

**PhD Vojo Belovski, associate professor at the Faculty of Law,
Goce Delchev University, Stip**

ABSTRACT

In the Republic of Macedonia, according to the Law for possession and other real rights, there is a dual legal regime for property rights of foreign entities.

In respect of the gaining of property rights over movable items, all foreign natural and legal persons may acquire ownership indefinitely as domestic entities.

But in terms of acquisition of the right of ownership and other real rights, the legislature makes a difference and treats differently foreign natural and legal persons, depending on whether the foreign natural and legal persons are citizens from countries that are not members of the European Union and the Organization for Economic Cooperation and Development and foreign persons and citizens of the member states of the European Union and the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD).

In this paper the author analyzes the real rights of all foreigners in the country, which contains all the amendments of the previously mentioned Law.

Keywords: inheritance, apartment and commercial properties, land, agricultural land.

Made by: D-r Vojo Belovski, university associate proffesor at the Faculty of Law, Goce Delchev University, Stip,

СТВАРНИ ПРАВА НА СТРАНСКИ ЛИЦА

Abstrakt

Во Република Македонија, според Законот за сопственост и други стварни права, постои двоен правен режим за стварните права на странски лица.

Во поглед на стекнувањето на право на сопственост врз подвижни ствари сите странски физички и правни лица можат неограничено да стекнуваат сопственост како и домашните лица.

Но, во поглед на стекнувањето на право на сопственост и други стварни права, законодавецот прави разлика и различно ги третира странските физички и правни лица, во зависност од тоа дали странските физички и правни лица поткнуваат од државите кои не се членки на Европската унија и Организацијата за економска соработка и развој и странски лица, државјани на државите членки на Европската унија и на Организацијата за економска соработка и развој (ОЕЦД).

Во овој труд авторот ги анализира стварните права на сите странски лица во Република Македонија, во кој се вградени сите измени и дополнувања на споменатиот Закон.

Клучни зборови: наследување, стан и деловен простор, градежно земјиште, земјоделско земјиште.

Made by: D-r Vojo Belovski, university associate proffesor at the Faculty of Law, Goce Delchev University, Stip,



Д-р Војо Беловски
e-mail: vojo.belovski@ugd.edu.mk

СТВАРНИ ПРАВА НА СТРАНСКИ ЛИЦА

Корисно е да се направи една мала ретроспектива на решенијата од предходниот систем за можноста за стекнување на право на сопственост од страна на странци. Така, според Законот за основните сопственосноправни односи на СФРЈ, од 1980 година, странските физички лица можат да бидат носители на правото на сопственост на подвижни предмети како и државјаните на СФРЈ. Недостасува правото на сопственост на подвижни предмети за правни лица.

На територијата на СФРЈ странските физички лица можеа да бидат носители на правото на сопственост врз земјиште и згради, ако се исполнети следните услови: да постои реципроцитет; и правото на сопственост да е стекнато со наследување, а не со некоја правна работа (inter vivos), на пример со договор за продажба. Но, со меѓународен договор може и поинаку да е определено. Значи, дека тоа прашање може и поинаку да е уредено, и тогаш ќе се применуваат одредбите од тој меѓународен договор. И овде недостасува одредба за странските правни лица, за стекнување на право на сопственост врз недвижни ствари, како на пример со наследување врз основа на тестамент (какво што е сегашното решение).

Што се однесува до правото на сопственост на згради за службени потреби, како и на градежно земјиште, според наведениот закон тоа право го имаат само, странските држави за потребите на нивните дипломатки и конзуларни претставништа, агенции на ООН, а не сранските физички лица.

На странските физички лица можеше да им се дава во долгорочен закуп, заради повремен или траен одмор и закрепнување и за задоволување на другите лични потреби, само **стамбена зграда со еден стан** и тоа не од приватни лица, туку

стамбена зграда само на организациите на здружен труд и општествено - политичките заедници и не повеќе од 30 години.

Како резиме можеме да заклучиме дека во поранешниот социјалистички систем апсолутно не беше дозволено право на сопственост на градежно земјиште или право на долготраен закуп на градежно и земјоделско земјиште. Како што и сега (за сега) не може да стане збор за право на сопственост на странски физички и правни лица на земјоделско земјиште на територијата на СФРЈ.

Во овој дел се поместени одредбите за стварни права на странски лица, кои одредби од донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права од 2001 година, до сега (2015) имаат претрпено неколку суштински измени и дополнувања. Овде ќе бидат прикажани позитивните законски решенија, без парафразирање.

Член 240

Одредбите на овој закон се применуваат и на странски физички и правни лица, освен ако со закон или меѓународен договор поинаку не е определено.

Член 241

Како странско физичко лице, според овој закон, се смета она физичко лице кое нема државјанство на Република Македонија, освен ако со закон поинаку не е определено.

Како странско правно лице, според овој закон, се смета она правно лице кое има регистрирано седиште надвор од територијата на Република Македонија, освен ако со закон поинаку не е определено.

Сопственост врз подвижни ствари

Член 242

Странските физички и правни лица можат да стекнуваат право на сопственост врз подвижни ствари како и домашните лица.

Според Законот за изменување и дополнување на Законот за сопственост и други стварни права, Службен весник на Р. Македонија бр.92/08 од 22.07.2008 година

Член 1

Во Законот за сопственост и други стварни права („Службен весник на Република Македонија" број 18/2001), насловот пред членот 243 и членот 243 се менуваат и гласат:

„Стекнување права на сопственост врз недвижни ствари по пат на наследување

Член 243

1) Странски физички лица државјани на државите кои не се членки на Европската унија и Организација за економска соработка и развој (во натамошниот текст: ОЕЦД), можат со наследување да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија под услови на **реципроцитет**, како и државјаните на Република Македонија, ако со меѓународен договор поинаку не е определено.

2) Странски физички лица, државјани на државите членки на Европската унија и на ОЕЦД можат со наследување да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија, под исти услови како и државјаните на Република Македонија.

3) Странски правни лица, можат под услови на реципроцитет, да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија со наследување врз основа на тестамент."

Член 2

Називот пред членот 244 и членот 244 се менуваат и гласат:

**„Стекнување на права на сопственост на стан,
станбена зграда и деловен простор**

Член 244

1) Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на стан, станбена зграда и деловен простор на територијата на Република Македонија под исти услови како и државјаните на Република Македонија.

2) Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на стан, станбена зграда и деловен простор на територијата на Република Македонија, како и државјаните на Република Македонија под исти услови на реципроцитет."

Да појасниме, што се подразбира под поимот „резидент (residents)“. Тоа е граѓанин на некоја земја што постојано живее во

друга земја.¹ Во законот не се споменува рок за „постајно живеење“?

Овие амандмани (измени и дополнувања) на Законот за сопственост и други стварни права, со кои се овозможува на странските државјани да купуваат недвижен имот во Република Македонија (стан, станбена зграда и деловен простор), се очекува да привлечат странски инвестиции, но оваа можност ја имаат само државјаните на државите членки на ЕУ и на Организацијата за економска соработка и развој (ОЕЦД).

Член 3

Називот на насловот пред членот 245 и членот 245 се менуваат и гласат:

„Стекнување стварни права на градежно земјиште

Член 245

1) Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

2) Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат под услови на реципроцитет да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

3) Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот

¹ Д-р Толе Белчев, Речник на странски зборови во македонскиот јазик, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ – Скопје, 2002 год. Исто, и кај Милан Вујаклија „Лексикон страних речи и изрази“.

Организацијата за економска соработка и развој (ОЕЦД) е меѓународна економска организација формирана во 1961 година. Во неа членуваат 34 земји. Основна улога на ОЕЦД е да прави обемни економски анализи за глобалните и микро-економските движења и да дава конкретни препораки и совети на своите членки и други земји.

за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

4) Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат под услови на реципроцитет да стекнат право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

5) Министерот за правда одлучува во рок од осум дена по приемот на комплетните барања од ставовите 1, 2, 3 и 4 на овој член.

6) Министерот за правда поблиску ја пропишува потребната документација која треба да се приложи кон барањата од ставовите 1, 2, 3 и 4 на овој член."

Со Законот за изменување и дополнување на Законот за сопственост и други стварни права (Службен весник на РМ, бр. 139 од 19.11.2009 година)

Член 1

Во Законот за сопственост и други стварни права („Службен весник на Република Македонија“ бр. 18/2001 и 92/2008), членот 245 се менува и гласи:

„Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост и право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија под исти услови како и домашни правни и физички лица државјани на Република Македонија.

Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост и право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија под услови на реципроцитет.“²

Член 4

² Од овие измени јасно се гледа дека веќе не се бара согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

Според Законот за градежно земјиште - Член 21

(1) На градежно земјиште може да се заснова право на долготраен закуп во корист на домашни и странски физички и правни лица.

(2) Закупот од ставот (1) на овој член може да трае најмалку пет, а најмногу 99 години.

Називот на насловот пред членот 246 и членот 246 се менуваат и гласат:

„Стекнување стварни права на земјоделско земјиште

Член 246

1) Странски физички и правни лица не можат да стекнуваат право на сопственост на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија.

2) Странски физички и правни лица можат под услови на реципроцитет да стекнуваат право на долготраен закуп на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење на министерот за земјоделство, шумарство и водостопанство и министерот за финансии." ³

Член 247

Постоењето на реципроцитет предвиден во овој закон, го утврдува министерот за правда, под услови и постапка утврдени со закон.

