

Duško Dimitrijević*

UDK: 347.235)

str. 25-35.

HARMONIZACIJA PROPISA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI U EVROPSKOJ UNIJI

Apstrakt

Ugovor o osnivanju Evropske zajednice uređuje slobodu kretanja kapitala kao osnovnu slobodu. Cilj je da se uklone sva ograničenja kretanja kapitala, tako da građani EU mogu uživati pogodnosti zajedničkog jedinstvenog tržišta. Sloboda kretanja kapitala u EU obuhvata mnogo više od plaćanja i prenosa novca izvan državnih granica. Ona, naime, obuhvata prenos svojine na imovini i odgovornosti, kao i investiranje u kompanije i nepokretnosti. Sa sukcesivnim pristupanjem novih država članica u Evropsku uniju, pregovara se o tranzicionim periodima i nekim izuzecima za slobodno kretanja kapitala. Ovo se odnosi i na kupovinu nepokretnosti u novim državama članicama koje su se pridružile EU do 2004. godine (Kipar, Estonija, Mađarska, Letonija, Litvanija, Poljska, Češka Republika, Slovačka, Slovenija, Malta, Bugarska i Rumunija), ali i u Danskoj i Finskoj.

Ključne reči: sloboda kretanja kapitala, kupoprodaja nepokretnosti, pravne tekovine Evropske unije.

UVODNE NAPOMENE

Slobodno kretanje kapitala jedna je od osnovnih sloboda potvrđenih u Ugovorima Evropske unije kojom se obezbeđuje poslovni kontinuitet i kojom

* Direktor Instituta za međunarodnu politiku i privredu, Beograd.

se osiguravaju strane investicija.¹ Slobodno kretanje kapitala ne znači prostu liberalizaciju u robno-novčanim tokovima, već i mnogo šira slobode i prava uključujući i slobodan promet kapitalnim uslugama, promet hartijama od vrednosti, ali i slobodan i nesmetan promet nepokretnostima na područjima različitih država članica Evropske unije. Sa procesom pristupanja Češke, Estonije, Kipra, Letonije, Litvanije, Mađarske, Malte, Poljske, Slovenije, Slovačke, Rumunije i Bugarske ovoj organizaciji, u prelaznom periodu bilo je predviđeno uklanjanje svih unutrašnjih zakonodavnih i administrativnih ograničenja vezanih za kupoprodaju nepokretnosti. Poseban naglasak u pristupnim aktima dat je slobodnom prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta čiji su najznačajniji delovi u vremenu pre tranzicije bili u državnom posedu. Pomenuto uslovljavanje u pretpristupnim aktima omogućava harmonizaciju propisa država sa pravnim tekovinama Evropske unije, a time doprinosi i njihovom daljem ekonomskom povezivanju, te bržem uključivanju u unutrašnje tržište Unije.

USLOVI ZA KUPOVINU NEPOKRETNOSTI U DRUGOJ DRŽAVI ČLANICI EVROPSKE UNIJE

Pristupanje novih država regulisano je članom 49. Ugovora o Evropskoj uniji. Sam pristupni proces podrazumeva prethodno ispunjavanje zahteva koji se *inter alia*, odnose i na slobodno kretanje kapitala (član 56. Ugovora o osnivanju EZ). Sprovođenje harmonizacije unutrašnjih propisa o prometu nepokretnosti na njihovim područjima i njihovo prilagođavanje sa Evropskim pravom u tom pogledu predstavlja poseban preduslov. Harmonizacija propisa je nužna da bi se sprečio nastanak ekonomskih poremećaja i da bi se omogućio potpuniji pristup svih građana Evropske unije zajedničkom tržištu. Generalno posmatrajući, države su u obavezi da uklone sve postojeće barijere i ograničenja u vezi sa ostvarivanjem slobodnog kretanja kapitala. Uslovi za prijem i eventualni prelazni periodi za prilagođavanje unutrašnjeg zakonodavstva Ugovorima na kojima je Evropska unija osnovana, bitni su elementi sporazuma između država kandidata za prijem u članstvo i svih država članica. Uslovljavanje je naročito naglašeno kod država koje su počev od 1. maja 2004. godine pristupile Evropskoj uniji (Češkom, Estonijom,

