

BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
MINISTRY OF JUSTICE OF FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA

Broj: 02-45-527/25
Sarajevo, 14.02.2025. godine

PREDMET: Ažuriranje informacije - sticanje prava vlasništva na nekretninama stranaca - državljana Bosne i Hercegovine, dostavljena od Ambasade Bosne i Hercegovine Ljubljana, radi objave na internetskoj stranici Federalnog ministarstva pravde (www.fmp.gov.ba)

Federalno ministarstvo pravde dana 10.02.2025. godine, zaprimilo je putem Ministarstva vanjskih poslova Bosne i Hercegovine informaciju Ambasade Bosne i Hercegovine Ljubljana broj: 124-4-50-4-43461/24 od 05.02.2025. godine, kojom informišu o trenutnom pravnom okviru za sticanje prava vlasništva na nekretninama stranaca - državljana Bosne i Hercegovine, fizičkih i pravnih lica u zemlji prijema.

S poštovanjem,


MINISTAR

Vedran Škobić

AMBASADA BOSNE I HERCEGOVINE
LJUBLJANA



АМБАСАДА БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
ЉУБЉАНА

124-4-50-4-43461/24
Ljubljana, 05.02.2025. godine

DIPLOMATSKA POŠTA

MINISTARSTVO VANJSKIH POSLOVA
BOSNE I HERCEGOVINE
SARAJEVO

Predmet: Sticanje prava vlasništva na nekretnim stranaca - državljana Bosne i
Hercegovine, ažuriranje informacija, dostavlja se.-

VEZA: Vaš akt broj: 08/1-33-05-4-43461-26/24 od 14.01.2025. godine
08/1-33-05-4-43461/24 od 06.12.2024. godine
naš akt broj: 124-4-50-4-43461/24 od 24.01.2025. godine

U vezi vašeg akta broj gornji, obavještavamo da je Direkcija za civilne poslove, Ministarstva
pravde R. Slovenije dostavila akt broj: 007-11/2024-2030-351 od 28.01.2025. godine
povodom traženih informacija o trenutnom pravnom okviru za sticanje prava vlasništva na
nekretninama stranaca - državljana Bosne i Hercegovine, fizičkih i pravnih lica u zemlji
prijava.

U prilogu dostavljamo putem diplomatske pošte gore navedeni akt u originalu, kao i 2
fotokopije ovjerene od strane Ambasade Bosne i Hercegovine u Ljubljani.





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
DIREKTORAT ZA CIVILNO PRAVO

Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

T: 01 369 53 42
F: 01 369 57 83
E: gp.mp@gov.si
www.mp.gov.si

Veleposlaništvo Bosne in Hercegovine
Kotlarjeva ulica 26
1000 Ljubljana

Številka: 007-11/2024-2030-361
Datum: 28. 1. 2025

Zadeva: ZUVza-1 – Pojasnilo o ureditvi na področju pridobivanja lastninske
pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji s strani državljanov
Bosne in Hercegovine
Zveza: Dopis št. 124-4-05-4-43461/24 z dne 18. 12. 2024.

Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je dne 24. 12. 2024 prejelo vašo noto, v kateri zaprošate za posredovanje podatkov o veljavnem pravnem okviru v povezavi s pridobivanjem lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji s strani fizičnih in pravnih oseb Bosne in Hercegovine.

V Republiki Sloveniji lahko tujci¹ na podlagi 68. člena Ustave RS² pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor. Bosna in Hercegovina je decembra 2022 postala država kandidatka za vstop v Evropsko unijo, zato se za državljane Bosne in Hercegovine in pravne osebe s sedežem v tej državi od tega datuma naprej uporablja Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah (ZPPLPKEU)³. Na podlagi določb navedenega zakona imajo državljani Bosne in Hercegovine in pravne osebe s sedežem v tej državi formalno pravico do pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije, če obstaja vzajemnost, ta pa se po 4. členu ZPPLPKEU ugotavlja v skladu z Zakonom o ugotavljanju vzajemnosti (ZUVza-1)⁴. V skladu s 3. členom ZPPLPKEU lahko državljani Bosne in Hercegovine pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji na podlagi pravnega posla, dedovanja ali odločbe državnega organa.