Член 248

³ Според Законот за изменување на Законот за земјоделското земјиште, **Сл. Весник на Р. Македонија, бр.87 од 17.06.2013 година**

Член 1

Во Законот за земјоделското земјиште (“Службен весник на Република Македонија” број 135/2007, 18/11, 148/11 и 95/12), во членот 17 ставот 1 се менува и гласи:

„Земјоделското земјиште во државна сопственост може да биде предмет на продажба под услови и на начин утврдени со закон.“

Закуп

Член 18

1) Земјоделското земјиште во државна сопственост може да се дава во закуп по пат на јавен оглас и со непосредна спогодба во случаите од членот 38 на овој закон.

2) Земјоделското земјиште од членот 17 на овој закон, може да се даде во закуп и тоа за:

- подигање на долгогодишни насади (лозја, овоштарници, хмељ) за период до 30 години;
- подигање на маслинарници за период до 50 години;
- одгледување на други земјоделски култури за период до 15 години;
- ливади за период до 15 години;
- рибници до 20 години и
- спортско - рекреативни активности и рурален туризам до 30 години.

3) Земјоделското земјиште во државна сопственост кое претставува блокови со природни граници, се дава под закуп како целина.

Иако со измените на Законот дека: „земјоделското земјиште во државна сопственост може да биде предмет на продажба под услови и на начин утврдени со закон“ , таа одредба никако не смее да се однесува на правото на странски физички и правни лица, бидејќи во членот 246, став 1 од законот за сопственост и други стварни права, изричито е **забрането „странски физички и правни лица да можат да стекнуваат право на сопственост на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија“.**

Странски држави за потребите на своите дипломатски и конзуларни претставништва, како и организациите и специјализираните агенции на Обединетите нации и Советот на Европа, со претходна согласност на министерот за надворешни работи, можат да стекнуваат право на сопственост врз згради и станови, како и врз градежно земјиште за изградба на такви згради“.

Член 5

Членот 249 се менува и гласи:

"Ако за стекнување на стварните права на недвижности е потребно прибавување согласност од министерот за правда, правното дело за стекнување на овие права не произведуваат правно дејство без оваа согласност."

Член 250

Странско лице не може да биде сопственик на недвижност, која поради заштита на интересите и безбедноста на Република Македонија, со закон е прогласена за подрачје на кое странски лица немаат право на сопственост, освен ако со закон поинаку не е определено.

Член 251

Странски физички и правни лица можат со правни дела да го пренесат правото на сопственост на домашни лица, како и на странско лице кое може да стекне право на сопственост.

Член 252

Во однос на другите стварни права на странците (залог, службеност и друго) соодветно се применуваат одредбите од овој закон и од други закони.

Да направиме компаративен приод со законските решенија во Република Хрватска и Република Бугарија.

Според Законот **o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na Република Хрватска** (pročišćeni tekst zakona NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Dio osmi STVARNA PRAVA STRANIH OSOBA

Primjena zakona na strane osobe

Članak 354.

(1) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na strane fizičke i pravne osobe, osim ako je što drugo zakonom ili međunarodnim ugovorom određeno.

(2) Ograničenja koja za strane osobe postavlja zakon glede prava vlasništva nekretnina na području Republike Hrvatske ne mogu se na odgovarajući način primijeniti na pravo vlasništva pokretnih stvari, niti na ograničena stvarna prava.

Strane osobe

Članak 355.

(1) Fizička osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom kad nema državljanstvo Republike Hrvatske, osim ako je što drugo određeno zakonom.

(2) Ne smatraju se sa stajališta ovoga Zakona stranim osobama one koje nemaju državljanstvo Republike Hrvatske, ali su iseljenici s područja Republike Hrvatske ili su njihovi potomci, a tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdilo je da ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske.

(3) Pravna osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom osobom kad ima registrirano sjedište izvan područja Republike Hrvatske, osim ako je što drugo zakonom određeno.

Vlasništvo nekretnina

Članak 356.

(1) Strane fizičke i pravne osobe mogu, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati na temelju nasljeđivanja vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske.

(2) Strane fizičke i pravne osobe mogu ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to daje ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.

(3) Suglasnost iz stavka 2. ovoga članka je upravni akt.

(4) Brisan.

Suglasnost

Članak 357.

(1) Ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske, pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva ništetan je bez suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuđa.

(2) O davanju suglasnosti za stjecanje prava vlasništva odlučuje nadležni ministar na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu.

(3) Strana osoba kojoj je uskraćena suglasnost za stjecanje prava vlasništva na nekretnini ne može ponoviti zahtjev za davanje suglasnosti na stjecanje prava vlasništva iste nekretnine prije nego što protekne pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen.

Nekretnine na isključenom području

Članak 358.

(1) Strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine koja leži na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, osim ako je zakonom što drugo određeno.

