

# ЗАКОН

## О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

### І. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 1.

Промет непокретности је слободан, ако законом није друкчије одређено.

Непокретности, у смислу овог закона, јесу: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.) и други грађевински објекти, као и посебни делови зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) на којима може постојати засебно право својине (у даљем тексту: непокретности).

#### Члан 2.

Промет непокретности, у смислу овог закона, јесте пренос права својине на непокретности правним послом, уз накнаду или без накнаде.

Прометом непокретности сматра се и пренос права коришћења на непокретности у јавној својини са једног на другог носиоца права коришћења на непокретности у јавној својини.

#### Члан 3.

Преносом права својине на згради, односно другом грађевинском објекту, истовремено се преноси и право својине на земљишту на којем се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује се уговором о промету непокретности, а ако то није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде.

Преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења или право закупа, преноси се и право коришћења или право закупа на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

#### Члан 4.

Уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележничког записа.

За састављање уговора о промету непокретности у облику јавнобележничког записа искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора.

Уговори који нису закључени на начин из ст. 1. и 2. овог члана, не производе правно дејство.

Ако јавни бележник, на основу извршеног увида у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности, утврди да су у суду већ оверени потписи на уговору о промету исте непокретности, односно да је код јавног бележника или у суду сачињен јавнобележнички запис о промету исте непокретности, а

продавац је исто лице, дужан је да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о уговору о промету непокретности дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа одмах достави суду који је надлежан за вођење посебне евиденције јавнобележничких записа о уговорима о промету непокретности.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о уговору о промету непокретности дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа достави органу надлежном за утврђивање и наплату јавних прихода, у року од десет дана од дана сачињавања.

Основни суд води посебну евиденцију јавнобележничких записа о уговорима о промету непокретности које се налазе на његовом подручју. Посебна евиденција садржи: податке о уговорницима, податке о непокретности и податке о јавнобележничком запису о уговору о промету непокретности. Право увида у посебну евиденцију имају јавни бележници са подручја основног суда који води посебну евиденцију.

Пропис којим се ближе уређује вођење посебне евиденције из става 7. овог члана доноси министар надлежан за правосуђе.

## **II. ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ**

### **Члан 5.**

Сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан је да га претходно понуди на продају осталим сувласницима.

У случају кад има више сувласника, првенство у остваривању права прече куповине има сувласник са већим сувласничким делом.

Кад има више сувласника који би према ставу 2. овог члана имали право прече куповине, сувласник непокретности има право да сам одлучи коме ће од њих продати свој део непокретности.

### **Члан 6.**

Власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди на продају власнику суседног пољопривредног земљишта.

У случају кад има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште граничи са пољопривредним земљиштем продавца, првенство у остваривању права прече куповине има власник суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца. Ако има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца, а граничне линије су једнаке, предност између њих има власник суседног земљишта чија је површина највећа.

У остваривању права прече куповине власник суседног земљишта је по редоследу иза сувласника земљишта које је предмет продаје.

### **Члан 7.**

Понуда из чл. 5. и 6. овог закона, која се доставља истовремено свим носиоцима права прече куповине, мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје.

Понуда мора бити у писменом облику.

Ималац права прече куповине дужан је да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди.

Понуда и изјава о прихватању понуде из ст. 1. и 3. овог члана мора се учинити препорученим писмом.

#### **Члан 8.**

Ако се ималац права прече куповине, коме је учињена понуда, у року од 15 дана од дана пријема понуде, не изјасни на начин из члана 7. став 3. овог закона да прихвата понуду, продавац може продати непокретност другом лицу, али не под повољнијим условима.

#### **Члан 9.**

Ако ималац права прече куповине не прихвати понуду, а власник ту непокретност не прода ни трећем лицу у року од једне године од дана неприхватања понуде, дужан је да у случају поновне продаје поступи по одредбама чл. 5. до 7. овог закона.

#### **Члан 10.**

Ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може тужбом да захтева да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима.

Тужба из става 1. овог члана може се поднети надлежном суду у року од 30 дана од дана када је ималац права прече куповине сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од две године од дана закључења уговора о продаји непокретности.

Ако уговор о продаји непокретности није закључен у облику прописаним овим законом, а непокретност је предата купцу у државину, сматраће се да је на тај начин дошло до повреде права прече куповине, па лице које има то право може тужбом да захтева остваривање тог права.

Тужба из става 3. овог члана може се поднети надлежном суду у року од једне године од дана сазнања за пренос државине, а најкасније у року од две године од дана предаје непокретности купцу у државину.

Тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе из ст. 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

### **III. ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 11.**

Ништав је уговор о промету непокретности закључен под условима постојања притиска и насиља, односно у условима и околностима у којима је била угрожена или није била обезбеђена сигурност људи и имовине, остваривање заштите слобода, права и дужности грађана или законитост и равноправност грађана.

