi nosi odgovornost za sprovođenje ovog zakona. Organ određen od strane kantona odlučuje da li transakcija zahteva odobrenje i da li je to odobrenje dodeljeno.¹⁰

Zakon koji uređuje materiju prava stranih lica da stiču pravo svojine na zemljištu, jeste **Federalni zakon o sticanju zemljišta od strane stranih lica**. Ovaj zakon poznatiji je kao **Lex Koller**, po tadašnjem članu federalnog veća Arnoldu Kole-

ru. *Lex Koller*, kao federalni zakon, važi na celom području države.¹¹ Međutim, ovaj zakon ovlašćuje kantone da, u granicama ovog zakona, mogu slobodno da uvode dodatna ograničenja u cilju zaštite svojih pojedinačnih interesa.¹² U slučaju da uslovi nisu propisani zakonom, federalno veće je u nadležnosti da reguliše minimalne uslove za sticanje zemljišta.¹³

Naime, strana lica da bi stekla zemljište moraju da dobiju odobrenje nadležnog kantonskog organa. Na samom početku zakona navedeni su slučajevi u kojima odobrenje nije potrebno. Ono nije potrebno ako:

- zemljište služi za uspostavljanje trajne trgovine, proizvodnje, profesije ili bilo kojeg drugog oblika komercijalne trgovine;
- je zemljište kupljeno radi uspostavljanja prebivališta na njemu;
- je prisutan izuzetak iz člana 7.¹⁴

Pomenuti član 7 uvodi dodatne izuzetke, slučajeve kada odobrenje nije potrebno. Ratio legis izuzetaka iz ovog člana jeste taj da su subjekti razmene već u nekoj građanskoj vezi, te dodatno odobrenje nije nužno. Razlozi koji isključuju potrebu odobrenja jesu slučajevi kada je strano lice:

- U smislu Švajcarskog pravnog sistema, zakonski naslednik ili legatar;
- Srodnik prenosioca prava u ushodnoj i nishodnoj liniji, suprug, registrovani partner ili registrovana partnerka;
- Prenosilac koji već ima potpunu svojinu ili susvojину na zemljištu;
- Suvlasnik koji sa drugim licem vrši zamenu spratova;
- Kupac, koji je stekao zemljište kao zamenu za drugo, koje je prodao javnom preduzeću ili instituciji;
- Sticalac u slučaju podešavanja granica;
- Državljanin država članica Evropske Unije i EFTA koji nepokretnost kupuje kao drugi dom jer radi u Švajcarskoj.¹⁵

Prema članu 12. *Lex Koller*-a, načelni razlozi za odbijanje jesu:

8 InterNations, Residence Permits for Switzerland, dostupno na adresi: https://www.internations.org/switzerland-expats/guide/moving-to-switzerland-15502/residence-permits-for-switzerland-3?ah01_enabled

9 gATEWAY4you, Step 2 – Check „LAFE“ Eligibility (what can you buy?), dostupno na adresi: <http://www.luijten.ch/Step-2.html>

10 Federal Office of Justice, Acquisition of real estate by persons abroad, dostupno na adresi: <http://www.ejpd.admin.ch/content/dam/data/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-e.pdf>

11 *Lex Koller*, čl. 3, st. 1, dostupno na adresi: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19830373/201303010000/211.412.41.pdf>

12 *Lex Koller*, čl. 3, st. 2.

13 *Lex Koller*, čl. 14, st. 2.

14 *Lex Koller*, čl. 2.

15 *Lex Koller*, čl. 7.

- a. zemljište se ne koristi u svrhe koje odobrava ovaj zakon;
- b. površina je veća od one predviđene za upotrebu;
- c. sticalac je pokušao da zaobiđe odredbe ovog zakona;
- d. sticanje zemljišta je protivno interesima države ili kantona.¹⁶

Uslovi i obaveze koje se utvrde u odobrenju uzimaju se u obzir i nakon kupovine zemljišta, kako bi se osiguralo da strano lice, kao kupac, koristi zemljište u svrhe navedene u odobrenju.¹⁷ Dotične odredbe odobrenja, koje se odnose na uslove i trajne obaveze kupca, unose se u katastar nepokretnosti pri upisu vlasništva.¹⁸ Strano lice kao kupac može podneti zahtev za poništenje ovih obaveza, ako je iz opravdanih razloga u nemogućnosti da ih ispunjava.¹⁹ Nadležni organ za odobrenje jeste opštinski organ opštine na čijoj površini se nalazi zemljište.²⁰ Usled odbijanja odobrenja, strano lice ima pravo žalbe koju može podneti opštini na kojoj se zemljište nalazi, u slučaju da su ispunjeni uslovi za izuzetak od obaveze zahtevanja odobrenja.²¹

U zakonskom aktu kantona Tićino LAFE, navodi se da se stranim licima dozvoljava da kupuju zemljište radi bavljenja turizmom, koji predstavlja jedan od fokusa ovog zakona. Ipak, zabranjeno je strancima prodavati zemljište pored jezera i zemljište pored plaže.²²

Međutim, kao i Lex Koller, LAFE najviše pažnje posvećuje odobrenju koje je nužno dobiti da bi se moglo kupiti zemljište od strane stranog lica. Prema ovom zakonu, zahtev za odobrenje mora pokazati rešenost i motivisanost kupca, kao i da sadrži sva potrebna dokumenta kao dodatak samom zahtevu.²³ U slučaju da se proceni da u zahtevu nema dovoljno motivisanosti kupca ili da nedostaju potrebni dokumenti, predsednik odbora nadležnog za odobravanje zahteva će obavestiti podnosioca da mu je dat rok od 30 dana da ispravi nedostatke, jer će u suprotnom zahtev

biti odbijen.²⁴ U slučaju da je zahtev procenjen kao uredan, predsednik odbora će isti proslediti komisiji koja će proveriti potkrepljenost dostavljenog zahteva činjenicama.²⁵ Komisija ima rok od 30 dana da završi proveru, nakon čega, u slučaju da je izveštaj komisije pozitivan, predsednik potpisuje podneti zahtev.²⁶ Kantonski organi dužni su da vode registar podnetih zahteva u kojima su upisani svi relevantni podaci o kupovini i samom zemljištu, uključujući imena stranaka, cenu po kojoj je zemljište kupljeno, kao i lokaciju i površinu istog.²⁷

2.1.1.3. Uslovi vezani za poljoprivrednike i njihovo obrazovanje

Pravni akt koji uređuje ovu materiju jeste Zakon o direktnim plaćanjima farmerima. Za razliku od Lex Koller-a i LAFE akta, odredbe ovog zakona važe i za domaća lica. Osnovna tri uslova koje ovaj zakon predviđa jesu:

- 1) Da fizičko lice ima prebivalište u Švajcarskoj;
- 2) Da nije starije od 65 godina;
- 3) Da su ispunjeni uslovi o obrazovanju iz člana 4.²⁸

Uslovi o obrazovanju iz tačke 3) jesu alternativna ispunjenost jednog od sledećih uslova:

- a. Osnovno zanatsko obrazovanje „Karijera u poljoprivredi i sve njene profesije” sa federalnim VET sertifikatom.²⁹ Ovaj sertifikat dobija lice koje završi dvogodišnje osnovno poljoprivredno obrazovanje sa praksom ili obrazovanje sa sličnom kvalifikacijom. Sertifikat izdaju kantonske vlasti.³⁰
- b. Poljoprivrednik specijalista sa sertifikatom državnog sekretarijata za obrazovanje, razvoj i inovacije³¹ u skladu sa članom 43 federalnog Zakona o zanatskom obrazovanju.

16 Lex Koller, čl. 12.

17 Lex Koller, čl. 14, st. 1.

18 Lex Koller, čl. 14, st. 3.

19 Lex Koller, čl. 14, st. 4.

20 Lex Koller, čl. 15, st. 2.

21 Lex Koller, čl. 20.

22 Legge d'applicazione alla LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lafe), čl. 3, dostupno na adresi: <http://www3.ti.ch/CAN/RLeggi/public/raccolta-leggi/legge/numero/4.1.8.1>

23 Legge d'applicazione alla LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lafe), čl. 14.

24 Legge d'applicazione alla LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lafe), čl. 15.

25 Legge d'applicazione alla LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lafe), čl. 16.

26 Legge d'applicazione alla LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lafe), čl. 17.

27 Legge d'applicazione alla LF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (Lafe), čl. 22.

28 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 3, st. 1, dostupno na adresi: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20130216/index.html>

29 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 4, st. 1, tač. a.

30 Federalni zakon o zanatskom obrazovanju, čl 37, dostupno na adresi: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20001860/index.html>

31 Schweizerische Eidgenossenschaft, Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation, dostupno na adresi: <http://www.sbf.admin.ch/>

c. Više obrazovanje iz tačaka a. i b.³²

Svi ovi uslovi odnose se i na supružnika ili suprugu lica koje se bavi ovim delatnostima.³³ Naslednik poljoprivrednika oslobođen je ovih uslova 3 godine od smrti ostavioca.³⁴

Zakon reguliše i maksimalnu količinu stoke koja se sme držati na poljoprivrednom zemljištu, te se i ovi uslovi moraju ispuniti.³⁵ Pored toga, poljoprivrednici moraju ispuniti i ekološke mere, koje se stiču sertifikatom o ekološkom učinku (ÖLN). Da bi se ispunili uslovi ovog sertifikata, moraju se ispoštovati brojne mere, kao što je briga o životnim uslovima u kojima se stoka gaji,³⁶ izbalansiran hemijski sastav đubriva (tačna izbalansiranost odnosa azota i fosfora je precizirana)³⁷, očuvanje raznolikosti životne sredine,³⁸ adekvatna briga o životnoj sredini od nacionalne važnosti³⁹ i adekvatan plodored, kako bi se sprečila erozija i potencijalne biljne bolesti.⁴⁰ Što se poslednje odredbe tiče, posed veći od 3 hektara mora imati barem 4 različita plodoreda godišnje.⁴¹ Ove odredbe ne važe kada je subkultura u pitanju.⁴²

2.1.2. UGOVOR O ZAKUPU

U Švajcarskoj preko 70% populacije predstavljaju zakupci, pa je samim tim i zakonodavstvo u Švajcarskoj orijentisano na zakupce. Švajcarsko pravo predviđa dve vrste rezidentalnog zakupa – ugovorni zakup na određeno i ugovorni zakup na neodređeno. Zakup na određen period ističe nakon isteka predviđenog roka i nema potrebe da se zakupac obaveštava na bilo kakav specifičan

način. Ako stranke nastave ugovor nakon isteka roka, zakup po automatizmu postaje zakup na neodređeno vreme. Ako rok nije predviđen, smatra se da je ugovor o zakupu zaključen na neodređeno.⁴³

U Švajcarskoj, nepokretnost može biti data u zakup stranom licu maksimum 11 meseci i jednu nedelju.⁴⁴

2.1.3 POSTUPAK STICANJA SVOJINE

Sticanje prava svojine nad zemljištem mora biti upisano u katastar.⁴⁵ Da bi bio pravno obavezujući, ugovor o prenosu zemljišta mora biti zaključen kao javan.⁴⁶

2.2. Izuzetak od Lex Koller

Kao što je već napomenuto, Lex Koller je uneo mnoge restrikcije za strana lica, kada je u kupovinu nepokretnosti u pitanju. Međutim, od ovog zakona učinjen je teritorijalni izuzetak. Naime, Lex Koller se ne primenjuje na malu opštinu Andermatt (svoga 1320 stanovnika⁴⁷), koja se nalazi u veoma retko naseljenom kantonu Uri. Dakle, po prvi put u istoriji, od početka važenja Lex Koller-a, učinjen je izuzetak gde svako, bez obzira na prebivalište i državljanstvo, može slobodno kupiti ili prodati nepokretnosti bez ograničenja. Ovaj izuzetak važi najranije do 31. decembra 2030. godine. Restrikcije koje Lex Koller ne obuhvata važe i za ovu opštinu.⁴⁸

32 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 4, st. 1.

33 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 4, st. 4.

34 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 4, st. 5.

35 Uredba o maksimalnom nivou zaliha u proizvodnji jaja i mesa, dostupno na adresi: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20130227/index.html>

36 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 12.

37 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 13.

38 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 14.

39 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 15.

40 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 16, st. 1.

41 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 16, st. 2.

42 Zakon o direktnim plaćanjima farmerima, čl. 24.

43 Global property guide, Swiss law is pro-tenant, dostupno na adresi: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Switzerland/Landlord-and-Tenant>

44 Swiss property sale, Buyer's guide, what are the restrictions, dostupno na adresi: <http://www.swissproperty.co.uk/page771/Buyers-Guide/What-Are-The-Restrictions->

45 Građanski zakonik, čl. 656, dostupno na adresi: <http://www.admin.ch/ch/e/rs/2/210.en.pdf>

46 Građanski zakonik, čl. 657.

47 Wikipedia, Andermatt, dostupno na adresi: <http://en.wikipedia.org/wiki/Andermatt>

48 Engel & Völkers, No Restrictions for International Buyers, dostupno na adresi: <http://www.ander-matt-resort.com/#!exemption-from-lex-koller/cihm>

SLOVAČKA

Lidija Mandić, master diplomirani pravnik Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Prema podacima iz 2012. godine, Slovačka zauzima ukupnu površinu od 4.903.613 ha, od čega poljoprivredno zemljište zauzima 2.410.812 ha, a šumsko zemljište 2.012.336 ha.

Površina poljoprivrednog i šumskog zemljišta u Republici Slovačkoj je prikazana u sledećoj tabeli. Predstavljena je struktura korišćenja zemljišta po oblastima prema evidenciji geodezije, kartografije i katastra.¹

Tabela 1. Struktura zemljišnih resursa na dan 1.1.2012. godine u okruzima i regionima Republike Slovačke (ha)

Parcela	Površina (ha) 1.1.2007.	Površina (ha) 1.1.2008.	Površina (ha) 1.1.2009.	Površina (ha) 1.1.2010.	Površina (ha) 1.1.2011.	Površina (ha) 1.1.2012.
Površina	4903397	4903573	4903704	4903717	4903644	4903613
poljoprivredno zemljište	2430683	2428899	2423478	2417933	2414291	2410812
šumsko zemljište	2006939	2007142	2008257	2008843	2011250	2012336
površinske vode	93325	93656	94575	94645	94761	94764

1.2. Definisane pojmove

Poljoprivredno zemljište u Republici Slovačkoj se deli na obradivo zemljište, vrtove, vinograde, voćnjake i pašnjake.

Prema Zakonu o sticanju vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem, poljoprivredno zemljište ne predstavljaju vrtovi, zemljište u urbanoj zoni, zemljište koje je posebnim propisima namenjeno za nepoljoprivrednu upotrebu, ako formira neraskidivu celinu sa zgradom i ako je njegova površina manja od 2000 m².²

Šumsko zemljište u Republici Slovačkoj se sastoji od zemljišta koje služi za ostvarivanje funkcija

šuma. Ovo uključuje, na primer, zemljište prekriveno šumskim drvećem i šumskim rasadnicima.³

2. Zemljište u privatnoj svojini

Zakonom o deviznom poslovanju,⁴ članom 19a. je regulisano sticanje nepokretnosti od strane nerezidenata na teritoriji Republike Slovačke. Isti Zakon članom 2. predviđa da su rezidenti fizička lica koja stalno borave u Republici Slovačkoj, a pravna lica ona koja su osnovana u Republici Slovačkoj. Dakle, nerezidenti su fizička, odnosno pravna lica koja ne ispunjavaju ove uslove.

Prema članu 19a. Zakona o deviznom poslovanju, nerezident ima pravo da stiče vlasništvo nad poljoprivrednim ili šumskim zemljištem, osim u slučajevima u kojima je to pravo ograničeno posebnim propisima. Pravo sticanja svojine ne postoji kod nepokretnosti čija je nabavka ograničena posebnim propisima npr. Zakonom o putevima⁵, Zakonom o rudarstvu⁶, Zakonom o vodama.⁷

Zakon poštuje pravo preče kupovine koje je predviđeno u članu 140. Građanskog zakonika.⁸

Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja je istaklo da je svrha Zakona da se obezbedi zaštita poljoprivrednog zemljišta, tako da isto stiču i njime upravljaju lica koja imaju iskustva u oblasti poljoprivrede. Prema Zakonu, lica koja žele da kupe poljoprivredno zemljište moraju prethodno da se bave agrobiznisom najmanje tri godine. Kada je površina zemljišta 1 ha, prodaji mora da prethodi objavljivanje namere na oglasnoj tabli u selu, na sajtu Ministarstva i u regionalnoj štampi. Cilj Zakona je da se spreči špekulativna prodaja

3 SLOVENSKA REALITNA AKADEMIA, Nadobudanienehnutelnosti v srcudzincami, dostupno na adresi: <http://www.sora.sk/poradna/nadobudanie-nehnutelnosti-cudzincami>

4 Zakon o deviznom poslovanju (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 202/1995), dostupno na adresi: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1995-202>

5 Zakon o putevima (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 135/1961), dostupno na adresi: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1961-135>

6 Zakon o rudarstvu (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 44/1988), dostupno na adresi: <http://www.vyvlastnenie.sk/predpisy/bansky-zakon/>

7 Zakon o vodama (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 364/2004), dostupno na adresi: <http://www.vyvlastnenie.sk/predpisy/vodny-zakon/>

8 Građanski zakonik (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 47/1992), dostupno na adresi: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/1964-40>

1 Pôdny portál, Štruktúra pôdneho fondu, dostupno na adresi: http://www.podnemy.sk/portal/reg_pod_infoservis/struktura_pf_070101/struktura_pf.aspx

2 Zakon o sticanju vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 140/2014), čl. 2, dostupno na adresi: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2014-140>

zemljišta, a pre svega se imaju u vidu finansijski jaki pojedinci ili grupe.⁹

Neki u Slovačkoj smatraju da je ovaj Zakon u suprotnosti sa Ustavom Republike Slovačke jer se njime ograničavaju imovinska prava vlasnika poljoprivrednog zemljišta da slobodno raspolaze svojom imovinom.¹⁰

Pristupanjem Evropskoj uniji Republika Slovačka je preuzela obavezu da svoje zakonodavstvo usaglasi sa zakonodavstvom EU. U tom pogledu je moralo doći i do promene propisa kojima se ograničava sticanje poljoprivrednog zemljišta od strane stranih državljana. Kako se domaći poljoprivrednici ne bi doveli u nepovoljniji položaj u odnosu na potencijalne strane kupce, zakonodavac je ograničio raspolaganje poljoprivrednim zemljištem na drugi način. Prema propisima koji su stupili na snagu 01. juna 2014. godine, slobodan prenos poljoprivrednog zemljišta moguć je samo u sledećim slučajevima:

- 1) ako je kupac bio aktivan u prehrambenoj industriji ili se bavio poljoprivrednim aktivnostima u opštini u kojoj se nalazi poljoprivredno zemljište u trajanju od najmanje tri godine;
- 2) ako je kupac suvlasnik na poljoprivrednom zemljištu;
- 3) ako je kupac u rodbinskim odnosima sa prodavcem.

Ukoliko potencijalni kupac ne ispunjava ni jedan od tri prethodno navedena uslova, prodavac je u obavezi da objavi ponudu za prodaju poljoprivrednog zemljišta u registru koji vodi Ministarstvo poljoprivrede (*Register zverejňovania ponúk*) kao i na oglasnoj tabli opštine na kojoj se poljoprivredno zemljište nalazi. U ponudi se mora navesti i tražena cena poljoprivrednog zemljišta.

Vlasnik poljoprivrednog zemljišta može preneti zemljište samo na ono lice koje ima boravište odnosno sedište u Republici Sloveniji najmanje 10 godina pre prenosa. Pored toga, vlasnik je dužan da da prednost zainteresovanim licima po sledećem redosledu:

- 1) na prvom mestu kao potencijani kupac nalazi se lice koje se bavi poljoprivredom, kao delatnošću, u opštini na kojoj se nalazi poljoprivredno zemljište koje je predmet prodaje najmanje 3 godine;

- 2) zatim, lice koje se bavi poljoprivredom, kao delatnošću, najmanje tri godine u susednoj opštini;
- 3) zatim, lice koje se bilo gde u Republici Slovačkoj bavi poljoprivredom, kao delatnošću, u poslednje 3 godine;
- 4) a ako ni jedan od zainteresovanih lica ne ispunjava ova tri uslova, kupac može biti lice koje ima boravište ili sedište u Republici Slovačkoj u trajanju najmanje 10 godina, ali cena ne može biti manja od cene tražene u ponudi.

Ispunjenost ovih uslova mora biti potvrđena od strane opštinskih organa.¹¹

3. Zemljište u državnoj svojini

Zemljište u državnoj svojini može da se da u zakup ili da se proda.

Fond za zemljište daje poljoprivredno zemljište u zakup:

- 1) licima koja se bave poljoprivrednom delatnošću;
- 2) pojedincima radi obavljanja aktivnosti malog obima i to zemljište čija je ukupna površina veća od 5 hektara, u slučaju trajnog travnjaka i 2 hektara u slučaju obradivog zemljišta;
- 3) zemljište koje je funkcionalno povezano sa nekretninama koje su zakupljene u poljoprivredne svrhe;
- 4) radi uspostavljanja trajne vegetacije na osnovu stručnog mišljenja:
 - A Instituta za centralnu kontrolu i testiranje u poljoprivredi, u slučaju voćnjaka ili brzorastućih biljaka; i
 - B Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja Republike Slovačke, u slučaju vinograda;

Fond ne izdaje u zakup zemljište pravnom licu ukoliko:

1. isto ne obavlja poljoprivrednu proizvodnju;
2. dužnik fonda kontroliše to pravno lice,
3. ima neizmirene poreske obaveze, carinski dug, neplaćene doprinose za zdravstveno osiguranje, socijalno osiguranje ili penzione doprinose;

Fond ne izdaje u zakup zemljište fizičkom licu ukoliko:

9 INESS, Chcete predat' hospodársku pôdu? Po novom prerobíte, aj kupcov bude menej (Aktualne.sk), dostupno na adresi: <http://www.iness.sk/stranka/9094-Chcete-predat-hospodarsku-podu-Po-novom-prerobite-aj-kupcov-bude-menej-Aktualnesk.html>

10 Ustav Republike Slovačke (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 460/1992), čl. 20.

11 Schoenherr, Slovakia: New rules for acquisition of agricultural land, dostupno na adresi: <http://www.schoenherr.eu/knowledge/knowledge-detail/slovakia-new-rules-for-acquisition-of-agricultural-land/>

1. je dužnik Fonda;
2. ima neizmirene poreske obaveze, carinski dug, neplaćene doprinose za zdravstveno osiguranje, socijalno osiguranje ili penzijske doprinose.

Zemljište koje se izdaje u zakup mora da se koristi u poljoprivredne svrhe. Ako zakupac ne ispunjava ugovorene obaveze, nakon prestanka zakupa, Fond zaključuje ugovor sa nekim od sledećih kandidata:

1. sa kandidatima koji obezbeđuju stočarsku proizvodnju;
2. sa kandidatima koji obezbeđuju posebnu biljnu proizvodnju;
3. sa kandidatima koji imaju stalni boravak ili sedište na teritoriji koja je predmet zakupa.

Fond može da raskine ugovor o zakupu, ukoliko zakupac ne ispunjava svoje ugovorne obaveze.

Fond može da proda zemljište u državnoj svojini, osim ako je posebnim propisom predviđeno drugačije, kao što je Zakon o prirodi i zaštiti pejzaža.¹²

Ne može se prodavati zemljište dužniku Fonda. Prilikom prodaje državnog zemljišta uzimaju se u obzir zahtevi za restituciju.¹³

4. Pregovaračka pozicija grupe 4 – sloboda kretanja kapitala

Republika Slovačka je postala članica Evropske unije 1. maja 2004. godine, kada je stupio na snagu Ugovor o pristupanju Republike Slovačke EU. Istim sporazumom je bio predviđen prelazni period od sedam godina za Republiku Slovačku, nakon čega bi se liberalizovala prodaja poljoprivrednog zemljišta strancima. Prelazni period je trebalo da istekne 30. aprila 2011. godine, ali na zahtev Republike Slovačke, Evropska komisija je odlukom 2011/241/EZ od 14. aprila 2011. godine produžila prelazni period do 30. aprila 2014. godine.¹⁴ Republika Slovačka je imala pravo da zadrži odredbe postojećih Zakona sedam godina od dana pristupanja EU, a to su odredbe Zakona o deviznom poslovanju i Zakona o regulisanju vlasništva nad zemljištem i drugom poljoprivrednom imovinom.¹⁵

12 Zakon o prirodi i zaštiti pejzaža (Zbornik zakona Republike Slovačke, broj 543/2002), dostupno na adresi: <http://www.zbierka.sk/sk/predpisy/543-2002-z-z-p-6708.pdf>

13 Uredba Vlade Republike Slovačke o bližim uslovima zakupa, prodaje i kupovine zemljišta (Zbornik zakona Republike Slovačke, br. 238/2010).

14 2011/241/EU: Commission Decision of 14 April 2011 extending the transitional period concerning the acquisition of agricultural land in Slovakia Text with EEA relevance, OJ L 101, 15.4.2011, p.124–125, Celex id:32011D0241

15 Zakon o regulisanju vlasništva nad zemljištem i drugom poljoprivrednom imovinom („Zbornik zakona Republike Slovačke“ br. 229/1991).

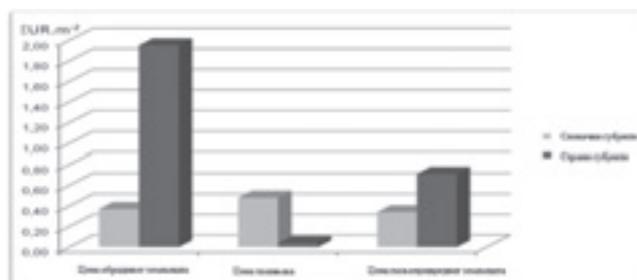
Kako se prelazni period bližio kraju, to je i Republika Slovačka morala da menja postojeći Zakon o deviznom poslovanju. Tako je Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja 4. jula 2013. godine podnelo predlog Zakona o izmenama i dopunama Zakona o deviznom poslovanju,¹⁶ prema kom bi sva lica, u načelu, mogla da stiču poljoprivredno zemljište. Ograničenja su zadržana radi zaštite neobnovljivih prirodnih resursa. Dana 1. maja 2014. godine su usvojeni Zakon o sticanju vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem i Zakon o izmenama i dopunama Zakona o deviznom poslovanju.

5. Cene zemljišta

Prilikom zaključenja ugovora, ugovorne strane se sporazumevaju o kupoprodajnoj ceni zemljišta. To je tržišna cena koja ne podleže ograničenjima, za razliku od administrativnih cena koje određuje država. Kada se uporede tržišne i administrativne cene, prema istraživanju koje je sproveo „RIAFE“ ustanovljeno je da se manje površine obradivog zemljišta do 1 hektara prodaju po višim cenama nego parcele iznad 1 hektara.

Prema istraživanju „RIAFE“ iz 2012. godine, prosečna tržišna cena parcele za obradivo zemljište za strana lica je bila 1,95 evra za m² a za domaća lica je iznosila 0,37 evra za m².

Slika 1 Cene zemljišta za strane i domaće subjekte



Prosečna cena zakupa zemljišta je bila 32 puta veća za konsolidovano zemljište, nego za zemljište kod koga se nije dogodila konsolidacija. Konsolidacija zemljišta je ekonomski proces smanjenja transakcionih troškova, kada vlasnik nekoliko parcela dobije jednu integralnu parcelu istog kvaliteta. Ipak prodaja poljoprivrednog zemljišta u Republici Slovačkoj predstavlja samo mali deo transakcija koje se obavljaju u ovoj državi, ali zato je primarno davanje zemljišta u zakup.¹⁷

16 Minister Jáhnatek navrhuje obmedzenie vlastníckych práv, Bez bumážky nezaseješ, dostupno na adresi: <http://blog.etrend.sk/iness/bez-bumazky-nezasejes-2.html>

17 P. Schwarcz1, A. Bandlerová and L. Schwarczová, Selected issues of the agricultural land market in the Slovak Republic, dostupno na adresi: http://jcea.agr.hr/articles/774493_SELECTED_ISSUES_OF_THE_AGRICULTURAL_LAND_MARKET_IN_SLOVAK_REPUBLIC_en.pdf

REPUBLIKA ČEŠKA

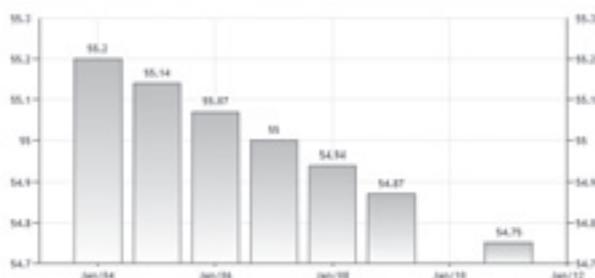
Lidija Mandić, master diplomirani pravnik Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

Prema Zakonu o zaštiti poljoprivrednog zemljišta Republike Češke, poljoprivredno zemljište predstavlja prirodni resurs, neophodno sredstvo za poljoprivrednu proizvodnju i jednu od najznačajnijih komponenti životne sredine. Stoga je neophodna zaštita poljoprivrednog zemljišta i racionalno korišćenje istog, kao i unapređenje životne sredine.

Poljoprivredno zemljište se sastoji od zemljišta na kojem se gaje određene kulture, a to je obrađivo zemljište, vinogradi, vrtovi, voćnjaci, livade, pašnjaci, tzv. „poljoprivredno zemljište“, i zemljišta koje je bilo obrađivano, ali privremeno se na istom ne gaji ništa od kultura, tzv. „privremeno neobrađeno zemljište“. Poljoprivrednom zemljištu takođe pripadaju i ribnjaci.¹

Površina poljoprivrednog zemljišta Republike Češke se može predstaviti sledećim grafikonom:²



	Prethodno	Poslednje
Poljoprivredno zemljište (km ²) u Republici Češkoj	42490.0	42440.0
Poljoprivredno zemljište (% od površine zemljišta) u Republici Češkoj	55.0	54.9
Obrađivo zemljište (hektar) u Republici Češkoj	3195000.0	3188000.0
Obrađivo zemljište (hektar po osobi) po osobi u Republici Češkoj	0.3	0.3
Obrađivo zemljište (% od površine zemljišta) u Republici Češkoj	41.4	41.3

1 Zakon o zaštiti poljoprivrednog zemljišta, (Službeni glasnik Republike Češke, br. 334/1992), čl. 1, dostupno na adresi: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-334>

2 Trading Economics, Agricultural land (% of land area) in Czech Republic, dostupno na adresi: <http://www.tradingeconomics.com/czech-republic/agricultural-land-percent-of-land-area-wb-data.html>

Njiva (% od površine zemljišta) u Republici Češkoj	1.0	1.0
Površina šuma (kvadratnih kilometara) u Republici Češkoj	26524.0	
Površina šuma (% od površine zemljišta) u Republici Češkoj	34.3	
Poljoprivredno zemljište koje se navodnjava (% od ukupnog poljoprivrednog zemljišta) u Republici Češkoj	0.5	0.2

Tabela 2³

2. Zemljište u privatnoj svojini

Režim sticanja poljoprivrednog zemljišta u Republici Češkoj može se posmatrati u odnosu na:

- period do 1. maja 2004. godine;
- period od 1. maja 2004. godine do 1. maja 2009. godine;
- period od 1. maja 2009. godine do 2011. godine;
- period od 2011. godine.

Do 1. maja 2004. godine, nepokretnost su mogli da steknu:

- češki državljanin;
- državljanin bilo koje države članice EU sa boravišnom dozvolom, koji je registrovan u Registru poljoprivrednih preduzetnika i koji bori u Republici Češkoj najmanje tri godine;
- ostala lica su mogla da steknu poljoprivredno zemljište na jedan od sledećih načina: nasleđivanjem, diplomatskim predstavljanjem druge države pod uslovom reciprociteta, putem zajedničke imovine supružnika, ako je je jedan od supružnika češki državljanin ili ima prebivalište u Republici Češkoj, ako su rođaci u pravoj liniji, braće i sestre ili supružnik, u zamenu za drugo poljoprivredno zemljište čija se cena određuje u skladu sa posebnim pravnim propisom, na osnovu prava preče kupovine po osnovu suvlasništva, ako je predmet sticanje poljoprivrednog zemljišta koje čini funkcionalnu celinu sa nepokretnošću u vlasništvu nerezidenta ili ako je izričito navedeno posebnim zakonom koji čini *lex specialis*.⁴

3 Trading Economics, Agricultural land (% of land area) in Czech Republic.

4 Zakon o deviznom poslovanju Republike Češke (Službeni glasnik Republike Češke, br. 219/1995), čl.17.

Republika Češka je postala članica EU 1. maja 2004. godine. S obzirom da se prema načelu EU proklamuje sloboda kretanja kapitala, to je i Republika Češka morala da usaglasila zakonodavstvo sa istim, pa su usledile izmene i dopune Zakona o deviznom poslovanju. Tako je Republika Češka usvojila Zakon br. 354/2004 (dopunjen Zakon o deviznom poslovanju) koji je stupio na snagu 1. maja 2004. godine.

U periodu od 1. maja 2004. godine do 1. maja 2009. godine, postojala je podela stranaca u pogledu sticanja imovine u Republici Češkoj na:

- državljane država članica EU;
- državljane trećih država (Norveška, Island, Lihtenštajn, SAD i Švajcarska) koji su uživali određene beneficije po osnovu međunarodnih ugovora; i
- državljane trećih država koji nisu imali beneficije.⁵

Lica koja su imala boravišnu dozvolu, u periodu do 1. maja 2009. godine su mogla da stiču poljoprivredno zemljište. Bilo je potrebno da određeno lice ima dozvolu za privremeni ili trajni boravak, da je registrovano u Registru poljoprivrednih preduzetnika i da boravi u Republici Češkoj najmanje tri godine.⁶

Zakon o deviznom poslovanju uređuje režim sticanja poljoprivrednog zemljišta od strane stranaca. Prema ovom Zakonu, stranac je nerezident i to fizičko lice koje nema stalnu boravišnu dozvolu, odnosno pravno lice koje nije osnovano u Republici Češkoj.⁷ U kontekstu sticanja imovine od strane stranaca, imovina se deli na dve grupe: na poljoprivredno zemljište i na drugu imovinu (stanovi, kuće i dr).

Zakon o deviznom poslovanju je izmenjen 2009. godine, član 17. je liberalizovan, ali su i dalje ostale na snazi zabrane u pogledu sticanja poljoprivrednog i šumskog zemljišta.

U 2011. godini je ponovo izmenjen Zakon o deviznom poslovanju. Izmene su bile u vezi sa istekom sedmogodišnjeg prelaznog perioda koji

se primenjivao na sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta.⁸

3. Zemljište u državnoj svojini

Zakon broj 74/2012 je regulisao prenos poljoprivrednog i šumskog zemljišta iz državne svojine na određeno lice.⁹ Prodaja istih je bila poverena Fondu za zemljište Republike Češke. Zakon je predviđao da sticalac poljoprivrednog zemljišta može biti fizičko lice (građanin) i pravno lice koje je vlasnik ili suvlasnik zgrade koja pripada određenom zemljištu. Lica koja su imala pravo na restituciju su ona lica koja su imala pravo na povraćaj poljoprivrednog zemljišta na osnovu Zakona br. 229/1991 o vlasništvu nad zemljištem i drugom poljoprivrednom imovinom. Zakon je predviđao da početak prodaje zemljišta objavljuje Fond za zemljište na oglasnoj tabli u selu, na čijoj se teritoriji nalazi poljoprivredno zemljište koje se prodaje, uključujući i podatke u skladu sa zemljišnim knjigama. Informacije o najavi prodaje, Fond za zemljište je trebalo da objavi barem nedelju dana pre i to u novinama širom zemlje.

Od momenta objavljivanja prodaje zemljišta na oglasnoj tabli opštinske kancelarije, trebalo je da prođe period od tri meseca u okviru koga kandidat može podneti pisani zahtev Fondu za zemljište za kupovinu.¹⁰

Dana 31. decembra 2004. godine, površina poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini koja je bila data u zakup od strane Fonda za zemljište Republike Češke je iznosila 599,7 hiljada hektara. Češku poljoprivredu karakteriše visoka fragmentacija vlasništva nad zemljištem i veliki deo zemljišta se daje u zakup (90%).¹¹

U skladu sa Zakonom 74/2012 o kancelariji za državno zemljište, predmet prenosa ne može biti:

5 Finance.cz, Cizinci a koupěnemovitostí: Jakájsouomezení?, dostupno na adresi: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/322466-cizinci-a-koupe-nemovitosti-jaka-jsou-omezeni/>

6 Bc. K. Ishihara, Nabývání nemovitostí na území České republiky cizinci, dostupno na adresi: <http://www.remawell.cz/cs/realitni-kancelar/odborne-publikace/nabyvani-nemovitosti-obcany-mimo-ramec-eu-v-ceske-republice/>

7 Zakon o deviznom poslovanju, (Službeni glasnik Republike Češke, br. 219/1995), dopunjen Zakonom br. 159/2000, Zakonom br. 362/2000, Zakonom br. 482/2001, Zakonom br. 126/2002, Zakonom br. 257/2004 i Zakonom br. 354/2004, čl. 1, dostupno na adresi: <http://zakony-online.cz/?s140&q140=all>

8 Finance.cz, Cizinci a koupěnemovitostí: Jakájsouomezení?, dostupno na adresi: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/322466-cizinci-a-koupe-nemovitosti-jaka-jsou-omezeni/>

9 Zakon br. 74/2012 sa izmenama i dopunama Zakona br. 95/1999 o prenosu poljoprivrednog i šumskog zemljišta iz državne svojine na drugo lice i o izmenama i dopunama Zakona br. 569/1991 o Fondu za zemljište Republike Češke, sa izmenama i dopunama i Zakon br. 357/1992 o porezu na nasledstvo, porezu na poklon i porezu na prenos nepokretnosti, sa izmenama i dopunama i Zakon br. 569/1991 o Fondu Republike Češke, sa izmenama i dopunama. (Službeni glasnik Republike Češke, br. 74/2012), dostupno na adresi: <http://www.zakonyprolidi.cz/obor/1320927>

10 Juristuc, Nabývání pozemků od Pozemkového fondu České republiky, dostupno na adresi: <http://obcanske.juristice.cz/87366/>

11 eAGRI, Zemědělská výroba, dostupno na adresi: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/>

- poljoprivredno zemljište ili njegov deo predviđeno za master plan ili regulacioni plan;
- poljoprivredno zemljište određeno prema odobrenom planu za izgradnju seoskih puteva;
- imovina čiji prenos na druga lica reguliše neka druga zakonska regulativa;
- poljoprivredno zemljište u vojnim okruzima;
- poljoprivredno zemljište u nacionalnim rezervatima prirode, u prvoj i drugoj zoni Nacionalnih parkova i kod nacionalnih prirodnih spomenika.

Kancelarija za državno zemljište može da proda isto u skladu sa članom 12. Zakona o kancelariji za državno zemljište:

- a) fizičkim ili pravnim licima koja su se kao poljoprivredni preduzetnici bavili poljoprivrednom proizvodnjom najmanje 36 meseci na zemljištu površine od najmanje 10 ha u katastarskoj opštini ili u upravnom području, pored administrativnog područja, koji pripadaju zemljištu namenjenom za prodaju;
- b) fizičkim ili pravnim licima koja, kao poljoprivredni preduzetnici, poseduju najmanje 10 ha poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj opštini ili u upravnom području, pored administrativnog područja, koji pripadaju poljoprivrednom zemljištu koji se prodaje i koja su se kao poljoprivredni preduzetnici bavili poljoprivrednom proizvodnjom najmanje 36 meseci na zemljištu površine od najmanje 10 ha;

Kancelarija za državno zemljište objavljuje na svojoj zvaničnoj tabli i na svojoj internet stranici obaveštenje o pokretanju javne ponude, zajedno sa pozivom da lica podnesu pisani zahtev u roku od mesec dana od objavljivanja ponude. Istovremeno objavljuje na svom sajtu tekst ugovora o kupoprodaji čiji se sadržaj ne može se menjati u toku javne ponude.¹²

Ako postoji zahtev za kupovinu poljoprivrednog zemljišta od strane više zainteresovanih lica, uslovi su sledeći:

- ponuđena kupovna cena ne sme biti niža od cene najavljene tokom dodele tendera;
- uplaćuje se na račun Kancelarije za državno zemljište depozit u visini od 5% od najavljene cene ili barem 5.000 čeških kruna.

