

ЗАКОН

О ИЗМЕНАМА ЗАКОНА О ЈАВНОМ БