



stanje: april 2018.

Informator

Sticanje prava svojine na nepokretnostima u Srbiji

Sticanje prava svojine na nepokretnostima u Srbiji od strane stranih fizičkih lica regulišu odredbe Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa od 20. juna 1996. godine kako sledi:

Član 82. a:

„Strana fizička i pravna lica koja obavljaju delatnost u Republici Srbiji mogu (...) sticati pravo svojine na nepokretnostima (t.j. zemljištu, kućama, stanovima) na teritoriji Republike Srbije koje su im neophodne za obavljanje te delatnosti.

Strano fizičko lice koje **ne obavlja delatnost** u Republici Srbiji može (...) sticati **pravo svojine** na stanu i stambenoj zgradi kao i državljanin Republike Srbije.

Izuzetno od gore navedenih odredaba, saveznim zakonom može se predvideti da strano fizičko ili pravno lice ne mogu sticati pravo svojine na nepokretnostima koje se nalaze na određenim područjima u Republici Srbiji.

Član 82b:

"Strano fizičko lice može (...) na teritoriji Republike Srbije sticati pravo svojine na nepokretnostima nasleđivanjem kao i državljanin Republike Srbije."

O pitanju *neophodnosti obavljanja delatnosti* (v. čl. 82a.) kao i o pitanju uzajamnosti može sud ili, u pojedinačnom slučaju, jedno od zainteresovanih lica zatražiti mišljenje ministarstva nadležnog za poslove pravde (v. član 82v.).

Ostalo je otvoreno pitanje da li strano fizičko lice koje **ne obavlja delatnost** u Srbiji, ima pravo da kupi zemljište i da na njemu izgradi kuću. Dozvolu izdaje nadležni organ opštine na čijoj se teritoriji nalazi kupljeno zemljište. Strano fizičko lice, načelno, nema pravo da izgradi kuću na zakupljenom zemljištu. Strano fizičko lice, u načelu, ima jednaka vlasnička prava kao i domaće lice.

Strano fizičko lice može i nasleđivanjem sticati pravo svojine na nepokretnostima. Nije potrebno pokrenuti poseban postupak izdavanja dozvole. Za sprovođenje promena u katastru neophodno je pribaviti ostavinsko rešenje izdato u Srbiji, pri čemu nije važno koje državljanstvo poseduju naslednici.

Promena državljanstva, npr. prijemom u državljanstvo druge države uz otpuštanje iz srpskog državljanstva, **ne dovodi do automatskog gubitka prava svojine na nepokretnostima** s obzirom da za uknjižbu nije potrebna potvrda o državljanstvu. Samim tim ne nastaje ekonomski gubitak.

Ambasada preporučuje da se konsultujete s advokatom. Spisak advokata koji govore nemački se nalazi na sajtu Ambasade.

Na osnovu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, **državljanima Evropske unije** je od 01.09.2017. odobreno da **steknu pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu**, pod uslovom da najmanje 10 godina ima stalno nastanjenje u jedinici lokalne samouprave u kojoj se nalazi dotično poljoprivredno zemljište, da ga već najmanje tri godine obrađuje, da ima registrovano poljoprivredno gazdinstvo, te da u svojini ima mašine i alat za obradu zemljišta. Maksimalna veličina poljoprivrednog zemljišta na kojem građanin EU ima pravo da stekne pravo svojine iznosi dva hektara. Državljaninu EU nije dozvoljeno sticanje prava svojine na poljoprivrednom zemljištu koje se nalazi na udaljenosti do 10 km od granice Republike Srbije.

Ovaj informator je sastavljen na osnovu informacija kojima je Ambasade raspolagala u trenutku sastavljanja ovog teksta. Za potpunost i tačnost ovih podataka Ambasada ne preuzima odgovornost.

Pravno-konzularno odeljenje