¹ Treaty on European Union, *Official Journal C 191*, 29 July 1992. Sloboda osnivanja i sloboda kretanja kapitala nakon amandmana usvojenih Ugovorom iz Nice 2001. godine, obuhvaćene su odredbama članova 43-56.

Kiprom, Letonijom, Litvanijom, Mađarskom, Maltom, Poljskom, Slovenijom i Slovačkom), odnosno kod država koje su u skladu sa zaključenim pregovorima pristupile Uniji 2007. godine (Rumunijom i Bugarskom), ali svakako i sa nekim drugim državama, poput Danske i Finske koje su zbog svojih specifičnosti na političkom i pravnom planu postigle sasvim specifična prelazna rešenja.

KRITERIJUMI ZA PRISTUPANJE I PREGOVORI O PRISTUPANJU

U junu 1993. godine, šefovi država i vlada izrazili su u Kopenhagenu spremnost za prijem i pridruživanje srednjoevropskih i istočnoevropskih zemalja Uniji. Članstvo u Uniji bilo je obezbeđeno isključivo za države za koje se proceni da ispunjavaju odgovarajuće uslove koji ukazuju na njenu političku, ekonomsku i pravnu zrelost. Ispunjavanje prethodnih uslova za pristupanje Uniji nazvano *Kopenhagenskim kriterijumima* za zemlje Istočne i Srednje Evrope značilo je *in concreto*, pozitivnu ocenu Evropskog saveta u pogledu ispunjavanja sledećih kriterijuma:

- 1) Političkih kriterijuma vezanih za izgradnju demokratskih i stabilnih institucija zasnovanih na vladavini prava, ljudskim pravima i poštovanju prava manjina;²
- 2) Ekonomskih kriterijuma vezanih za razvoj efikasne tržišne ekonomije koja ima kapacitet da se nosi sa tržišnim pritiscima konkurencije i snagama unutar Unije;

² Prema važećem tekstu Ugovora o Evropskoj uniji jedan od uslova koji država kandidat mora da ispuni sadržan je u članu 6. koji predviđa da se Unija zasniva na načelima slobode, demokratije, poštovanju ljudskih prava i osnovnih sloboda i na vladavini prava, načelima koja su zajednička svim državama članicama. Pomenuta odredba petpela je značajne izmene u odnosu na svoju prvobitnu sadržinu predviđenu Ugovorom o Evropskoj uniji kada je stav 1. tadašnjeg člana „F“ predviđao da Unija poštuje nacionalni identitet država članica čiji su sistemi vlasti zasnovani na načelu demokratije. Sa izmenom Ugovora iz Amsterdama navedeni član dobija sadržinu koja se tiče kako uslova za prijem u članstvo, tako i odnosa prema Evropskoj konvenciji o osnovnim ljudskim pravima i slobodama. Vid. <http://eur-lex.europa.eu/en/treaties/dat/11992M/htm/11992M.html#0001000001>. Unija takođe poštuje osnovna prava koja su garantovana Evropskom konvencijom o očuvanju ljudskih prava i osnovnih sloboda potpisanom 4. novembra 1950. godine i koja proističu iz ustavnih tradicija zajedničkih državama članicama, kao opšta pravna načela Zajednice.

