

Mednarodne pogodbe, ki omogočajo tujcem pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah v RS

- Sporazum o vprašanih nasledstva – uporablja se za državljane držav bivših republik SFRJ in pravne osebe s sedežem v teh državah

V primerih, ko so bili za državljane bivših republik SFRJ in pravne osebe s sedežem v teh državah izpolnjeni vsi pogoji za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo *pred 31. 12. 1990* (vendar pa vpis ni bil realiziran oziroma postopek vpisa v zemljiško knjigo ni bil začet), *v sedaj začelih postopkih vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo*, v skladu s [Sporazumom o vprašanih nasledstva](#) (Ur. l. RS - MP, št. 20/02), ki velja za vse države podpisnice - vse države bivše Jugoslavije, in je stopil v veljavo dne 2. 6. 2004, **ni treba prilagati odločbe o ugotavljanju vzajemnosti.**

Ne glede na prejšnji odstavek pa mora biti izpolnjen naslednji pogoj: stranka mora ob začetku postopka vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo predložiti dokazno listino (najpogosteje gre za prodajno pogodbo), iz katere je razviden veljavni zavezovalni in razpolagalni pravni posel - z veljavnim zemljiškoknjižnim dovolilom po tedanjih predpisih.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da nepremičnine, ki so jih stranke pridobile z veljavnim pravnim poslom pred **31. 12. 1990**, ne morejo biti predmet postopka ugotavljanja vzajemnosti, ker je pravni temelj pridobitve lastninske pravice na teh nepremičninah nastal pred tem datumom.

- **Pristopne pogodbe k EU**

Na podlagi 3.a člena Ustave Republike Slovenije in Zakona o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko, Italijansko republiko, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Portugalsko republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami Evropske unije) in Češko republiko, Republiko Estonijo, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Republiko Poljsko, Republiko Slovenijo in Slovaško republiko, o pristopu Češke Republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške republike k Evropski uniji s Sklepno listino ([MPPEU](#)) (Ur. l. RS - MP, št. 3/04), s katerim je pristopila k Evropski uniji, so v Republiki Sloveniji začele veljati pogodbe, na katerih temelji Evropska unija. Republika Slovenija ni sprejela nobenih izjem in prehodnih obdobjev glede prostega pretoka kapitala na področju nepremičnin, zato lahko od dneva pristopa Republike Slovenije k Evropski uniji **državljeni držav članic Evropske unije pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije na podlagi vseh pravnih temeljev, pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije. Državljeni držav članic Evropske unije torej za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.**

Enaki pogoji, kot so navedeni v prvem odstavku, veljajo od 1. 1. 2007 za državljane Republike Bolgarije in Republike Romunije v skladu z Zakonom o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Češko republiko, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Estonijo, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Irsko,

Italijansko republiko, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Velikim Vojvodstvom Luksemburg, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Republiko Poljsko, Portugalsko republiko, Republiko Slovenijo, Slovaško republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velike Britanije in Severne Irske (državami članicami Evropske unije) ter Republiko Bolgarijo in Romunijo o pristopu Republike Bolgarije in Romunije k Evropski uniji s Sklepno listino ([MPEUBR](#)) (Ur. l. RS - MP, št. 4/06).

Na podlagi Zakona o ratifikaciji Pogodbe med Kraljevino Belgijo, Republiko Bolgarijo, Češko republiko, Kraljevino Dansko, Zvezno republiko Nemčijo, Republiko Estonijo, Irsko, Helensko republiko, Kraljevino Španijo, Francosko republiko, Italijansko republiko, Republiko Ciper, Republiko Latvijo, Republiko Litvo, Velikim vojvodstvom Luksemburg, Republiko Madžarsko, Republiko Malto, Kraljevino Nizozemsko, Republiko Avstrijo, Republiko Poljsko, Portugalsko republiko, Romunijo, Republiko Slovenijo, Slovaško republiko, Republiko Finsko, Kraljevino Švedsko, Združenim kraljestvom Velika Britanija in Severna Irsko (državami članicami Evropske unije) ter Republiko Hrvaško o pristopu Republike Hrvaške k Evropski uniji s Sklepno listino ([MPEUHR](#)) (Ur. l. RS - MP, št. 7/13), sodržavljeni Republike Hrvaške in pravne osebe s sedežem v tej državi pri pridobivanju lastninske pravice na nepremičninah (tudi na kmetijskih zemljiščih) na ozemlju Republike Slovenije od 1. 7. 2013 izenačeni s slovenskimi in torej za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.

Vse države članice EU so navedene na naslednji povezavi: http://europa.eu/about-eu/countries/member-countries/index_sl.htm

- **Sporazum o Evropskem gospodarskem prostoru**

Na podlagi 40. člena [Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru](#) (Ur. l. RS - MP, št. 9/05) ni nobenih omejitev pretoka kapitala, ki pripada osebam s prebivališčem v državah članicah ES ali državah Efte, ter nikakršne diskriminacije na podlagi državljanstva ali kraja prebivališča teh strank ali kraja naložbe tega kapitala. **Tudi državljani in pravne osebe Republike Islandije, Kneževine Lihtenštajn in Kraljevine Norveške lahko torej pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije brez posebnih omejitev, ki bi veljale samo za tujce, in torej za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji ne potrebujejo upravne odločbe o ugotovitvi vzajemnosti.**

Vse države članice ES (sedaj EU - Ko je 1. decembra 2009 začela veljati Lizbonska pogodba, je Evropska unija nadomestila Evropsko skupnost (ES), ki je obstajala od leta 1958, in prevzela vse njene pravice in obveznosti.) so navedene na naslednji povezavi: http://europa.eu/about-eu/countries/member-countries/index_sl.htm

Države članice EFTE so navedene na naslednji povezavi: <http://www.efta.int/about-efta/the-efta-states>

- **Konvencija o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj**

Pridobivanje lastninske pravice za državljane in pravne osebe držav članic OECD na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije je možno na podlagi Zakona o ratifikaciji Konvencije o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ter dopolnilnih protokolov št.

1 in 2 h Konvenciji ([MKOGSR](#)) ([Ur. l. RS - MP, št. 10/10](#)) ter Zakona o ratifikaciji Sporazuma o pogojih pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj ([MSPKOGS](#)) ([Ur. l. RS - MP, št. 10/10](#)), in sicer od dne pristopa Republike Slovenije h Konvenciji o Organizaciji za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD), to je od 21. 7. 2010

Države članice OECD, ki niso države članice EU, so: **Avstralija, Kanada, Islandija, Čile, Izrael, Japonska, Mehika, Norveška, Nova Zelandija, Švica, Turčija, Južna Koreja in ZDA.** Državljeni in pravne osebe teh držav lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije pod enakimi pogoji kot državljani držav članic EU, torej pod enakimi pogoji, kot veljajo za državljane Republike Slovenije.

Vse države članice OECD so navedene na naslednji povezavi: <http://www.oecd.org/about/membersandpartners/list-oecd-member-countries.htm>