



Law firm Vaić

established in 1938

Križanićeva 5
51000 Rijeka
CROATIA

Trg Bana J.Jelačića 1
51500 Krk
CROATIA

members Savin Vaić
Marija Dvorničić Vaić

STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA STRANACA NA NEKRETNINAMA U RH

Strani državljani mogu steći pravo vlasništva na nekretninama koje se nalaze na teritoriju Republike Hrvatske samo ukoliko su ispunjene posebne, zakonom određene pretpostavke.

Osnovna pretpostavka kojoj mora biti udovoljeno kako bi stranac mogao steći pravo vlasništva na nekretninama u RH jest postojanje uzajamnosti između Republike Hrvatske i države čiji je državljanin stjecatelj nekretnine, osim ukoliko je stjecatelj državljanin države članice Europske Unije.

U slučaju postojanja uzajamnosti, strani je državljanin, prije zaključenja pravnog posla kojim stječe pravo vlasništva na nekretninama u RH, dužan zatražiti suglasnost za stjecanje od Ministarstva pravosuđa RH, u protivnom će sklopljeni pravni posao biti ništetan.

Državljanin država članica Europske Unije nisu u obvezi pribavljati suglasnost Ministarstva pravosuđa, te isti mogu bez ikakvih zapreka stjecati isključivo one nekretnine u RH koje predstavljaju građevinsko zemljište i sve što je povezano s zemljištem (apartman, kuća i sl.), dok je državljanima država koje nisu članice EU za isto potrebna prethodna suglasnost Ministarstva pravosuđa.

Na svim ostalim nekretninama koje ne predstavljaju građevinsko zemljište, ne mogu strani državljani stjecati pravo vlasništva.

Pod određenim uvjetima strani državljani mogu steći vlasništvo na poljoprivrednom zemljištu, ali isključivo ukoliko je vlasništvo stečeno temeljem zakona ili naslijeđivanjem.

Strani državljani, uključujući državljane država članica Europske Unije ne mogu steći vlasništvo na poljoprivrednom zemljištu u Republici Hrvatskoj temeljem pravnog posla, primjerice ugovora o darovanju ili kupoprodajnog ugovora.