- 3) Pravnih kriterijuma vezanih za prihvatanje prava i obaveza iz članskog statusa koje uključuje i praćenje ciljeva političke, ekonomske i monetarne unije, te posebno prava i obaveza u pogledu pravnih tekovina Zajednice (*Community acquis*), koje *per se*, sačinjava korpus evropskog zakonodavstva koje valja inkorporirati u unutrašnji pravni poredak država članica.³

Sposobnost Evropske unije da apsorbuje nove članice za vreme dok podržava evropske integracije, drugi je važan vid problema pristupanja. Proces pregovaranja pojašnjava uslove unutar kojih bi svaka država kandidat trebalo da se kreće. Prelazni rokovi za ovaj proces moraju biti unapred dogovoreni. Pregovaranje se vodi na međuvladinim konferencijama koje uključuju države članice i države kandidate. Savet po pravilu usvaja zajedničku poziciju u odnosu na predlog Komisije, a tim eksperata koji upravlja pregovaračkim procesom i koga imenuje država članica koja vodi pregovore, ima obavezu da postupa u skladu sa ovom pozicijom. Parlament sa druge strane, prima izveštaje o pregovorima i daje uputstva u cilju postizanja rezultata. Da bi Ugovor o pristupanju dobio pravnu snagu, moraju ga ratifikovati sve ugovorne strane, što konkretno podrazumeva pravnu inkorporaciju u poredak država pristupnica i svih država članica Evropske unije.

PRELAZNI PERIOD ZA HARMONIZACIJU PROPISA

4.1. Primeri država koje su pristupile EU

Proces proširenja članstva u Evropskoj uniji započeo je 30. juna 1993. godine, sa mišljenjem Komisije u vezi zahteva za prijem Kipra i Malte u članstvo, a nastavio se 15. jula 1997. godine, novim mišljenjem za Češku Republiku, Estoniju, Letoniju, Litvaniju, Mađarsku, Poljsku, Sloveniju i Slovačku. Konkretni pregovori o pristupanju otpočeli su tokom 1998. godine, a u tom pogledu, Komisija je dobila jednu od ključnih uloga. Komisija je kroz godišnje izveštaje redovno obavestavala države članice o statusu zemalja kandidata u

³ Navedene kriterijume za pristupanje Evropski savet potvrdio je u Madridu 1995. godine. Evropski savet je naglasio važnost prilagođavanja administrativnih sistema država kandidata, kako bi se vremenom stvorili uslovi za skladniju integraciju. Videti: *Evropojmovnik*, Institut za međunarodnu politiku i privredu, Beograd 2005, str. 73.

procesu pristupanja Uniji. Njeni izveštaji za 2002. godinu, zaključuju da su države kandidati ispunile političke kriterijume za članstvo, ali da će ispunjenje ekonomskih i pravnih kriterijuma biti odloženo do početka 2004. godine.

Prema čl. 49. Ugovora o Evropskoj uniji, odluku o prijemu jedne zemlje članstvo organizacije donosi Evropski savet, posle konsultacija sa Evropskom komisijom i po dobijanju saglasnosti od strane Evropskog parlamenta.⁴ Usvajanjem pozitivnog mišljenja Komisije i davanjem saglasnosti Evropskog parlamenta, usledila je i pozitivna odluka Evropskog saveta 14. aprila 2003. godine. Ugovori o pristupanju tako su potpisani 16. aprila 2003. godine, a stupili su na snagu 1. maja 2004. godine. Prilagođavanje zakonodavstva država pristupnica sa pravnim tekovinama Unije podrazumevalo je naknadno zaključivanje aneksa uz Ugovore o pristupanju u kojima su jasno precizirani uslovi vezani za prelazni period u kome su države dužne da upodobe svoj institucionalni i pravi okvir sa okvirom Unije. Prihvaćeno rešenje naglašava važnost harmonizacije propisa u delu koji se odnosi na slobodno kretanje kapitala.⁵ Prelazna rešenja u pogledu prometa nepokretnosti odnose se na sledeće zemlje, i to:

Za *Kipar* je predviđen prelazni period od pet godina za kupovinu nepokretnosti radi sticanja alternativnog boravišta. Prelazni period se računao od datuma pristupanja, i to u odnosu na celokupno zakonodavstvo o