¹² Zakon o kancelariji za državno zemljište (*Službeni glasnik Republike Češke*, br. 503/2012), čl. 6. i 12, dostupno na adresi: http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/Legislativa-MZe_uplna-zneni_zakon-2012-503.html

Lice koje je ponudilo najvišu otkupnu cenu će biti pozvano da zaključi kupoprodajni ugovor. Ako to lice ne zaključi kupoprodajni ugovor, poziva se sledeća po redu osoba na spisku prijavljenih lica.¹³

4. Uslovi za bavljenje poljoprivrednom delatnošću

Poljoprivredni preduzetnik na osnovu Zakona o kancelariji za državno zemljište je fizičko ili pravno lice koje namerava da obavlja poljoprivrednu proizvodnju, kao stalan i nezavisan, u svoje ime, na sopstvenu odgovornost, za profit, pod uslovima propisanim u ovom zakonu i da, u pogledu fizičkog lica:

- 1) je navršio 18 godina,
- 2) ima pravnu sposobnost,
- 3) ima stalni boravak u Republici Češkoj, ako nije češki državljanin ili državljanin države članice Evropske unije,
- 4) je u razgovoru sa lokalnim nadležnim opštinskim organom pokazao osnovno znanje češkog jezika i zakona.¹⁴

5. Brisanje poljoprivrednih preduzetnika iz Registra

Opštinski organ može isključiti poljoprivrednog preduzetnika iz Registra ako postoji dokaz da:

- 1) ne radi na poljoprivrednoj proizvodnji više od 24 kalendarskih meseci;
- 2) je umro, kada je u pitanju fizičko lice;
- 3) je prestao da postoji, kada je u pitanju pravno lice;
- 4) je prekinuo poslovne aktivnosti vezane za poljoprivrednu proizvodnju, ako se radi o fizičkom licu.¹⁵

6. Pravo preče kupovine

U Republici Češkoj pravo preče kupovine imaju sledeća lica:

- poljoprivrednici;
- zemljoposednici;
- partneri u korporativnim farmama;
- članovi zadruga.

¹³ Nabídka pozemků k prodeji podle §12 – Texty k nabídkám, dostupno na adresi: <http://www.spucr.cz/spucr/page.aspx?KategorieID=6022>

¹⁴ Zakon o poljoprivredi (*Službeni glasnik Republike Češke*, br. 252/1997), član 2e, dostupno na adresi: http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/Legislativa-MZe_uplna-zneni_zakon-1997-252-viceoblasti.html

¹⁵ Zakon o poljoprivredi, čl. 2g.

Ovo pravo se često upotrebljava kada se privatizuje državno zemljište. Oko 90% državnog zemljišta koje je privatizovano 2006. godine, kupila su lica koja su koristila svoje pravo preče kupovine. To pokazuje da su oni koji su bili u mogućnosti da zakupe državno zemljište na početku reformi, uživali pravo preče kupovine, odnosno mogućnost da steknu zemljište u privatnom vlasništvu.¹⁶

7. Ugovor o pristupanju Republike Češke Evropskoj uniji i pregovaračka pozicija grupe 4 – sloboda kretanja kapitala

Prema Ugovoru o pristupanju Republike Češke Evropskoj uniji, ugovoren je prelazni period od sedam godina od momenta pristupanja iste EU u okviru koga su zadržana ograničenja slobodne trgovine poljoprivrednim zemljištem.¹⁷ Od 2011. godine, kada je završen prelazni period, prestala su da važe ograničenja za slobodnu trgovinu poljoprivrednim zemljištem. Zakon o deviznom poslovanju je izmenjen 2011. godine i to član 17. istog kojim su ukinuta ograničenja za sticanje nepokretnosti od strane stranaca. To je dovelo do toga da je Republika Češka postala izuzetno atraktivna za ruske investitore, a pre ekonomske krize su glavni investitori bili Britanci.

Kao rezultat članstva Republike Češke u EU, javila se i potreba da se ukine član 17. Zakona o deviznom poslovanju koji je ograničavao slobodnu trgovinu, a što nije bilo u saglasnosti sa članom 63. Ugovora o funkcionisanju EU koji proklamuje slobodu kretanja kapitala.

Prema izveštaju Evropskog parlamenta o Republici Češkoj, četvrto poglavlje, režim sticanja (*acquis*) je povezan sa članom 56. Ugovora o osnivanju Evropske zajednice¹⁸ koji zabranjuje sva ograničenja kretanja kapitala između država članica. Kretanje kapitala obuhvata pored novčanih plaćanja i prenos nepokretnosti.

U pregovorima o pristupanju Republike Češke u EU je ugovoren sedmogodišnji tranzicioni period za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta.

Komisija je u svom izveštaju iz 1997. godine zaključila da je Republika Češka dostigla visok stepen liberalizacije kretanja kapitala. Od tada, Republika Češka postiže konstantan napredak u toj oblasti.¹⁹

Prema izveštaju CEPS-a,²⁰ ograničenja koja su postojala u tranzicionom periodu vezano za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta, nisu se dosledno poštovala. Naime, postojali su neformalni sporazumi koji su omogućavali strancima da steknu zemljište i isto je davano u zakup. Bilo je dosta stranih ulaganja u industriju hrane i u agrobiznis. Ukazano je na snažnu korelaciju između važnosti zakupa zemljišta i značaja korporativnih farmi u ukupnom korišćenju zemljišta. U Republici Češkoj i Slovačkoj 75% od ukupne površine poljoprivrednog zemljišta koriste upravo korporativne farme.

Tranzicioni rok u trajanju od sedam godina u okviru koga su zadržane zabrane raspolaganja poljoprivrednim i šumskim zemljištem je bio od velike važnosti za Republiku Češku, koja je zahtevala prilikom pregovora o pristupanju EU da joj se odobri ovaj prelazni period u cilju zaštite društveno-ekonomske strukture poljoprivrede od „šokova“ koji bi mogli da nastanu od razlika u cenama zemljišta i prihoda koji imaju ostali građani EU, kao i zbog problema sa kreditiranjem sela. Zbog kombinacije ovih faktora, očekivalo se da bi moglo da dođe do masovne prodaje zemljišta strancima. S obzirom da to nije bilo u interesu ove države članice EU, to se Republika Češka opredelila za sedmogodišnji prelazni period koji je omogućio da se zadrži zabrana prodaje poljoprivrednog i šumskog zemljišta strancima.²¹

16 P. Ciaian, d'Artis Kancs, J. Swinnen, K. Van Herck and L. Vranken, Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, dostupno na adresi: <http://www.ceps.eu/book/sales-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>

17 Odbor komunikační strategie Ministerstvo zahraničních věcí ČR, Informace ke Smlouvě o přistoupení, dostupno na adresi: http://ec.europa.eu/ceskarepublika/pdf/smlouva_o_pristoupeni_mzv.pdf

18 Treaty establishing the European Community (Nice consolidated version) – Part Three: Community policies – Title III: Free movement of persons, services and capital – Chapter 4: Capital and payments – Article 56 – Article 73b – EC Treaty (Maastricht consolidated version) – *Official Journal C 325, 24/12/2002 P. 0056 – 0056 Official Journal C 340, 10/11/1997 P. 0199 – Consolidated version Official Journal C 224, 31/08/1992 P. 0025 – Consolidated version.*

19 Factsheet, The Czech Republic, Chapter 4-Free movement of capital, dostupno na adresi:

http://www.europarl.europa.eu/enlargement_new/negotiations/czech/pdf/czech_chap04_en.pdf

20 Centre for European Policy Studies.

21 Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate, Final Report.

SLOVENIJA

Erazem Bohinc, student master studija

Evropskog pravnog fakulteta,

Nova Gorica, Slovenija

Nenad Kosorić, student Pravnog fakulteta

Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Ukupna teritorija koju Slovenija zauzima iznosi 20 270 km². Zemljište zauzima površinu od 20 140 km², što je 99.4% ukupne teritorije. Poljoprivredno zemljište zauzima površinu od 5 000 km², odnosno čini 24.7% celokupne teritorije Slovenije i 24.8% od ukupne površine zemljišta. Šumsko zemljište zauzima površinu od 12 745 km², što je 62.9% celokupne teritorije, odnosno 63.3% ukupne površine zemljišta.¹

Podaci o zemljištu u Sloveniji

Ukupna teritorija	20 270	km ²
Gustina naseljenosti	98.7	stanovnikana 1 km ²
Površina zemljišta	20 140	km ²
Površina zemljišta (% od celokupne teritorije)	99.4	% celokupnog zemljišta
Poljoprivredno zemljište	5 000	km ²
Poljoprivredno zemljište (% od celokupne teritorije)	24.7	% celokupne teritorije
Poljoprivredno zemljište (% od ukupne površine zemljišta)	24.8	% površine zemljišta
Plodno zemljište	260	km ²
Plodno zemljište (% od celokupne teritorije)	1.3	% celokupne teritorije
Plodno zemljište (% od ukupne površine zemljišta)	1.3	% površine zemljišta
Plodno zemljište (% od ukupne površine poljoprivrednog zemljišta)	5.2	% površine poljoprivrednog zemljišta
Šumsko zemljište	12.745	km ²
Šumsko zemljište (% od celokupne teritorije)	62.9	% celokupne teritorije
Šumsko zemljište (% od ukupne površine zemljišta)	63.3	% površine zemljišta

1.2. Definisane pojmove

Prema slovenačkom Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, poljoprivrednim površinama se smatraju: zemljišta koja su pogodna za poljoprivrednu proizvodnju, zemljišta koja su planskim

aktima lokalnih samouprava određena kao poljoprivredna zemljišta, područja trajno zaštićenog poljoprivrednog zemljišta, oranice, livade, trajni nasadi i ostale poljoprivredne površine.²

Šumskim zemljištem se prema slovenačkom Zakonu o šumama smatra: zemljište obraslo šumom čije drveće dostiže 5 m, na površini od 0,25 ha, pošumljeno zemljište gde visina drveća dostiže minimalno 5 m, koje nije obrađivano 20 godina i ne koristi se u poljoprivredne svrhe, zemljište mora biti pokriveno 75% šumom.³

2. Poljoprivredno zemljište u privatnoj svojini

Ustavom Republike Slovenije propisano je ograničenje za sticanje svojine za strana fizička i pravna lica. Strani državljani mogu postati nosioci prava svojine samo ako postoji reciprocitet. Međutim odmah po pristupanju Slovenije EU ovo ograničenje prestalo je da važi za državljane članica EU.⁴ Poljoprivredno zemljište smatra se dobrom od naročitog značaja.⁵ Vlasnici zemljišta i drugi titulari prava na zemljištu bilo da su pravna ili fizička lica, dužni su da drugima dozvole povremeno korišćenje zemlje u svrhu pčelarstva, sabiranja plodova divljih biljaka koje tu rastu, takođe i zeljastih biljaka, gljiva, te bavljenje lovom i slobodno kretanje, ako se na taj način ne nanosi šteta. Ako neko nanese štetu vlasniku, dužan je da je nadoknadi.⁶ Pravni promet obradivim zemljištem, šumom i farmama odvija se prema propisima građanskog prava s tim što predmet prodaje može biti samo celo vlasništvo i suvlasnički udeo uz odobrenje odgovarajućeg organa, a ako ne postoji pravo preče kupovine nad tim zemljištem ili ako to nije na neki drugi način uređeno zakonom. Vlasnik zemljišta može da sklopi ugovor o poklonu samo u slučaju da ugovor sklapa:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS (*Uradni list RS*, br. 71/11), čl.2, st. 1–3., dostupno na adresi: <http://www.uradni-list.si/1/content?id=103972>
- Zakon o gozdovih RS (*Uradni list RS*, br. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO–1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr in 17/14), čl.2, st. 1–2., dostupno na adresi: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=199330&stevilka=1299>
- Ustavu Republike Slovenije (*Uradni list RS*, br. 33/1991), čl.2., dostupno na adresi: <http://www.uradni-list.si/1/content?id=61579>
- Ustavu Republike Slovenije, čl. 1.
- Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 5.

¹ Worldstat info, Slovenia, dostupno na adresi: <http://en.worldstat.info/Europe/slovenia/land>

- sa supružnikom, vanbračnim partnerom, usvojioцем, usvojenikom roditeljima, decom, braćom, sestrama, unučadima, sestrićem/sestričinom ili bratancem/bratanicom;
- kćerkinim ili sinovljevim bračnim ili vanbračnim partnerom, usvojienikom i njegovim partnerom, ako su članovi iste farme;
- licima koja su se brinula o farmi 5 godina u skladu sa razvojnim programom države o ruralnom razvoju;
- lokalnom zajednicom ili državom.⁷

Katastarska parcela se prema zakonu ne može deliti, osim u sledećim slučajevima:

- ako se povećava ili zaokružuje već postojeća parcela;
- ako se na taj način stvara građevinsko zemljište;
- ako je testamentom, prema Zakonu o nasleđivanju, tako predviđeno;
- ako vlasništvo nad tim delom stiće opština ili država;
- ispunjava uslove za sukcesiju države.⁸

Za trgovinu obradivim zemljištem odobrenje lokalne samouprave nije potrebno ako jedan od suvlasnika otkupljuje udeo drugog, ako se radi o ugovoru o doživotnom izdržavanju, poklonu za slučaj smrti, ako se radi o prenosu između supružnika ili vanbračnih partnera i njihove dece.⁹

Ukoliko dođe do kršenja bilo koje od gore navedenih odredbi prenos nije moguć. Vlasnik koji namerava da proda svoj posed dužan je da pripremi aukciju. O aukciji mora da obavesti odgovarajući organ lokalne samouprave na čijoj teritoriji se zemljište nalazi. Lokalna samouprava nakon dostavljanja odgovarajućih dokumenata dužna je da objavi informacije o aukciji na oglasnoj tabli opštine ili na zvaničnom sajtu. Rok za prihvatanje ponude je 30 dana od dana dostavljanja.¹⁰ Lice koje kupuje zemljište, a nije sa teritorije opštine gde se zemljište nalazi, mora da dobije odobrenje za transakciju od organa lokalne samouprave na čijoj se teritoriji zemljište nalazi, nakon što ponuda bude prihvaćena.¹¹

2.1 Zakup

Prema slovenačkom Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, zakup poljoprivrednog zemljišta, šume i

farmi moguć je na lizing. Prioritet prilikom zakupa imaju: prethodni zakupac kojem ističe rok na koji je zakupio zemljište, zakupac ili vlasnik su sednih parcela, ostale zadruge i poljoprivrednici koji se bave poljoprivredom, šumarstvom i stočarstvom.

Na zakup se primenjuju odredbe slovenačkog Obligacionog zakonika.¹² Da bi nekom licu bio odobren zakup potrebno je odobrenje opštine, a ako je imanje u vlasništvu opštine ili države takvo odobrenje nije potrebno. Period na koji se zakupljuje zemljište ograničen je zakonom. On zavisi od toga koja je namena zemljišta. Zakupiti se može zakupiti najviše na 25 godina, a najmanje na 10 godina. Radi poboljšanja uslova za promet i unapređenje poljoprivrede u celini moguća je konsolidacija i komasacija.¹³

2.2 Zajednički pašnjaci

Zajednički pašnjaci su parcele poljoprivrednog zemljišta različitih vlasnika objedinjene radi napasanja stoke od strane zainteresovanih lica ili organizacija. Područja koja mogu biti pretvorena u zajednički pašnjak određuju se od strane odgovarajuće stručne poljoprivredne službe. Pašnjaci se formiraju ugovorom između zainteresovanih strana. Ugovorom se bliže određuju prava i obaveze lica koja zajednički napasaju stoku, a overu ugovora vrši opština na čijoj teritoriji se pašnjak nalazi.¹⁴ Vlasnik dela zajedničkog pašnjaka može svoje pravo prodati ili dati u zakup, ali pravo prvenstva imaju suvlasnici i lica koja zajednički napasaju stoku po bilo kom osnovu. Rasformiranje zajedničkog pašnjaka moguće je samo uz dozvolu odgovarajućeg organa.¹⁵

3. Šumsko zemljište

Prema slovenačkom Zakonu o šumama vlasnici šume mogu biti fizička i pravna lica. Šumom se mora upravljati tako da se obezbedi njena socijalna, ekološka i produktivna funkcija. Zbog toga vlasnici moraju da šumom upravljaju na osnovu odredaba propisanih u Zakonu o šumama. Vlasnici šuma su u obavezi da dozvole prolaz kroz šumu, korišćenje šume u turističke svrhe, rekreativni lov i ribolov. Vlasnici imaju pravo da učestvuju u državnom planiranju po pitanju šuma i seče šume.¹⁶ Šume koje imaju neku zaštitnu ili ekološ-

7 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 17a.

8 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 18.

9 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 19.

10 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 20.

11 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS čl. 20–25.

12 Obligacijski zakonik (*Uradni list RS*, br. 97/07), dostupno na adresi: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1263>

13 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 29.

14 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 99.

15 Zakon o kmetijskih zemljiščih ZKZ RS, čl. 104.

16 Zakon o gozdovih RS, čl. 5.

ku funkciju pod jačim su nadzorom od onih koje tu funkciju nemaju i one spadaju u šume sa posebnom zaštitom. Takvu zaštitu imaju i šume koje poseduju odgovarajući turistički potencijal ili se koriste u vojne svrhe ako poseduju odgovarajuće vojne objekte. Za takve šume propise o posebnoj zaštiti donosi Vlada.¹⁷

Pravo preče kupovine šuma ima država. Izuzetno, ovakvo pravo imaju i pravna lica koja se bave šumarstvom. Fizička lica koja se bave poljoprivredom ili šumarstvom mogu se pozivati na pravo prvenstva za dodelu koncesija za eksploataciju šume. Organ koji je nadležan da vrši nadzor je ministar u čijem se resoru nalaze i šume.¹⁸

4. Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju

Potpisivanjem Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju Slovenija nije postavila ograničenja na kupovinu zemljišta strancima i nije tražila prelazni period u pristupnim pregovorima, te je na taj način strancima omogućeno da kupuju zemljište i ostale nekretnine u Sloveniji. Postoji reciprocitet između Slovenije i svih ostalih članica EU, čiji temelj leži u Ustavu, kojim je omogućena kupovina zemljišta i državljanima članica EU.¹⁹ Zemlje kandidati za ulazak u EU mogu sticati pravo vlasništva nad nekretninama samo ako postoji reciprocitet između Slovenije i njih, u skladu sa Zakonom o reciprocitetu.²⁰

Državljeni trećih zemalja mogu steći pravo svojine na nepokretnostima na području Republike Slovenije samo po osnovu nasleđivanja, ukoliko postoji reciprocitet.²¹

17 Zakon o gozdovih RS, čl. 46.

18 Zakon o gozdovih RS, čl. 45.

19 Ustavu Republike Slovenije, čl. 68.

20 Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (*Uradni list RS*, br. 9/99), dostupno na adresi:

21 Zakon o dedovanju (*Uradni list SRS*, br. 15/76, 23/78, *Uradni list RS*, br. 13/94 – ZN, 40/94 – odl. US, 117/00 – odl. US, 67/01, 83/01 – OZ in 31/13 – odl. US), čl. 6., dostupno na adresi: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO317>

5. Poljoprivredno zemljište i šume u državnom vlasništvu

Zemljištem koje se nalazi u državnoj svojini upravlja Fond u skladu sa propisima i razvojnim planom. Zadaci Fonda su:

- da osigura održivo upravljanje poljoprivrednim zemljištem, farmama i šumama, u cilju adaptacije na klimatske promene, očuvanja prirode i očuvanja kvaliteta voda;
- da drži i upravlja zemljištem, farmama i šumama u skladu sa propisima;
- da održava evidenciju o pravnim i materijalnim kvalitetima imovine na temelju Zakona, za potrebe efikasnog sprovođenja administrativnih poslova Fonda;
- da obavlja druge poslove koji se tiču poljoprivrednog zemljišta i šuma.

Fond ne sme da raspoláže zemljištem bez odobrenja opštinskog organa koji vodi računa o prostornom planiranju. Fond takođe ne sme da raspoláže zemljištem koje se nalazi u sklopu regije koja je obuhvaćena „nacionalim planom za razvoj”.²² Fond je odgovoran vladi Republike Slovenije i ima obavezu da podnosi jednom godišnje izveštaj o poslovanju. Poslovanje fonda nalazi se u nadležnosti ministarstva zaduženog za poljoprivredu i Ministarstva finansija. Vlada najmanje jednom godišnje podnosi Narodnoj skupštini izveštaj o poslovanju Fonda.²³ Sredstva za osnivanje Fonda obezbedila je Vlada Slovenije, dok fond ima i svoja vlastita sredstva koja stiče poslovanjem.²⁴ Poljoprivredno zemljište i šume zbog promene namene mogu promeniti svoj status, ako se radi o javnom interesu. Takođe može preći u vlasništvo opštine koja dalje u skladu sa promenom namene koristi to zemljište ili šumu.²⁵

22 Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (*Uradni list RS*, 19/10), čl. 8., dostupno na adresi: <http://www.uradni-list.si/1/content?id=96618>

23 Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, čl. 9.

24 Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. čl. 10.

25 Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije. čl. 16.

HRVATSKA

Nenad Kosorić, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Hrvatska se prostire na 56 594 km². Od toga zemljište zauzima površinu od 53 910 km², što je 95.3% ukupne teritorije. Poljoprivredno zemljište zauzima površinu od 12 010 km², odnosno čini 21.2% celokupne teritorije Hrvatske, tj. 22.3% od ukupne površine zemljišta. Šumsko zemljište zauzima površinu od 21 374 km², što je 37.8% od celokupne teritorije, odnosno 39.6 ukupne površine zemljišta.²⁶

Podaci o zemljištu u Hrvatskoj

Ukupna teritorija	56 594 km ²
Površina zemljišta	53 910 km ²
Poljoprivredno zemljište	12 010 km ²
Poljoprivredno zemljište (% od ukupne površina zemljišta)	22,3 %
Šumsko zemljište	21 374 km ²
Šumsko zemljište (% od ukupne površina zemljišta)	39,6 %

1.2. Definisane pojmove

Prema hrvatskom Zakonu o poljoprivrednom zemljištu *poljoprivrednim površinama* se smatraju: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, močvare kao i drugo zemljište, koje se uz opravdane troškove može pretvoriti u zemljište za poljoprivrednu proizvodnju. Neobraslo šumsko zemljište i zemljište obraslo početnim ili degradacijskim razvojnim stadijumima, a pogodno je za poljoprivrednu proizvodnju, smatra se poljoprivrednim zemljištem.²⁷

Šumsko zemljište je hrvatskim Zakonom o šumama definisano kao zemljište koje je obraslo šumom na površini od najmanje 10 ari, šumski rasadnici, plantaže koje su sastavni deo šume, šumska infrastruktura, protivpožarni preseki, te ostala manja otvorena područja unutar šume, šume u posebnim područjima koja su zaštićena,

šume od posebnog naučnog i ekološkog značaja, vetrobrani i zaštitne zone koje površinom prelaze 10 ara i čija širina prelazi 20 metara.²⁸

Ustav Hrvatske zajedno sa ostalim dobrima koje smatra da su značajna za državu smatra i poljoprivredno zemljište kao i šumsko. Predviđena je posebna zaštita zemljišta i dobara od značaja i upućuje na zakon kojim je to regulisano. Pa se zakonom propisuje na koji način se može upotrebljavati i iskorišćavati.²⁹

2. Poljoprivredno zemljište u privatnoj svojini

Promet poljoprivrednim zemljištem u privatnoj svojini odvija se prema pravilima građanskog prava uz postavljena ograničenja. Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju predviđena je zabrana sticanja svojine stranih fizičkih i pravnih lica. Poljoprivredno zemljište strani državljani ne mogu da stiču u svojini 7 godina od dana stupanja na snagu Ugovora o stabilizaciji i pridruživanju uz mogućnost da se produži za još 3 ako bude potrebno.³⁰ Izuzetno strana lica mogu sticati svojini nasleđstvom pod posebnim uslovima, ako postoji reciprocitet.

3. Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini

Raspodaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske je uređeno Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, sa pratećim podzakonskim aktima kojima su uređeni postupci davanja poljoprivrednog zemljišta u zakup,³¹ metodologije

28 Zakon o šumama Republike Hrvatske, (Narodne novine, br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14), čl. 1., dostupno na adresi: <http://www.zakon.hr/z/294/Zakon-o-%C5%A1umama>

29 Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine br. 56/90, 135/97, 8/98 –pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst), čl. 52, dostupno na adresi: <http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/232289.html>

30 Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju Republike Hrvatske, s jedne strane, i Evropskih zajednica i njihovih država članica, s druge strane (dalje u tekstu SSP), dostupno na adresi: <http://www.mvep.hr/hr/hrvatska-i-europska-unija/hrvatska-i-europska-unija/proces-stabilizacije-i-pridru-zivanja-/sporazum-o-stabilizaciji-i-pridru-zivanju/>

31 Pravilnik o postupku javnog nadmetanja za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja na javnom pozivu za dodjelu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hr-

26 Worldstat info, Croatia, dostupno na adresi: <http://en.worldstat.info/Europe/Croatia/Land>

27 Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 39/3), čl. 3, st. 1–2, dostupno na adresi: <http://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu>

određivanja početne zakupnine,³² agrotehničke mere kojima se očuvava bonitet zemljišta.³³

3.1. Prodaja poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini

Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini izuzetno se može prodati direktnom nagodbom pod sledećim uslovima:

- 1) ako se katastarska parcela graniči sa posedom budućeg vlasnika, a koja je ne čini produktivnu celinu i čija površina u kontinentalnoj Hrvatskoj do 1 ha, a u jadranskoj regiji do 0,2 ha.³⁴
- 2) ako se parceli koja se prodaje jedino može pristupiti preko poseda budućeg vlasnika, a u svrhu konsolidacije;
- 3) ako budući vlasnik parcele za nju ima pribavljenu dokumentaciju za gradnju poljoprivrednih obekata;
- 4) ako se parceli koja se prodaje mjenja namena u interesu Republike Hrvatske.

Odluku o prodaji direktnom nagodbom donosi agencija. Agencija ima pravo otkupa zemlje koju je prodala po istoj ceni. Cenu zemljišta propisuje ministar.³⁵

3.2. Zakup

Zemljište u državnoj svojini daje se u zakup licitacijom na period od 50 godina. Poziv za zakup raspisuje se prvenstveno zbog katastarskih parcela koje čine proizvodno-tehnološku celinu površine do 100 ha. Učesnici u nadmetanju mogu biti fizička i pravna lica koja su izmirila svoje ranije obaveze vezane za poljoprivredno zemljište. U ponudi je potrebno istaći očekivane prihode, način održavanja zemljišta, namenu korišćenja, podatke o potrebnoj mehanizaciji, investicije i zapošljavanje i posebne naznake ako se radi o ekološkoj proizvodnji. Pravo prvenstva imaju učesnici koji su bili dosadašnji zakupci i imaju određen broj bodova koji se daju na osnovu:

vatske u zakup i zakup za ribnjake (*Narodne novine*, br. 120/13), dostupno na adresi: http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_09_120_2583.html

32 Pravilnik o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake, dostupno na adresi: <http://www.propisi.hr/print.php?id=9150>

33 Pravilnik o agrotehničkim mjerama (*Narodne novine*, br. 142/13), dostupno na adresi: http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_11_142_3051.html

34 Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske, čl. 50.

35 Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske, čl. 50.

- mirne državine koju su dobili na prethodnoj licitaciji 20 bodova;
- visini ponuđene zakupnine, 20 bodova srazmerno od početne cijene do dvostruke ponuđene (maksimalan broj bodova je 100) cene.³⁶

Prema zakonu, ako ponuda koju da učesnik prelazi dvostruko početnu cenu, takva ponuda se smatra nevažećom. Zakupljeno zemljište se prema zakonu ne može davati u podzakup. Zakupac ne može obaveze propisane ugovorom preneti na drugo lice.³⁷

Početna zakupnina se određuje na osnovu pravilnika koji donosi nadležni ministar. Nakon završene licitacije pobjednik potpisuje ugovor sa Agencijom za poljoprivredu. Izuzetno ako je nakon potpisivanja ugovora postao trajno nesposoban za rad, a nema naslednika ugovor može biti prenet na drugo lice. Naslednici zakupca nasleđuju prema redovnim pravilima o nasleđivanju do isteka vremena na koje je ugovor potpisan. Organ koji je nadležan da vodi računa o načinu upotrebljavanja zemljišta i ostalim pitanjima je Agencija za poljoprivredu. Agencija je dužna da obavesti katastar u Zagrebu kako bi se zakup mogao upisati. Od ugovora o zakupu se u svako doba može sporazumno odustati, ako zakupljeno poljoprivredno zemljište prestane biti poljoprivredno i ako zakupac ne koristi zakupljeno zemljište u skladu sa propisima. Upravni nadzor obavlja Ministarstvo poljoprivrede. Inspekcijiski nadzor vrši poljoprivredna inspekcija u sastavu Ministarstva. Ako poljoprivredna inspekcija ustanovi da je počinjen prekršaj propisan zakonom, dužna je da podnese prekršajnu prijavu. Žalba na prekršajnu prijavu podnosi se Ministarstvu, ali ona ne odgađa izvršenje.³⁸

3.3. Privremeno korišćenje

Poljoprivredno zemljište u državnoj svojini za koje nije sklopljen ugovor o zakupu nadležna agencija može dati na privremeno korišćenje i upotrebu fizičkim i pravnim licima na njihov zahtev i to:

- zakupcima kojima je istekao ugovor, a u mirnom su posedu zemljišta;
- držaocima koji su koristili zemljište bez ugovora, a imali su mirnu državinu.

Ugovor se sklapa na period od 5 godina ili do davanja zemljišta u zakup. Stranka koja je pre

36 Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske, čl. 27–45.

37 Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske, čl. 35.

38 Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske, čl. 60.

ugovora o korišćenju imala ugovor o zakupu, a taj ugovor je istekao, nastavlja da plaća zakup zemljišta po ugovorenoj ceni. Stranka koja nije imala ugovor plaća dvostruku cenu. Moguća je zamena državnog zemljišta za zemljište u vlasništvu privatnih lica (fizičkih i pravnih).

Poljoprivredno zemljište može se dati na korišćenje bez javnog poziva naučno-nastavnim institucijama iz područja poljoprivrede, kaznenim zavodima koje imaju potrebu za poljoprivrednim zemljištem i čiji je osnivač Republika Hrvatska. Daje se na period od 25 godina, ako se daje do 10 ha nema naknade, 10–100 ha za 50% cijene onog područja na kojem se nalazi, više od 100 ha za 100% cenu zemljišta. Organ koji je nadležan za davanje zemljišta na korišćenje je Agencija za poljoprivredu.³⁹

4. Šumsko zemljište

Šumsko zemljište je prema Ustavu Hrvatske javno dobro koje je pod zaštitom države. Šume Hrvatske nalaze se u svojini preduzeća *Hrvatske šume* i delom u privatnoj svojini. Šume se mogu davati u zakup ako se menja njihova namena sve dok do te promjene ne dođe. Odluku o davanju u zakup donosi vlada. Vlada može određeni deo šume izdvojiti i preneti pravo svojine na privatna fizička i pravna lica ako je to u interesu Hrvatske. Šume se ne mogu otuđiti iz vlasništva države osim ako to nije uređeno zakonom. Strana lica ne mogu sticati vlasništvo nad šumskim zemljištem. Nad šumskim zemljištem moguće je uspostaviti pravo službenosti pod uslovima određenim zakonom. Sklapanje ugovora o službenosti nad šumom u nadležnosti je resornog ministra.⁴⁰

4.1. Ograničenja prilikom zakupa

Prema zakonu ako ponuda koju da učesnik prelazi dvostruko početnu cenu takva ponuda se smatra nevažećom. Zakupljeno zemljište se prema zakonu ne može davati u podzakup. Zakupac ne može obaveze propisane ugovorom preneti na drugo lice.⁴¹

5. Pregovaračka pozicija i Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju

5.1. Pregovaračke pozicije grupe 4 (slobodno kretanje kapitala)

Hrvatska je tokom pregovora o pristupanju EU zahtevala prelazni period od 12 godina, u kom će postojati ograničenja za sticanje poljoprivrednog

zemljišta od strane fizičkih i pravnih lica koji nemaju hrvatsko državljanstvo, odnosno nemaju sedište u Republici Hrvatskoj.

Zahtevanje ovako dugog prelaznog perioda obrazloženo je ekonomskim prilikama domaćeg stanovništva, nerešenim svojinskim odnosima, usitnjenim parcelama, socijalnim prilikama i nepovoljnim položajem hrvatskih državljana u odnosu na državljane članica Evropske unije, kao i posledicama građanskog rata koje dalje produbljuju taj nepovoljan položaj.

Prilikom pregovora Hrvatska je istakla i određene ciljeve koji trebaju biti postignuti u prelaznom periodu: poboljšanje položaja i konkurentnosti hrvatskih građana, odnosno zaposlenih u sektoru poljoprivrede lova i ribarstva, ukрупnjavanje parcela te rešavanje svojinskih odnosa.

Ekonomske prilike merene su prema bruto domaćem proizvodu (BDP) po glavi stanovnika gde se vidi da je BDP Hrvatske po glavi stanovnika čak upola manji od evropskog proseka i najmanji od svih članica EU, što bi kupce državljane članica EU dovelo u znatno povoljniji položaj prilikom kupovine zemljišta, jer je cena po 1 ha usklađena sa prilikama domaćeg stanovništva.

S obzirom na površinu ruralnog prostora, broj zaposlenih ljudi u sektoru poljoprivrede, te na posledice građanskog rata, u kome je ogroman broj stanovnika raseljen sa ovog prostora, liberalizacija bi mogla da ima velike posledice na zaposlenost u ovom sektoru.

Sve do 1991. godine Hrvatska je bila u sastavu SFRJ, gde su federacije imale različito društveno uređenje, što se znatno odrazilo na svojinske odnose. Ovo posebno u periodu od Drugog svetskog rata, kada je na tom prostoru vladalo socijalističko uređenje, te je sva zemlja bila u društvenoj svojini. Nakon raspada SFRJ promenjeno je i društveno uređenje države, ali su svojinski odnosi ostali vrlo komplikovani. Iako je formirano tržište nekretnina, dozvoljena kupovina zemljišta od strane privatnih lica i deo zemlje nacionalizovan, ostala su brojna nerešena pitanja. Posledica građanskog rata dodatno otežavaju situaciju jer su neke ostale pod minama, a parcele znatno usitnjene. Zbog toga je napravljen koncept posebne državne zaštite područja koja su bila zahvaćena ratnim dejstvima. Celo to područje je podeljeno na tri dela:

- prvi deo čini teritorija koja je udaljena 15km vazdušnom linijom od granice, koje je bilo pod najjačim ratnim dejstvima, a u njegovom centru ne živi više od 5000 ljudi i teritorija Podunavlja;
- drugi deo čini teritorija koja ne spada u prvu grupu, a bila je zahvaćena ratnim dejstvima;

³⁹ Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske, čl. 48.

⁴⁰ Zakon o šumama Republike Hrvatske, čl. 47.

⁴¹ Zakon o poljoprivrednom zemljištu Republike Hrvatske, čl. 35.

- treći deo čine teritorije koje su zaostale u razvoju.

Zbog ovakve situacije liberalizacija tržišta bi dovela da usporavanja procesa ukрупnjavanja parcela, i dodatnog pogoršanja socijalne slike.⁴²

5.2. Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju

Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju definisani su odnosi Hrvatske i zemalja EU.

U delu koji se odnosi na nekretnine i prirodna dobra od javnog interesa, propisano je, da će nakon stupanja na snagu SSP-a preduzeća i njihovi ogranci imati pravo da uzimaju u zakup, korišćenje nepokretnosti u Hrvatskoj, dok će njihova predstavništva imati pravo da stiču svojinu na nepokretnostima, pod istim uslovima kao i hrvatska preduzeća. Kao izuzetak u odnosu na ovo pravilo

navedena su prirodna bogatstva (šume, rudnici, poljoprivredno zemljište).⁴³

Predviđeno je da će nakon stupanja na snagu Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju Hrvatska dopustiti državljanima članica Evropske unije slobodno sticanje svojine nad nekretninama. Međutim aneksom VII Ugovora izuzeto je poljoprivredno zemljište i područja zaštićena Zakonom o zaštiti prirode. Četiri godine od stupanja na snagu SSP-a, Hrvatska je planirala da usklađuje svoje zakonodavstvo sa zakonodavstvom Evropske unije, da bi na taj način državljanima članica Evropske unije osigurala isti tretman kao i domaćim državljanima. Posle isteka gore navedenog roka propisano je da Veće za stabilizaciju i pridruživanje ispita mogućnosti proširivanja prava i na izuzetke predviđene u VII aneksu.⁴⁴

42 Pregovaračko stajalište Republike Hrvatske za Međuvladinu konferenciju o pristupanju Republike Hrvatske Evropskoj Uniji za poglavlje 4. „Sloboda kretanja kapitala“, str. 10., dostupno na: <http://www.mvep.hr/custompages/static/hrv/files/pregovori/4/04.pdf>

43 SSP, čl. 49. st. 5.

44 SSP, čl. 60, aneks 7.

FRANCUSKA

Stefan Jeličić, studen Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

Anica Prokić, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

Bogdan Vujović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Podaci o zemljištu

Statistički podaci iz 2011. godine pokazuju da u Francuskoj od oko 54.766.000 hektara ukupne kopnene površine:

- 53.12 % čini poljoprivredno zemljište, od kojeg je oko 63 % obradivo;
- 29.22 % je šumsko zemljište; to je oko 15.953.335 hektara površine, a zahvaljujući francuskoj agrarnoj politici, površina pod šumama se svake godine uvećava. U *javnoj svojini* je oko 27% šumske površine: 10.66% u vlasništvu regionalnih vlasti i 16.3% u vlasništvu lokalnih vlasti. U *privatnom* vlasništvu je 66.5% .¹ – 17,66 % ostalo.²

Obradivo zemljište (hektara po glavi stanovnika)	0.3
Obradivo zemljište (% ukupne površine)	33.5
Zemljište pod trajnim usevima (% ukupne površine)	2.0

1.2. Definicije poljoprivrednog i šumskog zemljišta

Poljoprivredno zemljište je zemljište koje obuhvata obradivo zemljište, zemljište pod trajnim usevima i zemljište pod trajnim livadama i pašnjacima.³

Šumsko zemljište je zemljište veće od 0.5 ha, prekriveno šumskim drvećem visine iznad 5 metara, sa stepenom prekrivenosti zemljišta krošnjama stabla od preko 10% ili drveće koje u doba fiziološke zrelosti može da dosegne tu visinu i takvu prekrivenost krošnje. Ne obuhvata zemljište

koje je pretežno poljoprivredne namene ili urbano (npr. parkovi, drvoredi...)⁴

2. Poljoprivredno zemljište

2.1. Ograničenja vlasništva i postupak sticanja zemljišta

2.1.1. UOPŠTENO

Za bavljenje poljoprivrednom delatnošću potrebna je dozvola Agencije za zaštitu zemljišta i ruralni razvoj (*Sociétés d' Aménagement Foncier et d' Etablissement Rural – SAFERs*), koja takođe nadgleda i prodaju i zakup zemljišta. SAFER je osnovan Zakonom o poljoprivredi iz avgusta 1960. godine.⁵ Naime, u Francuskoj su posle Drugog svetskog rata poljoprivredni posedi bili veoma usitnjeni i u posedu mnoštva sitnih poljoprivrednih proizvođača, te su i prinosi bili slabi i država je morala da uvozi hranu i pored izuzetno povoljnih uslova za njenu proizvodnju. Dve godine kasnije Agenciji SAFER je, na zahtev mladih poljoprivrednih proizvođača, odobreno pravo preče kupovine (*droit de préemption*). Ovaj lokalni organ ima i zakonom određene krajnje ciljeve i svoju misiju:

- Održavanje postojećih i uspostavljanje novih poljoprivrednih gazdinstava;
- Uvećanje postojećih obradivih površina u okviru jednog gazdinstva;
- Očuvanje ravnoteže između gazdinstava koja može biti ugrožena javnim radovima;
- Očuvanje porodičnog karaktera gazdinstava;
- Borba protiv špekulisanja oko poljoprivrednog zemljišta i obezbeđenje transparentnosti;
- Očuvanje postojećih uspešnih gazdinstava koja su ugrožena ustupanjem terena ili zgrada;
- Isticanje vrednosti i značaja šuma i voda i njihova zaštita.⁶

1 Wilfried Tissot, Yann Kohler, Intégration of Nature Protection in Forest Policy in France, dostupno na adresi: <http://www.eficent.efi.int/files/attachments/eficent/projects/france.pdf#page=46&zoom=auto,88,770>

2 Worldstat info, France, dostupno na adresi: <http://en.worldstat.info/Europe/France/Land>

3 OECD, glossary of statistical terms, agricultural land, dostupno na adresi: <http://stats.oecd.org/glossary/detail.asp?ID=74>

4 Département des forêts, Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture, dostupno na adresi: <http://www.fao.org/docrep/014/am665f/am665f00.pdf>, str. 6.

