

Z A K O N

O IZMENI ZAKONA O PROMETU NEPOKRETNOSTI

Član 1.

U Zakonu o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 93/2014) član 4. menja se i glasi:

„Član 4.

Ugovor o prometu nepokretnosti mora da sadrži sve elemente iz člana 84. Zakona o javnom beležništvu („Službeni glasnik RS“, broj 31/2014) i da bude sastavljen u formi koja je propisana za javnobeležnički zapis.

Za sastavljanje ugovora o prometu nepokretnosti ovlašćen je advokat i javni beležnik, a za overu ugovora o prometu nepokretnosti isključivo je nadležan javni beležnik na čijem se području nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora.

Ugovori koji nisu zaključeni na način iz st. 1. i 2. ovog člana, ne proizvode pravno dejstvo.

Ako javni beležnik, na osnovu izvršenog uvida u posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti, utvrdi da su u sudu ili kod javnog beležnika već overen ugovor o prometu iste nepokretnosti, odnosno da je kod javnog beležnika ili u sudu sačinjen javnobeležnički zapis o prometu iste nepokretnosti, a prodavac je isto lice, dužan je da o tome upozori ugovornike i da odbije overu ugovora o prometu nepokretnosti.

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o prometu nepokretnosti ili overio ugovor o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog javnobeležničkog zapisa ili ispravu o overi nejavne isprave (solemnizaciji) odmah dostavi sudu koji je nadležan za vođenje posebne evidencije javnobeležničkih zapisa o ugovorima o prometu nepokretnosti i evidenciju o overi nejavnih isprava o prometu nepokretnosti (solemnizaciji).

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o prometu nepokretnosti ili overio ugovor o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog javnobeležničkog zapisa ili ispravu o overi nejavne isprave (solemnizaciji) dostavi organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda, u roku od deset dana od dana sačinjavanja.

Osnovni sud vodi posebnu evidenciju javnobeležničkih zapisa o overi ugovora o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području i isprava o overi nejavnih isprava o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području (solemnizaciji). Posebna evidencija sadrži: podatke o ugovornicima, podatke o nepokretnosti i podatke o javnobeležničkom zapisu o ugovoru o prometu nepokretnosti i ispravi o overi nejavnih isprava o prometu nepokretnosti (solemnizaciji). Pravo uvida u posebnu evidenciju imaju javni beležnici sa područja osnovnog suda koji vodi posebnu evidenciju.

Propis kojim se bliže uređuje vođenje posebne evidencije iz stava 7. ovog člana donosi ministar nadležan za pravosuđe.

Ako javni beležnik, na osnovu izvršenog uvida u registar nepokretnosti ili na drugi način, utvrdi da je predmet ugovora o prometu nepokretnosti objekat ili

poseban deo zgrade za koji nije izdata upotrebna dozvola ili u pogledu koga je u toku postupak legalizacije, dužan je da o tome upozori ugovornike i da to upozorenje unese u javnobeležnički zapis ili u ispravu o overi nejavne isprave o prometu nepokretnosti (solemnizaciji), a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da sačini javnobeležnički zapis ili odbija da overi nejavnu ispravu.“.

Završna odredba

Član 2.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije“.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje Zakona o izmeni Zakona o prometu nepokretnosti sadržan je u članu 97. Ustava Republike Srbije, prema kome Republika Srbija, pored ostalog, uređuje i obezbeđuje ostvarivanje i zaštitu sloboda i prava građana, ustavnost i zakonitost, postupak pred sudovima i drugim državnim organima, sistem obavljanja privrednih i drugih delatnosti, svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine i druge odnose od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Odredbom člana 67. Ustava Republike Srbije ustanovljena je ljudsko pravo na pravnu pomoć, tako što se svakome, pod uslovima određenim zakonom, jemči pravo na pravnu pomoć. Tom odredbom precizirano je da pravnu pomoć pružaju: advokatura, kao samostalna i nezavisna služba, i službe pravne pomoći koje se osnivaju u jedinicama lokalne samouprave, u skladu sa zakonom, a da se zakonom određuje kada je pravna pomoć besplatna.

Prema navedenoj ustavnoj odredbi pravnu pomoć mogu da pružaju samo advokatura i službe pravne pomoći koje se osnivaju u jedinicama lokalne samouprave, a, pored dva navedena, Ustav nije predvideo nijedan drugi oblik pružanja pravne pomoći, kao što ni bilo kojim drugim ustavnim odredbama nije predviđena mogućnost da pravnu pomoć mogu da pružaju bilo koji drugi subjekti. Ustavom, takođe, nije predviđeno da krug određenih subjekata koji pružaju pravnu pomoć može biti proširen ili izmenjen zakonom.