Vknjižba lastninske pravice na nepremičnini za državljane Bosne in Hercegovine v zemljiški knjigi se lahko opravi pod pogojem, da je bila s strani Ministrstva za pravosodje na njegovo ime izdana pravnomočna odločba o ugotovitvi vzajemnosti po ZUVza-1. Navedeno ureditev upošteva tudi Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)⁵, ki v tretjem odstavku 36. člena določa: »Če se z zemljiškoknjižnim dovolilom dovoljuje pridobitev lastninske pravice v korist osebe, ki ima položaj tujca po zakonu, ki ureja ugotavljanje vzajemnosti kot pogoj za pridobitev lastninske pravice na

¹ Fizične osebe, ki niso državljane Republike Slovenije in pravne osebe, ki imajo svoj sedež zunaj Republike Slovenije (2. člen Zakona o ugotavljanju vzajemnosti, Uradni list RS, št. 27/17).

² Uradni list RS, št. 33/91. Uradni list RS, št. 42/97 - UZS86, 86/00 - UZ80, 24/03 - UZ3a, 47. 68, 69/04 - UZ14, 69/04 - UZ43, 69/04 - UZ60, 69/08 - UZ121, 140, 143, 47/13, 47/13, 75/16 - UZ70a, 82/21 - UZ62a.

³ Uradni list RS, št. 61/06.

⁴ Uradni list RS, št. 27/17.

⁵ Uradni list RS, št. 68/03, 45/08, 37/08 - ZST-1, 28/08, 25/11, 14/15 - ZUJFO, 23/17 - ZDOdv, 69/17, 11/18 - ZIZ-L, 16/19 - ZNP-1, 121/21.

nepremičnin, mora biti zemljiško knjžnemu dovolilu priložena pravnomočna odločba ministrstva, pristojnega za pravosodje, o ugotovitvi vzajemnosti.»

Ministrstvo vodi poseben upravni postopek, v katerem ugotavlja vzajemnost na podlagi vloge tujega državljan, ki želi pridobiti lastninsko pravico na nepremičnini v Republiki Sloveniji. Vlogi mora vlagatelj priložiti overjeno kopijo osebnega dokumenta, iz katerega so razvidni naslednji podatki: osebno ime, datum rojstva in državljanstvo (npr. overjena kopija potnega lista), in listino, s katero izkazuje pravico do ugotovitve vzajemnosti (npr. osnutek ali kopija pogodbe, predpogodba), ob njeni vložitvi pa je treba plačati upravno takso v višini 22,80 EUR.

Ministrstvo v postopku ugotavljanja vzajemnosti z zaprosilom v državo tujca pridobi podatke o tem, kako je v pravnem redu države tujca glede načina pridobitve lastninske pravice, ki ga uveljavlja tujec v postopku, urejeno pridobivanje lastninske pravice za državljane Republike Slovenije oziroma za pravne osebe, ki imajo sedež v Republiki Sloveniji, na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju (12. člen ZUVza-1). Ker v Bosni in Hercegovini pravni red glede pridobivanja lastninske pravice ni enoten, saj je urejanje pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah v izključni pristojnosti njenih političnih entitet (Federacija Bosne in Hercegovine, Republika Srpska in Distrikt Brčko), mora ministrstvo v postopku ugotavljanja vzajemnosti na podlagi tretjega odstavka 12. člena ZUVza-1 pridobiti in pri odločitvi upoštevati podatke o tistem pravnem redu, ki velja za območje, kjer ima tujec stalno prebivališče. Zato morajo državljani Bosne in Hercegovine ob vložitvi vloge za ugotovitev vzajemnosti predložiti v originalu ali overjeni kopiji tudi dokazilo o zadnjem stalnem prebivališču v Bosni in Hercegovini.

Ko ministrstvo pridobi relevantne podatke, odloči o obstoju vzajemnosti. Skladno s 7. členom ZUVza-1 vzajemnost obstaja, če državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, v državi tujca lahko pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji tujci in izpolnjevanje katerih za državljane Republike Slovenije ali pravno osebo s sedežem v Republiki Sloveniji ni bistveno težje, kot je v pravnem redu Republike Slovenije določeno izpolnjevanje pogojev za tujce (materialna vzajemnost).