⁴ Država upućuje zahtev Savetu koji posle konsultovanja Komisije i nakon dobijanja saglasnosti Evropskog parlamenta jednoglasno donosi odluku. Evropski parlament usvaja odluku apsolutnom većinom članova koji ga čine. Ugovorom iz Lisabona se ne menja postojeće rešenje pošto se propisuje donošenja odluka "većinom od ukupnog broja članova". Videti: A. Čavoški, *Proširenje Evropske unije u svetlu Ugovora iz Lisabona*, u: *Proširenje Evropske unije na Zapadni Balkan*, (ur. D. Dimitrijević, I. Lađevac), Institut za međunarodnu politiku i privredu, Beograd 2009, str. 12.

⁵ Treaty of Accession of the Czech Republic, Estonia, Cyprus, Latvia, Lithuania, Hungary, Malta, Poland, Slovenia and Slovakia signed on 16 April 2003 in Athens - Annexes V to XIV, *Official Journal of the European Communities*, L 236 , 23/09/2003; Act concerning the conditions of accession of the Czech Republic, the Republic of Estonia, the Republic of Cyprus, the Republic of Latvia, the Republic of Lithuania, the Republic of Hungary, the Republic of Malta, the Republic of Poland, the Republic of Slovenia and the Slovak Republic and the adjustments to the Treaties on which the European Union is founded - Protocol No 6 on the acquisition of secondary residences in Malta, *Official Journal of the European Communities*, L 236 , 23/09/2003.

prometu nepokretnosti, uključujući i propise vezane za promet dobara u korist stranaca, a koji su bili na snazi na 31. decembar 2000. godine.

Za *Estoniju, Letoniju, Litvaniju i Slovačku* predviđen je duži tranzicioni period od sedam godina za sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta od strane nerezidenata. Za samostalne zemljoradnike iz drugih država članica koji su bili legalno nastanjeni i zaposleni u nekoj od pomenutih država za poslednje tri godine, ovo ograničenje ne važi. Prelazni period može biti tako produžen za maksimalnih tri godine, u slučaju da ove države pokažu potrebu za unošenjem neke sigurnosne klauzule u Ugovor o pristupanju.

Za *Mađarsku* je predviđen prelazni period od pet godina u odnosu na mogućnost sticanja nepokretnosti u svrhu regulisanja alternativnog boravišta stranih državljana (*secondary residences*). Državljeni država članica i država tzv. Evropske ekonomske oblasti (*European Economic Area*) stipulisali su automatsko sticanje ovog prava za lica koja legalno borave u Mađarskoj ne kraće od četiri godine. U pogledu vremenskih limita utvrđenih u odnosu na sticanje poljoprivrednog i šumskog zemljišta, samostalni zemljoradnici legalno nastanjeni i zaposleni u Mađarskoj za poslednje tri godine, ne potpadaju pod propisano vremensko ograničenje od sedam godina. Za mogućnost produženja tranzicionog perioda važi isto rešenje kao i kod Estonije, Letonije, Litvanije i Slovačke. Naime, period može biti produžen za maksimalnih tri godine u slučaju da je Mađarska demonstrirala nužnost unošenja sigurnosne klauzule u Ugovor o pristupanju.

Za *Poljsku* je predviđen prelazni period za sticanje nepokretnosti na njenom području od pet godina. Rešenje se odnosi na mogućnost kupovine nepokretnosti namenjene dodatnim boravištima nedržavljana i stranaca. Potom, to se odnosi i na državljane država članica EU i državljane država tzv. Evropske ekonomske oblasti, nastanjene na njenom području u kraćem periodu od četiri godine. Za državljane država članica Evropske unije i državljane država Evropske ekonomske oblasti koji su nastanjeni u kontinuitetu poslednje četiri godine navedeno rešenje nije prihvatljivo. U odnosu na mogućnost sticanja poljoprivrednog i šumskog zemljišta, Poljska je dogovorila prelazni period od dvanaest godina. Samostalni zemljoradnici iz Evropske unije ili Evropske ekonomske oblasti, imaju pravo da ovo zemljište kupe ako su na njemu nastanjeni legalno ili su u legalnom zakupu najmanje tri godine, odnosno sedam godina u kontinuitetu. Predviđenim rešenjem pravi se izvesno odstupanje prema specifičnosti poljskih regiona.