(2) Stranoj osobi koja je stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem iz stavka 1. ovoga članka, prestaje pravo vlasništva te nekretnine, a ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

(3) Ako strana osoba ne može na području iz stavka 1. ovoga članka steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem, ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja.

Članak 358.a

(1) Odredbe članka 354. do 358. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.) ne odnose se na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka ne odnosi se na nekretnine u izuzetim područjima:

- poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom,
- zaštićeni dijelovi prirode prema posebnom zakonu.

Članak 358.b

(1) Некрећтине за које је страног осог прећало право власнићтва на темелју чланка 358. ставак 2., као и некрећтине које страна осог не моће стећи насљеђивањем на темелју чланка 358. ставка 3. Закона о власнићтву и другим стварним правима постају власнићтво Републике Хрватске, која је обвезник накнаде. Насљедник остварује право на накнаду према прописима о извлаћтенју, на темелју правомоћног рјећенја о насљеђивању којим му је то право утврђено.

(2) Залоћна права и друга стварноправна осигурања која су теретила некрећтину терете накнаду коју стјеће насљедник.

(3) Остала стварна права трећих осог која су теретила некрећтину не прећтају.

(4) Одредбе овога чланка примјенјују се и на друге некрећтине које стране осог не могу стећи насљеђивањем.

Според **Закон за собћвеността на Република Бугарија** Законћт за собћвеността урежда собћвеността, другите већни права и тяхното придобиване, изгубване и защита, както и владението и вписванията.

Собћвеност на физически и юридически лица могат да бћдат всички већи с изкључение на тези, които сћгласно Конституцията на Република Бћлгария са изкључителна дћржавна собћвеност или по силата на закона са публична дћржавна или общинска собћвеност.

Граждани и юридически лица от дћржави членки на Европейския сћюз, или на дћржави-страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, могат да придобиват право на собћвеност вћрху земя при спазване на изискванията, установени сћс закон, в сћответствие с условията на Договора за присћединяване на Република Бћлгария кћм Европейския сћюз.

Лицата които не пребивават постоянно в Република Бћлгария, могат да придобиват земя за втори жилищен имот след изтичането на срока, определен при условията на Договора за присћединяване на Република Бћлгария кћм ЕС.

Чужденци или чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собћвеност вћрху земя при условията на международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република Бћлгария, обнародван и влязъл в сила, а чужденците - и при наследяване по закон.

Чужденци и чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собћвеност вћрху сгради и ограничени

вещни права върху недвижим имот в страната, освен ако със закон е установено друго.

Чужда държава или междуправителствена организация може да придобива право на собственост върху земя, сгради и ограничени вещни права върху недвижим имот в страната въз основа на международен договор, на закон или акт на Министерския съвет. Чужда държава не може да придобива право на собственост върху недвижим имот в страната по наследство.

Закон за собствеността и ползването на земеделските земи

Съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи са тези, които са предназначени за земеделско производство и:

- не се намират в границите на урбанизираните територии (населени места и селищни образувания), определени с подробен устройствен план, или с околоръстен полигон;
- не са включени в горския фонд;
- не са застроени със сгради на: промишлени или други стопански предприятия, почивни или здравни заведения, религиозни общности или други обществени организации, нито представляват дворове или складови помещения към такива сгради;
- не са заети от открити мини и кариери, от енергийни, напоителни, транспортни или други съоръжения за общо ползуване, нито представляват прилежащи части към такива съоръжения.

Земеделските земи могат да бъдат собственост на граждани, на държавата, на общините и на юридически лица. Чужди държави не могат да притежават право на собственост върху земеделски земи.

Граждани и юридически лица от държавите - членки на Европейския съюз, и на държавите - страни по Споразумението за Европейското икономическо пространство, могат да придобиват право на собственост върху земеделски земи при условията на този закон след изтичането на срока, определен в Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз.

Гражданите на държавите - членки на Европейския съюз - самостоятелно заети земеделски производители, които желаят да се установят и постоянно да пребивават в Република България и са вписани в това им качество по реда на Закона за регистър БУЛСТАТ, могат да придобиват право на собственост върху

земеделски и горски имоти за земеделско ползване от деня на влизане в сила на Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз.

Чужденци или чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собственост върху земеделска земя при условията на международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България, обнародван и влязъл в сила, а чужденците - и при наследяване по закон.

Чуждестранни юридически лица и чужди граждани могат да придобиват право на ползване на земеделска земя или други ограничени вещни права върху земя при условия и по ред, определени със закон.

Чужденци, които придобият право на собственост върху земеделски земи при наследяване по закон, но не отговарят на условията, предвидени в Договора за присъединяване на Република България към Европейския съюз, или друго не е предвидено в международен договор, ратифициран по реда на чл. 22, ал. 2 от Конституцията на Република България, са длъжни в тригодишен срок от откриване на наследството да прехвърлят собствеността на лица, които имат право да придобиват такива имоти.