Ministrstvo v skladu s 17. členom ZUVza-1 vodi evidenco o obstoju vzajemnosti po posameznih državah. Če iz evidence o obstoju vzajemnosti izhaja, da je že bila ugotovljena vzajemnost pri pridobivanju lastninske pravice z enakim pravnim poslom, na enakovrstni nepremičnini, ki leži na enakovrstnem območju, in se pravni red od zadnjega vpisa v evidenco ni spremenil, ministrstvo izda odločbo s skrajšano obrazložitvijo v roku 30 dni od prejema popolne vloge. Če niso izpolnjeni pogoji za izdajo odločbe s skrajšano obrazložitvijo, ministrstvo izda odločbo v 90 dneh od prejema popolne vloge.

Zoper izdano odločbo ni dovoljena pritožba, možen pa je upravni spor. Tožbo v upravnem sporu lahko vložita tudi državni odvetnik in samoupravna lokalna skupnost, na območju katere leži nepremičnina. Če se vsi upravičenci po vročitvi odločbe odpovedo pravici do vložitve tožbe v upravnem sporu, postane odločba pravnomočna z dnem, ko se zadnji od upravičencev do vložitve tožbe odpove tej pravici. Če se upravičenci ne odpovedo pravici do vložitve tožbe v upravnem sporu, ministrstvo po preteku 30 dni od zadnje vročitve odločbe zaprosi upravno sodišče za podatek, ali je bila zoper konkretno odločbo vložena tožba. Ko prejme potrdilo upravnega sodišča, da ni bil sprožen upravni spor, potrdi odločbo s klavzulo o pravnomočnosti oziroma izda potrdilo o pravnomočnosti odločbe. Tako opremljena odločba velja eno leto od dneva, ko je postala pravnomočna in predstavlja verodostojni dokument, na podlagi katerega se lahko vpiše lastninska pravica v zemljiško knjigo za konkretno nepremičnino.

Glede na to, da je ministrstvo v letu 2024 prejelo večino podatkov o pravnem redu Federacije Bosne in Hercegovine, Republike Srbije in Distrikta Brčko, ki jih potrebuje za odločanje v posameznih postopkih ugotavljanja vzajemnosti, začeti na vlogo državljanov Bosne in Hercegovine, ministrstvo po časovnem vrstnem redu vložila vloge tudi že izdaja odločbe v konkretnih postopkih ugotavljanja vzajemnosti. Na spletni strani ministrstva objavljene evidence o obstoju vzajemnosti se po izdaji in nastopu pravomočnosti odločb tudi sproti posodablajo z novimi primeri, v katerih je ministrstvo vzajemnost že ugotovilo. Evidence so dostopne na spletni strani Pridobivanje lastninske pravice tužcev na nepremičninah | GOV.SI, natančneje.

Bosna in Hercegovina – Brčko distrikt:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Vzajemnost/Bosna-in-Hercegovina-Brcko-distrikt-v2.pdf>

Bosna in Hercegovina – Federacija:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Vzajemnost/Bosna-in-Hercegovina-Federacija-v5.pdf>

Bosna in Hercegovina – Republika Srbija:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Vzajemnost/Bosna-in-Hercegovina-Republika-Srbija-v2.pdf>

Za sodelovanje se vam zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo.



Mirja VERČKO
Generalni direktor

REPUBLIKA SLOVENIJA

NESLUŽBENI PREVOD

MINISTARSTVO ZA PRAVOSUDE

DIREKTORAT ZA CIVILNE POSLOVE

Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

Ambasada Bosne i Hercegovine

Kolarjeva ulica 26

1000 Ljubljana

Broj: 007-11/2024-2030-351

Datum: 28.01.2025.

**Predmet: ZUVza-1 Obrazloženje o propisu u oblasti sticanja prava svojine na
nekretninama u Republici Sloveniji od strane državljana Bosne i
Hercegovine**

Veza: Dopis br. 124-4-05-4-43461/24 od 18. 12.2024

Dana 24. decembra 2024. godine, Ministarstvo pravosuđa Republike Slovenije (u daljem tekstu: Ministarstvo) zaprimilo je Vašu notu u kojoj molite za posredovanje informacija o važećem pravnom okviru u vezi sa sticanjem prava vlasništva na nekretninama u Republici Sloveniji od strane fizičkih i pravnih osoba Bosne i Hercegovine.