Za **Češku Republiku** postignuto je nešto drugačije rešenje. Češka je ugovorila petogodišnji prelazni period za sticanje alternativnog boravišta stranih državljana na svojoj teritoriji. U pogledu poljoprivrednog i šumskog zemljišta, njena pregovaračka pozicija se mnogo ne razlikuje od rešenja koje su postigle Estonija, Letonija, Litvanija i Slovačka.

Za **Sloveniju** je predviđena generalna sigurnosna klauzula u odnosu na nepokretnosti propisana članom 37. Ugovora o pristupanju za period od sedam godina nakon datuma pristupanja. Inače, pomenuto obezbeđenje u normalnim uslovima može trajati najduže tri godine, ali kod Slovenije je propisano da traje nešto duže iz razloga što se time ublažavaju štetni efekti po određene privredne grane i oblasti.

Za **Maltu** je predviđeno posebno rešenje Protokolom broj 6 uz Ugovor o pristupanju. Naime, tim aktom stipulisano je da država pristupnica može održati postojeće restrikcije u unutrašnjem zakonodavstvu u odnosu na mogućnost pribavljanja nepokretnosti od strane državljana država članica Evropske unije, pod uslovom da državljani Evropske unije na Malti imaju legalno boravište ne kraće od pet godina.

Za **Rumuniju** i **Bugarsku** koje su potpisale Ugovor o pristupanju Evropskoj uniji aprila 2005. godine, a koji je stupio na snagu januara 2007. godine, predviđen je petogodišnji period u odnosu na mogućnost sticanja nepokretnosti u svrhu regulisanja alternativnog boravišta stranih državljana. Obe zemlje prihvatile su obavezu da svoje unutrašnje zakonodavstvo o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta usklade sa evropskim standardima u roku od sedam godina, s tim što se isti ne odnosi i na samostalne zemljoradnike na njihovoj teritoriji.

4.2. Primer sui generis: Danska i Finska (Alandska ostrva)

Protokolom broj 1 uz Ugovor o pristupanju Danske Evropskoj uniji, reguliše se pitanje pribavljanja nepokretnosti od strane državljana Evropske unije u Danskoj. Navedenim Protokolom stipuliše se da Danska može u svrhu slobodnog kretanja kapitala održati postojeće zakonodavstvo. Budući da bi bilo kakva diskriminacija na temelju nacionalne pripadnosti bila u suprotnosti sa čl. 12. Ugovora o osnivanju EZ, građani Evropske unije nastanjeni u Danskoj, mogli bi prema usvojenom rešenju slobodno sticati prava na nepokretnostima koja su namenjena njihovom ličnom odmoru i alternativnom boravištu, pod istim uslovima kao i sami državljani Danske. S druge strane, Danci nastanjeni van Danske imaju jednak tretman kao i svi

drugi državljani Evropske unije van svojih matičnih država. Drugim rečima, državljani Evropske unije ne mogu uživati više prava u svojoj matičnoj državi.⁶

