

Republika Srbija je postala država kandidatka za vstop v Evropsko unijo dne **1.3.2012**, s čimer so državljani in pravne osebe s sedežem v tej državi na podlagi določb Zakona o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v Evropski uniji na nepremičninah (Uradni list RS, št. 61/06; v nadaljnjem besedilu: ZPPLPKEU) pridobili formalno pravico do pridobivanja lastninske pravice na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije, če obstaja vzajemnost, ki se ugotavlja v skladu z Zakonom o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99; v nadaljnjem besedilu: ZUVza).

Tuje fizične in pravne osebe, med katere spadajo tudi slovenske fizične in pravne osebe, lahko na teritoriju Republike Srbije pod pogojem vzajemnosti pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah pod istimi pogoji, kot državljani in pravne osebe te države. Slovenski državljani lahko torej pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah - **stavbnem zemljišču** - na ozemlju Republike Srbije pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Srbije in pravne osebe, s sedežem v tej državi.

Pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah za tuje oziroma za državljane držav EU, ki se nahajajo na ozemlju Republike Srbije, ureja Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa (Sl. list SFRJ, br.6/80, 36/90 in Sl. list SRJ, br. 29/96, Sl. glasnik RS, br. 115/2005 - dr. zakon); v nadaljevanju: ZOSO). ZOSO pod poglavjem "Prava stranih lica" (prevod: Pravica tujih oseb) v prvem odstavku 82a. člena določa, da tuje fizične in pravne osebe, ki opravljajo dejavnost v Zvezni Republiki Jugoslaviji, pod pogojem vzajemnosti, lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah na teritoriju te države, ki so jim potrebne za opravljanje te dejavnosti. Drugi odstavek istega člena pa določa, da tuje fizične osebe, ki v Zvezni Republiki Jugoslaviji ne opravljajo dejavnosti, pod pogojem vzajemnosti, prav tako lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah kot državljani te države. Da organi Republike Srbije štejejo, da vzajemnost med državama obstaja, izhaja iz note Ministrstva za zunanje zadeve Republike Srbije z dne 29.6.2012.

Edina omejitev od prej omenjenega splošnega načela, da lahko tujci v Republiki Srbiji pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi pogoji kot državljani te države, je predpisana v **Zakonu o poljoprivrednom zemljištu** (v nadaljnjem besedilu: ZPZ); (Sl. glasnik RS, br. 62/2006, 65/2008 - dr. zakon i 41/2009). ZPZ v 1. členu določa, da **tuje fizične in pravne osebe na teritoriju Republike Srbije ne morejo postati lastniki kmetijskega zemljišča**, v 2. členu pa definira, katera zemljišča so opredeljena kot kmetijska zemljišča in jih taksativno našteva, kot sledi: njive, vrtovi, sadovnjaki, vinogradi, travniki, pašniki, ribniki, trstičevje in močvirja, kot tudi zemljišča, katerim se lahko spremeni namembnost v smislu kmetijske proizvodnje.