

ЗАКОН

О ИЗМЕНИ ЗАКОНА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 1.

У Закону о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 93/2014) члан 4. мења се и гласи:

„Члан 4.

Уговор о промету непокретности мора да садржи све елементе из члана 84. Закона о јавном бележништву („Службени гласник РС“, број 31/2014) и да буде састављен у форми која је прописана за јавнобележнички запис.

За састављање уговора о промету непокретности овлашћен је адвокат и јавни бележник, а за оверу уговора о промету непокретности 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 или код јавног бележника већ оверен уговор 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 одбије оверу уговора о промету непокретности.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о промету непокретности или оверио уговор о промету непокретности дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа или исправу о овери нејавне исправе (солемнизацији) одмах достави суду који је надлежан за вођење посебне евиденције јавнобележничких записа о уговорима о промету непокретности и евиденцију о овери нејавних исправа о промету непокретности (солемнизацији).

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о промету непокретности или оверио уговор о промету непокретности дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа или исправу о овери нејавне исправе (солемнизацији) 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 овери уговора о промету непокретности које се налазе на његовом подручју и исправа о овери нејавних исправа о промету непокретности које се налазе на његовом подручју (солемнизацији). Посебна евиденција садржи: податке о уговорницима, податке о непокретности и податке о јавнобележничком запису о уговору о промету непокретности и исправи о овери нејавних исправа о промету непокретности (солемнизацији). 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.

Ако јавни бележник, на основу извршеног увида у регистар непокретности или на други начин, утврди да је предмет уговора о промету непокретности објекат или посебан део зграде за који није издата употребна дозвола или у погледу кога је у току поступак легализације, дужан је да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис или у исправу о овери нејавне исправе о промету непокретности (солемнизацији), а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис или одбија да овери нејавну исправу.“.

Завршна одредба

Члан 2.

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење Закона о измени Закона о промету непокретности садржан је у члану 97. Устава Републике Србије, према коме Република Србија, поред осталог, уређује и обезбеђује остваривање и заштиту слобода и права грађана, уставност и законитост, поступак пред судовима и другим државним органима, систем обављања привредних и других делатности, својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине и друге односе од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Одредбом члана 67. Устава Републике Србије установљена је људско право на правну помоћ, тако што се свакоме, под условима одређеним законом, јемчи право на правну помоћ. Том одредбом прецизирано је да правну помоћ пружају: адвокатура, као самостална и независна служба, и службе правне помоћи које се оснивају у јединицама локалне самоуправе, у складу са законом, а да се законом одређује када је правна помоћ бесплатна.

Према наведеној уставној одредби правну помоћ могу да пружају само адвокатура и службе правне помоћи које се оснивају у јединицама локалне самоуправе, а, поред два наведена, Устав није предвидео ниједан други облик пружања правне помоћи, као што ни било којим другим уставним одредбама није предвиђена могућност да правну помоћ могу да пружају било који други субјекти. Уставом, такође, није предвиђено да круг одређених субјеката који пружају правну помоћ може бити проширен или измењен законом.

Појам правне помоћи није одређен Уставом, али јесте одредбама члана 3. Закона о адвокатури, којима је одређено да пружање правне помоћи обухвата:

- 1) давање усмених и писмених правних савета и мишљења;
- 2) састављање тужби, захтева, предлога, молби, правних лекова, представки и других поднесака;
- 3) састављање уговора, завештања, поравнања, изјава, општих и појединачних аката и других исправа;
- 4) заступање и одбрану физичких и правних лица;
- 5) посредовање у циљу закључења правног посла или мирног решавања спорова и спорних односа;
- 6) обављање других послова правне помоћи у име и за рачун домаћег или страног физичког или правног лица, на основу којих се остварују права или штите слободе и други интереси.

С обзиром да је један од облика пружања правне помоћи: састављање уговора, завештања, поравнања, изјава, општих и појединачних аката и других исправа, нема оправдања да се састављање уговора о промету непокретности

ставља у искључиву надлежност јавних бележника, а не и других субјеката, а нарочито нема оправдања да се искључују субјекти који на то имају право и на основу Устава.

С обзиром да према одредби члана 67. став 1. Устава правну помоћ могу да пружају искључиво адвокатура и служба правне помоћи, постоје озбиљни разлози и за став да се састављањем уговора, завештања, поравнања, изјава, општих и појединачних аката и других исправа, као једног од облика пружања правне помоћи могу бавити само адвокатура и службе правне помоћи које се оснивају у јединицама локалне самоуправе и постоје оправдани разлози да се размотри усклађеност са Уставом чак и других овлашћења јавних бележника.

С обзиром да је досадашњим одредбама члана 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 93/2014) одређено је да је за састављање уговора о промету непокретности у облику јавнобележничког записа искључиво надлежан јавни бележник, а да уговори који тако нису закључени не производе право дејство, неопходно је ову одредбу усагласити са Уставом.

Након спроведене *ex post* анализе ефеката донетог Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 93/2014) може се закључити:

1. законско решење из члана 4. којим је су само јавни бележници овлашћени, на само за оверу уговора, већ и за сачињавање свих уговора о промету непокретности изазвало је бројне проблеме и то је потребно хитно решити,

2. мотив да се, поред посебне евиденције јавнобележничких записа коју води Основни суд о овери уговора о промету непокретности које се налазе на његовом подручју, предвиди обавеза јавног бележника да унесе упозорење или одбије оверу када утврди да су у суду или код јавног бележника већ оверен уговор 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, је за похвалу,

3. постоји оправдана примедба да у таквом случају треба, не само унети упозорење, већ одбити оверу,

4. у случају да је предмет уговора о промету непокретности објекат или посебан део зграде за који није издата употребна дозвола или у погледу кога је у току поступак легализације, има оправдања за решење да је јавни бележник дужан је да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис или у исправу о овери нејавне исправе о промету непокретности (солемнизацији), а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник треба да одбије да сачини јавнобележнички запис или одбије да овери нејавну исправу.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Члан 1. даје решење за све уочене недостатке важећег Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 93/2014) тако што се укида монопол јавних бележника на сачињавање уговора о промету непокретности, а задржавају се добра решења у погледу обезбеђења правне сигурности.

Чланом 2. Закона прописан је рок за ступање на снагу закона.

IV. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ПРОПИСА

Законом о измени Закона о промету непокретности обезбедиће се боље остваривање циљева Закона и отклањање уочених потешкоћа у његовој примени.

V. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

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

VI. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ

Предлаже се доношење овог закона по хитном поступку, у складу са чланом 167. Пословника Народне скупштине („Службени гласник РС”, број 20/12 - пречишћен текст), јер недоношење по хитном поступку могло би да проузрокује штетне последице по рад органа и организација, а доношење по хитном поступку омогућиће доследније испуњење међународних обавеза и усклађивање са прописима Европске уније.

VII. РАЗЛОЗИ ЗБОГ КОЈИХ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ДА ЗАКОН СТУПИ НА СНАГУ ПРЕ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”

Потребно је да овај закон ступи на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, да би се што пре и што боље остварили циљеви доношења овог закона, боље остваривање права грађана у погледу омогућавања промета непокретности, уз истовремено задржавање постојеће заштите правне сигурности у промету непокретности, што представља нарочито оправдане разлоге за ступање на снагу овог закона пре осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, у складу са чланом 196. став 4. Устава Републике Србије.