U pogledu Finske, predviđaju se sasvim posebna rešenja. Budući da Finska poseduje suverenitet nad Alandskim ostrvima, koja uzgred budi rečeno uživaju specijalni autonomni status u međunarodnoj zajednici utvrđen pregovorima još u vreme između dva svetska rata, Protokolom broj 2, koji je deo Ugovora o pristupanju, ugovorena je mogućnost derogacije pojedinih odredbi iz Ugovora Evropske unije i to, isključivo u odnosu na Alandska ostrva. Naime, na području Alandskih ostrva moguće je zadržati zakonodavstvo koje je bilo na snazi zaključno sa 1. januarom 1994. godine. To se pre svega odnosi na propise koji ograničavaju prava pravnih i fizičkih lica u pogledu sticanja imovinskih prava na nepokretnostima koje je do tada bilo moguće steći samo uz odobrenje ili dozvolu nadležnih organa. Budući da ne bi trebalo biti bilo kakve diskriminacije u odnosu na mogućnost sticanja prava na nepokretnostima na ovim ostrvima, Finska se obavezala da obezbedi jednaki tretman i postupanje prema svim licima iz država Evropske unije.⁷

ZNAČAJ UPOREDNOPRAVNIH REŠENJA ZA REPUBLIKU SRBIJU

Srbija kao država koja pledira za članstvo u Evropsku uniju ima dužnost da se jasnije odredi prema tržištu kapitala Evropske unije. Pomenuta konstatacija je od naročitog značaja budući da je Srbija potpisala i ratifikovala Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju tokom 2008. godine (zajedno sa prelaznim trgovinskim sporazumom), što na međunarodnom pravnom planu znači da je preuzela obavezu u vezi harmonizacije propisa koji se odnose na slobodan protok kapitala sa Evropskom unijom.⁸ Pridruživanje Srbije

⁶ Treaty on European Union - Protocol No 1 on the acquisition of property in Denmark, *Official Journal of the European Communities*, No C 191, 29.07.1992.

⁷ Act concerning the conditions of accession of the Kingdom of Norway, the Republic of Austria, the Republic of Finland and the Kingdom of Sweden and the adjustments to the Treaties on which the European Union is founded - protocol No 2 on the Åland islands, *Official Journal of the European Communities*, No C 241, 29.08.1994.

⁸ Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju predviđa se obaveza Republike Srbije da u dogovorenim rokovima uskladi domaće zakonodavstvo sa propisima koji spadaju u pravne tekovine Evropskih zajednica. S obzirom na obim pravnih tekovina EZ

Evropskoj uniji otuda zahteva hitno i sistematizovano usklađivanje domaćeg zakonodavstva sa pravom Evropske unije. Kako ispunjavanje evropskih standarda isključuje bilo kakva ograničenja kod prekograničnog kretanja kapitala, harmonizacija domaćih propisa podrazumeva prethodno uklanjanje svih pravnih barijera kod slobodnog prometa kapitala.⁹ Primera radi, Zakonom o osnovama svojinskopravnih odnosa strana fizička i pravna lica koja obavljaju delatnost na domaćoj teritoriji mogu, pod uslovima uzajamnosti, sticati pravo svojine na nepokretnostima koje su im potrebne radi obavljanja delatnosti. U pogledu prometa poljoprivrednim i šumskim zemljištem u državnoj svojini postoje međutim izvesne zakonske restrikcije koje isključuju mogućnost sticanja prava svojine (npr. šume i šumsko zemljište ne mogu da se otuđuju osim u slučaju arondacije i komasacije i u slučajevima utvrđenim zakonom). Otuda, iako je naše pravo formalnopravno izjednačilo domaće i strane državljanke, suštinski se nije daleko odmaklo, jer nisu ujednačeni svi propisi o kretanju kapitala kojim bi se obezbedila puna liberalizacija tržišta.¹⁰ Razlozi su manje-više poznati i tiču se činjenica da se

određena su prioriteta područja koja imaju direktan uticaj na stvaranje zone slobodne trgovine između EU i Srbije: zaštita konkurencije i kontrola dodele državnih pomoći (subvencija), pravo intelektualne svojine, javne nabavke, standardizacija i zaštita potrošača. Internet: <http://www.seio.gov.rs/code/navigate.asp?Id=408,28/11/2008>. Vid. D. Dimitrijević, *Razvoj bilateralnih odnosa sa Evropskom unijom, u: Proširenje Evropske unije na Zapadni Balkan*, (ur. D. Dimitrijević, I. Lađevac) Institut za međunarodnu politiku i privredu, Beograd 2009, str. 55-64.