5 Les lois d'orientation agricole de 1960. et 1962., dostupno na adresi: http://www.agter.org/bdf/fr/corpus_chemin/fiche-chemin-133.html

6 Association pour contribuer à l'amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), Michel Merlet – La SAFER, un mécanisme origi-

Agencija obuhvata 29 društava (uključujući i Prekomorske departmane). Pravo preče kupovine koje je dato Agenciji SAFER i obaveza da se svaka kupoprodaja zemljišta prijavi Agenciji izazvali su brojne kritike i rasprave, ali i pohvale onih koji smatraju da to sprečava špekulacije na tržištu poljoprivrednog zemljišta, posebno imajući u vidu da na ovom tržištu cene rastu već nekoliko godina. Pravo preče kupovine nije ni apsolutno, ni automatsko, ni opšte, već postoje brojni izuzeci.

Ova Agencija se mora obavestiti o svakoj transakciji i prodaji zemljišta, od strane notara, nakon čega ima dva meseca da odobri ili odbije transakciju. U svim slučajevima gde se transakcija ne može obaviti u interesu SAFERs-a, ona će preduzeti razgovore sa prodavcem i kupcem kako bi se došlo do zajedničkog dogovora koji bolje odgovara interesima agencije. Ukoliko se ne postigne zajednički dogovor, agencija će iskoristiti pravo preče kupovine. Razlozi mogu biti npr. očuvanje životne sredine, situacija u kojoj nema dogovora oko cene, itd. SAFERs zatim pokušava da napravi novi ugovor, koji bolje odgovara njegovim interesima, na primer da proda zemljište drugom kupcu ili ga iznajmi.⁷

Bilo kako bilo, broj slučaja u kojima Agencija interveniše nije veliki, jer se često dođe do dogovora i nema potrebe za intervencijom. Takođe je zanimljivo da ona često ne može da interveniše kada su u pitanju ogromne parcele, zato što je njen budžet ograničen, a ona može da kupi sve ili ništa. Ne može izabrati samo deo imanja.⁸

2.1.2. STRANA LICA

Treba praviti razliku između dve vrste „stranaca“. S jedne strane, to je lice koje je državljanin neke zemlje članice EU. Na državljane zemlje članice EU shodno se primenjuju propisi koji važe za domaće državljane. Sa druge strane, oni koji nisu državljani zemlje članice EU moraju da se vode pravilima koja propisuje član R.333–1 Zakonika o poljoprivredi i morskom ribolovu (*Code rural et de la pêche maritime*) u pogledu dozvole za korišćenje tog zemljišta.

Stranac koji nije državljanin EU, a koji želi da koristi neko poljoprivredno dobro mora za to da

nal de régulation des marchés fonciers par les organisations paysannes et l'Etat, dostupno na adresi: http://www.agter.org/bdf/fr/corpus_chemin_fiche_chemin-3.html

- 7 Faktor Markets, Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, dostupno na adresi: http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations_D15.1_Final.pdf, str. 16.
- 8 French Farm Sales and the Role of SAFER, dostupno na adresi: http://www.french-property.com/news/french_property/safer_land_farm_sales_france

dobije odobrenje. Odobrenje se dobija tako što ministar poljoprivrede izdaje *dozvolu za vršenje profesionalne delatnosti* na kojoj je tačno navedeno koje zemljište stranac želi da obrađuje. Pod uslovom da neki departmani ili zone izdaju posebna odobrenja, *poljoprivrednim proizvođačem* može se smatrati svaka osoba koja na raspolaganju ima neko poljoprivredno imanje ili teren koji se koristi za poljoprivredne namene, čija je površina veća od one koju je odredio prefekt svakog regiona i na koji se primenjuje član L.411–3.⁹

Navedeni član L.411–3 propisuje da, po mišljenju Savetodavnog komiteta o poljoprivrednom zemljištu, *organ uprave* naredbama određuje (uzimajući u obzir lokalne ili regionalne potrebe) suštinsku prirodu i maksimalnu veličinu zemljišta koje ne čini farmu ili delova farme koji su bitni za poljoprivredno iskorišćavanje, a koje može biti izuzeto u slučajevima predviđenim zakonom. Priroda i maksimalna veličina zemlje koja može da se zadrži pri svakoj obnovi zakupa, navedene su u naredbi koja je na snazi tog dana.¹⁰

Na stručnom skupu o pravima u oblasti vinarstva održanom 3. juna u Bordou u organizaciji Instituta Irene (Evropskog instituta za istraživanja i studije za javne beležnike) raspravljalo se i o tome kako stranci mogu doći do *vlasništva* nad poljoprivrednim zemljištem. U Francuskoj, stranac lako može da dođe do poljoprivrednog zemljišta, jedini uslov koji je postavljen jeste da dobije odobrenje za njegovu obradu, a nju izdaje Komisija za kontrolu struktura. U ekonomskom smislu ovo može biti problem jer je neophodno minimalno tri meseca da se zahtev u ovakvom slučaju reši. Ali ako Komisija da potvrđan odgovor, stranac bilo koje nacionalnosti moći će da kupi poljoprivredno zemljište.¹¹

2.2. Zakup poljoprivrednog zemljišta (karakteristike, vrste)

Zakup poljoprivrednog zemljišta sklapa se na period ne kraći od 9 godina i može se obnoviti.¹²

- 9 Code rural et de la pêche maritime, čl. R.333–1, dostupno na adresi <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006591385&idSectionTA=LEGISCTA000006168347&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20141019>
- 10 Code rural et de la pêche maritime, čl. L.411–3, dostupno na adresi: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022658239&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20141019&oldAction=rechCodeArticle&fastReqlid=275745506&nbResultRech=1>
- 11 Claudine Galbrun, Droit: Acquérir des terres lorsqu'on est étranger, dostupno na adresi: <http://www.pleinchamp.com/viticulture/actualites/droit-acquerir-des-terres-lorsquon-est-etranger>
- 12 Code rural et de la pêche maritime, čl. L. 411–5.

Ne može biti kraći od 9 godina čak i ako bi se zakupodavac i zakupac dogovorili.

U francuskom pravu postoje *različite vrste zakupa*:

- Uobičajeni zakup poljoprivrednog zemljišta: najkraće na 9 godina, može se obnovljati svakih 9 godina; određen je pojmovima zakupnine i arende.
- Dugoročni zakup poljoprivrednog zemljišta, koji može imati tri oblika:
 1. Može se sklopiti na 18 godina ili na duži period, i pruža neke poreske olakšice u odnosu na uobičajeni zakup.¹³
 2. Zakup koji se može sklopiti na najmanje 25 godina, a posle tog roka se može raskinuti.
 3. Zakup koji se može sklopiti na period duži od 25 godina, koji zakupcu garantuje da ga zakupodavac neće oterati sa zemljišta pre nego što zakupac doživi godine za odlazak u penziju.¹⁴
- Ustupivi zakup na najmanje 18 godina, koji se može ustupiti i onima koji nisu članovi porodice zakupca, što sprečava raspadanje poseda bez naslednika.
- Najdugoročniji zakup se sklapa na period od 18 do 99 godina i nije određen pojmovima zakupnine i arende.¹⁵

2.3. Poreski režim

2.3.1. PORESKE OLAKŠICE KOJE SE ODNOSE NA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE I VINOGRADU

Fiskalne olakšice koje se odnose na poljoprivredno zemljište i vinograde manje su povoljne u odnosu na one koje se odnose na šume, te se poreskom obvezniku ne odobrava umanjenje poreza.

Opozovanje prihoda zavisi od statusa vlasnika poljoprivrednog zemljišta i vinograda. Ako ih on samo izdaje, njegov prihod je samo zakupnina, na šta se primenjuju propisi koji se odnose na prihod sa zemljišta. Poreski obveznik onda može da bira između mikro-zemljišnog poreza i rešenja o davanju u zakup (*le micro-foncier et la déclaration des loyers au réel*). U oba slučaja porez se plaća po lestvici za opozovanje prihoda. Ako vlasnik dobije status onoga koji zemljište koristi, onda se primenjuju olakšice koje važe za poljoprivrednike.

¹³ Code rural et de la pêche maritime, čl. L. 416–1.

¹⁴ Code rural et de la pêche maritime, čl. L. 416–5.

¹⁵ FDSEA, Le bail rural: quelle est sa durée, comment fixe-t-on le montant...?, dostupno na adresi: <http://www.fdsa08.fr/toutes-les-thematiques/votre-entreprise/foncier/articles/2012-08-02-le-bail-rural/>

Dobit ostvarena prilikom ustupanja poljoprivrednog zemljišta i vinograda potpada pod pravila o nepokretnostima od većeg značaja (*plus-values immobilières*). Ako je zemljište upisano kao sredstvo za izvođenje profesionalne aktivnosti, primenjuju se pravila o profesionalnim aktivnostima od većeg značaja, za koja postoje brojne olakšice (*plus-values professionnelles*).¹⁶

2.4. Delimično ili potpuno oslobađanje od taks i pravo na nasleđivanje

Ako su poljoprivredno zemljište i vinogradi dati u dugoročni zakup (na 18 godina) ili u ustupivi zakup, delimično su izuzeti od plaćanja poreza na imovinu. Visina izuzimanja zavisi od visine vrednosti imanja.

Poljoprivredno zemljište i vinogradi, kao i šume, mogu biti tretirani kao sredstva za rad i biti potpuno izuzeti od plaćanja poreza na imovinu. U tom slučaju je neophodno da vlasnik sam obrađuje svoja imanja ili da sklopi ugovor o zakupu sa nekim članom svoje porodice (supružnikom, pretkom, potomkom, bratom ili sestrom). Zakupac u tom slučaju mora imanje koristiti za izvođenje svoje profesionalne aktivnosti, odnosno kao izvor prihoda za život.

Predviđeno je izuzimanje i u slučaju prenošenja bez plaćanja (donacije i nasleđivanje)¹⁷

Poreske olakšice pri nasleđivanju:

- Za nasleđivanje poljoprivrednog zemljišta datog u dugoročni ili ustupivi zakup predviđene su olakšice od 75% ili 50%, pod uslovom da data osoba ostane vlasnik 5 godina i da je sklopila ugovor pre najmanje 2 godine u slučaju donacije zakupcu ili bliskom rođaku;
- Iste olakšice primenjuju se i pri nasleđivanju deonica u Agencijama za poljoprivredno zemljište (*Groupement foncier agricole*, GFA).¹⁸

3. Šumsko zemljište

3.1. Nadležni organi za kontrolu, postupak upravljanja

Šumama u Francuskoj upravlja Nacionalna kancelarija (odbor) za šumarstvo (*Office National des*

¹⁶ VotreArgent, Impôts, Forêts, terres agricoles et vignobles, dostupno na adresi: http://votreargent.lexpress.fr/impots/forets-terres-agricoles-et-vignobles-des-placements-au-regime-fiscal-tres-favorable_259550.html?p=2

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Les Echos, Patrimoine, Droits de succession, dostupno na adresi: <http://patrimoine.lesechos.fr/patrimoine/guides/fiscalite/les-droits-de-succession-et-de-donation/droits-de-succession-237589.php>

Forêts – ONF), javno telo koje je osnovano 1965. godine pod vrlo zaštitničkim šumskim režimom.

Privatnim šumama upravljaju pojedinci, fizička ili pravna lica, koja mogu, ako je potrebno, zatražiti pomoć stručnjaka ili zadruga, pod uslovom da primenjuju određene zakonske odredbe koje se tiču zaštite šuma (zabrana seče u nekim područjima, dozvole za krčenje i seču, itd.) i utvrditi osnovne planove upravljanja (ovo se odnosi za šume od preko 25 hektara koje su u posedu jednog vlasnika). Privatnim vlasnicima šuma je na raspolaganju 18 Regionalnih centara za šumsko imanje (*Centre Régional de la Propriété Forestière – CRPF*).¹⁹ To su javne ustanove osnovane 1963. godine, kojima upravljaju izabrani vlasnici šuma i članovi nacionalnih i regionalnih organa za razvoj.²⁰ One imaju za cilj da prošire tehnike upravljanja šumama, podstiču saradnju među vlasnicima, pripreme regionalne smernice za proizvodnju i odobre osnovne planove upravljanja vlasnika. Tu je zatim i Nacionalni centar za šumsko imanje (*Centre national de la propriété forestière – CNPF*), koji okuplja pomenutih 18 Regionalnih centara i koji ima slične funkcije.²¹

Vlasnici su, osim toga, sami grupisani u sindikatima u kojima postavljaju svoje vlastite razvojne i organe za edukaciju (*Training for Forest Management*).²²

3.2. Poreske olakšice

U okviru *limita od 25 hektara* kupljene zemlje za izgradnju jedinice za upravljanje (najmanje pet hektara u jednom komadu), kupci imaju pravo na

smanjenje poreza koji je jednak 18 % od investicije, a najviše do 5.700 evra ako je jedan čovek u pitanju i 11.400 evra za par.

Zatim ukoliko jedinica za upravljanje iznosi *najmanje 10 hektara*, olakšice mogu biti do 6.250 i 12.500 evra za rad u šumarstvu. Postoji i naknada od 2000 i 4000 evra za one koji su pod ugovorom upravljanju šumom manjom do 25 hektara.

Porez od 76 % se plaća na premiju osiguranja od rizika oluja, u granicama od 9.60 evra po hektaru. Ovaj iznos se smanjio 2013. godine na 7.20 evra.

Konačno, smanjenje poreza se utvrđuje za doprinos sindikalnog udruženja nadležnog za prevenciju šumskih požara. To je 50% od godišnjeg prinosa, a u granicama od 1000 evra.

Što se tiče prihoda od prodaje drveta i seče, oni su potpuno izuzeti bez obzira na iznos od ostvarene dobiti.²³

Predviđene su i poreske olakšice pri nasleđivanju. Naslednik će se osloboditi do 75% poreza, ako da garanciju o održivom upravljanju za period od 30 godina i ukoliko na svakih 10 godina dostavi izveštaj o primeni te garancije.²⁴

19 Više o ovim centrima na adresi: <http://www.crpf.fr/>

20 Forêt investissement, Forest management, dostupno na adresi: <http://french-forest-investment.com/forest-management.html>

21 FAO, Jean Gadant, France's forest, dostupno na adresi: <http://www.fao.org/docrep/u3500e/u3500e09.htm>

22 Forêt investissement, Forest management.

23 *Votre Argent, Impôts, Forêts, terres agricoles et vignobles.*

24 *Les Echos, Patrimoine, Droits de succession.*

HOLANDIJA

Nevena Milošević, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Ukupna površina Holandije iznosi 41 530 km², od čega zemljište čini 33 760 km², odnosno 81.3 % ukupne teritorije. Šumsko zemljište zauzima 3 670 km², što čini 8.8 % ukupne teritorije Holandije, odnosno 10.9 % ukupne površine zemljišta. Poljoprivredno zemljište zauzima 19 140 km², što čini 46.1 % ukupne površine koju zauzima Holandija, odnosno 56.7 % zemljišta.²⁵

Ukupna teritorija (km ²)	41 530
Površina zemljišta (km ²)	33 670
Površina šumskog zemljišta (km ²)	3 670
Površina šumskog zemljišta (% od ukupne teritorije)	8.8
Površina šumskog zemljišta (% od ukupne površine zemljišta)	10.9
Površina poljoprivrednog zemljišta (km ²)	19 140
Površina poljoprivrednog zemljišta (% od ukupne teritorije)	41.1
Površina poljoprivrednog zemljišta (% od ukupne površine zemljišta)	56.7

1.2. Definisane pojmove

Poljoprivredno zemljište je ono zemljište na kome je razvijen neki oblik poljoprivrede ili se neki oblik poljoprivrede može odmah razviti. Pod poljoprivredom se smatra: ratarstvo (uključujući intenzivne poljoprivrede), hortikultura (uključujući voće, ostalo drveće i cveće), šumarstvo i bilo koji drugi oblik kultivacije zemljišta.²⁶

Definiciju šumskog zemljišta dalo je Ministarstvo poljoprivrede, prirode i kvaliteta hrane.

Pod šumom se podrazumeva zatvorena šuma sa srednjom projekcijom krošnje najmanje 60%. U Holandiji su praktično sve šume zasađene, tako da nema šuma koje su spontano, prirodnim putem nastale (izuzetak predstavljaju neke ledine i močvare).²⁷

2. Zemljište u privatnom vlasništvu

Zakon koji u Holandiji reguliše promet poljoprivrednim zemljištem jeste Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem.

2.1. Uslovi za sticanje poljoprivrednog zemljišta

Da bi ugovor, kojim se raspolaže poljoprivrednim zemljištem, bio punovažan, mora biti odobren od strane nadležnog organa (Grondkamer).²⁸ *Grondkamer* je državni organ u Holandiji, koji ima obavezu da utvrdi punovažnost ugovora o zakupu, stanarskih sporazuma i prestanka ugovora o zakupu, kao i drugih ugovora kada je to određeno zakonom (dalje u tekstu Nadležni organ).²⁹

Nadležni organ će odobriti:

- 1) Ugovor o prodaji, davanju u zakup ili davanju na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, ako su ugovorne strane u krvnom ili tazbinskom srodstvu u pravoj liniji srodstva ili su u odnosu usvojenika i usvojioca.
- 2) Ugovor o prodaji, davanju u zakup ili davanju na upotrebu poljoprivrednog zemljišta Kancelariji za farme ili pravnom licu koje je preporučeno od strane Kancelarije, a takav ugovor je u opštem interesu.³⁰ Za odobrenje ovog ugovora mogu se postaviti dodatni uslovi, koji mogu sadržati ograničenja. Dodatne uslove postavlja ministar i objavljuje ih u službenom glasilu.³¹
- 3) Ugovor o prodaji, zakupu ili davanju na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, koje sa javlja kao deo ugovora o raspolaganju poljoprivrednim zemljištem zaključenog sa državom, pokrajinom, opštinom, ili drugim državnim organom koji poseduje pravni subjektivitet, a predmet ugovora je zemljište na kome se nalazi voda, treset ili polder treset.
- 4) Ugovor o zakupu kojim se ostvaruje pravo prečeg zakupca.

25 Worldstat info, Netherlands, dostupno na adresi: <http://en.worldstat.info/Europe/Netherlands/Land>

26 Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, (*Wet agrarisch grondverkeer (Wet van 26 maart 1981)*) čl. 1, st. 3. i 5, dostupno na adresi: <http://www.wetboek-online.nl/wet/Wet%20agrarisches%20grondverkeer.html#1>

27 European Forest Institute, Annex to EFI Technical Report 88, 2013, Annex 1. Forest Definitions, dostupno na

adresu: http://www.efi.int/files/attachments/publications/annex_1_to_efi_technical_report_88_2013.pdf

28 Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 1.

29 Wikipedia, Grondkamer, dostupno na adresi: <http://nl.wikipedia.org/wiki/Grondkamer>

30 Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 2, tač. 1–2.

31 Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 4.

- 5) Ugovor o konsolidaciji zemljišta u ruralnim područjima.
- 6) Ugovor o prodaji, zakupu ili davanju na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, koji se odnosi na zemljište čija površina ne prelazi 50 hektara, a na zemljištu se nalazi građevinski objekat. Ako je u pitanju poljoprivredni objekat, sticalac je u obavezi ga koristiti isključivo u svrhe za koje je namenjen.
- 7) Ugovor o prodaji, davanju u zakup ili davanju na upotrebu poljoprivrednog zemljišta na osnovu koga je verovatno da će sticalac koristiti zemljište u poljoprivredne svrhe, a prema saopštenjima gradonačelnika i odbornika, te svrhe nisu u suprotnosti sa važećim urbanističkim projektima.³² Gradonačelnik i odbornici donose saopštenje u roku od 30 od dana podnošenja zahteva. Ako saopštenje ne bude doneto u predviđenom roku, zainteresovano lice može podneti novi zahtev Pokrajinskom izvršnom organu da on donese odluku u roku od 30 dana, od dana podnošenja novog zahteva.³³ Saopštenja gradonačelnika i odbornika važe 6 meseci od datuma donošenja.³⁴
- 8) Ugovor kojim se vrši raspodela nepokretne imovine nakon razvoda braka ili raskida registovanog partnerstva.
- 9) Ugovor kojim se raspoložuje zemljištem na osnovu testamenta.
- 10) Ugovor o kupoprodaji zaključen sa državom, pokrajinom, opštinom, ili drugim državnim organom koji poseduje pravni subjektivitet, a predmet ugovora je zemljište na kome se nalazi voda, treset ili polder treset.³⁵ Ova odredba primenjuje se i na zemljište koje se ne koristi kao poljoprivredno zemljište ili ako Vlada donese uredbu kojom zabranjuje upotrebu određenog zemljišta kao poljoprivrednog. U slučaju poljoprivrednog zemljišta, za koje ne postoji uredba, ugovor će biti odobren, ali će vlada imati pravo da otuđi zemljište.³⁶
- 11) Ugovor o prodaji, davanju u zakup ili davanju na upotrebu poljoprivrednog zemljišta

koji je Kancelarija za upravljanje poljoprivrednim zemljištem zaključila sa državom, pokrajinom, opštinom, ili drugim državnim organom koji poseduje pravni subjektivitet, a predmet ugovora je zemljište na kome se nalazi voda, treset ili polder treset.³⁷

Ugovor kojim se raspoložuje zemljištem između krvnih ili tazbinskih srodnika do drugog stepena u pobočnoj liniji biće odobren, ako sticalac ispunjava uslove koji se odnose na školovanje, iskustvo ili zanimanje, ili je verovatno da će te uslove ispuniti.³⁸

Ugovor kojim se raspoložuje imanjem, mora biti odobren od strane nedležnog organa, kada je verovatno da će sticalac održavati imanje. Pod imanjem se, na osnovu Zakona o prometu poljoprivrednim zemljištem, smatra: zemljište koje se nalazi u Holadniji, koje u celini ili delimično čini pripodno područje, šume ili drugi resursi, a na kome se nalazi građevinski objekat; kao i sva druga zemljišta koja čine šume ili drugi resursi, a čije je postojanje poželjno iz perspektive društvenog interesa i u skladu sa Zakonom, je označeno kao nepokretnost.³⁹

Pored opštih propisanih uslova, za odobrenje određenog ugovora o raspolaganju poljoprivrednim zemljištem mogu biti postavljeni i dodatni uslovi. Ti uslovi mogu biti različiti u zavisnosti od kompanije koja je povezana sa raspolaganjem zemljištem ili u zavisnosti od područja na kome se poljoprivredno zemljište nalazi.

Dodatni uslovi se isključivo odnose na: školovanje, iskustvo ili zanimanje sticaoca, ukoliko je to fizičko lice; slučaj u kom dolazi do fragmentacije poljoprivrednog zemljišta otuđenjem cele kompanije, koja se ne dodaje drugoj kompaniji; slučaj otuđenja cele kompanije ili njenog dela drugoj kompaniji, a poljoprivredno zemljište koje se otuđuje ima veću površinu od ukupne površine sticaoca.

Ukoliko se dodatni uslovi odnose na prirodne rezervate, oni se mogu odnositi na: sposobnost sticaoca; sprečavanje fragmentacije prirodnih rezervata; ili garancija koje sticalac mora da obezbedi za održavanje prirodnog rezervata.

Ako je zaključen ugovor o raspolaganju poljoprivrednim zemljištem koje se nalazi u područjima u kojima su postavljeni ciljevi prirodne i pejzažne održivosti ili se nalazi u oblastima u kojima

³² Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 2, tač 3–7.

³³ Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 5.

³⁴ Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 6.

³⁵ Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 2, tač 8–10.

³⁶ Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 7–8.

³⁷ Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 2, tač. 11.

³⁸ Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 6, st. 3.

³⁹ Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 7.

će takvi ciljevi uskoro biti postavljeni, mogu se postaviti dodatni uslovi za priznanje tog ugovora. Ovi uslovi mogu biti različiti od prethodno navedenih dodatnih uslova. Ovi dodatni uslovi ne mogu nametati obavezu zaključenja ugovora o upravljanju, ali se mogu odnositi na specifična poljoprivredna iskustva koja se primenjuju u tom području.

Dodatni uslovu koji se postavljaju, dostavljaju se u oba doma Parlamenta na izglasavanje. Parlament donosi odluku u roku od 30 dana, a potrebna je najmanje jedna petina glasova od ukupnog broja članova Parlamenta da bi se određena odluka donela.⁴⁰

Ukoliko sticalac, kojij je pravno lice, iz ugovora o raspolaganju zemljištem, ne ispunjava prethodno navedene uslove, tj. nema zaposlenog koji ispunjava te uslove, nadležni organ može naložiti da se imenuje stručno lice, ukoliko je zemljište koje je predmet ugovora podobno za određenu upotrebu, ako sticalac obezbedi dovoljnu garanciju da će na adekvatan način koristiti zemljište, i ako je izvesno da će sticalac, koji je fizičko lice, ispuniti zahteve vezane za obrazovanje, iskustvo i zanimanje.⁴¹

U Holandiji, kao i u nekim evropskim zemljama (Belgija, Italija, Španija...) cena poljoprivrednog zemljišta nije određena zakonom (čest je slučaj u uporednom pravu da zakonodavac određuje minimalnu, odnosno maksimalnu cenu hektara poljoprivrednog zemljišta).⁴² Dakle, u Holandiji cenu ugovorne strane određuju saglasnošću svojih volja.

2.3. Postupak sticanja poljoprivrednog zemljišta

Zahtev za odobrenje ugovora kojim se raspoložuje poljoprivrednim zemljištem dostavlja se nadležnom organu. Uz zahtev je potrebno priložiti tri primerka ugovora, izvod iz liste nepokretnosti, oznaku svake katastarske parcele kao i potvrdu o veličini svake parcele. Formu zateva propisuje nadležni ministar.⁴³ Zahtev moraju potpisati obe ugovorne strane.⁴⁴

Ukoliko se kao jedna ugovorna strana pojavljuje pravno lice, podnosilac zahteva je u obavezi

da priloži podatke o pravnoj fomi, nazivu pravnog lica, ugovor o radu sa direktorom, kao i statut pravnog lica, ukoliko je zakonom predviđen.⁴⁵

Nadležni organ je dužan da u roku od dva meseca odluči o punovažnosti ugovora. Ukoliko u predviđenom roku ne donese rešenje, ugovor će se smatrati punovažnim.⁴⁶

Ukoliko nadležni organ donese rešenje o nepunovažnosti ugovora, zainteresovana lica, mogu podneti žalbu protiv takvog rešenja.⁴⁷

2.4. Zakup

Zakonom o zakupu farmi je propisano da ugovor o zakupu mora biti zaključen pismeno i mora biti odobren od strane nadležnog organa (*Grondkamer*). Saglasnost nadležnog organa je neophodna i prilikom raskida ugovora.⁴⁸

Ovaj zakon definiše i sam ugovor o zakupu: ugovor o zakupu je bilo kakav sporazum zaključen u bilo kom obliku i pod bilo kojim imenom, kojim se jedna strana obavezuje da će drugoj strani plaćati određenu naknadu za upotrebu farme u poljoprivredne svrhe.⁴⁹

Nadležni organ neće odobriti zaključenje ugovora o zakupu ukoliko:

- 1) je zakupnina nepravična;
- 2) su dodatne ugovorene obaveze nepravične;
- 3) može doći do neefiksnosti proizvodnje zbog podele zemljišta;
- 4) se ugovor odnosi na zemljište koje je zamjenjeno ili dodeljeno od strane državnog organa, a došlo bi do smanjenja proizvodne efikasnosti;
- 5) bi se ugorozio opšti interes;
- 6) ugovor sadrži odredbe suprotne zakonu.⁵⁰

Trajanje zakupa je vremenski ograničeno na 12 godina ako je predmet ugovora cela farma, odnosno na 6 godina ako je predmet ugovora samo deo zemljišta. Ugovor o zakupu može biti zaključen i na kraći period, ali datum prestanka ugovora mora biti naznačen, a potrebna je i saglasnost nadležnog organa. Kraći rok će biti odobren samo u slučaju postojanja posebnih okolnosti i ukoliko se utvrdi da to ni na koji način neće negativno uticati na poljoprivredu.⁵¹

40 Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 8.

41 Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 9.

42 J. Swinnen, P. Ciaian, A. Kancs, Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy, dostupno na adresi: http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets/report_en.pdf, str. 37.

43 Zakon o raspolaganju oljoprivrednim zemljištem, čl. 20.

44 Zakon o raspolaganju poljoprivrednim zemljištem, čl. 22.

45 Zakon o prometu poljoprivrednim zemljištem, čl. 13.

46 Zakon o raspolaganju poljoprivrednim zemljištem, čl. 23.

47 Zakon o raspolaganju oljoprivrednim zemljištem, čl. 26, st. 1.

48 Zakon o zakupu farmi (*Pachtwet (WET van 23 januari 1958, houdende nieuwe regeling van de pacht)*), čl. 2., dostupno na adresi: http://www.st-ab.nl/wetten/0228_Pachtwet.htm

49 Zakon o zakupu farmi, čl. 1, st. 1, tač. 4.

50 Zakon o zakupu farmi, čl. 5, st. 1.

51 Zakon o zakupu farmi, čl. 12.

3. Šume

Šumsko zemljište u Holandiji je pretežno u javnoj svojini.

Najmanji procenat šuma u javnom vlasništvu je u provinciji Overajsel (22%), a najveći u provinciji Frizija (85%). Pod šumama u javnoj svojini podrazumeva se šumsko zemljište koje pripada ministarstvima, provincijama opštinama i javnim agencijama.

Šumsko zemljište u privatnoj svojini pretežno se nalazi u vlasništvu Društva za zaštitu spomenika prirode u Holandiji. Pored ovog Društva, postoje i druge slične organizacije koje štite šume, a deo zemljišta je i u vlasništvu pojedinaca.⁵² Upravljanje šumama u privatnom vlasništvu regulisano je Zakonom o šumama.⁵³

Ukoliko određeno lice planira seču šuma u obavezi je da, najmanje mesec dana, a najviše go-

dinu dana pre seče, pošalje nadležnom ministru obaveštenje o tome. Formu ovog obaveštenja određuje ministar, koji daje i potvrdu o prijemu obaveštenja.

Vlasnik šumskog zemljišta koji sečom ili na drugi način smanji broj stabala, dužan je da u roku od tri godine zasadi nova stabla ili će sadnju naložiti Savet. Tri godine nakon sadnje, vlasnik zemljišta ne sme seći posađena ili saditi nova stabla. Ukoliko vlasnik otuđi šumsko zemljište pre sadnje novih stabala, dužan je da obavesti sticaoca o postojanju obaveze sadnje.⁵⁴

Nadležni ministar može zabraniti seču određenih šuma najviše 5 godina. Ministar o ovoj odluci donosi rešenje, koje je u obavezi da dostavi vlasniku šume, a ukoliko to nije moguće, odluka se objavljuje u službenom glasilu. Ako je vlasnik šume zbog ove zabrane pretrpeo štetu, može zahtevati pavičnu naknadu.⁵⁵

52 P. Pulla *et al.*, Mapping the distribution of forest ownership in Europe, dostupno na adresi: http://www.efi.int/files/attachments/publications/efi_tr_88_2013.pdf, str. 32.

53 Zakon o šumama (*Boswet*), dostupno na adresi: http://wetten.overheid.nl/BWBR0002357/geldigheidsdatum_07-11-2014

54 Zakon o šumama, čl. 2-4.

55 Zakon o šumama, čl. 13.

VELIKA BRITANIJA

Andrija Donović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Ukupna površina: 17.5 miliona hektara, odnosno 18.5 miliona ako se uračunaju i grubi pašnjaci.¹

Obradivo zemljište: od gore navedenog je oko 6.2 miliona hektara obradivo.

Vlasništvo na zemljištu: Situacija u UK je vrlo zanimljiva i to iz nekoliko razloga.

Prvo, kada je u pitanju vlasnička struktura zemlje u UK, oko 2/3 zemlje je u vlasništvu aristokratskih porodica dok je preostala trećina u privatnom vlasništvu, što pravnih što fizičkih lica.²

Drugo, ispod je tabela³ sa poslednjeg potpuno javnog istraživanja vlasništva nad zemljištem, sprovedenog početkom 80-ih:

Vrste vlasništva	Procenat u odnosu na kupne površine Britanije	Količina jutara
Javna svojina	19%	10 miliona jutara
U vlasništvu ustanova	2%	708,000 jutara
U vlasništvu plemstva	32%	18 miliona jutara
Vlasničke farme i kuće	47%	približno 14 miliona jutara

Ako uporedimo ova dva podatka možemo zaključiti da su otprilike iste brojke – oko 29 miliona jutara je u javnoj, a 14 miliona u privatnoj svojini.

Prosečna vrednost jutra zemlje u UK, početkom 2013. je iznosila oko £7,800, sa godišnjim porastom od 1–2%, u proseku.⁴

1 Department for Environment, Food and Rural Affairs annual report, dostupno na adresi: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20130123162956/http://www.defra.gov.uk/statistics/files/defra-stats-auk-2009.pdf>, str. 13–14.

2 K. Cahill, Who owns Britain, dostupno na adresi: <http://www.who-owns-britain.com/>

3 Labour research department, „Who Does Own Britain Today?“, dostupno na adresi: <http://www.caledonia.org.uk/land/documents/Who%20Does%20Own%20Britain%20Today.pdf>

4 Savills, Farmland Values across the UK in 2013, dostupno na adresi: http://www.savills.co.uk/research_articles/141557/145543-0

1.2. Definicije

Poljoprivredno zemljište (*Agricultural land*) je ono zemljište koje se koristi za poljoprivredu, a u svrhe prometa ili posla ili zemljište određeno od strane Ministra kao takvo, u skladu sa nadležnošću za to koju mu daje Zakon o poljoprivredi iz 1947. godine.⁵ Po tom Zakonu, Ministar poljoprivrede ima mogućnost da zemljište, koje se inače ne bi moglo kvalifikovati kao poljoprivredno, kvalifikuje kao upravo takvo. Ne može, pak, da na taj način svrstava u poljoprivredno zemljište ono zemljište koje se koristi u rekreativne svrhe ili kao privatne bašte.

Zemljište (*land*) ne uključuje samo iznajmljeno zemljište (recimo dato pod zakup) već takođe i zgrade na njemu, pod određenim okolnostima. Tada se konstituiše *poljoprivredno gazdinstvo*, ekonomska jedinica pod upravljanjem jednog subjekta koja je usmerena na poljoprivredne proizvodne aktivnosti (po definiciji). Kao relevantne okolnosti se uzimaju situacija u kojoj se zemljište nalazi, istorijat kao i svrha davanja u zakup. Namera stranaka koje se upuštaju u zakup mora biti usmerena na poljoprivredne aktivnosti, u suprotnom nikako (na primer ako se daje u zakup, ili putem drugog pravnog posla, kako bi se samo spremila za dalje poljoprivredno iskorišćavanje).

Ne postoji minimum veličine ispod koje se ne smatra da je zemljište poljoprivredno, jedini kriterijum je namera korišćenja koja mora biti poljoprivredna.

Šumsko zemljište (*forest land*) jeste površina zemljišta pokrivena drvećem veća od 0.5 hektara i najmanje 20 metara široka, a čijih je najmanje 20% pokriveno krošnjama odraslih drveća (ili da ima potencijal da bude toliko pokrivena). U slučaju da se drveća poseku ili padnu/obore se, mora proći 10 godina pre nego što se zemljište ima prestati smatrati šumskim.⁶

5 Practical law, Chapter 5 – agricultural holdings, dostupno na adresi: <http://uk.practicallaw.com/books/9781845920920/chapter05>

6 Forestry Commission, Frequently Asked Questions, dostupno na adresi: <http://www.forestry.gov.uk/forestry/infd-89q9n7#10>

2. Zemljište u privatnoj svojini

2.1. Uslovi za sticanje zemljišta u privatnoj svojini

2.1.1 VLASNIŠTVO NA ZEMLJIŠTU

Postoje dva najvažnija tipa: Svojina (*Freehold*) i Zakup (*Leasehold*).⁷

Kod svojine je imovina (i zemljište i bilo kakve građevine) pod direktnom kontrolom kupca. Kupac može da se opredeli za ovakav tip kupovine (dakle potpuni, translativan, prenos) jer na osnovu njega dobija najviši, apsolutni, nivo kontrole nad imovinom koji mu donosi, pored samog kapitala, mogućnost da dalje izdaje, odnosno daje u zakup samu imovinu, odnosno zemljište. Treba napomenuti da ova svojina može biti pod posebnim dogovorima koji mogu, npr. da ograničavaju korišćenje i/ili prava drugih lica, na primer službenosti (pravo prolaza preko zemljišta, itd.).

Kod zakupnine se zakupodavčevo pravo svojine ograničava u vremenskom periodu koji odgovara trajanju zakupa. Zakup se daje na osnovu prava svojine, a može se konstituisati i podzakup, na osnovu prethodnog prava zakupa. U zavisnosti od naknade (kirije) koja se plaća zakupodavcu dugački zakupi najčešće imaju kapitalnu vrednost. Zakup takođe dozvoljava zakupoprimcu da dalje izdaje imovinu u podzakup.

Zemljište može biti posedovano od strane više lica na jedan od dva načina: zajedničko vlasništvo ili suvlasništvo.

Zakonsko vlasništvo (*legal ownership*) je moguće do četiri titulara. U slučaju fizičkih lica, zajedničko vlasništvo je ono gde ako jedan od vlasnika umre njegov udeo u imovini prelazi na ostale vlasnike, bez obzira na mogućí testament preminulog.⁸

Suvlasništvo, s druge strane, je onaj vid vlasništva kod koga smrt jednog od suvlasnika dovodi do toga da njegov udeo prelazi u njegovu zaostavštinu i podleže opštim pravilima nasleđivanja.⁹

2.1.2. ZAKUP

*Sledeći deo je generalno o zakupu, a primenjuje se shodno i na poljoprivredno zemljište bez razlike.*¹⁰

7 Zakup ovde naveden kao vid „svojine” jer ga tako u UK oslovljavaju u zvaničnim spisima, pa tako i ovaj rad kako bi se izbegla eventualna zabuna.

8 Razlika između *Legal* i *equitable ownership* je u tome što *legal owner* ima neophodnu papirologiju po kojoj je titular nepokretnosti, a *equitable* ne.