U Republici Sloveniji stranci¹ na osnovu člana 68. Ustava Republike Slovenije², stranci mogu sticati pravo svojine na nepokretnostima pod uslovima utvrđenim zakonom ili međunarodnim ugovorom koji je ratifikovala Narodna skupština. Bosna i Hercegovina je u decembru 2022 postala zemlja kandidat za pristupanje Evropskoj uniji, pa se na državljane Bosne i Hercegovine i pravna lica sa sjedištem u ovoj zemlji primjenjuje

¹ Fizičke osobe, koji nisu državljani Republike Slovenije i pravne osobe, koje imaju sjedište van Republike Slovenije (2. Član Zakona o utvrđivanju reciprociteta, Službeni list RS, br.27/17)

² Službeni list RS/I, br. 33/91, Službeni list RS, br. 42/97-UZS68, 66/00-UZ80, 24/03-UZ3a, 47, 68, 69/04-UZ14, 69/04- UZ43, 69/04-UZ50, 68/06-UZ121, 140, 143, 47/13, 47/13, 75/16-UZ70a, 92/21-UZ62a.

Zakon o ustovima za sticanje imovinskih prava od strane fizičkih i pravnih lica zemalja kandidata u Evropskoj uniji o nekretninama (ZPPLPKEU)³.

Na osnovu odredbi navedenog zakona državljani Bosne i Hercegovine i pravne osobe sa sjedištem u toj državi formalno imaju pravo na sticanje vlasničkog prava na nekretninama na teritoriji Republike Slovenije, ukoliko postoji uzajamnost koja se 4.članu ZPPLPKEU utvrđuje u skladu sa Zakonom uzajamnosti (ZUVis-1)⁴. U skladu sa 3.članom ZPPLPKEU državljani Bosne i Hercegovine mogu steći vlasničko pravo na nekretninama u Republici Sloveniji na osnovu pravnog posla, nasljeđivanja ili odluke državnog organa.

Upis suvlasničkog prava na nekretninama za državljane Bosne i Hercegovine u zemljišne knjige može se izvršiti pod uslovom, da je sa strane Ministarstva za pravosuđe izdato pravomoćno Rješenje utvrđivanju uzajamnosti prema ZUVis-1. Navedena regulativa uzima u obzir i Zakon o zemljišnim knjigama (ZZK-1)⁵ koji u trećem stavu člana 36. propisuje: „Ako se zemljišnoknjižnim odobrenjem dopušta sticanje vlasničkog prava u korist osobe koja ima status stranca prema zakonu koji reguliše utvrđivanje uzajamnosti kao uslov za sticanje vlasničkog prava na nekretninama, zemljišnoknjižnom odobrenju mora biti priloženo pravosnažno Rješenje nadležnog ministarstva pravosuđa o utvrđivanju uzajamnosti“

Ministarstvo vodi poseban upravni postupak u kojem se utvrđuje uzajamnost, na osnovu zahtjeva stranog državljanina koji želi steći vlasničko pravo na nekretnini u Republici Sloveniji.

Uz zahtjev, podnosilac mora priložiti ovjerenu kopiju ličnog dokumenta iz kojeg su vidljivi sljedeći podaci: ime i prezime, datum rođenja i državljanstvo (npr. ovjerena kopija pasoša ili lične karte), kao i dokaz na osnovu kojeg traži utvrđivanje uzajamnosti (npr. nacrt ili kopija ugovora, predugovora). Prilikom podnošenja zahtjeva potrebno je platiti upravnu taksu u iznosu od 22,60 EUR.

Ministarstvo u postupku utvrđivanja uzajamnosti pribavlja podatke o tome kako je u pravnom sistemu države stranca regulisano sticanje vlasničkog prava na nekretninama za državljane Republike Slovenije. U postupku se razmatra da li je strancu omogućeno sticanje vlasništva nad nekretninama pod istim uslovima kao i državljanima Republike Slovenije ili pravnim osobama sa sjedištem u Sloveniji. Ako Bosna i Hercegovina omogućava sticanje vlasničkih prava nad nekretninama državljanima Slovenije pod

³ Službeni list RS, br.61/06

⁴ Službeni list RS, br.27/17

⁵ Službeni list RS, br.58/03, 45/08, 37/08-ZS1-1, 28/09, 25/11, 14/15-ZUUIFO, 23/17-ZDOdv, 69/17, 11/18-ZiZ-L, 16/19-ZNP-1, 121/21

jednakim uslovima kao i svojim državljanima, tada postoji uzajamnost u skladu sa članom 12. Zakona o utvrđivanju uzajamnosti (ZUVis-1). Međutim, budući da Bosna i Hercegovina ima specifičan pravni okvir koji razlikuje političke entitete (Federaciju Bosne i Hercegovine, Republiku Srpsku i Brčko Distrikt), mora ministarstvu u postupku utvrđivanja uzajamnosti na osnovu trećeg stava 12. Člana ZUVza-1 dobiti i pri odlučivanju poštovati podatke o tome, koji važi za taj entitet, gdje stranac ima stalno prebivalište. Zato moraju državljani Bosne i Hercegovine uz zahtjev za utvrđivanje uzajamnosti, moraju priložiti dokaz o stalnom prebivalištu u Bosni i Hercegovini, u originalu ili ovjerenoj kopiji, kao i potvrdu o zadnjem prebivalištu.

