



Vreme: 08.09.2026 14:02

Medij: biznis.telegraf.rs

Link: <https://biznis.telegraf.rs/nekretnine/4392731-decenijama-koristite-kucu-a-niste-vlasnik-evo-da-li-imate>

Autori: Maria Petrović

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: Decenijama koristite kuću, a niste vlasnik? Evo da li imate pravo na prijavu za "Svoj na svome"

6937

Ministarka građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Aleksandra Sofronijević izjavila je u avgustu ove godine da je za nepunih šest meseci primene Zakona o.

Ministarka građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture Aleksandra Sofronijević izjavila je u avgustu ove godine da je za nepunih šest meseci primene Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima (Svoj na svome) rešeno 333. 870 predmeta i upisano više od 250.000 građana i pravnih lica u katastar nepokretnosti. Republički geodetski zavod saopštio je pre četiri dana da nakon što pravo svojine bude upisano u katastar nepokretnosti, građaninu će biti dostavljen i dokument sa jasnom informacijom da je upis izvršen, a mogu li istom da se nadaju i držaoci nepokretnosti? Naime držalac nepokretnosti nije isto što i vlasnik, a činjenica da neko decenijama koristi kuću ili plaća porez ne znači automatski da može da stekne pravo svojine. Posebno složena situacija nastaje kada je objekat izgrađen na zemljištu koje je u vlasništvu drugog lica piše Biznis.rs. Pravo svojine na nepokretnosti je najšire pravo koje daje mogućnost vlasniku da nepokretnost drži, koristi i njome raspolaže, dok držalac, prema Zakonu o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, samo ima faktičku vlast nad stvari. Držalac može biti i zakupac, pa činjenica da on stvar drži i koristi deset ili dvadeset godina, da plaća zakupninu ili čak porez, ne znači da može steći pravo vlasništva nad tom nepokretnošću. "U praksi je držalac često lice koje je izgradilo nelegalan objekat i uspelo da ga evidentira u katastru, ali zbog neispunjenosti uslova za upis svojine nije moglo biti upisano kao njegov vlasnik", kaže za Biznis.rs advokat Tijana Vladislavljević. "Takve situacije često vidimo i u našoj advokatskoj praksi. U jednom predmetu lice je još osamdesetih godina rešenjem opštine dobilo zemljište na privremeno korišćenje na četiri godine radi postavljanja objekta, uz obavezu da naknadno zaključi ugovor o korišćenju zemljišta. Taj privremeni pravni osnov kasnije nije doveo do urednog upisa prava korišćenja niti prava svojine, dok je lice danas u katastru evidentirano kao držalac", objašnjava advokatica. Postupak evidentiranja "Svoj na svome" osmišljen je da omogući upis faktičkih vlasnika velikog broja objekata kod kojih ranije nije bilo uslova za uredan upis prava vlasništva. Ipak, držaoci neće biti automatski evidentirani kao vlasnici u katastru nepokretnosti. "Zakon pravi razliku da li je držalac svoj nelegalni objekat izgradio na svom zemljištu, na zemljištu u javnoj svojini ili na tuđem zemljištu u privatnoj svojini. Najsloženija je situacija kada je objekat izgrađen na privatnom zemljištu trećeg lica. Tada zakon upućuje držaoca da u roku od pet godina pred nadležnim organom reši svojinske odnose na zemljištu. Ako ne uspe u tome, vlasnik zemljišta može zahtevati uklanjanje objekta", navodi Vladislavljević. Držaoci koji nisu podneli prijavu u redovnom roku ne gube automatski eventualno pravo svojine, ali mogu izgubiti mogućnost da ga upišu kroz pojednostavljeni postupak "Svoj na svome". Ipak, do 24. oktobra 2026. godine postoji mogućnost naknadne prijave za lica koja dokažu da prijavu nisu blagovremeno podnela iz opravdanih razloga. "Odvojeno od toga postoji rok - 1. maj 2028. godine. Ako se do tada ne steknu zakonski uslovi za upis prava svojine na nepokretnosti na kojoj je lice evidentirano kao držalac po ranijim katastarskim propisima, katastar će po službenoj dužnosti izbrisati svojstvo držaoca i državinu", pojašnjava ona. Primera radi, ako je osoba decenijama držalac i korisnik kuće, ali je kao vlasnik parcele upisano drugo lice, pravni položaj držaoca zavisi od više uslova. Zakon predviđa poseban izuzetak ako je u vreme izgradnje držalac imao pravni osnov za korišćenje zemljišta koji je kasnije prestao, ako stanuje u predmetnom objektu najmanje 20 godina, kao i ako je porez na objekat plaćao najmanje 10 godina u kontinuitetu. Uslov je i da nije doneto rešenje o uklanjanju objekta i da podnosilac prijave u vlasništvu nema drugu nepokretnost koja mu služi za stanovanje. Ukoliko su ti uslovi ispunjeni, moguće je upisati svojinu na objektu u katastru, uz obavezu da se u roku od pet godina reše imovinsko-pravni odnosi na zemljištu. Ako navedeni uslovi nisu ispunjeni, pitanje svojine na zemljištu se mora rešavati drugim putem, najčešće pred sudom. Da li upis držaoca u katastru dokazuje pravo na objektu? Činjenica da je neko upisan kao držalac u katastru svakako predstavlja podatak iz javne evidencije i može predstavljati relevantan dokaz o odnosu držaoca prema predmetnoj nepokretnosti, ali značaj i dokazna snaga tog upisa zavise od postupka u kojem se koristi. "Tako će u postupku 'Svoj na svome' taj upis imati određeni značaj prilikom utvrđivanja uslova za upis, dok će u sudskom postupku radi utvrđenja prava svojine biti samo jedan od dokaza koji se ceni zajedno sa ugovorima, poreskim rešenjima, dokazima o korišćenju i drugim ispravama, a pred bankom, MUP-om ili drugim organom njegov značaj će zavisi od prava koje lice želi da ostvari", objašnjava Vladislavljević. Za objekte za koje nije podneta prijava zakon predviđa da, ako nisu u kategoriji objekata koji se upisuju u korist Republike Srbije, Agencija dostavlja katastru spisak radi upisa prava svojine na objektu u korist vlasnika katastarske parcele na kojoj se objekat nalazi. "To može biti naročito problematično kada se zemljište vodi na drugo lice, više suvlasnika, preminula lica ili njihove naslednike, od kojih neki nisu poznati, dostupni ili žive u inostranstvu. Ako smatra da ima pravo na objektu, držalac će morati svoj pravni osnov da zaštiti i da dokaže drugim pravnim putem, uobičajeno sudskim putem", ukazuje Vladislavljević. Na pitanje da li u takvoj situaciji vlasnik parcele može biti upisan kao vlasnik objekta, advokatica odgovara potvrdno. "Ukoliko za objekat nije podneta prijava, a nije reč o objektu koji