9 Watson, Farley and Williams, A Guide to the purchase of property in England and Wales, dostupno na adresi: [http://www.wfw.com/Publications/Publication971/\\$File/WFW-ABriefGuidetothePurchaseofPropertyinEnglandandWales.pdf](http://www.wfw.com/Publications/Publication971/$File/WFW-ABriefGuidetothePurchaseofPropertyinEnglandandWales.pdf)

10 Koliko je to, makar, evidentno autoru, a na osnovu celokupnog istraživanja.

Zakup predstavlja ugovor između zakupodavca i zakupoprimca kojim zakupodavac daje zakupoprimcu isključivo pravo na predmetu zakupa na fiksni vremenski period (koji se može obavestjenjem prekinuti, ali nikako u nevreme).¹¹

Tipovi zakupa:

- The ground lease* – Najčešće za potrebu stanovanja, na period od preko 99 godina, za jednokratnu isplatu na početku (koja se zove „*premium*”), a sa nominalnom rentom koja se može isplatiti do kraja trajanja zakupa (ponekad zvanom „*peppercorn*”). Ovaj vid zakupa se smatra najbližim punoj svojini. Stanovi i ostali stambeni objekti se najčešće, pored prodaje, daju u zakup na ovaj način.
- The rack rent lease* – Najčešći vid komercijalnog izdavanja, uobičajno na period od 5 do 10 godina. Zakupoprimac plaća punu tržišnu cenu rente, najčešće na svaka 3 meseca, sa mogućnošću revizije iznosa rente i bez premije.
- Short term residential occupational lease* – Ovakvi zakupi najčešće uzimaju oblik obezbeđenog kratkoročnog držanja (*Assured Shorthold Tenancy*¹²) gde po isteku zakupa zakupodavac ima pravo na posedovanje prostorija.¹³

2.2. Registrovano zemljište i prenos zemljišta

Većina zemljišta u Engleskoj i Velsu je registrovano u Zemljišnom Registru (*Land Registry*). Uvid u registar je slobodan za sve, a većina (ali ne i sva) prava trećih lica (kao i tereti na zemljištu) će biti zapisani. Postoji garancija tačnosti po pitanju upisanog titulara.

Tipična kupoprodajna transakcija se sastoji iz dve faze i uključuje razmenu ugovora između kupca i prodavca praćenu završetkom prenosa prava. Prodavac će sastaviti draft verziju ugovora o prodaji oko koje će se pregovarati, a nakon usvajanja konačne verzije uobičajeno predati depozit. Ovo je momenat od koga nema natrag,

11 Watson, Farley and Williams, A Guide to the purchase of property in England and Wales, str. 2.

12 *Assured Tenancy* i *Assured shorthold Tenancy* imaju više veze sa stambenim pravom, te ih nisam obrađivao ekstenzivnije – ukratko, to su oni vidovi stanovanja, najčešće po ugovoru o zakupu, kod kojih se garantuje određeni vremenski preiod gde se stanari ne mogu izbaciti iz zakupljenih prostorija/prostora ukoliko su redovno namirivali svoje obaveze prema zakupodavcu. Opširnije o tome na: http://en.wikipedia.org/wiki/Assured_shorthold_tenancy, kao i na: http://en.wikipedia.org/wiki/Assured_tenancy.

13 Watson, Farley and Williams, A Guide to the purchase of property in England and Wales, str.2.

a stranke se obavezuju da će ispuniti svoje prestatije do određenog datuma. Do ovog momenta obe stranke se mogu povući iz pregovora bez ikakvih posledica. Posle razmene ugovora prenos zemljišta sa prodavca na kupca se finalizuje potpunjavanjem transferne tapije (*transfer deed*¹⁴) i završavanjem obaveza prema Registru (papirologija, formulari – birokratski postupak u samom *Land Registry*). Sam kraj prenosa, odnosno relevantni momenat, je trenutak isplate pune cene i „predaje ključeva”, od prodavca kupcu.

U praksi normalno postoji preiod od 28 dana između razmene ugovora i finalnog momenta prenosa.

Caveat emptor princip

Ovaj princip je ključan i prebacuje odgovornost za eventualnu nepažnju i ostale moguće upite o zemljištu na kupca. Obično je zadatak kupca, odnosno njegovog pravnog zastupnika, da razmotri i pregovara oko detalja prenosa i pravne dokumentacije. On će takođe nastojati da otkrije i prikupi što je više moguće informacija pre nego što dođe do razmene ugovora. Ovo se postiže ispitivanjem relevantne dokumentacije, na primer vlasničkih papira, i kroz čitavu lepezu proveru, između ostalog kao što su i:

- Lokalna provera kod, na primer lokalne opštine, a vezana je za vodovod, struju, puteve, itd.;
- „Zelena” provera (*Environmental search*) o istorijatu korišćenja samog zemljišta;
- Preliminarni upiti koji se šalju prodavcu/zakupodavcu (ili njihovim pravnim zastupnicima) sa zahtevima za informacije o mogućim teretima na zemljištu, sporovima (što titularnim, što o službenostima), itd.

Fizičko ispitivanje

Kupac može da zatraži da se zemljište pret hodno ispita od strane stručnjaka. Ako je potencijalna kontaminacija zemljišta problem, može se tražiti ispitivanje od strane stručnjaka za okolinu (*environmental consultant*).

Treba napomenuti da se po razmeni ugovora uobičajno predaje i depozit od oko 10% (mada se može pregovarati i oko ovoga), a da u slučaju odustanka kupca ili bilo kog drugog slučaja koji može uticati negativno na kompletiranje procesa prenosa prava – prodavac ima pravo da, pored ostalih zahteva, zadrži depozit.¹⁵

14 Više o tome na: http://en.wikipedia.org/wiki/Transfer_deed

15 Watson, Farley and Williams, *A Guide to the purchase of property in England and Wales*, str. 3.

2.3. Porezi

2.3.1. PORESKE IMPLIKACIJE KUPOVINE

- *VAT, value added tax* – PDV. Visina u UK mu je 20%. U stambenom pravu kod zakupa se VAT ne plaća.
- *Stamp Duty Land Tax (SDLT)* – obavezan porez koji plaća kupac u odnosu na dogovorenu cenu, a po završetku prenosa ili po ispunjenju bitnih elemenata ugovora, šta god se desi pre.
- *Council Tax* – porez koji se plaća na troškove lokalnog autoriteta koji je odgovoran za oblast na kojoj se ugovor sklapa. Detalji variraju po oblastima.
- *Capital Gains Tax* – Plaća ga prodavac na osnovu elementa „dobiti” koji postoji na strani prodavca. Zavisi od toga da li se prodaje u komercijalne ili stambene svrhe.
- *Inheritance Tax* – Plaća se u slučaju smrti vlasnika (naslednik plaća). Takođe se može naplatiti u izvesnim slučajevima poklona i drugih otuđenja za života vlasnika.
- *Tax on rental income* – Široko govoreći, fizičko ili pravno lice plaća ovaj porez na prihod u slučaju da je isti generisan od strane UK nepokretnosti, bez obzira da li je to lice poreski obveznik UK-a. Trenutno iznosi 20%, ali se u nekim slučajevima (na primer kada zakupodavac ne živi u istoj nepokretnosti koju daje u zakup nekom licu) može smanjiti.
- *Capital Allowances* – Ako su ispunjeni određeni uslovi, kapitalni rashodi koje preduzeće snosi po pitanju obezbeđivanja mašinerija u zgradama na nepokretnosti mogu se kvalifikovati za naknade (*capital allowances*) koje se odbijaju od oporezivog prihoda. Ovo se vrši godišnje, procentualno i za svaku mašineriju ponaosob. Stopa ove olakšice zavisi i od namene samog postrojenja o kome je reč.¹⁶

2.3.2. PORESKE NAZNAKE ZA STRANE KUPCE

U slučaju da lice nije državljanin UK jedini poreski izdaci koje mora da plaća su oni vezani za prihode koje ostvaruje na osnovu imovine koju poseduje u UK. Uz ovo takođe ide izuzimanje od poreza na kapitalnu dobit (*capital gains tax*). Lice postaje poreski obveznik UK ako ispuni uslove o obaveznom plaćanju poreza (*UK statutory residence test*) iz aprila 2013.¹⁷

16 *Ibid.*

17 U slučaju unošenja prihoda iz inostranstva, stranci u UK su podložni drugačijem režimu oporezivanja – Remit-

Lica koja se smatraju poreskim obveznicima UK (*UK tax residents*):

- Ono lice koje provedi najmanje 183 dana u UK tokom poreske godine (od 6. aprila tekuće do 5. aprila naredne godine)
- Lica koja provedu manje od 183 dana u UK u zavisnosti od trajanja boravka i razloga posete, a s obzirom na prethodne posete i razloge istih.

Plaća se i porez na finansiranje za kupovinu zemljišta u UK koje lice dobija od strane banke (osim ako je to kroz ekspozituru u UK) i koji iznosi 20% na kamatna plaćanja. Oslobođanje ovog poreza je moguće ukoliko postoji dogovor između UK i druge poreske jurisdikcije kojim se plaćanje ovog poreza pod jednom jurisdikcijom oslobađa lice plaćanja istog pod drugom.

UK *Inheritance tax* se svakako plaća, bez obzira na državljanstvo i, u slučaju smrti, iznosi 40%.¹⁸

Vlada UK je izrazila nameru da, počevši od aprila 2015. godine, uvede *Capital Gains Tax* i na nerezidente u slučajevima u kojima oni otuđuju svoje nepokretnosti iz UK.

Trgovina nepokretnostima u UK je podložna porezu na dobit koji se računa u procentu od osnovice od koje se oduzimaju razumni troškovi (poput razvijanja i fundiranja same nepokretnosti zarad prodaje, itd.).

SDLT porez je naplativ u slučaju i potpunog prenosa svojina i zakupa u periodu od 30 dana od sklapanja relevantnog pravnog posla. Visina SDLT poreza može varirati, ali ne preko 15%. PDV se u ovim slučajevima, kada se kupovina vrši radi stanovanja i ne u komercijalne svrhe, ne plaća.

Kada su u pitanju kupovine nepokretnosti u komercijalne svrhe (tipa prodavnice) PDV se plaća i iznosi 20%.

SDLT porez u slučaju komercijalnih nepokretnosti ne može preći 4%.¹⁹

2.4. Posebni uslovi za kupovinu zemljišta

Što se tiče ličnih uslova za kupovinu poljoprivrednog zemljišta, oni ne postoje za samu kupovinu

tance Basis tax. S obzirom na svrhu ovog istraživanja nisu uvršteni nikakvi detalji o ovom osnovu, više informacija je dostupno na: [http://www.ey.com/Publication/vwLUASets/Remittances/\\$FILE/Remittance_eng.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUASets/Remittances/$FILE/Remittance_eng.pdf)

18 Za dodatne aspekte plaćanja UK IHT-a, kao što su na primer slučajevi kada za lice nepokretnost kupuje drugo lice, najčešće pravno, koje nije rezident UK-a, konsultovati: [http://www.wfw.com/Publications/Publication971/\\$File/WFW-ABriefGuidetothePurchaseofPropertyinEnglandandWales.pdf](http://www.wfw.com/Publications/Publication971/$File/WFW-ABriefGuidetothePurchaseofPropertyinEnglandandWales.pdf), strana 8.

19 Watson, Farley and Williams, A Guide to the purchase of property in England and Wales.

vinu, ali za određene radnje (poput držanja svinja, klanja stoke, itd.) se moraju nabaviti. Stranci i domaći kupci su izjednačeni u svemu, a za poreske režime videti u gore navedenom tekstu.

2.5. Pravo preče kupovine

Pravo preče kupovine se može ugovoriti prilikom sklapanja samog ugovora i u potpunosti je analogno našem pravu.²⁰

U jednom nezvaničnom izvoru postoji kratak pregled koliko je lako „izigrati“ pravo preče kupovine, sa pogleda Škotskog prava,²¹ ali s obzirom da nema tesne veze sa svrhom ovog istraživanja nije ekstenzivnije obrađeno ovde.²²

3. Javna svojina

U UK javna svojina se naziva „*Crown land*“ i pod direktnom je kontrolom javnog pravnog lica oformljenog zakonom koje se zove „*Crown Estate*“. Po zakonu iz 1961. godine *crown estate* je samo zemljište, a nikako ostale potreštine neophodne za sprovođenje posla na samom zemljištu. Njime upravlja 8 komesara koje imenuje Kraljica, a koji imaju dužnost da održavaju i unapređuju kapitalnu vrednost zemljišta i da održavaju visok standard sprovođenja posla. U slučaju prodaje ili zakupa zemlje mora se postići najbolja moguća cena, u okviru datih okolnosti, ali se u slučaju monopolskog svojstva *Crown Estate*-a ta cena mora razumno smanjiti. Ne može se davati u zakup na period duži od 150 godina i ne mogu se davati „*land options*“²³ na više od 10 godina osim ukoliko se nakon iskorišćavanja vrednost nepokretnosti ne proceni ponovo, a takođe se ne može ni zaživati. *Crown Estate* ne može davati donacije u humanitarne svrhe osim u religiozne/edukativne i to samo one koje su povezane sa dobrobiti stanovara/okupenata *Crown Land*-a. Određeni delovi zemlje se mogu odrediti kao *res extra commercium*, kao što je to učinjeno sa Vindzorskim imanjem.

20 Netlawman, Options, conditional contracts and pre-emption rights, dostupno na adresi: <http://www.netlawman.co.uk/ia/options-pre-emption-rights>

21 Koje je potpuno analogno onome u ostatku UK-a u svemu osim u nazivima, verovatno zbog želje za različitošću.

22 Više o tome dostupno na: http://www.andywrightman.com/docs/tenant_humanrights.pdf

23 „*Land option*“ ili „*option to purchase*“ je klauzula u ugovoru od prodaji/zakupu po kojoj osoba koja inicira ubacivanje iste u ugovor (najčešće ona koja je inicirala ugovor) ima pravo da kupi zemlju pod određenim uslovima. Mogućnosti „opcija“ su neograničene, pa je moguće, na primer, da se ugovori da u slučaju da lice A svojim radnjama podigne vrednost zemlje lica B mora da ga otkupi po ceni koja reflektuje uvećanu vrednost. Više o tome na: <http://www.netlawman.co.uk/ia/options-pre-emption-rights>

Moraju se primenjivati profesionalni standardi računovodstva pa se tako, na primer, moraju podvoditi računi kapitala i prihoda. U slučaju davanja zemljišta u zakup, premija koja se dobija od strane zakupoprimca se podvodi pod „Prihod“ ako je zakup na manje od 30 godina, a u „kapital“ ako je na preko 30 godina. *Crown Estate* se bavi davanjem zemljišta u zakup preko ovlašćenih agencija i u postupku se ponaša kao bilo koje drugo pravno lice.²⁴

Kada je u pitanju otuđivanje i davanje u zakup zemljišta koje je deo *Crown Land*-a, načini i odredbe su analogni onima koji se tiču otuđivanja i davanja u zakup privatne svojine (vidi gore). Vredi samo napomenuti da je većina zemljišta u zakupu data pod *Assured Shorthold Tenancy* režimom koji ne ostavlja prostora za obnavljanje ugovora nakon isteka onog vremenskog roka određenog u njemu.²⁵

Postupak se vodi preko ovlašćenih agencija i analogan je postupku za otuđenje privatne svojine. Agencije se pojavljuju u svojstvu svojevršnih brokera. Isti princip analogije se da primeniti i kada su u pitanju nadležni organi; dakle lokalna

24 Za više detalja o *Crown Estate*-u kao i za njihov portofolio, posetiti: http://en.wikipedia.org/wiki/Crown_Estate

25 Za detaljniji radni odnos *Crown Estate*-a sa farmerima, ribarima i ostalim korisnicima njihovog zemljišta, posetiti: <http://www.thecrownestate.co.uk/>.

samouprava (*local authority*) tj. njen sudski organ je nadležan za žalbe, a veliku ulogu prilikom samog konstituisanja igra i Registar (*land registry*) i to na isti način na koji i kod privatnog zemljišta (vidi gore).²⁶

Kontrolu nad *Crown Estate*-om vrši neposredno Ministarstvo finansija i ekonomije (*HM Royal Treasury*) zajedno sa Parlamentom. Kontrola se vrši na osnovu godišnjih izveštaja koje podnose komesari, a koji su dostupni svima. Takođe su moguća i saslušanja relevantnog osoblja od strane komiteta i podkomiteta Ministarstva.²⁷

Jedino zemljište koje uživa privilegovani status je Vindzorsko imanje (sa parkom i šumom) te se niti jedan deo njega može otuđiti ili dati u zakup.²⁸

Odnos sa korisnicima/zakupcima/sticaocima se zasniva na osnovu ugovora, a isti je podložan opštim pravilima ugovornog prava UK.

26 Land registration act 2002, dostupno na adresi: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>; Land registry official website, dostupno na adresi: <http://www.landregistry.gov.uk/professional/law-and-practice>.

27 Primer jednog takvog saslušanja je dostupan na: <http://www.publications.parliament.uk/pa/cm201314/cmselect/cmtreasy/c514-i/c51401.htm>

28 Wikipedia, *Crown Estate*, dostupno na adresi: http://en.wikipedia.org/wiki/Crown_Estate

IRSKA

Andrija Donović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

Irska ima oko 6.9 miliona hektara zemljišta od čega je oko 64%, odnosno oko 4.4 miliona hektara, podobno za poljoprivrednu upotrebu. Oko 10%, odnosno 745,456 hektara, je šumsko zemljište.¹

Oko 80% poljoprivrednog zemljišta čine livade, 11% pašnjaci, a preostalih 9% je posvećeno usevima.²

Zanimljiva je situacija kada je u pitanju vlasništvo nad samom zemljom. Naime, u Irskoj je sva zemlja državna, a privatni korisnici stiču prava na njoj, svojinska ili po ugovoru o zakupu, samo u određenim okvirima.³ Upravo iz tog razloga u Irskoj se ne sprovode ekstenzivna istraživanja samog vlasništva. Ipak, po skorijim proverama, za oko 64% poljoprivrednog zemljišta se smatra da je u „privatnoj svojini“ dok oko 36% poljoprivrednika iznajmljuje svoju zemlju.⁴

Trendovi kretanja cena pokazuju da one rastu podosta tokom poslednjih par godina.⁵ Razlozi su verovatno posledica Zajedničke poljoprivredne politike EU.

Oko 57% šumskog zemljišta je u javnoj svojini, dok je oko 43% u privatnoj.⁶

Poljoprivredno zemljište (*agricultural land*) je onaj deo površine zemljišta koji je obradiv, bilo

pod stalnim usevima ili pod stalnim pašnjacima. Obradivo zemljište obuhvata zemljište definisano od strane FAO (*Food and Agricultural Organisation*) kao zemljište pod privremenim usevima (duplo obrađena zemljišta se jednom broje), privremene livade za košenje ili za napasanje stoke, zemljište pod tržišnim baštama i zemlju privremeno jalovu. Zemljište napušteno kao rezultat promenjene kulture je isključeno. Zemljište pod stalnim usevima je zemljište kultivisano sa usevima koji zauzimaju zemljište tokom dužeg vremenskog perioda i ne moraju se ponovo zasejati posle svake žetve (kao što su kakao, kafa, itd.). Ova kategorija obuhvata zemljište pod cvetnim žbunjem, voćnjake, koštunjavo drveće i vinovu lozu, ali isključuje zemljišta pod drvećem gajenim za drvo ili drvnu građu. Stalni pašnjaci su zemljište koje se koristi na pet ili više godina za stočnu hranu, uključujući prirodne i gajene useve.⁷

Šumsko zemljište:

- *Forest stocked area* – nagomilano šumsko zemljište, je ono sa minimumom od 0.1 hektara površine, minimum 20 metara široko i drveća višeg od 5 metara, a unutar granica šume;
- *Forest open area* – nenagomilano šumsko zemljište (preko 400 metara kvadratnih), unutar granica šume. Maksimalna površina je 2 hektara preko čega se klasifikuje kao *non-forest*.⁸

2. Zemljište u privatnoj svojini

2.1. Prenos zemljišta

Važno je napomenuti da se jedino sledeće stavke mogu otuđivati i sticati pravnim poslom koji se zaključuje po pitanju zemljišta:

- Službenosti (koje ujedno predstavljaju i jedino ograničenje vlasništva);
- Tereti;
- Zakupnina;
- Mogućnost budućeg interesa nad zemljištem (*reverter*);

1 Ask about Ireland, Land Use in Ireland, dostupno na adresi: <http://www.askaboutireland.ie/reading-room/life-society/farming/farming-in-ireland-overview/land-use-in-ireland/>

2 Teagasc, Agriculture in Ireland, dostupno na adresi: <http://www.teagasc.ie/agrifood/>

3 *Caveat*: Pokušana je reforma zemljišta novim zakonom iz 2009., ali je u praksi nastalo više problema i zbrke nego koristi i jasnoće te se oko određenih aspekata još uvek vode rasprave i traže rešenja. Zarad jednostavnosti i svrsishodnosti ovog istraživanja, vodićemo se prema aršinima od pre 2009.

4 Teagasc, *op.cit.*

5 Central Statistics office, Agricultural price index, dostupno na adresi: http://www.cso.ie/quicktables/GetQuickTables.aspx?FileName=AHA03.asp&TableName=Agricultural+Price+Index&StatisticalProduct=DB_AA

6 Forest Service Department of Agriculture, Fisheries and Food, National Forest Inventory Republic of Ireland, Results, section 2.1 do 2.3., dostupno na adresi: <http://www.agriculture.gov.ie/media/migration/forestry/nationalforestinventory/nationalforestinventorypublications/4330NFIResults.pdf>

7 Index Mundi, Ireland – Agricultural land, dostupno na adresi: <http://www.indexmundi.com/facts/ireland/agricultural-land>

8 Forest Service Department of Agriculture, Fisheries and Food, *op.cit.*

- *Profit a prendre* – deljenje zemljišta sa drugim.⁹

Ne postoje ograničenja kupovine zemljišta od strane stranaca – svi mogu kupovati sve pod istim uslovima. Proces kupovine započinje slanjem neobavezujuće ponude kupca prodavcu (najčešće preko pravnog zastupnika). Nakon što se ponuda prihvati na kupcu je da vidi da li će da naloži sprovođenje bilo kakvih istraživanja samog zemljišta radi konačnog utvrđivanja svih aspekata relevantnih za kupovinu. *Caveat Emptor* princip, analogan britanskom pravu, je prisutan i ovde, te se odgovornost stavlja na stranu kupca i svi troškovi istraživanja i mogućeg testiranja zemljišta takođe.

Nakon svega gore navedenog, kupac sastavlja *Deed of Conveyance*, pravni dokument povodom prenosa vlasništva, i šalje ga prodavcu.¹⁰ Prodavac, nakon primanja i pregledanja ovog dokumenta sastavlja ugovor o prenosu i šalje ga kupcu na pregled. Nakon postizanja saglasnosti po pitanju bitnih elemenata ugovora sledi potpisivanje istog. U ovom momentu se predaje nepovratni depozit u iznosu od 10% od ugovorene cene. Trajanje čitavog postupka, preko uobičajenih kanala kao što su agencije za nekretnine, traje od 6 do 8 nedelja.

Nakon ovoga se plaća *Stamp Duty Tax* (SDT; iznosi 2% na svaku transakciju čija vrednost po ugovorenoj ceni premašuje 1 milion evra), a prenos se registruje pred Registrom zemljišta (*Land registry*)¹¹ ili Registrom tapija (*Registry of deeds*). Ovo može potrajati i dodatnih 6 meseci. Postupak upisa pred Registrom zemljišta je obavezan i prati ga pretpostvka apsolutne tačnosti, dok je postupak pred Registrom tapija neobavezan i služi više kao dodatno obezbeđenje u slučaju potrebe dokazivanja vlasništva, odnosno prava svojine.

Porez na dodatu vrednost se takođe plaća i iznosi fiksnih 23%.

Uobičajna cena usluga agencije za nekretnine, gde ona nije fiksna, predodređen iznos, je od 1% do 1,5% ukupne cene plus 23% PDV.¹²

Dakle, prenos svojine se vrši isključivo u pisanoj formi ugovorom.

9 Land and conveyancing law reform act 2009, Part 2, section 11, subsection 4, dostupno na adresi: <http://www.irishstatutebook.ie/pdf/2009/en.act.2009.0027.pdf>

10 The free dictionary, Deed of Conveyance, dostupno na adresi: <http://www.thefreedictionary.com/deed+of+conveyance>

11 Detaljnije o Registru zemljišta na adresi: http://www.prai.ie/eng/About_Us/Land_Registry/

12 Global property guide, Bying guide, dostupno na adresi: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/ireland/Buying-Guide>

2.2 Zakup

Što se tiče zakupa, postoji više vrsta:

- *Periodic tenancy* – Porez na neodređeno vreme. Uobičajno na osnovu neformalnog oralnog sporazuma, mada može i pismenim putem.
- *Fixed term tenancy* – Porez na određeno vreme. Najčešće putem pisanog ugovora o zakupu. Na osnovu ugovora se definišu prava i obaveze zakupodavca i zakupoprimca, ali ona ne smeju prevazilaziti pravni okvir postavljen u zakonu.¹³ U slučaju više zakupoprimaca, oni odgovaraju solidarno.
- *Part 4 tenancy* – Na osnovu četvrtog dela novog Zakona o stanovanju¹⁴ iz 2004. godine, svi zakupoprimci koji su bili iskorišćavali zemljište koje su zakupili tokom perioda od najmanje 6 meseci, a nisu primili pismeno obaveštenje o prekidu ugovora o zakupu, automatski stiču produženje ugovora na period od 4 godine.¹⁵ Ne postoji gornja granica na koliko ovakvih četvorogodišnjih perioda se može na ovaj način produžiti ugovor o zakupu.
- U slučaju zakupa sobe koja se nalazi unutar prebivališta zakupodavca, zakupoprimac nije pokriven odredbama Zakona iz 2004. godine.

Važno je još napomenuti, u ovom delu, da se godišnje manje od 1% poljoprivrednog zemljišta prometne u Irskoj, a da i ovi podaci pokazuju tendenciju opadanja.¹⁶ Ne postoji fiskalna cena, niti maksimalna niti minimalna, kada je u pitanju promet poljoprivrednog zemljišta, ali na istu utiču brojni faktori, od zajedničke poljoprivredne politike, preko poreza, inflacije, do kamatnih stopa i ličnih ocena kupca/prodavca po pitanju stanja tržišta.

Kada je u pitanju nasleđivanje opšta pravila se primenjuju i analogna su većini nacionalnih prava EU. Jedina zanimljiva razlika, kada je u pitanju

13 S obzirom da je ovo više deo stambenog prava i da se ovde navodi jer i inače ide zajedno sa prenosom svojine, ovo istraživanje neće ići dublje u prava i obaveze zakupodavca i zakupoprimca jer ih važeći propisi Republike Irske uređuju sa aspekta stambenog prava. Više detalja o pravima i obavezama zakupodavca i zakupoprimca na adresi: http://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting_a_home/

14 Housing Act, dostupno na adresi: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

15 Residential Tenancies Act 2004, dostupno na adresi: <http://www.irishstatutebook.ie/2004/en/act/pub/0027/>

16 Teagasc, Agriculture, land sale and rental prices in Ireland – ekstenzivnija ekonomska analiza, dostupno na adresi: <http://www.tnet.teagasc.ie/fapri/downloads/pubs2011/land201011.pdf>

pravo Irske, je ta što se porez plaća na osnovu svojstva beneficijara nasleđa, a ne samog nasleđa (tj. *Capital Acquisitions Tax, Inheritance Tax, IHT*) se ne plaća na osnovu zemljišta koje menja vlasnika te su i iznosi poreza drugačiji od onoga primenjivog na opšti prenos zemljišta, odnosno nepokretnosti, *inter vivos*).¹⁷

U slučaju da je beneficijar strano lice, njegov ili njen lični zastupnik ili upravitelj nasleđa (u slučaju da je državljanin Irske) ima dužnost da obezbedi ispunjavanje poreske obaveze, a ako beneficijar sam ne plati – lice koje je zastupnik/upravitelj može biti pod obavezom da samo isplati. U tom slučaju to lice ima pravo i da proda nasleđe na koje beneficijar ima pravo.¹⁸

Što se tiče ograničenja na vlasništvu zemljišta postoji, kao što je prethodno navedeno, ograničenje po dubini odnosno visini. U kontinentalnom pravu, svojina na zemljištu ide po pravilu *Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos* – odnosno vlasnik ima u svojoj svojini sve ispod i sve iznad svog imanja. U Irskoj je drugačije, jer je sva zemlja pod vlasništvom države, te su ograničenja svakojaka. Najbolji primer za ovo je da su, na primer, svi minerali koji se mogu pronaći ispod nečijeg zemljišta (zlato, srebro, itd.)¹⁹ u vlasništvu države. Takođe službenosti ograničavaju vlasništvo, kao i generalno pravo države da postavlja vodovodne cevi, električne kablove i slično.²⁰

2.3. Porezi

Fizička lica plaćaju:

- *Income tax* – porez na dobit. Nerezidenti Irske plaćaju ovaj porez obračunat po osnovici prihoda koji stiču na osnovu svog zemljišta koje se nalazi u Irskoj;
- *Rental Income tax* – po osnovu prihoda od zakupnine i iznosi 20%;
- *Stamp Duty on Property Leases* – od 1% do 12% u zavisnosti od visine zakupnine i dužine trajanja zakupa;
- *Capital Gains tax* – Nerezidenti plaćaju porez na osnovu prodaje svog zemljišta u Irskoj.

17 McManus Solicitors, Irish Inheritance Tax – Non-Resident Perspective, dostupno na adresi: http://www.morganmcmannus.com/pdfs/Irish_Inheritance_Tax_Non-Residents_Perspective.pdf

18 *Ibid.*

19 thepropertypin.com, Who Owns Ireland, dostupno na adresi: <http://www.thepropertypin.com/viewtopic.php?f=4&t=26140>

20 Član 10. Ustava: „ Svi prirodni resursi, uključujući vazduh i sve oblike potencijalne energije, u okviru nadležnosti Skupštine i Vlade utvrđene ovim Ustavom i sve naknade i koncesije u toj nadležnosti pripadaju državi...“

Poreska stopa iznosi 33% za sve transakcije. Obračunava se po osnovu ostvarene cene prodaje umanjenu za troškove poboljšanja zemljišta i opšte transakcione troškove.

Pravna lica plaćaju:

- *Income tax* (12.5 % na prihod od trgovine i 25% na ostale prihode);
- *Capital Gains tax* – od 30% do 40% u zavisnosti od situacije.²¹

3. Javna svojina

Javno zemljište je ono koje je pod kontrolom države ili polu-državnog tela, uključujući Lokalne uprave (*Local Authorities*), koji mogu uključivati parkove, puteve, staze itd, *Coillte* što je državna šumarska kompanija koja kontroliše oko 400,000 hektara zemlje, Nacionalni servis za parkove i divlje životinje (*National Parks and Wildlife Service*); *Bord na Mona* – kompanija koja se bavi prometanjem treseta; *Waterway Ireland* – koja se bavi održavanjem voda i vodnih puteva; *Irish Rail* – Železnice Irske; *ESB* – Elektroprivreda; *Inland Fisheries Ireland* – kompanija koja se bavi pravom ribolova i regulacijom i održavanjem ribnjaka.²²

Postupak raspolaganja u slučaju javne svojine, a u skladu sa definicijom javne svojine i prethodno izloženom problematikom državnog vlasništva, je u potpunosti analogan onome koji se odnosi na privatnu svojinu, s tim što se kao jedna od ugovornih strana javlja država, odnosno paradržavni organ.²³

Kontrolu nad postupcima vode Lokalne uprave (*Local authority*) čijim se organima i podnose žalbe na doneta rešenja, kao i registar zemljišta (*Land registry*).

Prava i obaveze sticaoca/zakupca/korisnika su analogna onima kod privatne svojine.

Važno je napomenuti takođe da postoji i mogućnost „obavezne kupovine“ od strane države (*compulsory purchase*) za potrebe od opšteg

21 Global Property Guide, Taxes on rental income and capital gains, dostupno na adresi: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/ireland/Taxes-and-Costs>

Detaljnije poreske implikacije o režimu koji se primenjuje kada su u pitanju zemljišta van Irske, vrlo ekstenzivno pokriveno na adresi: <http://www.okellysutton.ie/uploads/resources/foreign-property-ownership.pdf>

22 National Trails Office, A Guide to Planning and Developing Recreational Trails in Ireland, dostupno na adresi: http://www.irishtrails.ie/National_Trails_Office/Publications/Trail_Development/Guide_to_Planning_and_Developing_Recreational_Trails_in_Ireland.pdf, str. 8.

23 Land and conveyancing law reform act 2009., dostupno na adresi: <http://www.irishstatutebook.ie/pdf/2009/en.act.2009.0027.pdf>

značaja. U tim slučajevima, kada javne potrebe nalažu obaveznu prodaju, država mora da na pravičan način naknadi licu koje gubi imovinu vrednost iste u novcu, u saglasnosti sa načelom ekvivalencije. Prvo državno telo odluči da sprovede CPO (*compulsory purchase order*), a zatim pogođene stranke dobijaju obaveštenje o tome da će se CPO predlog izneti pred relevantnog Ministra. Na ovo su moguće žalbe, ali su one najčešće samo po pitanju planiranja gradnje ili pravne dokumentacije. Potom se sprovodi javni upit na lokalnom nivou na kome sve strane mogu da izraze svoje mišljenje. Ministar potvrđuje, menja ili odbacuje CPO i čini svoju odluku javnom. Nakon isteka žalbenog roka koji iznosi 21 dan (i ako se odbace moguće žalbe) CPO je „živ“, a uprava, tj. autoritet koji za potrebe opšte koristi, prisvaja zemljište, šalje dopis sadašnjem vlasniku u kome ga obaveštava da želi da otpočne pregovore oko kupovine. Nakon toga, pogođena strana podnosi

zahtev za kompenzaciju, a po postizanju dogovora ista se isplaćuje. U slučaju nesuglasica bilo koja strana može uputiti zahtev za utvrđenje kompenzacije organu koji nadgleda CPO process (najčešće relevantno ministarstvo). Kupovina je završena kada je kompenzacija isplaćena.²⁴

Struktura nadležnih autoriteta, hijerarhijski, je po Regiji (*County Council*), gradu (*City Council*), opštini (*Borough Council*) i, odvojeno, selu (*Town Council*).²⁵

24 Jordan Town and country estate agents, *Compulsory purchase in Ireland: A brief guide*, dostupno na adresi: <http://www.jordancs.ie/articles-cofulmpulsory-purchase.aspx>
Housing Act 1966, dostupno na adresi: <http://www.irish-statutebook.ie/1966/en/act/pub/0021/sec0078.html>

25 Wikipedia, *Local Government in the Republic of Ireland*, dostupno na adresi: http://en.wikipedia.org/wiki/Local_government_in_the_Republic_of_Ireland

RUMUNIJA

Boško Balčaković, student Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

Rumunija je postala punopravna članica Evropske unije 1.1. 2007. godine, zajedno sa Bugarskom. Međutim, do ovog datuma (a i punih 7 godina nakon njega) Rumunija je na svom putu savladavala mnogobrojne prepreke i prošla kroz ozbiljne reforme u svim sektorima. Između ostalog izvršena je i reforma u agrarnom sektoru odakle se određena iskustva mogu primeniti i na Srbiju koja se i sama u budućnosti sa ovim mora suočiti. S obzirom na određene sličnosti koje su u prošlosti postojale između dve zemlje, iskustvo Rumunije u ovom pitanju će biti dragoceno za Srbiju i njen put ka cilju na koji je Rumunija stigla tog prvog januara 2007.

Veliko finale Rumunske četvrte agrarne reforme, koja je započeta 1991. godine dekolektivizacijom (praktično denacionalizacijom), je davanje stranim državljanima prava da kupuju poljoprivredno zemljište u Rumuniji. To pravo uvedeno je, uz određena ograničenja 1.1.2014. godine. Čak i pre tog datuma, stranci su uspeli da steknu vlasništvo nad određenim procentom obradivih površina u Rumuniji (oko 10%) tako što su osnivali kompanije i preko njih sticali vlasništvo.

Nakon liberalizacije koja je nastupila u pogledu vlasništva nad poljoprivrednim i šumskim zemljištem, postoji bojazan da bi moglo doći do „land grabbing-a“, odnosno masovne kupovine poljoprivrednih poseda od strane velikih konzorcijuma i ekonomski izuzetno moćnih kompanija. Ova bojazan postoji iz razloga što je vlasnička struktura trenutno takva da najveći procenat obradivog zemljišta u vlasništvu porodica ili manjih pravnih lica, a zivotni standard je nizak. Stoga bi masovnom kupovinom cena zemljišta porasla i ono bi postalo nedostupno manjim poljoprivrednim proizvođačima koji bi uz to imali i problem konkurentnosti na tržištu. Zbog toga je rumunska Vlada u nacrtu zakona koji se odnosi na sticanje zemljišta predvidela odredbu kojom je predviđala uvođenje kvote od maksimum 100 hektara, ali se od toga u krajnjem tekstu odustalo, i primenjen je drugi sistem ograničenja u vidu prethodnog iskustva u bavljenju poljoprivredom.

Zbog čega su iskustva Rumunije bitna za Srbiju? Zbog slične polazne tačke i istog cilja. Obe ze-

mlje su krenule od celokupnog zemljišnog fonda u nekom vidu državnog vlasništva, a od obe zemlje se očekuje treba da završe put ka liberalnom tržištu zemljištem uz minimum protekcionizma. S obzirom da je Rumunija u svemu ovome otišla dosta dalje, njena iskustva će biti od velikog značaja za Srbiju, u smislu izbegavanja anomalija i eksternalija sa kojima se susreće ili će se susresti.

1.2. Definisane pojmove i statistički podaci

Poljoprivredno zemljište definisano je u Zakonu o zemljištu i ono se deli na produktivno poljoprivredno zemljište i ono sa šumskom vegetacijom. U produktivno poljoprivredno zemljište spadaju: obradivo zemljište, vinogradi, voćnjaci, rasadnici vinove loze i voća, plantaže hmelja i dudova, pašnjaci, polja sena, plastenici, staklenici i slično. Zemljište sa šumskom vegetacijom, ukoliko ne spada u zemljište planirano za šumu, su šumski pašnjaci, zgrade i objekti agrobiznisa, sadržaji i poboljšanja zemljišta za ribolov, putevi za poljoprivrednu eksploataciju, platforme i skladištni objekti koji služe potrebama poljoprivrede, neproduktivno zemljište koje može da se organizuje i koristi za poljoprivrednu proizvodnju.¹

Prema podacima koji su uneti u Nacionalnu strategiju iz marta 2007,² u Rumuniji obradivo zemljište zauzima površinu od 14.741.200 ha, odnosno 87.1% ukupne teritorije, i uključuje 45.1% populacije (9.7 miliona stanovnika).³ Od toga je u državnom vlasništvu samo 734.000 ha, a u privatnom vlasništvu 14.087.100 ha.⁴ Pod državnim vlasništvom se podrazumeva svaki posed u kome država ima određeni procenat kapitala.