#### **Члан 12.**

Непокретности у јавној својини могу се отуђити у складу са законом који уређује јавну својину, ако посебним законом није другачије одређено.

Пољопривредно и грађевинско земљиште, шуме и шумско земљиште, као и лучко земљиште не могу се отуђити из јавне својине, ако законом није другачије одређено.

#### **Члан 13.**

Власник непокретности може се једностраном изјавом одрећи права својине на непокретности у корист Републике Србије.

Изјава о одрицању, у смислу става 1. овог члана, даје се у облику јавнобележничког записа и служи као основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Од подносиоца изјаве ће се, пре њеног потписивања, затражити да поднесе извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, односно другу одговарајућу исправу на основу које се утврђује да је он власник непокретности.

Јавни бележник ће потписану изјаву, заједно са приложеним исправама, доставити Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, ради покретања поступка за упис права и одређивање начина коришћења предметне непокретности.

#### **Члан 14.**

Јавни бележник који сачињава јавнобележнички запис о уговору отуђењу непокретности из јавне својине дужан је да примерак јавнобележничког записа достави надлежном правобраниоцу, у року од 15 дана од дана сачињавања записа.

Ако је уговор о промету непокретности закључен супротно одредбама овог закона, закона којим се уређује јавна својина или другог закона, надлежни правобранилац је дужан да поднесе тужбу за поништај уговора, у року од шест месеци од дана достављања јавнобележничког записа, а најкасније у року од три године од дана сачињавања јавнобележничког записа.

### **IV. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 15.**

Новчаном казном од 50.000 до 150.000 динара казниће се за прекршај јавни бележник који:

1) не достави надлежном органу оверен препис јавнобележничког записа у складу са чланом 4. ст. 5. и 6. овог закона;

2) не достави примерак јавнобележничког записа надлежном правобраниоцу у складу са чланом 14. став 1. овог закона.

### **V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 16.**

У градовима, односно општинама за које нису именовани јавни бележници, до именовања јавних бележника, уговоре о промету непокретности

у облику јавнобележничког записа ће састављати основни судови у складу са одредбама овог закона и закона којим се уређује јавнобележничка делатност.

Судови су дужни да омогуће јавном бележнику увид у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности који су поднети ради оверавања потписа уговарача, а коју судови воде до дана ступања на снагу овог закона у складу са Правилником о вођењу посебне евиденције о уговорима о промету непокретности („Службени гласник РС”, број 4/10).

#### **Члан 17.**

Даном ступања на снагу овог закона престаје да важи Закон о промету непокретности („Службени гласник РС”, бр. 42/98 и 111/09) и Правилник о вођењу посебне евиденције о уговорима о промету непокретности („Службени гласник РС”, број 4/10).

#### **Члан 18.**

Овај закон ступа на снагу 1. септембра 2014. године.

## **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

### **I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Уставни основ за доношење Закона о промету непокретности садржан је у члану 97. тачка 17. Устава Републике Србије („Службени гласник РС”, број 98/06), према коме Република Србија уређује и обезбеђује, између осталог, друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

### **II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Важећи Закон о промету непокретности („Службени гласник РС”, бр. 42/98 и 111/09) донет је на основу раније важећег Устава, који је као равноправне облике својине познавао приватну, државну и друштвену својину. Имајући у виду да је 2006. године донет нови Устав Републике Србије, који предвиђа претварање друштвене својине у приватну својину, као и постојање јавне својине, коју поред државне својине подразумева и својину аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, а на основу кога је донет Закон о јавној својини, неопходно је извршити усклађивање закона који уређује промет непокретности са наведеним правним актима..

Поред тога, Законом о јавном бележничтву („Службени гласник РС”, бр. 31/11, 85/12, 19/13 и 55/14 – др. закон) предвиђено је, између осталог, да се уговори о располагању непокретностима сачињавају у облику јавнобележничког записа, као и да су за ове послове искључиво надлежни јавни бележници, неопходно је извршити међусобно усклађивање закона који уређује промет непокретности са Законом о јавном бележничтву.

Будући да је због наведеног усклађивања било неопходно извршити интервенцију у више од половине одредаба у важећем Закону о промету непокретности, у складу са Јединственим методолошким правилима за израду прописа, неопходно је било да се предложи нови закон који уређује промет непокретности.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

Предложени закон састоји се од пет делова, и то: део који садржи основне одредбе, део који се односи право прече куповине, посебне одредбе, казнене одредбе и прелазне и завршне одредбе.

У основним одредбама Закона (чл. 1. до 4) прописано је основно начело да је промет непокретности слободан, уз изузетак да се посебним законом могу предвидети одређена ограничења, а што је у складу и са одредбом члана 88. Устава Републике Србије који предвиђа да се законом могу ограничити коришћење и располагање када је у питању земљиште.