⁹ B. Babić, *Osiguranje sloboda kretanja robe i kapitala, pravo konkurencije*, Institut za uporedno pravo, Beograd 2004, str. 31-50.

¹⁰ U pozitivnom zakonodavstvu donekle postoje ograničenje u pogledu reciprociteta, a potom i u pogledu teritorijalne primene propisa, što *per se* ne utiče na doslednost u pogledu jednakog tretmana, što je dobar put da se ide ka višem stepenu liberalizacije tržišta kapitala. Vid. D. Dimitrijević, *Pravna regulativa koncesija u Republici Srbiji, Pravo i privreda* 5-8/2005, str. 728-743. U navedenom smislu moguće je uporediti rešenja prisutna u Zakonu o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, (*Službeni list SFRJ*, br. 6/80 i 36/90 i *Službeni list SRJ*, br. 29/96) i drugim propisima u kojima postoje zakonodavna ograničenja prometa kapitala poput Zakona o poljoprivrednom zemljištu (*Službeni glasnik RS*, br. 62/2006), Zakona o šumama (*Službeni glasnik RS*, br. 46/91, 83/92, 53/93, 54/93, 60/93, 67/93, 48/94, 54/96 i 101/2005), Zakona o stranim ulaganjima (*Službeni list SRJ*, br. 3/2002, 5/2003), Zakona o deviznom poslovanju (*Službeni glasnik RS*, br. 62/2006), Zakona o bankama i drugim finansijskim organizacijama (*Službeni glasnik RS*, br. 107/2005) i Zakona o tržištu hartija od

Srbija iz godine u godinu suoči s različitim bilansnim pozicijama i spoljnom prezaduženošću. Totalna liberalizacija domaćeg tržišta kapitala za Srbiju bi mogla predstavljati ozbiljnu teškoću u pogledu preduzimanja mera za osnaženje njenih finansijskih kapaciteta. Zbog toga je potrebno unapred planirati i preduzimati mere na poboljšanju njene ekonomske pozicije u odnosu na Evropsku uniju. Budući da je proširivanje dejstva slobodnog kretanja kapitala najočitije kod kupovine nekretnina, u perspektivi bi trebalo podržati sva ona pravna rešenja kojima bi se ostvarili elementarni uslovi za održivi rast i ekonomski prosperitet Republike Srbije.¹¹

Duško Dimitrijević*

Harmonization of sales law in the European Union

Summary

The Treaty establishing the European Community enshrines the free movement of capital as a fundamental freedom. It is intended to remove all restrictions on the movement of capital so that European citizens may take full advantage of the single market. The free movement of capital in EU covers much more than payments and transfers of money over the borders. It covers transfers of ownership of assets and liabilities and also the investments in companies and real estate. With the successive accession of new Member States to the EU, transitional periods and some exception were negotiated for the free movement of capital. These concern to a limited extent, the purchase of property in the new Member States that has joined the Union until 2004 (Cyprus, Estonia, Hungary, Latvia, Lithuania, Poland, the Czech Republic,

vrednosti i drugih finansijskih instrumenata (*Službeni list SRJ*, br. 65/2002, *Službeni glasnik RS*, br. 57/2003).

¹¹ Council Directive 88/361/EEC of 24 June 1988 for the implementation of Article 67 of the Treaty, *Official Journal of the European Communities* L 178 , 08/07/1988, p. 5-18.

* PhD, Director of the Institute for International Politics nad Economics, Belgrade.

Slovakia, Slovenia, Malta Bulgaria and Romania), but is also true of Denmark and Finland.

Keywords: free movement of capital; investments in real estate; European Union Law