Zemljište za šumarstvo takođe je definisano u Zakonu o zemljištu i to je: šumsko zemljište ili ono koje služi potrebama kulture, šumskoj proizvodnji ili upravi, neproduktivno i zemljište za po-

1 Zakon o zemljištu (Legea fondului funciar), Legea Nr. 18/1991, republicata 1998, dostupno na adresi: http://www.ancpi.ro/images/legislatie/lege_nr_18_din_1991.pdf

2 Ministry of Agriculture and Rural Development, National strategic plan, Annex related chapter 1.1, dostupno na adresi: http://old.madr.ro/pages/dezvoltare_rurala/Annexe_Related_Chapter_1_1.pdf

3 Ministry of Agriculture and Rural Development, National strategy plan for rural development 2007–2013, dostupno na adresi: http://old.madr.ro/pages/dezvoltare_rurala/NATIONAL_STRATEGY_PLAN_march_2007.pdf

4 Ministry of Agricultural and Rural Development, National strategic plan Annex chapter 1.1.

šumljavanje: stene, litice, kamenjari, uvale, jaruge, bujice, ako su planirane šume.⁵

Šume pokrivaju teritoriju od 6.233.000 ha, odnosno manje od 27 % teritorije, što je ispod evropskog proseka.⁶ Nalaze se pretežno u planinskom delu zemlje i manjim delom pokrivaju brdovite predele. Trenutno šumarstvo obuhvata 9 % ukupnog izvoza zemlje i učešće u BDP od 3.5 %.⁷ Dugoročni cilj je povećanje šumskog fonda na 32 % ukupne teritorije, što će biti i u skladu sa Kjoto sporazumom.⁸

2. Zemljište u privatnom vlasništvu

2.1. Put ka liberalizaciji

Kao što je na početku rečeno, do punopravnog članstva bio je dug put. Od početka pregovora Rumunija je morala da ispuni određene kriterijume u različitim oblastima. U oblasti poljoprivrede morala je da prođe pristupni program za poljoprivredu i ruralni razvoj, takozvani SAPARD (*Special Accession Program for Agriculture And Rural Development*).⁹ On je predviđao finansijsku pomoć od strane EU na unapređenju poljoprivrede u skladu sa Nacionalnim planom razvoja predstavljenim 2000. godine, ali i kontrolu u raspodeli tih sredstava u vidu slanja redovnih godišnjih izveštaja sve do potpune implementacije 2014. godine, kao i pravo Evropske komisije da šalje ekspertske misije ukoliko se pojave neki problemi u implementaciji.

Osim toga, 2007. prilikom pristupanja stupile su na snagu i strateške smernice za ruralni razvoj, koje su definisale oblasti koje treba da budu unapređene do isteka perioda i donošenja zakona o liberalizaciji tržišta poljoprivrednim zemljištem.¹⁰ Ove smernice su predviđene u cilju poboljšanja položaja postojećih vlasnika nad zemljištem pre nego što se omogući i strancima sticanje poljoprivrednih poseda. U smernicama su navedene sledeće strateške tačke:

- Povećanje konkurentnosti poljoprivrednog i šumskog sektora;
- Unapređenje prirode i životne sredine;
- Unapređenje kvaliteta života u ruralnim sredinama i ohrabrivanje devastifikacije ruralne ekonomije;
- Povećanje lokalnog kapaciteta za zapošljavanje i devastifikaciju ekonomije;
- Osiguravanje konzistentnosti programa;
- Komplementarnost sa instrumentima Zajednice.

Osim što su donete strateške smernice, predviđen je i strateški nadzor i ocenjivanje napretka nad primenom ovih smernica i Nacionalnog plana razvoja.

Kao što se može zaključiti iz navedenog, cilj ovih smernica je održavanje postojeće vlasničke strukture, odnosno sprečavanje „*Land grabbing-a*“. S obzirom da je populacija u ruralnim sredinama pretežno stara, cilj je i održivi razvoj i ohrabrivanje mladih da se vrate na selo, u kom smeru se sprovode i mere u edukaciji i obrazovanju.

2.2. Liberalizacija

Liberalizacija tržišta poljoprivrednog zemljišta izvršena je donošenjem više važnih akata koji su obezbedili pravni okvir. Prvenstveno ustavnim reformama, zatim potpisivanjem Ugovora o pristupanju 25. aprila 2005, donošenjem zakona kojim je ratifikovan Ugovor o pristupanju,¹¹ i na kraju donošenjem Zakona br. 312/2005 o sticanju prava privatne svojine nad zemljištem od strane stranih državljana i stranih pravnih lica 2005. godine¹² (koji je sa stupio na snagu danom prijema Rumunije) kojim se omogućava sticanje strancima.

Ustav Rumunije kaže da je: „Privatna svojina jednako garantovana i zaštićena zakonom, bez obzira na njenog vlasnika. Strani državljanin i osoba bez državljanstva mogu steći pravo svojine nad zemljištem pod uslovima koji proističu iz prijema Rumunije u EU i drugih međunarodnih sporazuma čiji je Rumunija potpisnik, na osnovu uzajamnosti, i pod pravilima propisanim zakonom, kao i na osnovu zakonitog nasleđivanja“.¹³

5 Zakon o zemljištu, legea nr. 18/1991, republicata 1998.

6 Ministry of Agricultural and Rural Development, National strategic plan Annex chapter 1.1.

7 European Network for Rural development, Rural Development Program (RDP) of Romania, dostupno na adresi: http://enrd.ec.europa.eu/app_templates/filedownload.cfm?id=D4B9C2EA-D449-1E21-FC04-0A71F0E2559C

8 Ministry of Agriculture and Rural Development, National strategy plan for rural development 2007–2013.

9 NATIONAL PLAN FOR AGRICULTURE AND RURAL DEVELOPMENT, Over the 2000–2006 period, dostupno na adresi: http://old.madr.ro/pages/dezvoltare_rurala/NPARD.pdf

10 COUNCIL DECISION of February 2006 on Community strategic guidelines for rural development (programming period 2007 to 2013), (2006/144/EC), dostupno na adresi: http://old.madr.ro/pages/dezvoltare_rurala/SG_DZ.pdf

11 Zakon o ratifikaciji Sporazuma između država članica Evropske unije i Republike Bugarske i Republike Rumunije o pristupanju Bugarske i Rumunije Evropskoj uniji, LEGE Nr. 157/2005, dostupno na adresi: <http://www.onpcsb.ro/pdf/TRATATUL%20DE%20ADERARE.pdf>

12 Zakon o sticanju prava svojine na zemljištu od strane stranih fizičkih i pravnih lica, Legea Nr. 312/2005 (u daljem tekstu: Zakon br. 312/2005), dostupno na adresi: http://www.clr.ro/Rep_dil_2002/..%5Crep_htm%5CL312_2005.htm

13 Ustav Rumunije, čl. 44, st. 2., dostupno na adresi: http://www.cdep.ro/pls/dic/site.page?den=act2_2&par1=2#t2c2s0a44

Ugovorom o pristupanju koji je potpisala u Luksemburgu 25. 4. 2005. godine i njegovom ratifikacijom, Rumunija je prihvatila i evropska pravila o tržištu zemljišta. Ova pravila predviđaju slobodu prometa zemljišta i Rumunija je imala dužnost da ta pravila primeni.

Sledeći korak u stvaranju pravnog okvira za primenu evropskih pravila je bio donošenje Zakona br. 312/2005 kojim se dozvoljava stranim državljanima da poseduju zemljište u Rumuniji. Ovaj zakon je stupio na snagu danom prijema Rumunije u punopravno članstvo, odnosno 1.1. 2007. godine. Ipak, u pristupnim pregovorima u pregovaračkoj grupi 4, koji su vođeni od 2001. do 2003. godine, Rumunija je zatražila je rok od 7 godina da se obezbede preduslovi za ovu potpunu liberalizaciju.¹⁴ Taj rok je unet i u sam tekst Zakona br. 312/2005, pa tako u članu 5. stav 1. stoji da „Državljeni država članica, lica bez državljanstva sa sedištem u državama članicama ili u Rumuniji, kao i pravna lica formirana u skladu sa zakonima država članica, mogu steći vlasništvo nad poljoprivrednim zemljištem, šumama i šumskim zemljištem na kraju perioda od sedam godina od dana pristupanja Evropskoj uniji.“

Ovaj rok istekao je 1.1. 2014. Zakon br. 17/2014 o prodaji i kupovini poljoprivrednog zemljišta i izmenama i dopunama Zakona br. 268/2001 o privatizaciji poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini i uspostavljanje ADS, je donet 12. marta 2014. a stupio je na snagu 11. aprila 2014. i od tada su stranci potpuno izjednačeni sa rumunskim državljanima u pogledu sticanja zemljišta.¹⁵ Ovaj rok je bio donekle razumljiv, s obzirom na okolnosti koje su važile u trenutku prijema. Produženom protekcijom domaćih državljana, pokušano je izjednačavanje tržišnih pozicija i sprečavanje sticanja velikih poseda od strane ekonomski moćnih kompanija. Koliko se u tome uspeo (što Srbija treba posebno da prati) pokazaće vreme.

U periodu do potpune liberalizacije, rumunske vlasti su imale ideje o univerzalnom ograničavanju sticanja zemljišta postavljanjem kvote od 100

hektara. Na ovaj način levo orijentisana rumunska vlada je želela da suptilno izbegne diskriminaciju stranih fizičkih i pravnih lica. Iako se ovo ograničenje nalazilo u nacrtu novog zakona, od njega se ipak odustalo. Međutim, ipak su uvedena određena pravila i uslovi koji treba da budu ispunjeni da bi se sticalo poljoprivredno zemljište.

2.3. Uslovi i ograničenja

Prema Zakonu br. 17/2014, od 11. aprila 2014. poljoprivredno zemljište van grada u Rumuniji mogu da kupe:

- Državljeni Rumunije;
- Državljeni zemalja EU;
- Građani država koje su članice Evropskog ekonomskog prostora (EEAA-European Economic Area Agreement) uključujući Norvešku, Lihtenštajn i Island ili Švajcarske konfederacije;
- Lica bez državljanstva sa prebivalištem u Rumuniji, zemlji članici Evropske unije, članici EEAA ili Švajcarske konfederacije;
- Pravna lica rumunske nacionalnosti;
- Pravna lica koja imaju državljanstvo zemlje članice EU, države članice EEAA ili Švajcarske konfederacije.¹⁶

Zakonom br. 17/2014 takođe je izmenjen i dopunjen deo Zakona br. 268/2001 koji se odnosi na ADS – Državnu agenciju za domene. Najbitnija izmena, koja i pokazuje važnost ove Agencije je promena načina njenog finansiranja i vođenja. Naime prema prethodnom tekstu Zakona br. 268/2001 Agencija je javna ustanova sa pravnim subjektivitetom, finansijske i komercijalne prirode, koja se finansira iz vanbudžetskih sredstava Ministarstva poljoprivrede, hrane i šumarstva.¹⁷ U Zakonu br. 17/2014 ovaj član je izmenjen i navedeno je da se agencija finansira iz državnog budžeta posredstvom budžeta Generalnog sekretarijata Vlade, i svoje poslove obavlja pod tehničkom koordinacijom Vlade i ministra poljoprivrede i ruralnog razvoja.¹⁸ Poslovi Agencije su ostvarivanje u ime države prerogativa vlasništva poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, upravljanje

14 PREZENTARE CAPITOLE DE ACQUIS, dostupno na adresi: http://www.mie.ro/_documente/negocieri/prezentare_capitole.pdf, str. 13.

15 Zakon o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta u kom su inkorporisane dopune Zakona br. 268/2001 o privatizaciji poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini i osnivanju Državne Agencije za razvoj domena, Legea nr. 17/2014 (u daljem tekstu: Zakon br.17/2014), dostupno na adresi: http://www.avocatnet.ro/content/articles/id_36541/Legea-nr-17-2014-vanzarea-cumpararea-terenurilor-agricole-din-extravilan-si-modificarea-Legii-nr-268-2001-privatizarea-societatilor-comerciale-cu-terenuri-agricole-in-proprietatea-statului-si-infiintarea-ADS.html#axzz31itJcV00

16 Zakon br. 17/2014, čl. 2, st. 2–3.

17 Zakon o privatizaciji javnih preduzeća koja imaju poljoprivredno zemljište u svojini i poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini i o osnivanje Državne agencije za domene Legea nr. 268/2001, (u daljem tekstu Zakon br. 268/2001), dostupno na adresi: <http://lege5.ro/Gratuit/gmztmrv/legea-nr-268-2001-privind-privatizarea-societatilor-comerciale-ce-detin-in-administrare-terenuri-proprietate-publica-si-privata-a-statului-cu-destinatie-agricola-si-infiintarea-agentiei-domeniilor-sta>

18 Zakon br. 17/2014, čl. 22.

i efikasno funkcionisanje državne imovine, upravljanje poljoprivrednim zemljištem, lizing ili zakup poljoprivrednog zemljišta, zakup ili iznajmljivanje robe, rada i usluga u okviru Ministarstva poljoprivrede i ruralnog razvoja.¹⁹

Zakon br. 17/2014 postavlja određena ograničenja u vidu prava preče kupovine u korist određenih kategorija lica. U članu 4. Zakon navodi da sledeće kategorije lica imaju pravo preče kupovine navedenim redosledom:

- Suvlasnici zemljišta koje se prodaje;
- Zakupci koji rade na zemljištu koje se prodaje;
- Susedi, odnosno vlasnici parcela koje su pored predmetne parcele;
- Država Rumunija (koju predstavlja ADS).

Ukoliko ni jedan nosilac prava preče kupovine ne izrazi svoji nameru da kupi zemljište u roku od 30 dana, prodaja zemljišta je slobodna, nakon što prodavac o tome pismeno obavesti gradonačelnika (predsednika opštine).²⁰ Nepoštovanje prava preče kupovine sankcionisano je apsolutnom ništavošću.

Vlada je najavljivala i osnivanje Zemljišne banke, koja bi predstavljala neku vrstu Fonda za zemljište.²¹ Iz tih najava može se zaključiti da država planira široko korišćenje prava preče kupovine koje je propisala za sebe.

Što se tiče oporezivanja prihoda od poljoprivrednog zemljišta Rumunija oporezuje prihode

od poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje se nalazi na njenoj teritoriji u skladu sa OECD konvencijom koja omogućava državi čijoj teritoriji pripada zemljište da isto i oporezuje. Problem dvostrukog oporezivanja prepušta na rešavanje zemlji porekla nerezidenta. Oporezivanje prodaje, tj. prometa poljoprivrednim zemljištem funkcioniše tako što u slučaju kada pojedinac prodaje privatno zemljište ceo prihod se oporezuje po stopi od 1 % do 3 % u zavisnosti od vrednosti zemljišta. Ukoliko kompanija prodaje zemljište kapitalna dobit se oporezuje po stopi od 16 %. U određenim slučajevima transferi zemljišta su oslobođeni plaćanja poreza, i to u slučaju transfera između srodnika do trećeg stepena srodstva, između supružnika i naslednika ukoliko je sukcesija izvršena u roku od 2 godine. Ukoliko je izvršena nakon dve godine plaća se porez u iznosu od 1 % vrednosti naslednog dela.²²

3. Zaključak

Ovo je trenutno stanje u Rumuniji, ali zakoni u ovoj zemlji su u procesu kontinuirane promene i biće prilagođeni kada se u praksi vidi kako se tržište razvija, pošto je ovo tek prva godina primene navedenih pravila o slobodnoj trgovini zemljištem. Kao što je već rečeno Srbija bi trebalo pažljivo da prati ovaj razvoj u Rumuniji, pošto ima priliku da zaobiđe greške i probleme kroz koje je Rumunija prošla i kroz koje će eventualno proći u godinama koje slede. Bez obzira na specifičnosti svake zemlje smatram, da se pragmatičnim rešenjima mogu izbeći problemi kroz koje su prošle druge zemlje u sličnim ili istim okolnostima.

19 Zakon br. 268/2001 čl. 4.

20 Zakon br. 17/2013, čl. 7, st. 7.

21 Romania-Insider.com, Romania no longer wants to limit agricultural land purchase to 100 hectares per individual, including for foreign buyers, from 2014, dostupno na: <http://www.romania-insider.com/romania-no-longer-wants-to-limit-agricultural-land-purchase-to-100-hectares-per-individual-including-for-foreign-buyers-from-2014/109480/>

22 Voicu-Filipescu – Attorneys at law, Real Estate Properties, dostupno na adresi: <http://www.voicufilipescu.ro/businessguide/cap15.html>

MAĐARSKA

*Nikola Spalević, student Pravnog fakulteta
Univeeziteta u Beogradu*

1. Uvod

1.1. Podaci o zemljištu

Mađarska zauzima ukupnu površinu od 93.027.44 km².¹ Poljoprivredno zemljište zauzima ukupnu površinu od 57900.0 km², što čini 64.6% ukupne teritorije Mađarske.² Šumsko zemljište zauzima ukupnu površinu od 20290.0 km², što je 22.4% ukupne teritorije Mađarske.³

Podaci Svetske banke o
poljoprovrednom zemljištu

	Prethodni	Poslednji
Poljoprivredno zemljište (kvadratni kilometri)	58070.0	57900.0
Poljoprivredno zemljište (procenat)	64.8	64.6
Obradivo zemljište (hektari)	4592000.0	4585000.0
Obradivo zemljište (hektar po osobi)	0.5	0.5
Obradivo zemljište (procenat)	51.2	51.2

1.2. Definicije poljoprivrednog i šumskog zemljišta

Poljoprivredno zemljište se odnosi na udeo površine zemljišta koje je obradivo, pod stalnim usevima i pod stalnim pašnjacima. Obradivo zemljište obuhvata zemljište pod privremenim usevima, privremene livade za košenje ili za pašnjake, bašte, i zemlju privremeno jalovu. Zemljište napušteno kao rezultat promena kultivacije je isključena. Zemljište pod stalnim usevima je zemljište kultivisano sa usevima koji zauzimaju zemljište za duži vremenski period i ne moraju se ponovo zasejati posle svake žetve, kao što su kakao, kafa i gume. Ova kategorija obuhvata zemljište pod cvetnim žbunjem, voćem, košunjanim drvećem i vinovom lozom, ali isključuje zemljišta pod drvećem gajenih za građu ili ogrev. Stalni pašnjaci su

1 Wikipedia, Mađarska, dostupno na adresi: <http://sr.wikipedia.org/sr/%D0%9C%D0%B0%D1%92%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0>

2 The World Bank, Agricultural land (sq. km), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.AGRI.K2?page=1>

3 Trading Economics, Forest area (sq. km) in Hungary, dostupno na adresi: <http://www.tradingeconomics.com/hungary/forest-area-sq-km-wb-data.html>

zemljišta koja se koriste za period od pet ili više godina za ispašu.⁴

Šuma je oblast zemljišta ne manja od jednog hektara koja ima drveće sa potencijalom da dostigne minimalnu visinu od 2 metra. Šuma se može sastojati od bilo zatvorenih šumskih formacija ili otvorene šume. Svi zasadi koji tek treba da dostigne visinu stabla od 2 metra se smatraju šumom, kao i područja koja obično čine deo šumskog područja koja su privremeno prazna kao rezultat ljudske intervencije kao što je žetva ili prirodni uzroci, ali potrebno je da se može očekivati da se ta područja pošume. Definicija obuhvata šume posvećene proizvodnji šuma, zaštiti, višestrukoj upotrebi ili očuvanju, bez obzira da li su formalno priznate ili ne. Definicija isključuje oblasti gde se zemljište koristi nezavisno od drveća koje dominira, kao što su poljoprivreda, ispaša ili naselja.⁵

2. Zemljište u privatnoj svojini

2.1. Vlasništvo nad poljoprivrednim zemljištem

Mađarski parlament usvojio je 21. juna 2013. godine Zakon o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta (2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról),⁶ koji nameće uslove strancima za sticanje svojine nad zemljištem.

Domaći državljani, kao i državljanji država članica Evropske unije i Evropske ekonomske zajednice koji nisu poljoprivrednici mogu da steknu poljoprivredno zemljište u Mađarskoj, pod uslovom da površina zemljišta ne prelazi 1 ha.⁷

Vlasništvo nad zemljištem ne mogu steći:

- 1) strano fizičko lice (osim državljana EU i EEZ);⁸

4 The World Bank, Agricultural land (% of land area), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.AGRI.ZS>

5 The World Bank, OP 4.36, Annex A – Definitions, dostupno na adresi: <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/PROJECTS/EXTPOLICIES/EXTOPMANUAL/0,,contentMDK:20066710~menuPK:64701637~pagePK:64709096~piPK:64709108~theSitePK:502184,00.html>

6 Zakon o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta, dostupno na adresi: http://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A1300122.TV

7 Zakon o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta, čl. 10, st. 1–2.

8 Pod strancem se u smislu Zakona o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta podrazumevaju lica koja nisu mađarski državljani, niti državljani Evropske unije.

- 2) države, osim Mađarske i njenih lokalnih samouprava;
- 3) pravna lica, osim u slučajevima predviđenim zakonom.⁹

Budući da Mađarska, ovim restriktivnim mjerama u pogledu lica koja mogu da steknu poljoprivredno zemljište, narušava jednu od osnovnih sloboda EU – slobodu prometa kapitala, kao i slobodu osnivanja, Evropska unija je pokrenula sudski postupak protiv Mađarske.¹⁰

2.2. Ograničenja vlasništva

Ograničenja za sticanje svojine nad poljoprivrednom zemljištu su brojna:

- Subjektima koji nisu farmeri uglavnom nije dozvoljeno da steknu svojinu na poljoprivrednom zemljištu. Samo lica koja se bave poljoprivrednom proizvodnjom kao delatnošću koja predstavlja osnovni prihod, koja imaju odgovarajuću stručnost u bavljenju poljoprivredom i sredstva za proizvodnju mogu da budu registrovana u odgovarajući registar zemljoradnika. Poljoprivrednici koji žele da kupe zemlju moraju da imaju stalno prebivalište u radijusu od 20 kilometara od zemljišta koje žele da kupe.
- Postoje razlike između poljoprivrednih preduzetnika u pogledu maksimuma zemlje u vlasništvu i zakupu. Uključujući zemlju koju su prethodno stekli, samozaposleni poljoprivrednici mogu imati najviše 50 hektara zemlje, individualni preduzetnici i proizvođači malih razmera najviše 300 hektara zemlje dok količina nekretnina za održavanja porodičnih gazdinstava ne sme preći 500 hektara.
- Apsolutni maksimum agregata bliskih rođaka, uključujući prošle i buduće nekretnine i najamljene imovine po različitim pravnim osnovima, će biti ograničen na 1200 hektara.
- Poslovna udruženja, tj. pravna lica, mogu da nastave da koriste zakup na zemljištu u poljoprivredne svrhe, ali će biti podložni proverbi broja zaposlenih na zemljištima od preko 300 hektara.

Radi potreba politike nekretnina, Mađarska država će i dalje imati pravo preče kupovine.¹¹

9 Zakon o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta, čl. 9, st. 1.

10 Eubusiness, EU pursues Hungary over foreign ownership land law, dostupno na adresi: <http://www.eubusiness.com/news-eu/hungary-economy.y9j>

11 S. Habóczy, Hungarian Land Remains in Hungarian Hands: Acquisition Privilege for Local Farmers, dostupno

2.3. Postupak sticanja zemljišta u privatnoj svojini

Da bi ugovor o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta bio punovažan, mora biti odobren od strane Poljoprivrednog administrativnog organa. Ovaj ugovor mora biti zaključen u pisanoj formi, ili u suprotnom podleže sankciji ništavosti.¹²

Poljoprivredni administrativni organ ispituje valjanost ugovora i efekte koje on proizvodi. Organ je dužan da u roku od 15 dana od dana dostavljanja ugovora donese odbije ugovor ukoliko utvrdi da:

- 1) su prilikom zaključenja ugovora prekršene zakonske norme;
- 2) se zemljište neće koristiti u skladu sa njegovom namenom;
- 3) nisu ispunjeni formalni uslovi;
- 4) nije ispoštovano pravo preče kupovine; ili
- 5) se ugovornice pozivaju na pravo preče kupovine koje ne postoji.¹³

3. Šume

Kao u bilo kojoj zemlji, šume i šumarstvo u Mađarskoj igraju sastavnu ulogu u životu naroda. Upravljanje šumama zahteva značajnu količinu informacija o šumskim resursima, njihovom prirodnom okruženju, kao i o ekonomskim, socijalnim i pravnim sistemima koji vode računa o statusu šuma.

Posle Drugog svetskog rata poboljšanje snabdevanja drvetom postalo je glavni cilj šumarske politike u Mađarskoj. Iako je rukovođenje šumama uvek za cilj imalo unapređenje životne sredine i rekreativnih usluga, glavni akcenat je tada bio povećanje proizvodnje drveta i proširenje šumskog područja.

Korist od ove politike je bilo više od pola miliona hektara novih šuma u zemlji od Drugog svetskog rata. Predimenzionirane državne kompanije, narušena ravnoteža šumarstva i lovstva i teškoće pošumljavanja određenih područja, s druge strane, stvorili su nerešive probleme.

Zakon o upravljanju šumama i divljačima (1961. évi VII. törvény az erdőkről és a vadgazdálkodásról)¹⁴ trenutno na snazi donet je 1961. Glavni cilj ovog zakona je povećanje šumskih resursa,

na adresi: <http://roadmap2013.schoenherr.eu/acquisition-privilege-for-local-farmers/>

12 Zakon o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta, čl. 7–8.

13 Zakon o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta, čl. 23, st. 1–2.

14 Zakon o upravljanju šumama i divljačima, dostupno na adresi: <http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=8440>

održanje posebne funkcije šuma, razvitak skladnog lovstva. Zakon reguliše šumarstva velike šume, čišćenje puteva, drvorede, rasadnike, prazno zemljište okruženo šumama, odnosno sve zemlje pod šumama, ali ignoriše vlasništvo.

Glavne stavke u Zakonu o šumarstvu su sledeće:

- Šume se mogu konvertovati u druge namene zemljišta samo posle odobrenja ovlašćenog lica;
- Šuma čija površina prelazi 400 hektara treba da zaposli profesionalnog šumara;
- Planovi upravljanja šumama treba da budu odobreni od strane Ministra poljoprivrede;
- Planovi upravljanja finansiraju se od strane države, a isporučuju besplatno;
- Vlasnici šuma treba da slede preporuke plana, a država kontroliše aktivnosti vlasnika;
- Vlasnik šuma/korisnik mora dati izvesnu svotu novca u poseban fond za održavanje šuma;
- Pošumljavanje, kao i opremanje postojećih šuma za usluge zaštite, smatraju se posebnim investicijama od nacionalnog interesa i zato se finansiraju iz državnog budžeta;
- Primarni ciljevi upravljanja su definisani zakonom; upravljanje prirodnim oblastima zaštićenim zakonom je pod kontrolom ministra životne sredine i njegovih lokalnih vlasti;
- Šume su otvorene za javnost u rekreativne svrhe;
- Pravo lova je pod kontrolom države, koja je zakupodavac, a zakupac je odgovoran za divljač;
- Ispaša domaćih životinja u šumama je zabranjena;
- Šumarstvo podleže odlukama Ministarstva poljoprivrede.

Povećanje javne zabrinutosti zbog stanja u šumama, zagađenja vazduha, kao i opasnost od mogućih klimatskih promena je usmerila pažnju javnosti na pitanje šumarstva. Glavni naglasak se pomera ka celokupnim prednostima šuma, dok se proizvodnja drveta kontroliše tržišnim uslovima. Prilagođavanja u šumarstvu konačno treba očekivati u novom Zakonu o šumarstvu.

Ključna pitanja nove šumarske politike koja treba da budu rešena u novom Zakonu o šumarstvu, sa određenim elementima već na snazi u propisima sa nižom pravnom snagom, treba da definišu sledeće:

- Prioritet koji je dat dugoročnom interesu za ljudsko zdravlje, očuvanje prirode i održavanje šumskih resursa;
- Uloga šuma u zaštiti prirode;

- Uloga šuma u snabdevanju drvetom;
- Preduslovi održivog upravljanja u konstantnom menjanju vlasničke strukture;
- Vlasnička struktura (udeo državnih šuma se očekuje da na kraju prelazi 50–55 %);
- Koordiniranje i kontrolisanje uloge države u obezbeđivanju održivog upravljanja;
- Uloga šumara, njihovo obrazovanje i obuka, kao i uslovi njihovog zapošljavanja;
- Međunarodni odnosi.

Stepen usaglašenosti sa međunarodnim sporazumima treba da bude što je moguće veći. Neka slučajna kontradikcija može postojati, i nepotpuna implementacija se može desiti, ali to će biti revidirano i ispravljeno u toku zakonodavnog postupka u budućnosti.

U Mađarskoj, prava lokalnog stanovništva, kao što je navedeno u mađarskom ustavu, su u skladu sa međunarodnim preporukama. Šume moraju biti dostupne javnosti: meštanima je dozvoljeno da koriste šume u rekreativne svrhe, da beru divlje cveće, pečurke i šumske plodove besplatno, za ličnu upotrebu; ispaša u šumama je, međutim, zabranjena.¹⁵

4. Zemljište u državnoj svojini

Nacionalni fond zemljišta je osnovan 2001, kao nova organizacija za upravljanje poljoprivrednim zemljištem u državnom vlasništvu i da raspolaže njim u skladu sa važećim zemljišnim zakonima. Država koristi ove parcele delimično kroz zakup, delimično pod drugim osnovama, sa ciljem poljoprivredne ili šumarske proizvodnje, ili ih prodaje za ostvarivanje određenih javnih potreba. Mađarski nacionalni fond za zemljište kao deo državnog vlasništva uključuje svo poljoprivredno zemljište u državnoj svojini, takođe i zemljišne parcele koje služe poljoprivrednoj aktivnosti ili je potrebno da podrže poljoprivrednu proizvodnju, ali su povučeni iz proizvodnje. Na osnovu zakona iz 2001. o Nacionalnom fondu zemljišta, Parlament je usvojio rezoluciju 2002. sa sledećim direktivama zemljišne politike:

- Podrška stvaranju sistema vlasništva zemljišta i zakupa zemljišta;
- Stimulacija i regulisanje tržišta zemljišta;
- Promovisanje sticanja poljoprivrednog zemljišta potrebno za podizanje farmi;
- Održavanje koncentracije zakupa zemljišta prilagođenog za konkurentnost;

15 FAO, Forest Resources, Policy, Legislation and Use of Wood in Hungary, dostupno na adresi: <http://www.fao.org/docrep/w3722e/w3722e20.htm>

- Pomaganje pri promeni načina kultivacije;
- Obezbeđivanje poljoprivrednog zemljišta za farme sa posebnim potrebama (obrazovanje, istraživanja).

Nacionalni fond za zemljište je organizacija koja sprovodi državne intervencije, reguliše tržište i vrši uticaj, a realizuje sadržaj direktivama zemljišne politike prema sledećim aspektima:

- prodaje ili iznajmljuje poljoprivredno zemljište sa ciljem uticaja na deo privrede koji se bazira na vlasništvu i zakupu zemljišta;
- iznajmljuje poljoprivredno zemljište putem licitacije ili ih daje na korišćenje bez naknade ili sa određenom podrškom, u zavisnosti od vrste korišćenja;
- pruža ugovornu obavezu korišćenja kroz rezervaciju prava na otkup prilikom prodaje poljoprivrednog zemljišta.

Inventar imovine mora da pokaže svima nepokretnosti kojima rukovodi Nacionalni zemljišni fond, u skladu sa zakonskim kategorijama: šume, ostale poljoprivredne površine i površine povučene iz kultivacije. Neophodno je da zadrži zaštićena područja, a takođe ona koja su planirana da budu zaštićena u inventaru.

Jedinstveni sistem registracije zemljišta i registracije korišćenja zemljišta može poslužiti kao osnova za inventar imovine; u slučaju šumskih područja, sistem registracije zemljišta i baze podataka Narodne arhive šumskih poseda imaju istu ulogu. To je od suštinskog značaja da se obezbedi međusobna povezanost među kompjuterizovanih sistemima inventara Nacionalnog fonda za zemljište, sistema registracije zemljišta i arhive Nacionalnog šumskog zemljišta.

Inventar imovine Nacionalnog fonda za zemljište u skladu sa ciljevima poljoprivredne statističke analize treba da sadrži podatke o imovini u celini i u okviru koje takođe trebaju da budu detaljni podaci katastarskih parcela:

- sva registrovana prava, činjenice, podaci o zemljišnim parcelama registrovanim u jedinstveni katastar, zajedno sa relevantnim dokumentima;
- datum početka i trajanje zakupa zemljišta, korišćenje zemljišta ili kredita;
- godišnji iznos od zakupa zemljišta ili druge vrste upotrebe, dospelo vreme plaćanja i datum njegovog ispunjenja;
- predlog za način korišćenja;
- cena imovine.

Nacionalni fond za zemljište ima posebnu obavezu socijalnog tipa: da kupi i iskoristi poljopri-

vredna zemljišta u vlasništvu penzionera u okviru programa „Nabavka poljoprivrednog zemljišta za doživotni anuitet“. Shodno tome, Nacionalni fond za zemljište je kupio poljoprivredne parcele od više od 19 hiljada vlasnika veličine koje pokrivaju gotovo 54 hiljada hektara. Prosečna starost anuitanata je 69,8 godine, prosečna suma data njima je mesečno 120 evra. Prema kalkulacijama, ukupan zbir doživotnog anuiteta koji treba da bude isplaćen korisnicima je ukupno oko 400 miliona evra. Nacionalni fond za zemljište je počeo četvrti krug programa doživotnog anuiteta u februaru 2006. Izmenjen akt Nacionalnom fondu za zemljište dozvoljava otkup zaštićenog privatnog zemljišta.

Modifikacija akta za Nacionalni fond za zemljište postala je važeća od 1. januara 2006, i sa mogućnošću da koriste zemljište u državnoj svojini kroz prodaju.

Najavljena prodaja zemljišta prošla je kroz tendere i aukcije na osnovu regulisanja prodaje odobrenog od strane ministra poljoprivrede i ruralnog razvoja. Aukcija ima prednosti da je brza, ali mana je da direktive zemljišne politike mogu biti ojačane samo ograničenjima. Aukcija je imala klasičan princip: Nacionalni fond za zemljište je napravio ugovor sa kupcem koji je ponudio najvišu cenu.

U 2006. godini, veličina oblasti dostupnih za prodaju bila je veća od 50 hiljada hektara. Od toga, oko 18 hiljada hektara je prodato, što doводи do prihoda od 28 miliona evra. U 2007, Nacionalni fond za zemljište je završio prodaju, od kojih su finansirali isplate za doživotni anuitet. Nacionalni fond za zemljište je prodao 34 750 hektara poljoprivrednog zemljišta, donoseći prihod od oko 60 miliona evra.¹⁶

3. Pregovaračke pozicije i Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju

Proces stabilizacije i pridruživanja je politika Evropske unije prema zapadnom Balkanu, osnovana sa ciljem eventualnog članstva u Evropskoj uniji. Zemlje zapadnog Balkana su uključene u progresivno partnerstvo sa ciljem stabilizacije regiona i uspostavljanja zone slobodne trgovine. Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju postavlja zajedničke političke i ekonomske ciljeve, iako se procena napretka zasniva na sopstvenim zaslugama zemalja.

16 F. Benedek, The Hungarian National Land Fund and its role in the State Land Policy, dostupno na adresi: http://www.fig.net/commission7/verona_fao_2008/papers/10_sept/6_2_benedek.pdf

Mađarska je jedna od prvih istočnoevropskih zemlja koja je potpisala Sporazum o pridruživanju sa EZ, 1991. godine (stupa na snagu 1994). Budimpešta dobija 1997. godine datum za otpočinjanje pregovora o članstvu, a pregovore počinje 1998. godine. Oni se završavaju 2002. godine. Konačno, Mađarska 2003. potpisuje i Ugovor o pristupanju sa Briselom i 1. maja 2004. godine postaje članica EU.

Među bitnijim stavkama pregovora Mađarske sa Evropskom Unijom bilo je pregovaranje oko liberalizacije tržišta i poljoprivrednom zemljištu. Formalni učesnici pregovora oko ovih poglavlja bili su sa mađarske strane Vlada i političke partije. Veliki problem je bilo definisanje uslova za sticanje svojine na poljoprivrednom zemljištu, njegov zakup, strane direktne investicije. Glavni problem koji je bilo potrebno rešiti jeste sukob između pravila pristupa Evropskoj Uniji i ogromnih pritisa sa mađarske strane. Prema pravilima o pre-

govaranju i pristupu Evropskoj uniji, pravni režim Evropske unije je morao da bude u potpunosti implementiran u pravni režim Mađarske. Tranzicione mere su izuzetak, ograničene vremenski i sa jasnim planom potpune implementacije. Mađarska je zahtevala ovakve mere budući da, po njenim tadašnjim zakonima, strani državljani nisu mogli da steknu svojinu na poljoprivrednom zemljištu. Dogovor sa učesnicima pregovora sa strane Evropske unije je postignut i ugovoren je prelazni period od sedam godina, prevashodno zato što su Mađarskoj nedostajali resursi za trenutnu punu implementaciju.¹⁷

17 T. Pálvölgy, A. Rózsás, National Strategies and Priorities Free Movement of Capital Hungarian Negotiations, dostupno na adresi: <http://www.oeye.net/papers/hungary-nationalstrategiesandp.pdf>, str. 4–9.

BJELORUSIJA

Pavle Zoranović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Podaci o zemljištu

Ukupna površina koju zauzima Bjelorusija iznosi 207 600 km². Zemljište zauzima površinu od 202 900 km² što je 97,7% njene ukupne teritorije. Poljoprivredno zemljište zauzima površinu od 89 500 km², odnosno 43,1% cjelokupne teritorije Bjelorusije. Šumsko zemljište zauzima površinu od 79 124 km² što je 38,1% od cjelokupne teritorije.¹

Podaci o zemljištu u Belorusiji			
Ukupna teritorija	2012	207 600	km ²
Gustina naseljenosti	2011	46.1	stanovnika na 1 km ²
Površina zemljišta	2012	202 900	km ²
Površina zemljišta (% od celokupne teritorije)	2011	97.7	% celokupnog zemljišta
Poljoprivredno zemljište	2007	89 500	km ²
Poljoprivredno zemljište (% od ukupne površine zemljišta)	2007	44.1	% površine zemljišta
Plodno zemljište	2007	55 350	km ²
Plodno zemljište (% od ukupne površine zemljišta)	2007	27.3	% površine zemljišta
Plodno zemljište (% od ukupne površine poljoprivrednog zemljišta)	2007	61.8	% površine poljoprivrednog zemljišta
Šumsko zemljište	2007	79 124	km ²
Šumsko zemljište (% od ukupne površine zemljišta)	2007	39.0	% površine zemljišta

1.2. Definisane pojmove

Ustav Republike Bjelorusije² u čl. 13, stav 5. predviđa da su šume u isključivoj državnoj svojini, a poljoprivredna zemljišta u državnoj svojini. Dalje regulisanje se razrađuje u Zemljišnom kodeksu. Jedno od načela Zemljišnog kodeksa jeste obavezna registracija zemljišnih parcela kod državnih organa, zatim zajednička sudbina zemljišta i objekata na zemljištu, iskorišćavanja zemljišta u

skladu sa njegovom ciljnom opredjeljenošću, očuvanje zemljišta i isplativost obrade zemljišta.³

U Zemljišnom kodeksu se određuju različite vrste zemljišta u Bjelorusiji. Zemljište može biti poljoprivredno, zemljište naseljenih mjesta, industrijsko, saobraćajno, zemljište koje se koristi u komunikaciji, energetici, odbrani, zemljište čija se priroda čuva, zemljište koje se koristi u zdravstvene ili rekreacione ciljeve, zemljište sa istorijsko-kulturnim značajem.⁴ Pravo svojine na zemljištu može biti državno i privatno, ali određene kategorije zemljišta mogu biti samo u državnoj svojini (to su najvažnije vrste zemljišta, kao poljoprivredno, šumsko ili zemljište „zaliha“).