Vreme: 08.09.2026 14:02

Medij: biznis.telegraf.rs

Link: <https://biznis.telegraf.rs/nekretnine/4392731-decenijama-koristite-kucu-a-niste-vlasnik-evo-da-li-imate->

Autori: Maria Petrović

Teme: Aleksandra Damjanović Sofronijević (Aleksandra Sofronijević)

Naslov: Decenijama koristite kuću, a niste vlasnik? Evo da li imate pravo na prijavu za "Svoj na svome"

se po zakonu upisuje u korist Republike Srbije, zakon 'Svoj na svome' predviđa upis prava svojine na objektu u korist vlasnika zemljišta. Takav upis ne isključuje prava trećih lica na svojinsku zaštitu i naknadu štete". Građani koji su propustili redovni rok i dalje mogu da podnesu naknadnu prijavu, najkasnije do 24. oktobra 2026. godine, ako postoje objektivni razlozi zbog kojih to nisu mogli da učine blagovremeno. Zakon ne nabraja taksativno šta se smatra opravdanim razlogom, ali su predstavnici nadležnog ministarstva kao primere navodili bolest ili povredu, smrt ili bolest člana uže porodice, višu silu, tehničke probleme, boravak u inostranstvu i druge okolnosti na koje podnosilac nije mogao da utiče. "Nije dovoljno samo navesti razlog - potrebno je priložiti i odgovarajući dokaz kojim se opravdava propuštanje roka. Građani mogu naknadnu prijavu podneti elektronski, putem aplikacije 'Svoj na svome', a omogućeno je i njeno podnošenje na šalterima Pošte Srbije", zaključuje Vladislavljević. (Telegraf Biznis/Biznis.rs)