Kada ministarstvo pribavi relevantne podatke, donosi odluku o postojanju uzajamnosti. Prema članu 7. Zakona o utvrđivanju uzajamnosti (ZUVis-1), uzajamnost postoji ako državljanin Republike Slovenije ili pravno lice sa sjedištem u Republici Sloveniji može steći vlasništvo nad nekretninama pod istim ili sličnim uslovima pod kojima to mogu stranci u Republici Sloveniji. Ako je ispunjavanje određenih uslova za državljane Slovenije ili pravna lica sa sjedištem u Sloveniji teže nego za strance, uzajamnost ne postoji. Pravno uređenje Republike Slovenije u tom slučaju predviđa da se za strance uslovi ne mogu postaviti u težem obliku nego što su propisani za slovenačke državljane ili pravna lica (materijalna uzajamnost).

Ministarstvo, u skladu sa članom 17. Zakona o utvrđivanju uzajamnosti (ZUVis-1), vodi evidenciju o postojanju uzajamnosti za pojedine države. Ako iz evidencije proizleži da je uzajamnost već utvrđena za sticanje vlasničkih prava u vezi s pravnim poslovima nad jednakovrijednim nekretninama, ministarstvo donosi odluku u skraćenom postupku, u roku od 30 dana od prijema potpune prijave. Ako uslovi nisu ispunjeni i zahtjev nije potpun, ministarstvo izdaje rješenje sa skraćenim obrazloženjem. Ako su potrebni dodatni uslovi, ministarstvo donosi odluku u roku od 90 dana od prijema potpune prijave.

Protiv donesenog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Tužbu u upravnom sporu može podnijeti i Državno pravobranilaštvo ili lokalna samouprava na čijem se području nalazi nekretnina. Ako stranka ne uloži tužbu u upravnom sporu, rješenje postaje pravosnažno i izvršno. Ako je tužba podnesena, ministarstvo nakon isteka 30 dana od dostave konačnog rješenja može zatražiti podatak od suda o tome da li je protiv određenog rješenja pokrenut upravni spor. Ukoliko nije pokrenut, ili ako je rješenje potvrđeno kao konačno, stranka može podnijeti zahtjev za upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Rješenje s klauzulom pravosnažnosti vrijedi jednu godinu od dana kada je postalo pravosnažno i predstavlja valjan dokaz na osnovu kojeg se može upisati pravo vlasništva za određenu nekretninu.

S obzirom na to da je Ministarstvo u 2024. godini primilo većinu podataka o pravnom sistemu Federacije Bosne i Hercegovine, Republike Srpske i Distrikta Brčko, koji su

potrebni za odlučivanje u postupcima utvrđivanja uzajamnosti, sada se odluke u konkretnim postupcima donose na osnovu već dostupnih podataka. Na internet stranici Ministarstva objavljene su evidencije o postojanju uzajamnosti, a objavljene odluke se redovno ažuriraju s novim primjerima u kojima je Ministarstvo već utvrdilo uzajamnost za sličanje vlasničkih prava od strane stranaca nad nekretninama. Evidencije su dostupne na internet stranici Pridobivanje lastnijske pravice tujcev na nepremičninah GOV.SI, preciznije:

• Bosna i Hercegovina – Distrikt Brčko:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Vzajemnost/Bosna-in-Hercegovina-Brcko-distrikt-v2.pdf>

• Bosna i Hercegovina – Federacija:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Vzajemnost/Bosna-in-Hercegovina-Federacija-v5.pdf>

• Bosna i Hercegovina – Republika Srpska:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MP/Vzajemnost/Bosna-in-Hercegovina-Republika-Srpska->

Zahvaljujemo vam se na saradnji i srdačno vas pozdravljamo.

Miha Verčko
Generalni direktor