Poljoprivredno zemljište podrazumijeva zemljišne parcele koje su određene da se koriste u poljoprivredne svrhe („koje su predodređene za uspostavljanje poljoprivrednog domaćinstva“).⁵

Zemljište šumskog fonda podrazumijeva kako šumovito zemljište, tako i nešumovito (ono samo mora biti dio šumskog fonda i predodređeno za „uspostavljanje šumskog domaćinstva/lesnog hozyajstva). Ovo zemljište je u državnoj svojini.⁶

Zemljišne zalihe podrazumijeva zemljište, odnosno zemljišne parcele koje ne pripadaju nijednoj od predviđenih kategorija i nisu predodređene za iskorišćavanje. Ovim zemljištem upravlja odgovarajući izvršni komitet, a samo zemljište se posmatra kao rezerva i može se iskorišćavati poslije promjene u druge kategorije zemljišta.⁷

Da bi se promijenila vrsta zemljišta, potrebna je dozvola države, koja je svoja ovlašćenja podijelila na sve nivoe, od predsjednika Republike, preko Savjeta Ministara pa sve do mjesnih ili poljoprivrednih zadruga. Promjena vrste zemljišta se vrši u slučaju mijenjanja osnovne ciljne usmjerenosti zemljišta, uskraćivanju prava stalnog ili ograničenog korišćenja, doživotnog nasliednog upravljanja, ili u slučaju oduzimanja zemljišta, sprovođenju odgovarajućih mjera pri zauzimanju novog zemljišta, poboljšanju ili pri nekoj drugoj promjeni sastava i karaktera iskorišćavanja zemljišta, pri promjeni poljoprivrednog zemljišta u nepoljopri-

1 Worldstat info, Belarus, dostupno na adresi: <http://en.worldstat.info/Europe/Belarus/Land>

2 Ustav Republike Bjelorusije, dostupno na adresi: <http://pravo.by/main.aspx?guid=2111>

3 Zemljišni kodeks, čl. 5, dostupno na adresi: http://etalonline.by/?type=text®num=Hk0800425#load_text_none_1

4 Zemljišni kodeks, čl. 6, st. 1.

5 Zemljišni kodeks, čl. 6, st. 2.

6 Zemljišni kodeks, čl. 6, st. 6.

7 Zemljišni kodeks, čl. 6, st. 8.

vredno zemljište ili u neki drugi manje produktivan oblik poljoprivrednog zemljišta. Pri promjeni, zemljišne parcele se grupišu u fond preraspodjele kojim upravljaju oblasni izvršni komiteti.⁸

2. Poljoprivredno zemljište

2.1. Subjekti zemljišnopравnih odnosa

Subjekti zemljišnih odnosa mogu biti domaća i strana fizička i pravna lica, pa i apatridi.⁹ Ipak, domaći i strani subjekti nisu u istom položaju. Prije svega, ograničeno je raspolaganje zemljištem tako da je dozvoljeno prodavati ga ili državi, ili građanima i nedržavnim pravnim licima Bjelorusije. Strani subjekti mogu samo izuzetno dobiti zemljište u svojini,¹⁰ dok im pravo zakupa nije ograničeno u tako krajnjoj mjeri. Zemljište se, na primjer, može ustupiti aukcijom na stalno korišćenje državnim organima, pravnim licima iz Bjelorusije, poljoprivrednim, naučnim, ili religijskim organizacijama itd, ali ne i stranim subjektima koji se u ovom slučaju ne spominju. Izmjenom ukaza Predsjednika Republike Bjelorusije od 2007. godine uvedena je i mogućnost ustupanja zemljišta i bez aukcije, a najvažnija promjena je ta da se zemljište bez aukcije može dati porodicama sa više djece u svojini bez naknade, sa ciljem poboljšanja životnih uslova.

2.2. Zemljište u privatnoj svojini

Pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu nastaje, mijenja se ili prestaje trenutkom registracije pri državnim organima. Ograničenja prava svojine na zemljištu se mogu ustanoviti u određenim slučajevima radi zaštite kulturno-istorijske, ekološke, zdravstvene (pitka ili ljekovita voda na primjer) vrijednosti, radi zaštite prirode, obezbjeđenja izgradnje stambenih objekata na zemljištu koje se smatra perspektivnim u tom pogledu, ili iz državnog interesa.¹¹ Izmjenom Zakona o zemlji zabranjeno je otuđenje zemljišta u privatnoj svojini ako su na njemu nedovršeni stambeni objekti (a zemljište ima za cilj poboljšanje životnih uslova).¹² Dodatna ograničenja na pravo svojine se mogu predvidjeti zakonskim aktom.

Pravo svojine prestaje ukoliko vlasnik (fizičko ili pravno lice) nije stupio na zemljište u određenom roku, ili ako nakon nanijete štete zemljištu

i objektima na njemu nije pristupio obnovi, popravljajući štete i nastavku korišćenja zemljišta u skladu sa njegovom svrhom, te gubitkom bjeloruskog građanstva (u kojem slučaju vlasnik mora prodati zemljište subjektu prava Bjelorusije u roku od 1 godine) i u drugim slučajevima pravo svojine prestaje odlukom odgovarajućeg državnog organa. Zanimljivo je to što je jedan od razloga gubitka prava svojine na zemljištu kršenje zakonodavstva o očuvanju i upotrebi zemljišta.

Članom 51. Zemljišnog kodeksa se predviđa da sopstvenici zemljišta imaju pravo otuđiti zemljišne parcele gradu Minsku, gradskim, oblasnim i seoskim komitetima, te i građanima Bjelorusije uz uslov očuvanja ciljne opredjeljenosti tih zemljišnih parcela u skladu sa zakonodavstvom o očuvanju i korišćenju zemljišta. Pod istim uslovima pravo na raspolaganje imaju nedržavna pravna lica Republike Bjelorusije. Zemljište tih pravnih lica se može prodati ili već navedenim državnim organima, ili drugim nedržavnim pravnim licima Republike Bjelorusije. Zemljište u privatnoj svojini se može otuđiti samo zajedno sa objektima koji su na njima izgrađeni (ne može se razdvojeno raspolagati zemljištem i objektima na zemljištu), i to se mogu prodati samo seoskom izvršnom komitetu ili građaninu Bjelorusije koji ima registrovano mjesto prebivališta u naseljenom punktu (dakle u istoj administrativnoj jedinici), to jest mjestu u kojem se zemljište nalazi.¹³ Zabranjeno je otuđenje u privatnu svojini radi izgradnje većih objekata (kapitalnih objekata) dok se ne prime dokumenti o vlasništvu. Izuzetak se može predvidjeti ukazom predsjednika.

Pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu dolazi uz obaveze. Zemljoposjednici imaju obavezu da koriste zemljište u skladu sa njegovom namjenom, da primjenjuju sve mjere propisane od strane države, da ne povrjeđuju prava drugih zemljoposjednika, a posebno se ističe da u slučaju gubitka bjeloruskog državljanstva, lice mora u roku od jedne godine od gubitka državljanstva otuđiti zemljište (naravno, dozvoljeno je prodati zemljište samo bjeloruskim fizičkim i pravnim licima).¹⁴

2.3. Zemljište u državnom vlasništvu

Pravo svojine na zemljištu koje ima strana država može prestati prinudnim putem u slučaju kada je to predviđeno odgovarajućim međunarodnim ugovorom, ili kada je, na teritoriji te strane države, zemljište, analogno zemljištu u Bjelorusiji, izašlo prinudnim putem iz svojine Republike Bjelorusije.

8 Zemljišni kodeks, čl. 8.

9 Zemljišni kodeks, čl. 4.

10 Zemljišni kodeks, čl. 12.

11 Zemljišni kodeks, čl. 18.

12 Zakon o izmenama i dopunama zakona o zemlji, dostupno na adresi: <http://pravo.newsby.org/belarus/zakon0/z055.htm>

13 Zemljišni kodeks, čl. 51.

14 Zemljišni kodeks, čl 60–70.

Da bi zemljište prešlo iz državne u privatnu svojinu, potrebno je da se proda na javnoj prodaji (izmjenom Zakona o zemlji od 2013. dozvoljen je prelaz iz državne u privatnu svojinu i bez javne prodaje kada je to dopušteno zakonodavstvom i aktom predsjednika), i to po cijeni koja ne smije biti niža od one koja je upisana u katastar u trenutku prodaje (isto važi i kada se pravo svojine prenosi između dva privatna subjekta, ili kada se zemljište izdaje u zakup. Cijena nikada ne smije biti niža od one koja je upisana u katastru, a renta se određuje prema katastarskoj vrijednosti zemljišta).

2.4. Zakup poljoprivrednog zemljišta

Zemljište se može dati u zakup građanima i pravnim licima Bjelorusije, inostranim pravnim licima, stranim državama, diplomatskim i konzularskim poslanstvima stranih država, međunarodnim organizacijama i njihovim predstavništvima.

Zakupodavci zemljišta u državnoj svojini su državni organi i administracija slobodnih ekonomskih zona. Građani i nedržavna pravna lica koja imaju zemljište u privatnoj svojini mogu zemljište izdavati u zakup pod uslovom da se ostvaruje ciljno opredjeljenje zemljišta (a zakupci mogu izdavati u podzakup). Rok zakupa za uspostavljanje seoskog „poljoprivrednog domaćinstva“ ne može biti ispod 10 godina i iznad 99 godina. Rok može biti kraći od 10 godina ako se lice kome se zemljište daje u zakup sa time saglasi. Rok zakupa zemljišne parcele koja je predodređena za cilj vezan sa korišćenjem vodenog objekta (zakup vodenog objekta) nije dužan da bude duži od roka zakupa tog vodenog objekta (Izmjene Zakona o zemlji). Građanin može imati u privatnoj svojini 1 hektar zemlje i 4 hektara zakupljenog zemljišta. Zakupcima je zabranjena izgradnja većih objekata na zakupljenom zemljištu. Renta se određuje u skladu sa katastarskom vrijednošću zemljišta u trenutku nastajanja prava na zakup. U slučaju da zakupac zemljišta u državnoj svojini ne plati naknadu za zaključenje ugovora o zakupu ima obavezu ili da isplati svoja dugovanja ili da prevede zemljište u privatnu svojinu. Pravo zakupa prestaje na način predviđen ugovorom, ili po opštim pravilima građanskog prava, prinudnim oduzimanjem zemljišta radi državnih potreba. Zakonom mogu biti predviđeni i drugi načini prestanka zakupa. Prestanak prava zakupa za sobom povlači i prestanak prava podzakupa.¹⁵

2.5. Naslijeđivanje

Naslijednici zemljišta u privatnoj svojini fizičkih lica su dužni da se u roku od 18 mjeseci od otvaranja naslijeđa obrate nadležnoj državnoj

organizaciji za utvrđivanje sticanja prava svojine. Pravo doživotnog naslijeđivog korišćenja se može naslijediti zakonskim i zavještajnim putem, pod istim uslovima kao kod naslijeđivanja zemljišta u privatnoj svojini. U slučaju naslijeđivanja zemljišta u privatnoj svojini od strane maloljetnih lica, mogu se postaviti njihovi predstavnici koji će upravljati zemljištem do punoljetstva, uz saglasnost nadležnog izvršnog komiteta. Strana fizička lica i apatridi mogu naslijediti zemljište na teritoriji Bjelorusije ako su bili u srodstvu sa vlasnikom zemljišta. Pod srodnikom se u Kodeksu, za ovaj slučaj, podrazumijevaju bliski srodnici koji imaju zajedničke pretke do pradjeda i prababe: roditelji, djeca, usvojenici, usvojioci, rođena braća i sestre, djed, baba i unuci ostavioca.¹⁶

3. Šumsko zemljište

Što se tiče šumskog zemljišta, ono je regulirano takođe Ustavom i Šumskim kodeksom, te ukazuje predsjednika Bjelorusije i drugim zakonodavnim aktima. Šuma se definiše kao sveukupnost postojećeg drveno-žbunskog rastinja, životinja i mikroorganizama koji čine šumsku biocenozu i koji se koriste u domaćinskim, rekreativnim, zdravstvenim, sanitarno-higijenskim, naučno-istraživačkim i drugim ciljevima.¹⁷

Šumski fond se sastoji od šuma i zemljišta pokrivenim šumama, kao i šumske zemlje koje nisu pokriveno šumom.¹⁸ Republika Bjelorusija je isključivi vlasnik šuma. Ona vrši svoje pravo preko državnih organa u interesu građana Republike Bjelorusije i u opštedržavnim interesima.¹⁹

Subjekti šumskopravnih odnosa mogu biti Republika Bjelorusija, administrativno-teritorijalne jedinice Republike Bjelorusije, pravna i fizička lica Bjelorusije i stranih država, kao i apatridi. Pri projektovanju, razmjешtanju, izgradnji ili upotrebi novih tehnoloških procesa koji utiču na sastav šume, potrebno je da se projektna dokumentacija razmotri u državnom organu, a fizička i pravna lica moraju ispuniti potrebne mjere radi zaštite šume.

Šumsko zemljište se može ustupiti na korišćenje na aukciji, ali rok na koji se daje zavisi od vida i cilja iskorišćavanja šume. Rok može biti kratak, do jedne godine, ili dug, do 15 godina. Pravo korišćenja može biti ograničeno do te mjere do koje je potrebno radi obezbjeđenja racionalnog kori-

¹⁶ Zemljišni kodeks, čl 52

¹⁷ Šumski kodeks, čl. 1, dostupno na adresi: <http://etalon-line.by/?type=text®num=HK0000420>

¹⁸ Šumski kodeks, čl. 4.

¹⁹ Šumski kodeks, čl. 7.

¹⁵ Zemljišni kodeks, čl. 17. i čl. 64.

šćenja, čuvanja i zaštite šuma i njihovog osnovnog sastava. Građani mogu živjeti na šumskom zemljištu, ali tada imaju različite obaveze propisane zakonom koje se tiču očuvanja šumskog zemljišta. Pravo korišćenja šumskog zemljišta se može ograničiti od strane predsjednika, Vlade, Ministarstva prirodnih resursa i zaštite okoline, državnog organa sa specijalnom punomoći, mjesnih organa itd. Pravo iskorišćavanja šumskog zemljišta se ograničava u slučaju nepoštovanja uslova za zaštitu šume, neispunjanja ugovornih obaveza, neplaćanjem rente za korišćenje i u drugim slučajevima predviđenim zakonom. Zakupac na ograničenje može uložiti žalbu na takvo rješenje u sudskom postupku. Ograničenje prava korišćenja ne oslobađa zakupca od odgovornosti za kršenje šumskog zakonodavstva i zakonodavstva o zaštiti i čuvanju okoline.²⁰

Pravo korišćenja šumskog zemljišta može prestatu istekom roka, otkazom, kršenjem ugovornih obaveza, dovođenjem građana koji žive u okolini do neposredne životne ili zdravstvene opasnosti,

20 Šumski kodeks, glava 9 (čl. 35–37.), glava 11 (čl. 40–42.), glava 12 (čl. 44–45), glava 13 (čl. 46–48.), glava 14 (čl. 49–5.).

neplaćanjem rente više od 3 mjeseca u jednoj godini, gubitkom licence i u drugim slučajevima predviđenim zakonom.²¹

Šumsko zemljište se takođe može dati u zakup, naravno uz dozvolu mjesnih i republičkih organa iz oblasti iskorišćavanja, čuvanja i zaštite šumskog fonda, na osnovu ugovora koji podliježe državnoj registraciji. Zakupac mora imati posebnu licencu na ostvarivanje odgovarajuće vrste djelatnosti. Šuma se daje u zakup saglasno interesima građana. Zakupljeno zemljište ne može preći u svojinu zakupca, a otkup zemljišta je zabranjen. Zabranjeno je i davanje šumskog zemljišta u podzakup. Zakupac ima dužnost da iskorišćava šumsko zemljište u skladu sa određenim ciljem i preduzima ti podrebnije mjere zaštite šume, dostavlja ti podatke o svojem korišćenju šume državnim organima i ispunjati druge obaveze predviđene šumskim zakonodavstvom Bjelorusije.²²

21 Šumski kodeks, čl. 50.

22 Šumski kodeks, čl. 45.

UKRAJINA*

*Nađa Otašević, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu*

*Pavle Zoranović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu*

1. Uvod

Ukrajina se prostire na 603 550 km². Od toga 96% (579 330 km²) čini kopno, a 4% (24 220 km²) vodene površine. Površina poljoprivrednog zemljišta je 412 660 km², od čega 78,6% (324 340 km²) obradivog zemljišta. Šume čine 15,9% ukupne teritorije Ukrajine.¹ Ukrajina ima preko 32 miliona hektara (ha) obradivog zemljišta.

Zemljište u Ukrajini možemo prema svrsi podeliti u nekoliko kategorija:

- a) poljoprivredno zemljište;
- b) zemljište na kome su izgrađeni stambeni ili javni objekti, odnosno zemljište na kome je izgradnja takvih objekata planirana;
- v) zemljište koje predstavlja prirodni rezervat i namenjeno je očuvanju prirodne sredine;
- g) zemljište koje se koristi u zdatavstvene svrhe;
- d) zemljište koje se koristi u rekreativne svrhe;
- đ) zemljišta od istorijskog i kulturnog značaja;
- e) šumsko zemljište;
- ž) vodno zemljište;
- z) zemljište za industriju, transport, komunikacije, energetiku, odbranu i druge namene.²

2. Poljoprivredno zemljište

Poljoprivredno zemljište je definisano u članu 22. Zemljišnog zakona, kao zemljište koje se koristi za poljoprivrednu proizvodnju, sprovođenje agrarnih istraživanja i naučne delatnosti i postavljanje odgovarajuće industrijske infrastrukture značajne za ovu namenu.

Tokom devedesetih godina, poljoprivredno zemljište je formalno podeljeno poljoprivrednicima

koji su radili na kolektivnim i državnim farmama, a svaki poljoprivrednik je u poroseku dobio po 4 ha zemlje. Kako sprovedene zemljišne reforme nisu donele očekivano poboljšanje u poljoprivrednom sektoru, usledila je i druga faza zemljišnih reformi u Ukrajini. Dekretom predsednika koji je usvojen u decembru 1999. godine zemlja je raspodeljena na oko 7 miliona stanovnika ruralnih područja. Stupanjem na snagu Zakona o zemljištu iz 2001. godine garantovana je svojina na dodeljenom zemljištu. Trenutna struktura poljoprivrednog zemljišta je posledica reforme. Zvanično, postoji 4,5 miliona seoskih domaćinstava na 7,5 miliona hektara i 49.000 poljoprivrednih preduzeća na 23 miliona hektara.³

Zemljišni zakonik Ukrajine proglašava zemlju osnovom ljudskog života i glavnim izvorom nacionalnog bogatstva pod posebnom zaštitom države. Regulisanje korišćenja zemljišta i zaštita zemljišta zasniva se na pretpostavci da je zemlja je istovremeno i prirodni resurs i nekretnina. Zakonik navodi da su zemljišni odnosi društveni odnosi u pogledu posedovanja, korišćenja i raspolaganja zemljištem. On takođe obezbeđuje državne garancije ljudskih prava u vezi sa privatnom svojinom na zemljištu.⁴

2.1. Vlasništvo nad zemljištem

Zemljište može biti u privatnoj, društvenoj i državnoj svojini.⁵ Subjekti prava svojine na zemlji su fizička i pravna lica (zemljište u privatnoj svojini), teritorijalne zajednice (društvena svojina) i država. Predmet prava svojine je zemljišna parcela kao zemljišna površina sa utvrđenim granicama, položajem i pravima koja se odnose na nju.

Zemljišne parcele se obrazuju izvođenjem zemljišta iz državne i društvene svojine, podelom ili sjedinjenjem zemljišnih parcela, razgraničenjem. Zemljišna parcela se formalno obrazuje trenutkom registracije pri odgovarajućem državnom organu. Pravo svojine se proteže na površinu vodnog zemljišta, šume i višegodišnje sadnice koje se

* Rad se većim delom zasniva na komentarima Zemljišnog i Šumskog Zakonika Ukrajine, dostupnim na <http://meget.kiev.ua/kodeks/zemelnyj-kodeks/> i <http://meget.kiev.ua/kodeks/lesnoj-kodeks/>.

1 Worldstat info, Ukraine, dostupno na adresi: <http://en.worldstat.info/Europe/Ukraine/Land>

2 Zemljišni zakonik, *ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ* (2002.), čl.19 dostupno na adresi: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>

3 Christina Plank, Land Grabs in the Black Earth: Ukrainian Oligarchs and International Investors Land concentration in Land grabbing and people's struggles in Europe, dostupno na adresi: <http://www.boell.de/en/2013/10/30/land-grabs-black-earth-ukrainian-oligarchs-and-international-investors>

4 Zemljišni zakonik, čl.1.

5 Zemljišni zakonik, čl. 78.

nalaze na zemljištu, kao i na prostor iznad i ispod parcele koji je nužan za ostvarenje neophodnih životnih, proizvodnih i drugih ciljeva.

Društvena svojina obuhvata određeno zemljište, koje ne može biti u privatnoj svojini. To su zemlje u opštoj upotrebi, saobraćajnoj upotrebi, zemljište koje predstavlja prirodni rezervat i namenjeno je očuvanju prirodne sredine, zemljište od istorijsko-kulturnog i zdravstvenog značaja, zemljište šumskog i vodnog fonda, zemljište koje se koristi radi ostvarivanja funkcija organa lokalne samouprave. Teritorijalne zajednice društvenu svojinu stiču predajom zemlje iz državne svojine, prinudnim otuđenjem radi opšte nužde, nasleđem, ugovorom.⁶

2.1. Pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu

Zemljišta u državnoj svojini se dele na ona koja mogu biti predmet privatne, odnosno društvene svojine i ona koja to ne mogu. Zemljišta koja ne mogu biti predmet privatne i društvene svojine su zemljišta koje služe za istraživanja atomske energetike i kosmičkih sistema, zemljišta koje predstavljaju prirodni rezervat i namenjena su očuvanju prirodne sredine, zemljišta koja se koriste u vojne svrhe, zemljišta značajna za odbranu države, zemljišta na kojima se nalaze istorijsko kulturni objekti, vodne zemljišta, zemljište odopštedržavnog značaja, zemljište koje se koristi radi ostvarivanja funkcija Vrhovne Rade (Parlamenta), Predsednika, Kabineta Ministara i drugih organi državne vlasti, kao i zemljište koje je radioaktivno zagadeno Černobiljskom katastrofom.⁷

Državljeni Ukrajine stiču pravo svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji, poklonu, razmeni, besplatne dodele zemljišta u državnoj ili društvenoj svojini, privatizacije, nasleđa ili deobe.

Strani državljani i apatridi ne mogu steći pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu, ali mogu steći pravo svojine na zemljištu koje nije poljoprivredno zemljište i nalazi se u naseljenim mestima. Ukoliko se nalazi van naseljenih mesta, da bi stekli pravo svojine moraju imati izgradjen građevinski objekat na tom zemljištu. Strani državljani i apatridi mogu steći pravo svojine u slučaju zaključenja ugovora sa vlasnikom zemljišta, mogu otkupiti zemljište sa građevinskim objektima koji su u njihovoj privatnoj svojini ili ga naslediti. U slučaju da naslede poljoprivredno zemljište, moraju ga otuđiti u roku od 1 godine.⁸

6 Zemljišni zakonik čl. 83.

7 Zemljišni zakonik čl. 84.

8 Zemljišni zakonik, čl. 81.

Pravna lica koja su osnovana od strane domaćih fizičkih ili pravnih lica mogu steći pravo svojine nad poljoprivrednim zemljištem radi ostvarivanja preduzetničke delatnosti na osnovu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, unošenja zemljišta kao uloga u osnovni (staturarni) kapital i nasleđem.

Stranim pravnim licima smatraju se pravna lica koja su nemaju sedište u Ukrajini i pravna lica čiji je većinski vlasnik fizičko ili pravno strano lice. Strana pravna lica ne mogu steći svojinu nad poljoprivrednim zemljištem, a u slučaju statusne promene moraju ga otuđiti u roku od 1 godine. Strane države mogu pribaviti u svojinu zemljišne parcele koje nisu poljoprivrednog karaktera radi razmeštanja zgrada diplomatskih predstavništava i drugih organizacija u skladu sa međunarodnim ugovorima.⁹

2.2. Upotreba poljoprivrednog zemljišta

Vlasnici i korisnici poljoprivrednog zemljišta imaju obavezu da ga koriste u skladu sa njegovom namenom. Iskorišćavanje zemljišta se uređuje planovima korišćenja koje donosi Vrhovna Rada (opštedržavni planovi), i saveti lokalne samouprave i Savet ministara Autonomne republike Krim (regionalni planovi). Državna kontrola čuvanja i zaštite poljoprivrednog zemljišta se ostvaruje preko ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede, te seoskim, gradskim, rejonskim i oblasnim savetima. Kontrola se vrši preko inspektora koje određuju odgovarajući organi (Ministarstvo nadležno za poslove poljoprivrede ili saveti lokalne samouprave).

Moguće je na osnovu zakona ograničiti pravo korišćenja zemljišta: obavezom da se počne ili završi gradnja određenih objekata, zabranom vršenja određenih delatnosti, promenom ciljne određenosti tj. svrhe zemljišta i obavezom da se omogućiti ostvarivanje prava lova, ribolova i ubiranja divljeg rastinja na zemljišnoj parceli u određeno vreme na određeni način. Ova ograničenja podležu državnoj registraciji i proizvode dejstva od trenutka registracije ili od trenutka stupanja na snagu pravnog akta koji ih propisuje. Ograničenja se upisuju u Državni zemljišni katastar.

Pravo stalnog korišćenja poljoprivrednog zemljišta u državnoj i društvenoj svojini imaju državne i društvene organizacije, organizacije osoba sa invaliditetom Ukrajine, religiozne organizacije Ukrajine, javna akcionarska društva železničkog saobraćaja u opštoj upotrebi.

9 Zemljišni zakonik čl. 82.

2.3. Ograničenja prava svojine

Krajem 2012. godine, Vrhovna Rada je usvojila Zakon o produženju zabrane prodaje poljoprivrednog zemljišta još 3 godine,¹⁰ koji dodatno produžava moratorijum na prodaju poljoprivrednog zemljišta. Do 1. januara 2016 ostaju na snazi sledeće zabrane:

- pravo na unošenje poljoprivrednog zemljišta kao uloga u osnivački kapital privrednih subjekata koji su u većinskom vlasništvu stranih pravnih i fizičkih lica;
- zabrana prodaje i kupovine državnog poljoprivrednog zemljišta, osim za javne potrebe;
- zabrana raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u privatnoj svojini (osim u slučajevima nasleđivanja, razmene i sticanje za javne potrebe) i promena namene, ako to spada u neku od sledeće tri kategorije:
 1. zemljišta za komercijalnu poljoprivrednu proizvodnju;
 2. zemljište dodeljeno u naturi (na licu mesta) vlasnicima zemljišnih akcija za individualne poljoprivredne delatnosti;
 3. zemljišne akcije;
- zabrana promene namene zemljišnih parcela u cilju pružanja mogućnosti investitorima koji su potpisnice sporazuma o proizvodnim razmenama, da nastave poslovanje u takvim sporazumima.

Rezidenti mogu imati pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu ukupne površine maksimum 100 hektara do 1. januara 2016.¹¹

Prema nacrtu Zakona o tržištu zemljišta,¹² potencijalni kupac poljoprivrednog zemljišta može biti samo:

- a) ukrajinska Vlada;
- b) regionalni državni organi;
- c) banka državnog zemljišta; ili
- d) ukrajinski državljanin.

Štaviše, samo prve tri kategorije imaju pravo preče kupovine bilo kog poljoprivrednog zemljišta, koje se nudi na prodaju.

Sva lica koji žele da poseduju više od 100 hektara moraju da dobiju dozvolu od Agencije za državno zemljište. Ovo je veoma kontroverzan zahtev jer omogućava upravnim orgnima da odlučuju koji ukrajinski državljani mogu posedovati velike parcele poljoprivrednog zemljišta i podstiče arbitrarnost. Značajno je da će, čak i nakon prestanka moratorijuma, sva strana pravna lica moći samo da zakupe poljoprivredno zemljište. Minimalni rok trajanja zakupa će se povećati sa 5 na 7 godina dok će maksimalan rok ostati nepromenjen (50 godina). Ukoliko predlog zakona bude izglasan, iznos minimalne zakupnine će se značajno povećati, biće 3% od vrednosti parcele. Takođe, biće uveden dodatni porez na zemljište od 1% vrednosti po hektaru. Ako se poljoprivredno zemljište ne koristi u skladu sa svojom svrhom, navedeni porezi će se povećati za 1,5 puta, što će biti dodatno povećanje na godišnjem nivou od 20%.¹³

2.4. Zakup

Pravo na zakup uređeno je posebnim Zakonom o zakupu.¹⁴ Nosioци ovog prava mogu biti domaća i strana fizička i pravna lica, apatridi, međunarodne organizacije i strane države.¹⁵ Predmet ugovora o zakupu mogu biti zemljišne parcele u privatnoj, državnoj ili društvenoj svojini.¹⁶ U zakup se ne može dati šumsko zemljište, zemljište nacionalnih parkova i vodno zemljište. Zakup zemljišta može biti kratkoročan (može trajati najviše 5 godina), i dugoročan (može trajati najmanje 5, a najviše 50 godina). Pravo zakupa se može otuđiti, dati u zalogu, naslediti, uneti kao ulog u osnovni kapital privrednog društva, na rok do 50 godina. Moguće je davanje u podzakup.¹⁷

Većina zemljoposjednika, u stvari, zakupljuje svoje zemljište. Ukrajina se smatra zemljom koja ima relativno nisku cenu zakupa. Prosečna cena zakupa po hektaru je oko 30 evra. Ova cena je regulisana predsedničkim dekretom i mora da predstavlja najmanje 3 odsto stvarne cene zemljišta. Prosečan period zakupa je takođe u porastu. Trenutno većina zemljište se daje u zakup na period od četiri do deset godina do maksimalnih 50 godina. Iako poljoprivredno zemljište ne može

10 Zakon o produženju zabrane prodaje poljoprivrednog zemljišta još 3 godine, dostupno na adresi: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5494-17/print1329903557142087>

11 D. Bilak, N. Kushniruk, A. Kozlova, Zabrana prodaje poljoprivredne zemlje se produžava još 3 godine, dostupno na adresi: <http://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=3045eb5c-3e67-4a33-8c7d-07b87799cde9>

12 Nacrt zakona o tržištu zemljišta, dostupno na adresi: <http://rivneoblzem.gov.ua/2011-11-09-17-44-21/2011-11-09-17-46-24/282-2012-01-12-12-47-19>

13 Christina Plank, Land Grabs in the Black Earth: Ukrainian Oligarchs and International Investors Land concentration in Land grabbing and people's struggles in Europe

14 Zakon o zakupu zemljišta (1998, sa izmenama iz 2013), dostupno na: <http://meget.kiev.ua/zakon/zakon-ob-arrende-zemli/>

15 Zakon o zakupu zemljišta, čl. 6.

16 Zakon o zakupu zemljišta, čl. 3.

17 Zakon o zakupu zemljišta, čl. 8.

zvanično da se proda, to je način na koji se prodaje na paralelnom tržištu.¹⁸

2.5. Zaštita prava i rešavanje sporova

Član 13. Ustava Ukrajine predviđa da će država štiti pravo svojine bez obzira na to ko je njegov titular i garantuje zaštitu svih imovinskih prava. Zemljišni zakonik u članu 152. propisuje mehanizme za zaštitu prava svojine nad zemljištem u slučaju povrede prava:

1. priznanje prava svojine;
2. restituciju, tj. povraćaj u pređašnje stanje;
3. poništaj pravnog posla;
4. poništaj odluke organa uprave;
5. naknada štete;
6. drugih načina propisanih zakonom.

Organi koji rešavaju zemljišnopravne sporove su sudovi, organi lokalne samouprave i centralni organ izvršne vlasti (ministarstvo) koji se bavi ostvarivanjem državne politike u ovoj oblasti. Samo u sudu se mogu rešavati sporovi koji se tiču upravljanja, korišćenja i raspolaganja zemljištom u svojini građana i pravnih lica, kao i sporovi o razgraničenjima sela, zaselaka, gradova, rejona i oblasti. Organi lokalne samouprave rešavaju sporove u oblastima naseljenih predela kod zemljišta u svojini građana, kao i sporove o razgraničenju rejona gradova. Ministarstvo rešava sporove o granicama zemljišnih parcela van predela naseljenih mesta, iskorišćavanja zemljišta i zemljišnih službenosti. U slučaju da se sopstvenici ne slažu sa odlukom organa lokalne samouprave ili ministarstva, spor se može rešavati pred sudom.

3. Šumsko zemljište

Šumski zakonikom Ukrajine¹⁹ šuma je definisana kao vrsta postojećih kompleksa u kojem se sjeđinjuju prvenstveno drveno i žbunsko rastinje sa odgovarajućim travnatim rastinjem, životinjskim svetom, mikroorganizmima i drugim činiocima koji su međusobno povezani u svojem razvijanju, uticanju jednih na druge i okružujuću prirodu. Šume predstavljaju nacionalno bogatstvo i bez obzira na režim svojine pod kojim se nalaze, one su pod zaštitom države. Šume se dele na zaštitne šume (vrše neku od zaštitnih funkcija), rekreaciono-zdravstvene šume, šume koje su značajne za očuvanje prirodnih, naučnih ili istorijsko-kulturnih vrednosti, i eksploatacione šume.

Šumska parcela je osnovna jedinica šumskog fonda sa određenim granicama. Šumske parcele mogu biti pokrivene šumom i nepokrivene šumom. Zemljišna šumska parcela je jedinica šumskog fonda Ukrajine koji služi za buduće uvođenje „šumskog domaćinstva“. Parcela može biti površine najmanje 0.1 hektara. U šumski fond Ukrajine ne ulaze zeleno rastinje u granicama naseljenih oblasti (parkovi, bulevari itd.) koje nije deo šume, i odvojena drveća ili grupe drveća na poljoprivrednom zemljištu, odmaralištu i sličnom zemljištu.

3.1. Pravo svojine na šumskom zemljištu

Šume su u svojini ukrajinskog naroda. U ime naroda, pravo svojine ostvaruju državni organi vlasti i organi mesnog samoupravljanja predviđeni Ustavom. Šume mogu biti u državnoj, društvenoj i privatnoj svojini. Subjekti prava svojine na šumama su država, teritorijalne opštine, fizička i pravna lica.

Na sticanje prava svojine na šumskom zemljištu primenjuje se čl. 81 Zemljišnog zakonika, prema kom državljani Ukrajine stiču pravo svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji, poklonu, razmeni, zatim, na osnovu besplatne dodele zemljišta u državnoj ili društvenoj svojini, privatizacije, nasleđa ili deobe. Strana pravna i fizička lica ne mogu sticati pravo svojine na šumskom zemljištu. Kada su šume u privatnoj svojini, imaoci prava svojine mogu biti samo fizička i pravna lica Ukrajine. Članom 12. Šumskog Zakonika predviđeno je da površina šume koju fizička i pravna lica mogu imati u privatnoj svojini iznosi 5 ha. Izuzetno ukoliko su zemljište stekli nasleđivanjem ili pretvaranjem druge vrste zemljište u šumsko zemljište, ova lica mogu imati i veću površinu šumskog zemljišta u svojini. Način sticanja prava svojine je primanje dokumenata koji utvrđuju to pravo i njihovom registracijom pri državnim organima.

Vlasnici šuma imaju pravo da iskorišćavaju šumu u skladu sa pravilima predviđenim u Šumskom zakoniku, da raspoložu šumom u skladu sa zakonom i da grade objekte potrebne za vođenje „šumskog domaćinstva“. Vlasnici šuma moraju da ispunjavaju obaveze koje se tiču ispunjavanja bezbednosnih mera i pravila iskorišćavanja šuma. Pravo svojine na šumskom zemljištu može prestatiti, pored redovnih načina, odricanjem od tog prava u korist države ili teritorijalne zajednice, što proizvodi dejstvo kada se vlasnik o tome izjasni odgovarajućem državnim organu.

Ciljna određenost šumskog zemljišta se može menjati pri organima izvršne vlasti ili organima mesnog samoupravljanja. Menjanje ciljne odre-

18 Christina Plank, Land Grabs in the Black Earth: Ukrainian Oligarchs and International Investors, Land concentration in Land grabbing and people's struggles in Europe.

19 Šumski zakonik Ukrajine, dostupno na adresi <http://meget.kiev.ua/kodeks/lesnoy-kodeks/>

đenosti se može vršiti radi ostvarivanja cilja za unapređenje životnih ili opštih uslova.

3.3. Pravo korišćenja šumskog zemljišta

Šumsko zemljište se može dati na korišćenje koje može biti stalno (bez roka) i ograničeno. Stalno pravo korišćenja se ustanovljava državnim aktom i može ga imati samo državna organizacija. Ograničeno pravo korišćenja mogu imati vlasnici šuma, njihovi punomoćnici, organizacije, domaća strana fizička i pravna lica i apatridi. Rok ograničenog prava korišćenja šume može biti dug (1–15 godina) i kratak (do 1 godine). Pravo se stiče u skladu sa odlukom državnih izvršnih organa ili organa Autonomne republike Krim. Imalac vremenski ograničenog prava korišćenja šuma ne može predati šumske parcele na korišćenje drugim licima. Pravo korišćenja šumskog zemljišta može prestati na osnovu zakona, na osnovu nanošenja štete okolini usred neodgovarajuće primjene zaštitnih mera, nekorišćenjem šumske parcele u skladu sa njenom ciljnom određenošću.

Šumski resursi se mogu koristiti u opštem ili specijalnom režimu. U opštem režimu, građani imaju pravo da se nalaze u šumi i da za sebe sakupljaju divlje rastinje, osim u slučajevima predviđenim zakonom. Građani su dužni da ispune potrebne mere protivpožarne bezbednosti u šumama, korišćenja šumskih resursa i da ne nanose štetu proizvodnji tih resursa. Specijalni režim korišćenja šumskih resursa može biti u vidu pribavljanja drvnih resursa, drugostepenih šumskih materijala, iskorišćavanja korisnih svojstava šuma za kulturno-zdravstvene, rekreacione, sportske, turističke i obrazovno-vaspitne ciljeve, ispunjavanja nužde lovačkog domaćinstva ili naučno-istraživačkih radova.

Zemljišno-šumske parcele se mogu dodeliti radi jednog ili više vidova specijalnog korišćenja šumskih resursa. Postoje ograničenja korišćenja predviđena zakonom (koliko se drvne građe može uzeti i sl.). Pravo iskorišćavanja šumskih

resursa prestaje dobrovoljnim otkazom, istekom roka, prestankom delatnosti korišćenja šumskih resursa, narušenjem pravila i normi specijalnog korišćenja, narušenjem ustanovljenih rokova, iskorišćavanja van ciljne određenosti šumskog zemljišta. Pravo prestaje poništavanjem licenci koje je izdao nadležni organ od strane istog nadležnog organa.

3.4. Zaštita i rešavanje sporova

Državno upravljanje u oblasti šumskog zemljišta je podeljeno na više nivoa, počevši od Vrhovne Rade, Kabineta ministara, ministarstva nadležnog u oblasti stvaranja i oblikovanja i organa koji se bavi izvršavanjem državne politike u oblasti šumskog domaćinstva, do Vrhovne Rade autonomne republike Krim i kabineta ministara Autonomne republike Krim, oblasnih saveta, te saveta Kijeva i Sevastopolja, i na kraju do oblasnih državnih organa i seoskih i gradskih saveta. Država normativnopravnim aktima detaljnije propisuje uslove i načine korišćenja šumskog zemljišta, mere zaštite i bezbedonosne mere, podelu šuma na različite kategorije, iskorištavanje šuma itd.

Sporove po pitanjima čuvanja, zaštite, korišćenja i poboljšanja šuma se rešavaju pri organima mesnog samoupravljanja, centralnim organima izvršne vlasti i sudovima. Samo u sudu se rešavaju sporovi o upravljanju, korišćenju i raspolaganju šumama koje se nalaze u svojini fizičkih i pravnih lica. Centralni organi rešavaju sporove vezane za čuvanje, zaštitu, iskorištavanje šuma u državnoj svojini. Organi mesnog samoupravljanja rešavaju sporove vezane za šume u društvenoj svojini. U slučaju neslaganja sopstvenika šume i korisnika šume sa rešenjem centralnih organa ili mesnih organa samouprave, spor se rešava u sudu.

Međunarodni ugovori: U slučaju da su međunarodnim ugovorom predviđena drugačija pravila od onih u Kodeksu, primeniće se pravila međunarodnog ugovora.