Pojam pravne pomoći nije određen Ustavom, ali jeste odredbama člana 3. Zakona o advokaturi, kojima je određeno da pružanje pravne pomoći obuhvata:

- 1) davanje usmenih i pismenih pravnih saveta i mišljenja;
- 2) sastavljanje tužbi, zahteva, predloga, molbi, pravnih lekova, predstavki i drugih podnesaka;
- 3) sastavljanje ugovora, zaveštanja, poravnanja, izjava, opštih i pojedinačnih akata i drugih isprava;
- 4) zastupanje i odbranu fizičkih i pravnih lica;
- 5) posredovanje u cilju zaključenja pravnog posla ili mirnog rešavanja sporova i spornih odnosa;
- 6) obavljanje drugih poslova pravne pomoći u ime i za račun domaćeg ili stranog fizičkog ili pravnog lica, na osnovu kojih se ostvaruju prava ili štite slobode i drugi interesi.

S obzirom da je jedan od oblika pružanja pravne pomoći: sastavljanje ugovora, zaveštanja, poravnanja, izjava, opštih i pojedinačnih akata i drugih isprava, nema opravdanja da se sastavljanje ugovora o prometu nepokretnosti stavlja u

isključivu nadležnost javnih beležnika, a ne i drugih subjekata, a naročito nema opravdanja da se isključuju subjekti koji na to imaju pravo i na osnovu Ustava.

S obzirom da prema odredbi člana 67. stav 1. Ustava pravnu pomoć mogu da pružaju isključivo advokatura i služba pravne pomoći, postoje ozbiljni razlozi i za stav da se sastavljanjem ugovora, zaveštanja, poravnanja, izjava, opštih i pojedinačnih akata i drugih isprava, kao jednog od oblika pružanja pravne pomoći mogu baviti samo advokatura i službe pravne pomoći koje se osnivaju u jedinicama lokalne samouprave i postoje opravdani razlozi da se razmotri usklađenost sa Ustavom čak i drugih ovlašćenja javnih beležnika.

S obzirom da je dosadašnjim odredbama člana 4. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 93/2014) određeno je da je za sastavljanje ugovora o prometu nepokretnosti u obliku javnobeležničkog zapisa isključivo nadležan javni beležnik, a da ugovori koji tako nisu zaključeni ne proizvode pravo dejstvo, neophodno je ovu odredbu usaglasiti sa Ustavom.

Nakon sprovedene ex post analize efekata donetog Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 93/2014) može se zaključiti:

1. zakonsko rešenje iz člana 4. kojim je su samo javni beležnici ovlašćeni, na samo za overu ugovora, već i za sačinjavanje svih ugovora o prometu nepokretnosti izazvalo je brojne probleme i to je potrebno hitno rešiti,

2. motiv da se, pored posebne evidencije javnobeležničkih zapisa koju vodi Osnovni sud o overi ugovora o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području, predvidi obaveza javnog beležnika da unese upozorenje ili odbije overu kada utvrdi da su u sudu ili kod javnog beležnika već overen ugovor o prometu iste nepokretnosti, odnosno da je kod javnog beležnika ili u sudu sačinjen javnobeležnički zapis o prometu iste nepokretnosti, a prodavac je isto lice, je za pohvalu,

3. postoji opravdana primedba da u takvom slučaju treba, ne samo uneti upozorenje, već odbiti overu,

4. u slučaju da je predmet ugovora o prometu nepokretnosti objekat ili poseban deo zgrade za koji nije izdata upotrebna dozvola ili u pogledu koga je u toku postupak legalizacije, ima opravdanja za rešenje da je javni beležnik dužan je da o tome upozori ugovornike i da to upozorenje unese u javnobeležnički zapis ili u ispravu o overi nejavne isprave o prometu nepokretnosti (solemnizaciji), a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik treba da odbije da sačini javnobeležnički zapis ili odbije da overi nejavnu ispravu.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Član 1. daje rešenje za sve uočene nedostatke važećeg Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 93/2014) tako što se ukida monopol javnih beležnika na sačinjavanje ugovora o prometu nepokretnosti, a zadržavaju se dobra rešenja u pogledu obezbeđenja pravne sigurnosti.

Članom 2. Zakona propisan je rok za stupanje na snagu zakona.

IV. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Zakonom o izmeni Zakona o prometu nepokretnosti obezbediće se bolje ostvarivanje ciljeva Zakona i otklanjanje uočenih poteškoća u njegovoj primeni.

V. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna sredstva iz budžeta Republike Srbije.

VI. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku, u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12 - prečišćen tekst), jer nedonošenje po hitnom postupku moglo bi da prouzrokuje štetne posledice po rad organa i organizacija, a donošenje po hitnom postupku omogućiće doslednije ispunjenje međunarodnih obaveza i usklađivanje sa propisima Evropske unije.

VII. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DA ZAKON STUPI NA SNAGU PRE OSMOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”

Potrebno je da ovaj zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, da bi se što pre i što bolje ostvarili ciljevi donošenja ovog zakona, bolje ostvarivanje prava građana u pogledu omogućavanja prometa nepokretnosti, uz istovremeno zadržavanje postojeće zaštite pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti, što predstavlja naročito opravdane razloge za stupanje na snagu ovog zakona pre osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, u skladu sa članom 196. stav 4. Ustava Republike Srbije.