Одредбама чл. 1. и 2. Закона дефинисан је појам непокретности и појам промета непокретности у смислу овог закона. Под непокретностима се сматрају земљиште, зграде, други грађевински објекти, као и посебни делови зграда на којима може постојати засебно право својине. Под прометом непокретности сматра се пренос права својине на непокретности правним послом, као и пренос права коришћења на непокретности у јавној својини са једног на другог носиоца права коришћења.

Чланом 3. Закона фактички се задржава важеће законско решење, с тим што је извршено термилошко усклађивање са важећим Уставом Републике Србије и Законом о јавној својини, као и што се предвиђа да се, у недостатку уговора о промету непокретности, примењују правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде.

Једна од најважнијих новина који садржи преложени закон односи се на облик (форму) правног посла којом се врши промет непокретности. Наиме, важећим Законом о промету непокретности предвиђено је да се промет непокретности врши преко уговора, које уговорне странке саме састављају, уз обавезу овере потписа уговорних страна од стране надлежног суда. Имајући у виду да је чланом 82. Закона о јавном бележничтву, који почиње да се примењује од 1. септембра 2014. године, између осталог предвиђено, да се уговори о располагању непокретности сачињавају искључиво у облику јавнобележничког записа, неопходно је да се таква форма уговора пропише и чланом 4. Закона. Оваквим решењем ће се постићи већа правна сигурност у веома важној области промета непокретности, будући да састављање уговора врши јавни бележник, који је дужан да у том поступку прецизно искаже вољу уговорних страна, као и да се стара о заштити њихових права и интереса. То подразумева да је јавни бележник приликом састављања уговора дужан да провери да ли преносилац права које је предмет промета непокретности има то право, као и да јавни бележник одговора и професионално и имовински за евентуалне правне мањкавости јавнобележничког записа којим се врши промет непокретности.

Одредбама Главе друге Закона – Право прече куповине (чл. 5. до 10), уређен је начин остваривања права прече куповине у случајевима када се врши промет одређене непокретности. Задржана су решења из важећег Закона о промету непокретности у погледу права прече куповине у корист сувласнике непокретности, као и права прече куповине власника суседног пољопривредног земљишта, када је предмет продаје пољопривредно земљиште.

Одредбама чл. 7. и 8. Закона предвиђен је обавезан писмени облик за понуду која мора бити упућенима имаоцима права прече куповине, као и дужност за ова лица да се у року од 15 дана од дана пријема понуде у писменој форми изјасне о томе. Како би се спречила повреда права прече куповине, предвиђено је да продавац не може продати непокретност другом лицу под повољнијим условима од оних које је понудио носиоцу права прече куповине.

Чланом 10. Закона прописан је начин остваривања правне заштите права прече куповине, која се огледа у могућности носиоца права прече куповине да поднесе тужбу надлежном суду ради заштите овог права.

Одредбама Главе треће Закона – Посебне одредбе (чл. 11. до 14), уређена су питања која се односе на ништавост уговора о промету непокретности, као и поједина питања која се односе на отуђење непокретности у јавној својини. Извршене су неопходне измене, ради усклађивања са Законом о јавној својини, а уведена је и обавеза за јавног бележника који сачињава јавнобележнички запис о уговору о отуђењу непокретности из јавне својине да примерак тог записа достави надлежном правобраниоцу, и то у року од 15 дана од дана сачињавања записа. Такође, у циљу појачане заштите јавне својине, утврђена је и дужност надлежног правобраниоца да поднесе тужбу за поништај уговора, ако је уговор о промету непокретности чији је предмет јавна својина закључен супротно одредбана Закона о промету непокретности и Закона о јавној својини.

Одредбама Главе четврте и пете Закона – чл. 15. до 18, прописани су прекршаји и прелазне и завршне одредбе Закона.

Предвиђено је да Закон ступа на снагу 1. септембра 2014. године, имајући у виду да Закон о јавном бележничтву почиње да се примењује тог дана. Будући да је Законом о јавном бележничтву предвиђено да тај закона почиње са применом иако нису именовани јавни бележници у свим општинама у Републици Србији, неопходно је предвидети да у општинама за које нису именовани јавни бележници, до њиховог именовања, послове закључења јавнобележничких записа о уговорима о промету непокретности обављају надлежни основни судови, а из разлога ефикаснијег промета непокретности и смањења трошкова који бу настали због тога што нису именовани сви јавни бележници.

#### **IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона нису потребна средства из буџета Републике Србије.

#### **V. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ**

Предлаже се да се овај закон, донесе по хитном поступку, будући да би недоношење закона по хитном поступку могло да проузрокује штетне последице по рад државних и других органа и остваривање права грађана, имајући у виду почетак примене Закона о јавном бележничтву, који предвиђа да одређене надлежности судова преузимају јавни бележници..