BUGARSKA

Milan Stavrov, student Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Republika Bugarska zauzima ukupnu površinu od 111 910 km².¹ Ukupna površina zemljišta u Bugarskoj, prema podacima iz 2012. godine, iznosi 108 560 km².² Poljoprivredno zemljište zauzima 46.9 % ukupne površine zemljišta,³ odnosno 50 880 km².⁴ Šumsko zemljište, prema merenju iz 2011. godine čini 36.7 % ukupne površine zemljišta,⁵ odnosno 39 822 km².⁶

STATISTIČKI PODACI O ZEMLJIŠTU U BUGARSKOJ	
Ukupna teritorija (km ²)	111 910
Površina zemljišta (km ²)	108 560
Poljoprivredno zemljište (% površine zemljišta)	46.9
Poljoprivredno zemljište (km ²)	50 880
Šumsko zemljište (% površine zemljišta)	36.7
Šumsko zemljište (km ²)	39 822

1.2. Definisane pojmove

Zakonom o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, poljoprivredno zemljište je definisano kao zemljište koje je namenjeno za poljoprivrednu proizvodnju i:

- 1) Ne nalazi se u urbanoj sredini;
- 2) Ne uključuje šume;

1 European Union, Bulgaria, dostupno na adresi: http://europa.eu/about-eu/countries/member-countries/bulgaria/index_en.htm

2 The World Bank, Land area (sq. km), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.TOTL.K2>

3 The World Bank, Agricultural land (% of land area), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.AGRI.ZS/countries>

4 Trading Economics, Agricultural land (sq. km) in Bulgaria, dostupno na adresi: <http://www.tradingeconomics.com/bulgaria/agricultural-land-sq-km-wb-data.html>

5 The World Bank, Forest area (% of land area), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.FRST.ZS/countries>

6 The World Bank, Forest area (sq. km), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.FRST.K2/countries>

- 3) Na njemu se ne nalaze nepokretnosti: industrijskih ili drugih proizvodnih pogona; namenjene rekreaciji; verskim ustanovama ili drugim javnim službama;
- 4) Na njemu se ne nalaze rudnici, kamenolomi, elektrane, objekti koji se koriste za navodnjavanje, transport ili drugi objekti koji su namenjeni javnoj upotrebi.⁷

Šume su definisane kao vegetacije koje ne zauzimaju površinu manju od 1 ha. Pod šumskim fondom se podrazumeva zemljište namenjeno prvenstveno šumskom rastinju, ali i zemljište namenjeno za pošumljavanje.⁸

2. Poljoprivredno zemljište

2.1. Uslovi za sticanje poljoprivrednog zemljišta

Poljoprivredno zemljište može biti u vlasništvu fizičkih i pravnih lica, države i opština. Strane države ne mogu steći poljoprivredno zemljište, ali ga strana fizička i pravna lica mogu steći u skladu sa međunarodnim ugovorom ratifikovanim u članu 22. Ustava Republike Bugarske.⁹

Državljeni država članica Evropske unije i država potpisnica Sporazuma o evropskom ekonomskom prostoru, kao i pravna lica sa sedištem u ovim državama, mogu steći poljoprivredno zemljište nakon isteka perioda naveden u Ugovoru o pristupanju Bugarske Evropskoj uniji (prvobitno predviđen period je bio do 1. januara 2014, ali je naknadno produžen do 2020).¹⁰

Poljoprivredno zemljište ne mogu steći:

- 1) privredna društva čiji su članovi ili akcionari neposredno ili posredno kompanije registrovane u zemljama sa povoljnijim poreškim režimom nego u Bugarskoj;
- 2) privredna društva čiji su članovi ili akcionari strani državljani koji nisu državljani država

7 Zakon o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta (*Zakon za sobstvenostta i polzuvaneto na zemedelските зему*), čl. 2., dostupno na adresi: <http://lex.bg/laws/ldoc/2132550145>

8 European Forest Institute, Annex to EFI Technical Report 88, 2013, Annex 1. Forest Definitions, dostupno na adresi: http://www.efi.int/files/attachments/publications/annex_1_to_efi_technical_report_88_2013.pdf

9 Ustav Republike Bugarske, dostupno na adresi: <http://www.parliament.bg/bg/const>

10 Dalje u tekstu: Ugovor o pristupanju.

članica Evropske unije i država potpunica Sorazuma o evropskom ekonomskom prostoru, niti su pravna lica osnovana od strane takvih lica.

Strana fizička i pravna lica mogu steći i druga prava nad poljoprivrednim zemljištem u skladu sa uslovima utvrđenim zakonom.¹¹

Državljeni zemalja članica Evropske unije koji su samozaposleni poljoprivrednici, a žele da se trajno nastane na teritoriji Bugarske mogu steći poljoprivredno zemljište nakon stupanja na snagu Ugovora o pristupanju.¹²

Ukoliko strani državljanin, koji ne ispunjava uslove navedene u Ugovoru o pristupanju i drugim međunarodnim ugovorima nasledi poljoprivredno zemljište, u obavezi je da ga otuđi u roku od 3 godine, a ako to ne učini država ima pravo da otkupi zemljište po ceni koju utvrdi nadležni ministar.¹³

Vlasništvo nad poljoprivrednim zemljištem mogu steći strana fizička koja imaju prebivalište u Bugarskoj najmanje 5 godina i pravna lica koja su registrovana u Bugarskoj najmanje 5 godina. Pravna lica mogu steći poljoprivredno zemljište iako nisu registrovana 5 godina, ako su njihovi članovi ili akcionari lica koja ispunjavaju taj uslov, odnosno ako imaju prebivalište u Bugarskoj minimum 5 godina.¹⁴

2.3. Upotreba zemljišta

Vlasnik poljoprivrednog zemljišta može slobodno da odluči na koji način će koristiti poljoprivredno zemljište, ali upotreba ne može biti suprotna njegovoj nameni.

Na poljoprivrednom zemljištu je dozvoljeno graditi zgrade i postrojenja koja su namenjena poljoprivredi, a u skladu sa Zakonom o zaštiti poljoprivrednog zemljišta¹⁵ i Zakonom o prostornom planiranju.¹⁶

Pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u urbana područja (gradove i naselja) se vrši u skladu sa

11 Zakon o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, čl. 3.

12 Zakon o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, čl. 3a.

13 Zakon o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, čl. 3b.

14 Zakon o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, čl. 3v.

15 Zakon o zaštiti poljoprivrednog zemljišta, dostupno na adresi: <http://lex.bg/laws/ldoc/2133870081>

16 Zakon o prostornom planiranju, dostupno na adresi: <http://lex.bg/laws/ldoc/2135163904>

Zakonom o prostornom planiranju i Zakonom o zaštiti poljoprivrednog zemljišta.¹⁷

2.4. Raspolaganje zemljištem u privatnoj svojini

Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem zabranjena je podela zemljišta na sekcije manje od 3 ha ako su pokrivene poljima, manje od 2 ha ako su pokrivene livadama i manje od 1 ha ako su pokrivene vinogradima i voćnjacima. Izuzetno, moguće je podeliti poljoprivredno zemljište i na manje sekcije ukoliko se za to dobije odobrenje nadležnog opštinskog organa. Prilikom podele poljoprivrednog zemljišta, raspolaganja njime ili promene njegove namene, vlasnik je u obavezi da poštuje pravila koja je utvrdio nadležni opštinski organ.¹⁸

3. Pregovaračka grupa 4

S obzirom na društveno-ekonomsko stanje u zemlji, Bugarska je u procesu pregovaranja zatražila 10 godina prelaznog perioda od datuma stupanja u EU, za vreme kojih će i dalje važiti ograničenja za pribavljanje poljoprivrednog zemljišta od strane stranaca.

Bugarska je kao razlog za traženi vremenski period navela razloge koji se najviše tiču društveno-ekonomskog stanja, od kojih su najvažniji:

1. Tržište zemljišta u zemlji je još uvek u fazi razvoja;
2. Cena zemljišta u Bugarskoj je nekoliko puta niža nego u ostalim članicama;
3. Zbog niskih prihoda, bugarski državljani su u lošijem položaju u odnosu na državljane država članica pri kupovini poljoprivrednog zemljišta;
4. Nije završena priprema katastra zemljišta i registra nekretnina. Njihov završetak i dostupnost tih informacija su ključni za dalji razvoj tržišta zemljišta;
5. Po završetku procesa restitucije, u planu je izrada efikasnog modela poljoprivredne proizvodnje.¹⁹

17 Zakon o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, čl. 4.

18 Zakon o posedovanju i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, čl. 7.

19 *Преговорни позицијна Република България з ачленство в ЕУ, Свободно движение на капитали, document CONF-BG 35/00, dostupno na adresi: <http://www.vn.government.bg/stranici/Evropa/EU/TMPm65pe5w2w.htm#4>*

NORVEŠKA

*Dušan Minić, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu*

1. Uvod

1.1. Statistički podaci

Zemljište je najvredniji resurs u Norveškoj, koja ima samo 3% obradivog zemljišta. Većina poljoprivrednog zemljišta nalazi se u privatnom vlasništvu.¹ Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta iznosi 1,032,000 hektara,² od čega obradivo zemljište čini 844,000 hektara.³ Prema podacima iz 2012. godine šume pokrivaju površinu od 101,414.0 km².⁴

1.2. Definisane pojmove

Poljoprivredno zemljište se odnosi na udeo površine zemljišta koje je obradivo, pod stalnim usevima, i pod stalnim pašnjacima. Obradivo zemljište obuhvata zemljište koje je FAO (Food and Agriculture Organization) definisao kao zemljište pod privremenim usevima, privremene livade za košenje ili za pašu, zemljište na tržištu ili bašte i privremeno neobrađeno zemljište. Zemljište koje je napušteno usled promena kulture je isključivo. Zemljište pod stalnim usevima je zemljište obrađeno sa usevima koji zauzimaju zemljište za duži vremenski period i ne moraju se ponovo sejati posle svake žetve, kao što su kakao, kafa.. Ova kategorija obuhvata zemljište na kojem se nalaze cvetno žbunje, voćke, drveće koštunjavih voćki i vinove loze, ali isključuje zemljište na kojem se nalazi drveće koje se gaji radi drveta za građu. Stalni pašnjaci su zemljišta koja se koriste pet ili više godina za ispašu stoke, uključujući prirodne i obrađivane useve.⁵

Šume predstavljaju zemljište koje zauzima najmanje 0,5 ha i koje je pokriveno drvećem čija visina dostiže manjanje 5 m, a čija krošnja može da pokrije najmanje 10% zemljišta. Šumsko zemljište ne uključuje zemljište koje je namenjeno poljoprivredi, kao ni gradsko zemljište.⁶ 23,3% od ukupne površine šuma, mora se tretirati sa posebnom pažnjom zbog svoje lokacije i karakteristika.⁷

Poljoprivredno i šumsko zemljište u Norveškoj je regulisano: Zakonom o koncesiji (The Concessions Act)⁸, Zakonom o šumama (Forestry Act)⁹ i Zakonom o zemljištu (The Land Act).¹⁰

2. Poljoprivredno zemljište u privatnoj svojini

2.1. Uslovi za sticanje poljoprivrednog zemljišta

Zakonom o koncesiji je propisano da se za raspolaganje nepokretnostima mora steći dozvola Ministarstva za poljoprivredu i hranu.¹¹ U paragrafu 9. su propisani posebni uslovi koji se moraju ispuniti da bi se stekla dozvola za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem.

Prilikom podnošenja zahteva za dobijanje licence mora se posebno istaći:

- 1) da je ugovorena cena u skladu sa društvenim interesima;
- 2) da će sticalac koristiti zemljište u skladu sa ciljevima postavljenim u toj oblasti;
- 3) da prenos zemljišta obuhvata operativno rešenje;
- 4) da sticalac ispunjava zahteve postavljene za upravljanje imovinom;
- 5) da će se sprovoditi zaštitne mere za upravljanje resursima i kulturnim pejzažom.

1 A. Anderssen, The Land Tenure System in Norway, dostupno na adresi: <http://www.caledonia.org.uk/land/tenure.htm>

2 Trading Economics, Arable Land (hectares) in Norway, dostupno na adresi: <http://www.tradingeconomics.com/norway/arable-land-hectares-wb-data.html>

3 Trading Economics, Arable Land (hectares) in Norway, dostupno na adresi: <http://www.tradingeconomics.com/norway/arable-land-hectares-wb-data.html>

4 The World Bank, Forest area (sq. km), dostupno na adresi: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.FRST.K2/countries>

5 Internatolan Statistic, Agriculture land, dostupno na adresi: <http://www.nationmaster.com/country-info/stats/Agriculture/Agricultural-land/Sq.-km>

6 European Forest Institute, Annex to EFI Technical Report 88, 2013, Annex 1. Forest Definitions, dostupno na adresi: http://www.efi.int/files/attachments/publications/annex_1_to_efi_technical_report_88_2013.pdf

7 Nordic Family Forestry, Forests in Norway.

8 Zakon o koncesiji, dostupno na adresi: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-11-28-98>

9 Zakon o šumama, dostupno na adresi: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-05-27-31>

10 Zakon o zemljištu, dostupno na adresi: http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-05-12-23#KAPITTEL_3

11 Zakon o koncesiji, par. 2.

Dozvola će uglavnom biti data ukoliko se prenosom zemljišta formira suvlasništvo, odnosno ukoliko se broj suvlasnika povećava.

Dozvola će biti data ukoliko je sticalac privredno društvo sa ograničenom odgovornošću, čija je osnovna delatnost poljoprivredna.

Politika norveške Vlade nastoji da spreči depulaciju ne-urbanih područja. Obaveza boravka na imanju jeste jedan od instrumenata koji koristi za postizanje tog cilja. Obaveza boravka na imanju postoji ukoliko imovina obuhvata:

- 1) 25 000 m² ili više obradivih površina;
- 2) 500 000 m² ili više produktivne šume.

Obaveza se može izreći kao uslov za koncesiju u skladu sa Zakonom o koncesijama.¹²

Strani investitori generalno mogu da poseduju nekretnine, iako je vlasništvo nad nekim sredstvima ograničeno. Kompanije moraju da dobiju koncesiju za sticanje prava da poseduju ili koriste određene vrste nekretnina (šume, rudnike, obradivu zemlju). Strane kompanije ne treba da traže ustupke za iznajmljivanje nekretnina kao što su komercijalni objekti ili poslovni prostor, pod uslovom da ugovor o iznajmljivanju nije zaključen na period koji je duži od deset godina. Strani investitori za određeno zemljište i imovinu moraju da dobiju dozvolu Ministra za poljoprivredu i hranu.¹³

Postoji obaveza podnešenja zahteva za koncesiju, ukoliko jedno lice kupi ili nasledi:

- 1) nerazvijenu poljoprivrednu imovinu koja uključuje najmanje 100 000 m² obradivog zemljišta
- 2) razvijenu poljoprivrednu imovinu koja uključuje najmanje 25 000 m² obradivog zemljišta.¹⁴

2.2. Postupak sticanja zemljišta

Zahtev za dobijanje dozvole za prenos zemljišta, koji mora biti u skladu sa propisanim obrascem od strane Ministarstva za poljoprivredu i hranu, dostavlja se gradonačelniku opštine na kojoj se zemljište nalazi. U zahtevu se moraju navesti tačni podaci o zemljištu koje se prenosi, kao i uslovi za sticanje.¹⁵

12 Fylkesmannen.no, Agricultural properties and residence obligations, dostupno na adresi: <http://www.fylkesmannen.no/en/Agriculture-and-food/Agricultural-properties-and-residence-obligations/>

13 U.S. Department of State, Investment Climate Statement – Norway, dostupno na adresi: <http://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2013/204708.htm>

14 Fylkesmannen.no, Agricultural properties and residence obligations.

15 Zakon o koncesiji, par. 12.

Zahtev za dobijanje dozvole mora se podneti u roku od 4 nedelje od dana zaključenja ugovora. Ukoliko se zemljištem raspolaze usled prinudne prodaje, zahtev se mora podneti u roku od 4 nedelje od dana donešenja rešenja o prinudnoj prodaji.¹⁶ Ispunjenost formalnih uslova proverava organ opštine na kojoj se zemljište nalazi.¹⁷

2.3. Zakup poljoprivrednog zemljišta

Zakonom o zemljištu je izričito propisano da se poljoprivredno zemljište mora koristiti. Vlasnik zemljišta je u obavezi da u roku od godinu dana od dana sticanja zemljišta odluči da li će on obrađivati zemljište ili će ga dati u zakup. Ugovor o zakupu se potpisuje na period od 10 godina bez mogućnosti raskida ugovora i mora imati svečanu formu.¹⁸

2.4. Upotreba zemljišta

Kultivisano zemljište ne sme da se koristi u svrhe koje nisu usmerene ka poljoprivrednoj proizvodnji. Obradiva zemlja ne sme se koristiti na način koji je može učiniti nesposobnim za buduću proizvodnju.

Ministarstvo za poljoprivredu i hranu može u posebnim slučajevima da odobri izuzeće, ukoliko utvrdi da poljoprivredni interesi ne bi trebalo da imaju prioritet. Prilikom donošenja ove odluke, između ostalog, trebaju se uzeti u obzir planov utvrđeni Zakonom o planiranju i izgradnji, zatim operativni ili ekološki nedostaci za poljoprivrednu proizvodnju u toj oblasti, kao i pejsaž.¹⁹

Da bi se obezbedilo ekološko gajenje poljoprivrednog zemljišta, Ministarstvo može izdati odredbe o kultivaciji. Ministarstvo može doneti odredbe koje se odnose na planiranje, odobravanje i izgradnju puteva za potrebe poljoprivrede.²⁰

3. Šumsko zemljište

Ministarstvo za poljoprivredu i hranu je vrhovni organ u oblasti šumarstva. Ministarstvo može da prenese ovlašćenje drugim organima: guverneru županije, opštini koji imaju ovlašćenja koja su u skladu sa zakonom i propisima izdatim od strane Ministarstva.²¹

16 Zakon o koncesiji, par. 13.

17 Zakon o koncesiji, par. 17.

18 The Land Act, par. 8, dostupno na adresi: <http://www.regjeringen.no/en/doc/laws/acts/The-Land-Act.html?id=269774>

19 Zakon o zemljištu, par. 9.

20 Zakon o zemljištu, par. 11.

21 Zakon o šumama, par. 3.

Vlasnik šume treba da obezbedi zadovoljavajuću regeneraciju posle seče. Neophodne mere za obezbeđivanje regeneracije se pokreću u roku od tri godine nakon obaranja stabla, rok se iz opravdanih razloga može produžiti na pet godina. Ako vlasnik šuma ne postupi u skladu sa ovim, opština će odlučiti da li će vlasniku biti naloženo da sprovede mere kako bi se osiguralo da se zemljište regeneriše. Ove mere moraju biti sprovedene u roku od dve godine, ili će opština da obezbedi da se ove mere sprovedu o trošku vlasnika.²²

Nema potrebe da advokat ili notar bude uključen u proces registracije. Obrazac koji se podnosi prilikom zahteva za registraciju može nabaviti u knjižarama i na internetu. Naknada za prijem iznosi 1.060 NOK i porez na pečat koji iznosi 2,5

²² Zakon o šumama, par. 6.

% od vrednosti imovine. Od 1. aprila 2005 godine porez na prenos se plaća nakon registracije, a ne pre što je do tada bio slučaj. Sadašnji proces izgleda ovako:

- 1) Potrebne dokumente prima i registruje ovlašćeni registar u dnevnoj knjizi;
- 2) Relevantni podaci se unose u bazu podataka;
- 3) Osoblje verifikuje podatke;
- 4) Dokument overen od strane registra se šalje običnom poštom kupcu, takođe se šalje i faktura za plaćanje taksi za registraciju.²³

²³ Doing Business project, Registering Property in Norway, dostupno na adresi: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/norway/registering-property/>

ŠVEDSKA

Jelena Tomašević, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu

1. Uvod

Procenat poljoprivrednog zemljišta u Švedskoj poslednji put je izmeren 2009. godine i iznosio je 7,5% od ukupne površine zemljišta, što čini 30 930 km².¹

Poljoprivredno zemljište (km ²)	30 930 0
Poljoprivredno zemljište (% od ukupnog zemljišta)	7.5
Obradivo zemljište (ha)	2 575 600
Obradivo zemljište (ha po osobi)	0.3
Obradivo zemljište (% od ukupnog zemljišta)	6.4

Prema podacima švedskog nacionalnog odbora za poljoprivredu ukupna površina obradivog zemljišta 2013. godine je iznosila 2,604,500 hektara, što znači da se od 2009. godine povećala za 28,900 hektara, odnosno 1,1%, dok povećanje od 2003. godine iznosi 64,100 hektara (2,4%).² Procenat prodaje celokupnog iskorišćenog poljoprivrednog zemljišta u Švedskoj je 1998. godine iznosio 0,63%, a 2006. godine 0,62%, dok evolucija prodajne cene zemljišta izgleda ovako:³

Godina	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.
cena (€/ha)	1989	1988	2019	2127	2455	3351

Poljoprivredno zemljište se odnosi na udeo površine zemljišta koje je obradivo, pod stalnim usevima, i pod stalnim pašnjacima. Obradivo zemljište obuhvata zemljište koje je FAO (*Food and Agriculture Organization*) definisalo kao zemljište pod privremenim usevima, privremene livade za košenje ili za pašu, zemljište na tržištu ili bašte, i privremeno neobrađeno zemljište. Zemljište koje je napušteno usled promena kulture je isključeno.

Zemljište pod stalnim usevima je zemljište obrađeno sa usevima koji zauzimaju zemljište za duži vremenski period i ne moraju se ponovo sejati posle svake žetve, kao što su kakao, kafa, i gume. Ova kategorija obuhvata zemljište na kojem se nalaze cvetno žbunje, voćke, drveće koštunjavih voćki i vinove loze, ali isključuje zemljište na kojem se nalazi drveće koje se gaji radi drveta za građu. Stalni pašnjaci predstavljaju zemljišta koja se koriste pet ili više godina za ispašu stoke, uključujući prirodne i obrađivane useve.⁴

Produktivne šume pokrivaju oko 23 miliona hektara površine Švedske. Otrilike 66% cele zemlje je pokriveno šumom. Ukupno 50% šuma je u privatnom vlasništvu, 25% je u vlasništvu države i drugih javnih vlasti, a 25% u privatnoj industrijskoj svojini. U južnim delovima zemlje šume su uglavnom u vlasništvu fizičkih lica, dok su u severnom delu uglavnom u vlasništvu kompanija. Ukupno ima 355.000 vlasnika šuma u Švedskoj i oni obezbeđuju 60% drvne građe koja se koristi u industriji.⁵

Šuma je nacionalni resurs. Šumom je neophodno upravljati na način koji obezbeđuje vredan prinos i istovremeno sačuva biodiverzitet. Vlasnici šuma će takođe uzeti u obzir i druge javne interese. Prema švedskom Zakonu o šumama, šumsko zemljište je definisano kao:

- 1) zemljište koje je pogodno za proizvodnju drveta i ne koristi se u značajnoj meri u druge svrhe,
- 2) zemljište gde je drveće poželjno u zaštiti od peska ili erozije tla, ili da bi se sprečilo smanjenje linije drveća.

Zemljište koje je potpuno ili delimično neiskorišćeno neće se smatrati šumskim zemljištem ako, s obzirom na specijalne uslove, nije poželjno da se ovo zemljište iskoristi za proizvodnju drveta. Zemljište će se smatrati poželjnim za proizvodnju drveća ako, na osnovu prihvaćenih principa procene, može da proizvede prosečan prihod od najmanje jednog kubnog metra drveta po hektaru godišnje.⁶

1 Trading Economics, Agricultural land (% of land area) in Sweden, dostupno na adresi: <http://www.tradingeconomics.com/sweden/agricultural-land-percent-of-land-area-wb-data.html>

2 Jordbruksverket, SVERIGES OFFICIELLA STATISTIK, dostupni na adresi: http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik%2C%20fakta/Ar-ealer/JO10/JO10SM1401/JO10SM1401_inEnglish.htm

3 P.Ciaian, et al., Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries, dostupno na adresi: http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations_D15.1_Final.pdf

4 UN, SWEEDEN, dostupno na adresi: <http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countr/sweden/agriculture.pdf>

5 NORDIC FAMILY FORESTRY, FORESTS IN SWEDEN, dostupno na adresi: <http://www.nordicforestry.org/facts/Sweden.asp#En>

6 Zakon o šumama, čl. 2, st. 1– 3, dostupno na adresi: <http://www.recep-enelc.net/allegati/Forestry%20Act.pdf>

2. Zemljište u privatnoj svojini

2.1. Uslovi za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta

Zakon o zemljištu (*Jordabalk*)⁷ je najvažniji zakon koji se odnosi na nekretnine i koji reguliše njihov prenos, prava korisnika i hipoteku.

U Švedskoj, tržište poljoprivrednog zemljišta je deregulisano krajem osamdesetih godina XX veka, i ostalo je samo par ograničenja. Fizička lica mogu kupovati poljoprivredno zemljišta, bez bilo kakvih ograničenja, kao što su obrazovanje ili ranije iskustvo u poljoprivrednom sektoru.

Međutim, u retko naseljenim područjima za kupovinu poljoprivrednih zemljišta potrebna je dozvola. Ova dozvola se dodeljuje u zavisnosti od obrazovanja ili prethodnog iskustva (ili oba) i u nekim slučajevima se zahteva da vlasnik živi na imanju. Dozvola se zahteva i za kupovinu poljoprivrednih zemljišta od strane pravnih lica. Dozvole za sticanje poljoprivrednog zemljišta i šumskog zemljišta su potrebne u još nekim slučajevima, ali su ta pravila izuzetno liberalna, u odnosu na ono kakva su nekada bila. Na primer, za sticanje više-porodičnih kuća i dalje se zahteva dozvola opštine. Ako opština ne odobri takav prenos, kupac mora da pokuša da dobije dozvolu od suda nadležnog za zakupe. Dozvola će biti odbijena ako kupac ne može da dokaže da su mu namere ozbiljne i da nisu spekulativne.⁸

Posebna pravila važe u slučaju prodaje dela zemljišta. Tada katastarski organ mora da izvrši formaciju (podelu) imovine. Ako zahtev za podelu nije podnet u roku od šest meseci od zaključenja ugovora ili ako je geometar odbio zahtev, ugovor je ništav.⁹

2.2. Ograničenja vlasništva

Ne postoje posebna ograničenja za kupovinu imanja od strane nerezidenata. Osim vlasništva, švedski zakon poznaje zakup, mandat, lizing izgradnje, olakšice i pravo na električnu energiju. Lizing poljoprivrednog zemljišta, stambeni zakup i komercijalni lizing u važnim aspektima mogu da se posmatraju kao prava na stvari. Ugovori za ove zakupe moraju da budu u pisanoj formi. Ograničenja za zakup poljoprivrednog zemljišta postoje jedino u pogledu vremena na koje se imanje može zakupiti i njegova dužina zavisi od svrhe

zakupa (50 godina u selu i 25 godina u razvijenim područjima). Zadaci lizinga zavise od odobrenja vlasnika imovine.¹⁰

Celokupno zemljište u Švedskoj ima specifičnog, identifikovanog vlasnika. Veleposednik može biti fizičko ili pravno lice, država ili lokalna vlast. Većina površine zemljišta Švedske je u vlasništvu fizičkih lica. Ne postoji definicija vlasništva nad zemljištem ili opis prava i obaveza koje imovinska prava prenose na individualnog zemljoposednika. To što sva zemljišna područja imaju vlasnika ne znači da zemljoposednici imaju neograničeno pravo korišćenja zemljišta. Imovinska prava se često opisuju kao negativno definisana, što znači da zemljoposednik ima pravo da uradi bilo šta što nije zabranjeno.

Ne postoje ograničenja u pogledu veličine zemljišta koje jedan vlasnik može imati. Jedna odredba zakona zahteva da svako novo imanje bude u skladu sa svojom namenom u pogledu veličine i izgleda. To znači da je na katastarskom geometru da odredi koliko je imanje moguće stvoriti npr. podelom.¹¹

Ustavna zaštita koja se nalazi u Poglavlju 2, članu 15. Instrumenta Vlade je značajna za imovinska prava. Zaštita garantuje zemljoposednicima pravo da zadrže ili koriste svoju zemlju onako kako žele. To znači da imovinska prava mogu biti predmet ograničenja samo na osnovu ubedljivog javnog interesa i da vlasnicima moraju da se nadoknade gubici kada ograničenja nepovoljno utiču na prava korišćenja zemljišta. Imovinska prava na zemljištu se stoga može opisati rečima da vlasnik ima pravo na stalnu upotrebu zemljišta.¹²

Ograničenja mogu biti različite prirode. Neka ograničenja se uvek primenjuju a druga se primenjuju u okviru određenih posebnih oblasti. Dalja ograničenja mogu se izreći posebnim javnim odlukama ili privatnim ugovorima.

Pravo preče kupovine imaju pojedina lica u određenim situacijama. Opštine imaju takvo pravo sa nekim izuzecima, npr. pravo se odnosi samo na domaća imanja manja od 3.000 kvadrata. Ovo pravo znači da opština može da stekne imovinu pod istim uslovima kao i prethodni, originalni kupac. Još jedan primer prava preče kupovine je da stanari mogu da formiraju i registruju udruženje koje ima pravo da da ponudu za kupovinu, ako vlasnik želi da proda svoju imovinu.¹³

10 U. Jensen, Sweden.

11 U. Jensen, Sweden.

12 Stockholm Institute for Scandianvian Law, Sweden The Instrument of Government, dostupno na adresi: <http://www.scandinavianlaw.se/pdf/52-26.pdf>

13 F. Holsten, Comparative quick scan study; Pre-emption rights related to rural land; DLG The Netherlands, dostupno na adresi: http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/

7 Zakon o zemljištu (*Jordabalk*), dostupno na adresi: <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19700994.htm>

8 P. Ciaian et al., Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries.

9 U. Jensen, Sweden, dostupno na adresi: <http://www.docstoc.com/docs/130638106/Sweden-European-University-Institute>

2.3. Postupak sticanja zemljišta u privatnoj svojini

Imovinska prava na zemljištu se prenose na drugog vlasnika putem pismenog ugovora. Imovinska prava mogu se preneti kroz proces formiranja imovine ili prinudno putem eksproprijacije. Novi vlasnik mora da bude registrovan u registru imovine nakon prenosa, u roku od 3 meseca. Međutim, nisu propisane kazne za one koji ne registruju prenos svojine, ali u takvoj situaciji novi vlasnik ne uživa zaštitu prema trećim licima, niti može da registruje hipoteku. Kada se prodaje nekretnina, uobičajeno je, iako ne i obavezno, da prodavac angažuje agenta za nekretnine. Posle licitacije i pregovaranja, prodavac će odobriti kupca. Agent će (pošto tipični notari kontinentalnog pravnog sistema ne postoje u Švedskoj) sastaviti ugovor o kupoprodaji. Uobičajeno je da kupac u ovom trenutku da kaparu, koja iznosi 10% od ukupne cene. Posle isplate cene, strane potpisuju tapiju. Banke strana su obično uključene i hipoteke se prebacuju u kupčevu banku. Kupac registruje svoje vlasništvo slanjem tapije i zahteva u katastar. Ne plaća se porez na korišćenje poljoprivrednog zemljišta, dok porez na kapitalnu dobit od prodaje i porez na registraciju iznose 30% od 2/3 prodajne cene.

Ugovor mora biti u pismenoj formi. U ugovoru se obavezno označava nepokretnost, prodajna cena, da postoji jasna izjava prodavca da želi da proda nepokretnost, kao i potpis obe strane. Ako prodavac i kupac postignu dogovor o kupovini, koji nije naveden u ugovoru, takav dogovor će biti nevažeći. Takođe, potreban je i potpis su-

pružnika prodavca kao suvlasnika, ili pristanak u pisanoj formi. Potpis prodavca obično potvrđuju svedoci svojim potpisima. U slučaju da tih svedoka nema, registracija vlasništva će biti odložena za šest meseci.¹⁴

Kada je u pitanju uslovna kupovina, uslov mora biti ispunjen u roku od dve godine. Ako je ugovoren duži vremenski period ugovor će se smatrati nevažećim, a ako nije ugovoreno vreme smatraće se da je dve godine.¹⁵

Prodavac snosi rizik za slučajno oštećenje imovine ili umanjene vrednosti, dok se nalazi u njegovoj državini. Međutim, rizik će snositi kupac, ukoliko njegovom krivicom još uvek nije uspostavljena državina. Ukoliko je nepokretnost oštećena ili joj je vrednost umanjena usled događaja, čiji rizik snosi prodavac, kupac može tražiti smanjenje cene, ili ako je oštećenje materijalno, otkazati prodaju. Kupac ima ovo pravo u roku od godinu dana od ulaska u posed.¹⁶

Ako imanje ne zadovoljava uslove navedene u ugovoru ili ako je drugačije od onoga što je kupac razumno mogao da očekuje, kupac ima pravo na smanjenje cene ili otkazivanje prodaje. Kupac takođe ima pravo na kompenzaciju u slučaju oštećenja ili gubitka koji su rezultat nemara prodavca ili ako imovina odstupa od onoga što je prodavac bio dužan da predstavi. Kupac neće imati ovo pravo ako je prevideo greške tokom obaveznog istraživanja imovine pre kupovine.¹⁷

Europe/documents/Events_2012/3LANDNET/DLG_Holst_en.pdf

14 U. Jensen, Sweden.

15 Zakon o zemljištu, odeljak 4, čl. 4.

16 Zakon o zemljištu, odeljak 4, čl. 11.

17 Zakon o zemljištu, odeljak 4, čl. 19.

DRŽAVNI INVESTICIONI FONDOVI

*Jovana Veselinović, student master studija
Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu*

*Dejan Colja, student master studija Pravnog
fakulteta Univerziteta u Beogradu*

1. Uvodna reč

Državni investicioni fondovi (*Sovereign Investment Fund*)¹ predstavljaju fond u državnom vlasništvu koji se bavi ulaganjem u realna i finansijska sredstva poput akcija, obveznica, nekretnina, plemenitih metala ili, poput privatnih investicionih fondova, može se baviti alternativnim investicijama. Ulaganja ovih fondova obavljaju se na globalnom nivou, a za većinu njih poreklo finansijskih sredstava za ulaganje može se naći u prihodima od izvoza ili u deviznim rezervama zemlje iz koje fond potiče. Iako je prvi investicioni fond osnovan 50-ih godina XX veka, veću pažnju ovi entiteti dobijaju u jeku svetske ekonomske krize kada pokazuju svoj pravi značaj, spasavajući brojne svetske kompanije od do tada neizbežnog finansijskog kraha.

Ono što budi interesovanje u javnosti u poslednjoj deceniji jeste naročito detaljnije istraživanje načina funkcionisanja ovih fondova, zadatak koji otežava problem transparentnosti njihovog poslovanja. Pojačano interesovanje uslovlilo je reakciju MMF-a koji je osnovao internacionalnu radnu grupu za investicione fondove suverenih država (*International Working Group for Sovereign Wealth Funds – IWG SWF*). Ova grupa sačinjena od 21 države donela je 2009. godine Kuvajtsku deklaraciju kojom je oformljen Internacionalni forum investicionih fondova sa ciljem razmene ideja, iskustava i mišljenja, rešavanja aktuelnih problema od zajedničkog interesa i širenje transparentnosti primene Santiago principa² i aktivnosti fondova.

Ovaj rad će u daljem tekstu obraditi bitna pitanja poput pojma i svrhe samog institute državnih investicionih fondova, njihovu strukturu, načine donošenja odluka i načine i forme ulaganja, a u

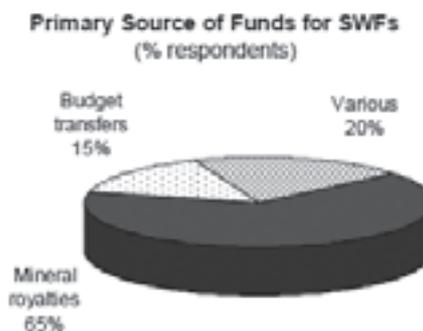
1 U daljem tekstu: fondovi.

2 Santiago principles – 24 dobrovoljne smernice koje sugerišu najbolji način rukovođenja fondovima kao plod zajedničke saradnje MMF-a i Internacionalne radne grupe za investicione fondove suverenih država.

svrhu ovog rada detaljnije će biti obrađeni samo pojedini primeri iz prakse.

2. Državni investicioni fondovi – pojam i svrha

Kao što je u uvodu teksta već napomenuto, investicioni fondovi suverenih država predstavljaju vrstu investicionog fonda u državnom vlasništvu i pod državnom kontrolom. Nastaju na osnovu odluke vlade u onim zemljama u kojima ne postoji budžetski deficit ili je on neznatan, odnosno u kojima postoji budžetski suficit ostvaren prodajom berzanske robe. Ovakvi fondovi najčešće imaju jedan od dva pojavna oblika³ – kao štedni fondovi ili kao stabilizacioni fondovi, a oblik u kome će se fond osnovati opredeljuje državna politika zemlje osnivača i brojni faktori ekonomskog, strateškog i geografskog karaktera.



U tabeli⁴ koja sledi prikazano je 20 najvećih fondova u svetu, zemlja porekla ovih fondova, poreklo sredstava iz kojih se fond finansira, godina osnivanja, procenjena vrednost imovine i njihov LMTI.⁵

3 SFB Institut je svetska organizacija koja se bavi izučavanjem delovanja investicionih fondova suverenih država, javnih penzija, centralnih banaka i drugih dugoročnih investitora u oblasti investiranja, alokacije resursa, upravljanjem rizicima, ekonomije, trgovine, politike i drugih aktuelnih pitanja. Tabele i grafikoni koji slede preuzeti su sa pomenutog sajta (<http://www.swfinstitute.org/>), s obzirom da ova institucija raspolaže sa najpotpunijim i najnovijim informacijama vezanim za fondove.

4 SWFI, Sovereign Wealth Fund Rankings, dostupno na adresi: <http://www.swfinstitute.org/>

5 Linadburg – Maduell Transparency Index.

Sovereign Wealth Fund Rankings

Largest Sovereign Wealth Funds by Assets Under Management

Country	Fund Name	Assets Billions	Inception	Origin	Likelihood of Future Transparency Index
UAE - Abu Dhabi	Abu Dhabi Investment Authority	\$627	1976	Oil	5
Norway	Government Pension Fund - Global	\$611	1990	Oil	10
China	SAFE Investment Company	\$567.8 ^a	1987	Non-Commodity	4
Saudi Arabia	SAGIA Foreign Holdings	\$552.8	n/a	Oil	4
China	China Investment Corporation	\$426.6	2007	Non-Commodity	7
Kuwait	Kuwait Investment Authority	\$286	1953	Oil	6
China - Hong Kong	Hong Kong Monetary Authority Investment Portfolio	\$255.3	1983	Non-Commodity	8
Singapore	Government of Singapore Investment Corporation	\$247.5	1981	Non-Commodity	8
Singapore	Temasek Holdings	\$157.2	1974	Non-Commodity	10
Russia	National Welfare Fund	\$148.7 ^a	2008	Oil	5
China	National Social Security Fund	\$134.5	2000	Non-Commodity	5
Qatar	Qatar Investment Authority	\$100	2000	Oil	5
Australia	Australian Future Fund	\$90	2006	Non-Commodity	10
UAE - Dubai	Investment Corporation of Dubai	\$70	2006	Oil	4
UAE - Abu Dhabi	International Petroleum Investment Company	\$65.5	1984	Oil	5
Libya	Libyan Investment Authority	\$65	2006	Oil	1
Kazakhstan	Kazakhstan National Fund	\$58.2	2000	Oil	8
Algeria	Revenue Regulation Fund	\$56.7	2000	Oil	1
UAE - Abu Dhabi	Mubadala Development Company	\$48.2	2002	Oil	10
South Korea	Korea Investment Corporation	\$43	2005	Non-Commodity	8

Tvorci *Linburg – Maduell Transparency Index (LMTI)* su Carl Linburg i Michael Maduell. LMTI je metod rangiranja transparentnosti poslovanja i rada fondova. Od svog nastajanja u 2008. godini zabeležio je globalnu upotrebu, naročito od strane samih fondova koji ga upotrebljavaju u svojim godišnjim finansijskim izveštajima i zvaničnim izjavama, kao globalnu jedinicu za transparentnost rada. LMTI je baziran na 10 osnovnih principa koji predstavljaju glavne činioce transparentnosti. Ocena fonda se vrši u skladu sa ovim principima i može iznositi 1–10. Odluka o dodeljivanju ocene u skladu sa principima LMTI je u diskrecionoj vlasti SFB Instituta, a preporuka ove renomirane organizacije jeste da se pravom merom transparentnosti poseduju oni investicioni fondovi suverenih država čiji LMTI iznosi minimum 8.

Tabela koja sledi nabroja 10 principa koji se smatraju relevantnim pri oceni LMTI.⁶

Poen	Principi LMTI-ja
+1	Fond obezbeđuje istorijske podatke uključujući razlog osnivanja, poreklo sredstava (bogatsva) kao i državnu vlasničku strukturu.
+1	Fond obezbeđuje aktuelne nezavisno izvršene godišnje izveštaje.
+1	Fond obezbeđuje uvid u vlasniške udele u holding društvima kao i njihove geografske pozicije.
+1	Fond obezbeđuje informacije o punoj tržišnoj vrednosti portfolija, povraćajima i bonusima menadžera.
+1	Fond obezbeđuje smernice koje se tiču etičkih standarda, investicione politike i postupanja u sprovođenju direktiva.
+1	Fond obezbeđuje jasne ciljeve i polja delovanja.
+1	Po potrebi, fond jasno identifikuje ogranke i kontakt informacije.
+1	Po potrebi, fond identifikuje eksterne menadžere.
+1	Fond samostalno upravlja svojom web stranicom.
+1	Fond obezbeđuje adresu na kojoj se nalazi sedište i kontakt informacije poput broja telefona, faksa.

6 SWFI, Linburg – Maduell Transparency Index, dostupno na adresi: <http://www.swfinstitute.org/statistics-research/linburg-maduell-transparency-index/>

Forme u kojima se ovaj fond može osnovati su brojne. Dve su najčešće, pa samim tim i najznačajnije. U prvoj, vlada zemlje osnivača osniva samostalno investiciono društvo koje je zaduženo za upravljanje fondom. U ovom modelu osnivanja karakteristična je mogućnost investicionog društva da se zadužuje i stiče imovinu od trećih lica. U drugoj formi, vlasnik imovine je vlada zemlje osnivača otelotvorena u ministarstvu finansija te zemlje, a imovinom upravlja institucija koju vlada za takvo delovanje ovlasti. Ovlašćenje za upravljanje ovom imovinom, u zavisnosti od modela, može biti povereno centralnoj banci, novoformiranoj instituciji čiji je cilj delovanja isključivo upravljanje imovinom fonda, a moguće je da i nadležno ministarstvo vrši poslove upravljanja direktno i neposredno. Upravo odabir forme u kojoj će se fond osnovati opredeljuje i način donošenja odluka i unutrašnju organizaciju koja je značajna za razvoj investicione strategije svakog pojedinačnog fonda.⁷



3. Sredstva finansiranja

Finansiranje fondova najpre zavisi od dostupnosti resursa. Tome u prilog govori da fondovi pretežno crpe svoje finansije iz sredstava generisanih izvozom berzanske robe. Edwin M. Truman⁸ potvrđuje ovu činjenicu navodeći da se i do 72 % investicionih fondova finansira upravo sredstvima od ovakve vrste prodaje i to pretežno prodaje nafte. Takav navod implicira da postoji bliska veza između poslovanja fondova i cene nafte na međunarodnom tržištu, odnosno cene onog proizvoda koji se plasira na međunarodno tržište radi ostvarivanja suficita platnog bilansa jedne države, potvrđujući uticaj brojnih faktora na rad fondova. Pored ovog tzv. *robnog finansiranja*, postoji i *ne-*

7 Informacije korišćene u postupku stvaranja ovog dela teksta pretežno dostupne na adresi: <http://www.swfinstitute.org/>

8 Edwin M. Truman je ekonomista američkog porekla, koji se specijalizovao za oblast međunarodnih finansijskih institucija, naročito MMF-a i suverenih fondova bogatstva.

robno finansiranje fondova, kod koga izvor sredstava potiče iz suficita deviznih rezervi ili fiskalnih suficita kreiranih izvoznim aktivnostima, što će se razlikovati od države do države.⁹ Koji god način finansiranja bio dominantan u konkretnom slučaju, bilo da se radi o trgovini, fiskalnoj politici ili prirodnim resursima – dostupnost bogatstva je ono što čini finansijsku osnovu fonda.

Kod fondova koji se finansiraju robnim putem, karakteristično je osnivanje u vreme najvećih cena one robe iz čije se prodaje prikupljaju sredstva finansiranja. Pošto je i samo osnivanje ovih fondova vezano za određeni resurs, to je dalo povoda u praksi da im se nametne naziv *resursni investicioni fondovi*. Međutim, iako suštinski drugačiji, i jedan i drugi način finansiranja karakteriše zavisnost od suficita kapitala u zemlji osnivanja. Ono što pravi značajnu diskreciju jeste broj činilica koji na prikupljanje sredstava utiče. Kod robnih suverenih fondova to će najpre biti gore pomenuta cena robe, dok se kod nerobnih odgovor nalazi u različito sprovedenoj fiskalnoj politici koja se može kretati u pravcu oporezivanja različitih suficita, kapitala generisanog privatizacijom ili pak suficita deviznih rezervi, mada se u praksi i ovo mnoštvo mogućnosti svodi najčešće na finansiranje iz suficita deviznih rezervi.

4. Investicione strategije

Nedovoljna transparentnost rada fondova otežava zadatak nalaženja ustaljenog šablona formiranja investicionih strategija za ulaganje. Ipak, sagledavanje ovog aspekta moguće je posmatranjem transakcija obavljenih u praksi i razvijanjem jednog statističkog polja razmatranja pomenutog pitanja. Danas fondovi retko vrše ulaganja direktno, već to čine preko kompanija koje imaju u vlasništvu. Poslednje transakcije SFB ukazale su na manjak inkvizicije, veću pažnju za diverzifikacijom portfolija, ulaganjem u nekretnine, robu i tržišta u razvoju. Sklonost ka ulaganju na domaćem tržištu ili u inostranstvu bitno opredeljuje trenutno stanje vrednosti entiteta u koji se ulaže, ali na to će uticati i činjenica da li je struktura fonda politički orijentisana ili fondom upravlja eksterni menadžer.

Poslednjih nekoliko godina primetan je razvoj zainteresovanosti za ulaganjima u poljoprivredu, što se pravda željom za diverzifikacijom portfolija ili ispunjenjem ciljeva nacionalnih strategija vezanih za obezbeđivanje hrane. Ono što se neminovno izvodi kao zaključak jeste današnja tendencija

investicionih fondova suverenih država da svoja sredstva usmere ka tržištima u razvoju, naročito onom delu njihove privrede u kome se vrši proizvodnja i distribucija hrane i pijaće vode. Nije nepoznato ni ulaganje u sirovo zemljište sa namerom da se pretvori u obradive površine.

Investicione strategije državnih investicionih fondova najlakše je sagledati kroz inkluzivne biznis modele koji su jasni pokazatelji načina na koji se takve strategije sprovode. Dva najzastupljenija jesu poljoprivredni ugovor i zajedničko ulaganje.

Poljoprivredni ugovor prvi put je promovisan u pedesetim godinama XX veka u nekoliko zemalja u razvoju, a u periodu sedamdesetih i osamdesetih godina prošlog veka doživeo je i široku primenu. Ipak, njegova najveća primena danas osetna je u poslovanju multinacionalnih kompanija jer omogućuje jeftina poljoprivredna dobra visokog kvaliteta. Njegova popularnost leži u manjem oprećenju novčanih sredstava i svakako manjem riziku, jer rizik ovde deli veći broj dobavljača. Dobre i loše strane njegove primene, usled nedostatka zabeležene primene u praksi, nažalost se ne mogu postaviti kao opšte karakteristike. Ono što je svakako izvesno jeste da dok popularnost ovakvog načina delovanja raste, ujedno se smanjuje broj obradivih površina. Zaključak koji prati ovu vrstu poslovanja jeste da lokalne zajednice moraju biti ohrabrene da stupe u pregovore, kao i osposobljene da ispune ugovorene obaveze, s druge strane, nacionalna zakonodavstva pozivaju se da štite svoje i interese svojih poljoprivrednika na jedan aktivan način.

Što se zajedničkih ulaganja tiče, iako u teoriji predstavljaju veoma izbalansiran institut oličan ravnopravnošću partnera u pravima i obavezama, u praksi njihova primena podložna je teškoćama. Ipak, novi fenomen predstavlja tendencija investicionih fondova suverenih država da se udruže sa privatnim investitorima iz sopstvene države i da u tako oformljenom timu vrše ulaganja, sve češće u poljoprivredna dobra zemalja u razvoju.

Razlog okretanja ka poljoprivredi u investicionom smislu leži u velikim novčanim gubicima pri ulaganjima u oblasti finansija, osiguranja i nekretnina, koji su posledica ekonomske krize, te je namera investicionih fondova da se vrate nešto konvencionalnijim načinima ulaganja novčanih sredstava potpuno razumljiva. Aktuelne investicije u poljoprivredu, naročito u obradivo zemljište siguran je indikator ove nove opreznije investicione strategije koja se može uočiti u poslovanju većine najbitnijih investicionih fondova današnjice.

Ono što se mora odati kao priznanje investicionim fondovima suverenih država jeste dugoročnost ulaganja i kao njen rezultat veća stabilnost u

9 I. Bosiljčić, Suvereni investicioni fondovi, dostupno na adresi: <http://www.slideshare.net/BosiljciIgor/bosilji-igor-prvi-pristupni-rad-suvereni-investicioni-fondovi#>

odnosu na investicione strategije i rezultate drugih investicionih entiteta.¹⁰

Tabela koja sledi prikazuje za koje tačno grane privrede su zainteresovani investicioni fondovi iz pojedinih grupa, na osnovu onoga što se do sada pokazalo kao sfera njihovog ulaganja u praksi.¹¹

	arapska grupa	bliskoročna grupa	zapadna grupa	svi fondovi
Poljoprivreda, Šumarstvo i Ribarstvo	7	0	1	8
Industrija	38	8	5	51
Gradjevina	62	16	2	80
Proizvodnja	320	69	24	413
Saobraćaj, Komunikacije i Komunalna predavanja	445	141	16	602
Vegetarijstvo	35	5	3	43
Maloprodaja	30	10	1	41
Finansije, Osiguranje i Nekretnost	671	179	23	873
Udruge	417	102	10	529
Javna Administracija	8	0	0	8
Sve privredne grane	2033	530	83	2646

Izvor: Bernstein Shai, Lerner Josh i Schor Antonisette, op.cit., str.35-36.

Osnovno pitanje jeste da li je cilj fondova da kupuju hartije od vrednosti vršeci tako portfolio investicije, ili je njihova namera direktno upravljanje kompanijama kroz direktne investicije. Praksa pokazuje da će se kao način ulaganja direktno investiranje češće javiti kod ulaganja u regionu i na domaćem tržištu. Statistički, ovi metodi investiranja prikazani su na sledećoj tabeli:¹²

	svi fondovi			arapska grupa		
	N	Prosek	St.Dev.	N	Prosek	St.Dev.
Veličina kupljenog udela(%)	1998	56,59	39,01	1542	56,15	38,47
Veličina investicije (mil \$)	1752	351,39	1846,92	1397	305,65	1928,67
Domace investicije (RFI)	2662	0,34	0,47	2045	0,37	0,48
Regionalne investicije bez domaćih investicija (RFI)	2662	0,29	0,46	2045	0,36	0,48
PI: nacio ciljane privredne grane	2642	25,60	13,48	2034	2,22	13,77
PI: nacio ciljane privredne grane – godinu dana kasnije	2632	- 1,17	11,19	2026	- 1,21	11,44
Ciljano trziste prosečni 6-mesečni prinos	543	0,06	0,49	388	0,07	0,50

	bliskoročna grupa			zapadna grupa		
	N	Prosek	St.Dev.	N	Prosek	St.Dev.
Veličina kupljenog udela(%)	405	62,19	39,78	51	25,66	33,96
Veličina investicije (mil \$)	304	604,31	1574,89	51	96,66	239,82
Domace investicije (RFI)	533	0,09	0,29	84	0,94	0,24
Regionalne investicije bez domaćih investicija (RFI)	533	0,08	0,26	84	0,00	0,00
PI: nacio ciljane privredne grane	524	23,94	12,93	84	21,03	6,20
PI: nacio ciljane privredne grane – godinu dana kasnije	522	- 1,38	10,78	84	1,17	6,31
Ciljano trziste prosečni 6-mesečni prinos	111	0,06	0,49	44	- 0,01	0,52

Izvor: Loc. cit.

10 C. Heumesser, E. Schmid, *Trends in foreign direct investment in the agricultural sector of developing and transition countries: A review*, Vienna, 2012.

11 I. Bosiljčić, *Suvereni investicioni fondovi*.

12 *Ibid*.

Valja napomenuti da praksa pokazuje da oni fondovi za čije upravljanje su zaduženi eksterni menadžeri pokazuju pozitivnije rezultate u granama privrede u koje se sredstva fonda ulažu u odnosu na one fondove čije upravljanje je u rukama vlasti vođene primarno državnom politikom.

5. Primeri iz prakse

5.1. UAE – Abu Dabi

Abu Dabi je jedan od 7 emirata (federalnih jedinica) Ujedinjenih Arapskih Emirata koji, prema ustavu UAE, ima suverenitet nad svim pitanjima koja nisu u nadležnosti federacije. Prirodni resursi i bogatstva svakog Emirata pripadaju njemu, kao i odluke u pogledu njihovog raspolaganja. Investicioni fond Abu Dabija¹³ osnovan je 1976. godine od strane Vlade Abu Dabija, koja u potpunosti nadgleda njegove aktivnosti. Ipak, ovaj fond je nezavisno pravno lice, sa zakonom predviđenim ovlašćenjima, u cilju eliminisanja političkih uticaja, kako bi fond poslovao racionalno i profitabilno.¹⁴ Prema propisu kojim je fond ustanovljen,¹⁵ cilj fonda je „da primljena sredstva od Vlade Abu Dabija investira i reinvestira u javnom interesu Emirata na način kojim će se obezbediti neophodna finansijska sredstva koja će obezbediti i održati buduće blagostanje Emirata“. Portfolio fonda je veoma diverzifikovan, sa velikim procentom ulaganja u razvijena tržišta,¹⁶ i to u nova rastuća tržišta, koja, iako rizičnija, obezbeđuju veću stopu prinosa. Takođe, primetna su ulaganja u poljoprivredu, s obzirom na klimatske uslove u Emiratima i nemogućnost da se proizvede dovoljno prehrambenih proizvoda za celokupnu populaciju.

5.2. Kina

Slično kao u prethodnom slučaju, Kineska investiciona korporacija (CIC), osnovana je 2007. godine kao posebno privredno društvo, od strane kineskog Državnog saveta i u potpunosti je pod njegovom kontrolom. Ono što izdvaja ovaj fond od ostalih je način finansiranja, s obzirom da finansijski izvor nije budžetski suficit ili devizne rezerve, već izdavanje specijalnih državnih obveznica, izdatih od strane Ministarstva finansija. Ulažući ova sredstva, koja čine njegovu početnu imovinu, fond teži ostvarivanju profita, čiji će deo

13 Abu Dhabi Investment Authority

14 S obzirom da se u upravljačkom odboru nalaze članovi vladajuće dinastije, dovodi se u pitanje nepristrasnost i nezavisnost od političkog uticaja.

15 Investment Trust Law No. 5 of 2006, dostupno na adresi: http://www.complinet.com/file_store/pdf/rulebooks/DFSA_9630.pdf

16 Više o tome na: <http://www.adia.ae/En/Investment/Portfolio.aspx>

služiti za pokrivanje troškova izdatih državnih obveznica.¹⁷ Portfolio ovog fonda takođe je diverzifikovan, ravnomerno raspoređen kako na razvijena finansijska tržišta, tako i na rastuća, a zanimljivo je da ovaj fond radije ulaže u sigurnije investicije, sa nižom stopom primanja.

5.3. Katar

Investicioni fond Katara (QIA), osnovan je ukazom vrhovnog Emira, 2006. godine. Pod kontrolom je Vlade države Katar, osnovan je kao privredno društvo, institucionalno oblikovano i odvojeno od države, sa sopstvenim budžetom. Prema svom osnivačkom aktu, ciljevi fonda su da ulaže, investira i upravlja državnim sredstvima koja su mu ustupljena od strane Vlade. Fondom upravlja odbor direktora, donoseći strateške odluke, pre svega u proceni i preuzimanju rizika, dok je vođenje redovnog poslovanja u nadležnosti generalnog direktora.¹⁸

5.4. Kuvajt

Kuvajtski investicioni fond jedan je od najstarijih fondova na svetu. Sastoji se od dva fonda, Fonda opštih rezervi i Fonda za buduće generacije. Ovaj „holding“ može da upravlja bilo kojim fondom koji mu poveri ministar finansija. Specifičnost ovog fonda je što on zapravo nema svoju imovinu, već sva imovina pripada državi Kuvajt, dok je ovaj fond suštinski društvo za upravljanje poverenim fondovima. Glavni izvor finansiranja predstavljaju donirana državna sredstva, čije je poreklo u izvozu nafte. Ideja vodilja države Kuvajt je da blagodeti prirodnog bogatstva budu dostupna i budućim generacijama, te se teži dugoročnim investicijama sa sigurnom i postojanom stopom prinosa. Još jedna specifičnost ovog fonda, za razliku od pređašnje pomenutih, je da većinu u odboru direktora ima privatni sektor, te se šanse za donošenje politički oportunitetnih odluka znatno smanjuju.¹⁹

5.5. Irska

Investicioni fond *Baltic Property Investment*²⁰ veoma je vezan za Srbiju, imajući u vidu količinu investicija u našu zemlju, i obim kupovine domaćih poljoprivrednih kompanija, a uz njih i poljoprivrednog zemljišta, i to 9.000 hektara u svojini, a 4.280 u zakupu. Ovaj fond registrovan je kao društvo sa ograničenom odgovornošću, u Srbiji posluje preko

dve ćerke firme, AGRI BUSINESS PARTNER d.o.o i BPI d.o.o²¹, a svoj prodor na srpsko poljoprivredno tržište započeo je 2005. godine, kupivši somborsku Panoniju. Pored toga, ovaj fond u Srbiji je većinski akcionar u preduzećima za poljoprivrednu proizvodnju PP Vojvodina a.d., PP Sombor a.d., PP Feketić a.d. i PP Miletić a.d., čime izbija na čelo ulaganja u srpski agrar u Vojvodini. Do sada ovaj fond uložio je u Srbiju 30 miliona evra, a planirane buduće investicije biće usmerene ka ekstenzivnom razvoju stočarstva i mlekarstva, kao i ulaganjima u nekretnine u Beogradu, shodno politici diverzifikacije portfolija investicija.

6. Zaključak

Državni investicioni fondovi je veoma zanimljiv fenomen, pogotovo u ovom trenutku, kada su globalizacija i povezivanje i prožimanje međunarodnih finansijskih i trgovinskih tokova na izrazito visokom nivou. Posebno interesovanje javlja se imajući u vidu količinu sredstava kojima ovi fondovi raspolažu, kao i uticaju koji ta sredstva ostvaruju u interakciji na raznim tržištima. Svakako da je svakoj državi, pogotovo onoj u razvoju, a kamoli u tranziciji, u interesu da privuče svež i zdrav strani kapital, ali uzimajući u obzir da ekonomska snaga ovih fondova može premašiti ekonomsku snagu države u koju ulažu, treba veoma obazrivo sagledati sveukupne posledice datog ulaganja. Prvi korak je svakako detaljno upoznavanje potencijalnog ulagača, načina na koji razmišlja, koji su mu ciljevi i kako teži da ih ostvari. To je i bio cilj ovog rada, a informacije i razmatranja koje pruža mogu biti od velike koristi pri zaštiti sopstvenih interesa u eventualnim budućim transakcijama. Sumirajući sve podatke, može se izvući zaključak da je, očekivano, uticaj države, odnosno politike, u velikoj meri prisutan kada je reč o ulaganjima ovih fondova, iz čega sledi da *ratio* ulaganja ne mora nužno biti čisto ekonomski i profitno usmeren. Netransparentnost u donošenju odluka i raspolaganju sredstvima samo doprinosi prvobitnoj zabrinutosti. Ipak, ne može se prenebregnuti činjenica da su ovakvi fondovi realnost, da u vreme finansijskih kriza predstavljaju možda i jedinog potencijalnog investitora za određene investicione projekte, i da nekada predstavljaju jedine „motore“ ekonomskog napretka. Stoga treba dobro upoznati način njihovog funkcionisanja, a svaka potencijalna država u koju ulažu treba da svojim zakonodavstvom sebe zaštiti, i da propiše uslove i restrikcije pod kojima mogu da ulažu, posebno za „osetljive“ grane privrede, i da u tom bezbednom okviru stvori uslove za ekonomsku simbiozu, koja će investitoru obezbediti zadovoljavajuću stopu prinosa, a istovremeno zaštititi vitalne državne i javne interese.

17 Što nužno znači da stopa prinosa mora biti veća od kamatne stope po kojoj su obveznice izdate.

18 IFSWF, Members information: Qatar, dostupno na adresi: <http://www.ifswf.org/members-info.htm>

19 IFSWF, Members information: Kuwait, dostupno na adresi: <http://www.ifswf.org/members-info.htm>

20 R. Conroy, Dobrodošli, dostupno na adresi: <http://www.bpi-holding.com/>

21 Podaci Agencije za privredne registre.

INDIJA KAO PRIMER LOŠE AGRARNE POLITIKE

*Dušan Jovanović, student Pravnog fakulteta
Univerziteta u Beogradu*

1. Uvod i statistički podaci

Indija je snažna agrarno-industrijska zemlja. Raspoložuje ogromnim rudnim blagom (gvožđe, mangan, boksit...), poljoprivrednim zemljištem i hidroenergijom. U poljoprivrednoj proizvodnji najviše se uzgajaju šećerna trska, pirinač, pšenica, čaj, pamuk, povrće, kafa. Najzastupljenije privredne grane u Indiji su poljoprivreda, šumarstvo i ribolov (67%); uslužne delatnosti (20%); industrija (13%). Poljoprivreda u Indiji zapošljava 65% stanovništva i zbog toga igra veoma važnu ulogu u celokupnom društveno-ekonomskom razvoju države. Iako je poljoprivreda najvažniji izvor prihoda druge najmnogoljudnije nacije na planeti, taj potencijal koji Indija ima, ne iskorišćava se na najbolji mogući način. Poljoprivreda doprinosi 27% BDP-a. Indija ima oko 160 miliona hektara obradivih površina, po čemu je druga u svetu iza Sjedinjenih Američkih Država. Veliki problem u Indiji što se tiče zemljišta predstavlja oduzimanje zemljišta (land grabbing), kada država nasilno kupi zemlju od poljoprivrednika i predaje ga raznim korporacijama, rudarskim kompanijama i investitorima. Poljoprivrednici u Indiji imaju razne probleme o čemu će biti reči u daljem tekstu.

¹ Površina šuma	70 miliona ha (21,2%)
Nepoljoprivredno zemljište	26.17. miliona ha (8%)
Neobrađivo zemljište	16.78 miliona ha (5,1%)
Neiskorišćeno obradivo zemljište	12.86 miliona ha (3,9%)
Stalni pašnjaci	10.15 miliona ha (3,1%)
Ostali usevi s drvećem	3.35 miliona ha (1%)
Neobrađeno zemljište	26.24 miliona ha (8%)
Poljoprivredno zemljište	182.46 miliona ha (55,5%)
Neto zasejane površine	140.02 miliona ha (42,6%)

2. Land grabbing (oduzimanje zemljišta)

Zemljište je osnova za život poljoprivrednika i starosedeoaca u Indiji, a isto tako postaje najvitalnije sredstvo u globalnoj ekonomiji. Pošto se zahtevi

za poljoprivrednim resursima povećavaju, zemljište postaje najbitniji izvor za ostvarivanje tih zahteva. Takođe zemlja je razlog sve većih sukoba. U Indiji, 65% ljudi zavisi od zemlje. U isto vreme, globalna ekonomija želi zemlju za rudarstvo i industriju, za gradove, autoputeve i plantaže biogoriva. Finansijski kapital je gladan za investicijama. Promena svrhe zemljišta, podstiče konstantno otimanje zemlje u Indiji, kako kroz stvaranje posebne ekonomske zone, tako i kroz direktne strane investicije u nekretnine. Kolonizacija je zasnovana na nasilnom preuzimanju zemljišta. A sada, globalizacija kao rekolonizacija je dovela do enormnog oduzimanja zemljišta u Indiji, takodje i u Africi i u Latinskoj Americi. Zemljište se oduzima zbog širenja gradova, za rudnike i fabrike, za autoputeve. Zemljište se oduzima od poljoprivrednika, koji zarobljeni u dugovima izvršavaju samoubistva. Otimanje zemljišta u Indiji je olakšano Aktom o Otkupu zemljišta iz 1894. godine, koji je donet za vreme kolonijalizma i eksploatacije.² Svetska Banka je radila mnogo godina kako bi promenila zemlju. Program Svetske Banke iz 1991. godine reguliše agrarne reforme, rudarstvo, puteve i luke. Iako zakoni nezavisne Indije zadržavaju zemlju u privatnom vlasništvu, Akt o otkupu zemljišta iz 1894. godine bio je netaknut. Tako država može da nasilno oduzima zemlju od seljaka i plemenskih naroda i prodaje je privatnim investitorima, korporacijama za nekretnine, rudarskim kompanijama i industiji. Pitanje je zašto država radi tako nešto. Sigurno zbog profita koji stiže od stranih investitora, koji za tu zemlju plaćaju mnogo više, nego što država daje poljoprivrednicima kada im nasilno oduzme zemlju. Poljoprivrednici dobijaju samo 6 dolara po kvadratnom metru od strane Vlade na osnovu Akta o otkupu zemljišta. Dok investitorima prodaju tu istu zemlju po ceni od 13,450 dolara po kvadratnom metru. Ovo oduzimanje zemlje i profita doprinosi siromaštvu, otimanju i sukobima. Država sredstvima prinude rasteruje demonstrante koji se protive ovakvoj politici prodavanja i oduzimanja zemljišta od svojih stanovnika. Upotreba nasilja i uništavanje sredstava za život je trenutni trend koji nije opasan samo za budućnost indijske demokratije, već i za opstanak indijske nacije. S obzirom da danas Indija može da tvrdi da ekonomija raste i cveta, nije jasno kako više od 40% svoje dece ne može da nahrani.³ Pre-

1 Government of India, Ministry of Agriculture, Department of Agriculture & Cooperation, State of Indian Agriculture, 2012–13, dostupno na adresi: [http://164.100.47.132/paperlaidfiles/AGRICULTURE/State%20of%20Indian%20Agriculture%202012-13%20\(English\)%20with%20cover.pdf](http://164.100.47.132/paperlaidfiles/AGRICULTURE/State%20of%20Indian%20Agriculture%202012-13%20(English)%20with%20cover.pdf) (14.04.2014.).

2 Akt o Otkupu zemljišta (1894.) – The Land Acquisition Act, od 1894. godine, dostupno na adresi: <http://megrev-enuedm.gov.in/acts/land-acquisition-act-1894.pdf>

3 V. Shiva, The great land grab: India's war on farmers, dostupno na adresi: <http://www.aljazeera.com/indepth/>

daja plodnog zemljišta privatnim korporacijama, ne može da se definiše kao nešto što se čini u javnom interesu. Akt o otkupu zemljišta iz 1894. godine zamenjen je zakonom koji je donet 2013. godine koji reguliše sticanje zemljišta i propisuje pravila za dodelu, kompenzaciju, rehabilitaciju i preseljenje ljudi kojima je zemlja oduzeta.⁴

Iako je Indija zemlja koja je žrtva „land grabbing“ i njeni poljoprivredni investitori sve više eksploatišu zemlje u Africi kao što su Etiopija, Kenija, Madagaskar, Senegal i Mozambik. Na osnovu podataka dobijenih od vlada u Istočnoj Africi,⁵ više od 80 indijskih kompanija uložilo je oko 2,4 milijarde dolara u kupovinu ili zakup ogromnih plantaža u ovim zemljama.⁶ Žitarice i drugi usevi u ovim zemljama su namenjene svetskom tržištu, a u nekim slučajevima i za indijsko tržište. Osim obezbeđenja hrane, razlog za ovakve investicije su mnogo jeftinija zemljišta i više izvora vode u ovim lokacijama.⁷ Indijska Vlada podstiče ovakve investicije, dok banke iz Indije obezbeđuju povoljne kredite za vlade afričkih zemalja. Za ovakve poteze Indije velikim delom su zaslužne vlade afričkih zemalja koje nude veoma liberalne podsticaje stranim investitorima. Uobičajeno opravdanje je da je to bio višak zemlje ili neiskorišćena zemlja, koja će sada biti korišćena u bolje svrhe. Ove promene najviše štete lokalnim meštanima, koji moraju da se prilagode novim okolnostima i da prihvataju nešto na šta nisu navikli.⁸

3. Unapređenje zakona o sticanju zemljišta u Indiji

Brza urbanizacija i industrijski rast u gotovo svim većim gradovima Indije je primorao Vladu da stekne zemljište za izvršavanje infrastrukturnih projekata. Zbog neadekvatnosti odgovarajućeg

opinion/2011/06/20116711756667987.html (15.04.2014.).

- 4 Zakon o pravičnoj naknadi i transparentnosti u kupovini zemljišta, rehabilitaciji i preseljenju (2013.) – The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 (*The Gazette of India*, No. 40, 2013.), dostupno na adresi: <http://dolr.nic.in/dolr/downloads/pdfs/Right%20to%20Fair%20Compensation%20and%20Transparency%20in%20Land%20Acquisition,%20Rehabilitation%20and%20Resettlement%20Act,%202013.pdf>
- 5 C. Provost, International land deals: who is investing and where – get the data, dostupno na adresi: <http://www.theguardian.com/global-development/datablog/2012/apr/27/international-land-deals-who-investing-what> (15.04.2014.)
- 6 R. Rowden, India's role in the new global farmland grab: an examination of the role of the Indian Government and Indian companies engaged in overseas agricultural land acquisitions in developing countries, dostupno na adresi: <http://www.ifad.org/drd/agriculture/103.htm> (17.04.2014.)
- 7 *Ibid.*
- 8 *Ibid.*

pravnog režima za nadoknadu i rehabilitaciju zemljišta, sticanje zemljišta od strane države je suočeno sa snažnim otporom od zemljoposjednika i poljoprivrednika, koji rezultira kašnjenjem izvršenja projekata stranih investitora. Uspostavljanje ravnoteže između interesa zemljoposjednika i industrijalizacije pokušano je da se reši raznim zakonima, ali ti zakoni nisu doneseni, verovatno iz političkih razloga, a ne radi interesa stanovnika Indije. Sedmog septembra 2011. godine predložen je Zakon koji je parlament konačno odobrio 5. septembra 2013. godine, uz određene dopune pod nazivom „Zakon o pravičnoj naknadi i transparentnosti u kupovini zemljišta, rehabilitaciji i preseljenju, 2013“ (u daljem tekstu: Zakon o sticanju zemljišta).⁹ Zakon o sticanju zemljišta ima za cilj da obezbedi porodice pogođene otkupom zemljišta. Ovim Zakonom ukida se stari Zakon o sticanju zemljišta iz 1894. Glavni cilj je da se obezbedi transparentan proces otkupa zemljišta za industrijalizaciju i urbanizaciju sa najmanjim poremećajima vlasnika zemljišta i drugih pogođenih porodica; i da se obezbedi pravedna i fer nadoknada pogođenim porodicama. Zakon nastoji da obezbedi: proces otkupa zemljišta, prava ljudi raseljenih zbog otkupa zemljišta, metod obračuna nadoknade, zahtev za rehabilitaciju i preseljenje. Zakon o sticanju zemljišta ima za cilj da bude centralni zakon, a primenjivaće se na sve otkupe zemljišta od strane Vlade ili državne uprave osim zemljišta u provinciji Džamu i Kašmir. Zakon o pravičnoj naknadi i transparentnosti u kupovini zemljišta, rehabilitaciji i preseljenju sadrži obaveznu odredbu za dobijanje saglasnosti za započinjanje projekata, saglasnost treba da da najmanje 80% pogođenih porodica u slučaju otkupa zemljišta za privatne kompanije, a u slučaju otkupa zemljišta za projekte javnoprivratnih partnerstva saglasnost treba da da najmanje 70% pogođenih porodica.¹⁰ Ovaj zakon jasno precizira da kada Vlada kupi zemlju direktno za deklasiranu javnu namenu, saglasnost fizičkih lica nije potrebna, ali kada se stiče zemljište za javnoprivatna partnerstva ili projekat za privatne kompanije za proizvodnju javnih dobara i usluga, saglasnost fizičkih lica je obavezna.¹¹ Zakon o sticanju zemljišta je bez sumnje pokušao da uspostavi ravnotežu između

- 9 Zakon o pravičnoj naknadi i transparentnosti u kupovini zemljišta, rehabilitaciji i preseljenju (2013.), dostupno na adresi: <http://dolr.nic.in/dolr/downloads/pdfs/Right%20to%20Fair%20Compensation%20and%20Transparency%20in%20Land%20Acquisition,%20Rehabilitation%20and%20Resettlement%20Act,%202013.pdf>
- 10 Zakon o pravičnoj naknadi i transparentnosti u kupovini zemljišta, rehabilitaciji i preseljenju (2013.), poglavlje 1, član 2, stav 2.
- 11 Madhu, Update on Land Acquisition Laws in India, dostupno na adresi: <http://www.mondaq.com/india/x/266410/agriculture+land+law/Update+On+Land+Acquisition+Laws+In+India> (19.04.2014.)

interesa poljoprivrednika i industrijalaca dajući fer udeo zemljoposjednicima, ali u isto vreme, on je takođe podigao talas zabrinutosti za investitore, pošto su povećane cene za sticanje zemljišta, povećana je državana intervencija, što može usporiti proces sticanja zemljišta i može izazvati dalje odlaganje postavljenih projekata.

4. Samoubistva poljoprivrednika

U Indiji se vrlo često dešava da poljoprivrednici zbog gubitka zemljišta ili nemogućnosti da se izbave iz krize i dugova, sami sebi oduzmu život. Poslednji primer je samoubistvo velikog broja farmera zbog GM useva. Iako Indija važi za zemlju ekonomskog procvata, veliki broj ljudi radi za par novčića na dan. Velikom broju farmera bili su obećani plodniji usevi i zarada kao nikada pre, ako zamene autohtono seme sa GM semenom. Zavedeni lažnim obećanjima poljoprivrednici su pozajmljivali novac kako bi kupili GM seme, a kada seme podbaci, nema načina da se vrate dugovi, a zaduživanja je sve više. Indijski farmeri (više od 200.000 njih) su bili žrtve surovog eksperimenta po kome je Indija postala test područje za uzgoj GM useva. Princ Čarsl: „tragični broj samoubistava malih Indijskih farmera ima korene u neuspehu GM useva“. Protiv ove izjave oglasili su se lobisti GM useva i političari, sa svojom izjavom da su GM usevi doneli korist veću nego ikada pre. Preostali deo sveta, insistiraju ovi zagovornici GMO, treba da takođe prihvate GM useve i da prihvate ovakvu budućnost. Službeni podaci Ministarstva poljoprivrede Indije govore da je stanje takvo da više od 1000 farmera izvrši samoubistvo svakog meseca. Najveći deo njih otruje se tako što popije insekticide, tu skupu supstancu sa kojom im je obećano da im neće ni trebati kada su ih nagovorili da uzgajaju skupe GM useve. Izgleda da su mnogi ušli u velike dugove sa lokalnim zelenašima, zato što su pozajmili previše da bi mogli da kupe GM seme. Oni koji zagovaraju GMO tvrde da seosko siromaštvo, alkoholizam, sezona bez kiša, jesu pravi razlozi za ovu nesreću. U selima porodice su upale u dugove nakon što su bili nagovoreni da uzgajaju GM seme umesto tradicionalnog semena pamuka. Razlika u ceni je zaprepašćujuća: 10 funti za 100g GM semena u poređenju sa manje od 10 funti za 1000 puta više tradicionalnog semena. GM prodavac i vladini službenici obećali su farmerima da su ovo čarobna semena sa boljim usevima, bez parazita i insekata. Da bi se podstaklo opredeljenje za GM seme, tradicionalno seme je bilo zabranjeno od strane državnih banaka semena. Službenici su imali interes u promociji ove nove biotehnologije. Posle godina nezavisnosti, indijska Vlada se složila da dozvoli biotehničkim gigantima kao što je Monsanto da prodaje svoje seme. Za uzvrat što je dozvoljeno zapadnim

kompanijama da pristupe drugoj na svetu zemlji po broju stanovnika, Indiji je dat zajam Međunarodnog monetarnog fonda osamdesetih i devedesetih, da bi se pomoglo lansiranje ekonomske revolucije. Dok su gradovi kao Mumbai i Delhi procvetali, život malih farmera se nije promenio. Iako su površine pod GM semenom udvostručene za dve godine na 17 miliona hektara, mnogi farmeri su za to platili užasnu cenu. Daleko od čarobnog semena, GM vrste su bile uništene parazitima. Niko nije farmerima rekao da ovi GM usevi zahtevaju duplo više vode. Sa kišnom sezonom u zadnje dve godine, mnogi GM usevi su istrulili i odumrli, ostavljajući farmere sa strašnim dugovima i bez mogućnosti otplate. Poljoprivrednici su uzeli zajam od tradicionalnih izvora uz ogromne kamate, i stotine hiljada malih farmera suočeni su sa gubitkom svog zemljišta pošto su skupocena semena podbacila. Kada su usevi podbacili u prošlosti, farmeri su još uvek mogli da sačuvaju seme i poseju ga sledeće sezone. Ali, sa GM semenom to nije slučaj. Ovo iz razloga što GM seme sadrži terminator tehnologiju što znači da ne proizvode seme koje bi urodilo plodom. Zbog ovoga, farmeri su prinuđeni da kupuju novo seme za svaku novu setvu, uz astronomsku cenu. Ova razlika u ceni znači razliku u preživljavanju.¹² Tri nezavisna istraživanja su insistirala na tome da su GM semena samo 50% skuplja, a zatim su kasnije priznali da se u stvari radi o 1000%. Monsanto publicista kasnije je insistirao na tome da je njihovo seme samo dvostruko skuplje od zvaničnog konvencionalnog semena, a razlika je veća zato što trgovci tradicionalnog semena prodaju po nezvaničnoj, manjoj ceni, kao i da prodaju lažna GM semena koja su sklona bolesti. Uz došaptavanja o državnoj kompenzaciji za samoubistva, mnogi mali farmeri kažu da su očajni. Mole za bilo kakvu pomoć: „Želimo samo da izbegnemo naše probleme, samo da zaustavimo ovo umiranje.“¹³ Vlada u jednoj provinciji u Indiji pokrenula je sudski proces protiv Monsanto zbog astronomske cena GM semena. Surova je činjenica da mladi najviše pate. Upravo generacija koja je trebalo da ima bolji život kroz uzgajanje „čarobnog semena“. Ovde, u pojasu samoubistava u Indiji, visoka cena genetički modifikovane budućnosti plaćena je samoubistvima.¹⁴

12 A. Malone, The GM genocide: Thousands of Indian farmers are committing suicide after using genetically modified crops, dostupno na adresi: <http://www.dailymail.co.uk/news/article-1082559/The-GM-genocide-Thousands-Indian-farmers-committing-suicide-using-genetically-modified-crops.html#ixzz1G31sIheY> (20.04.2014.)

13 *Ibid.*

14 *Ibid.*

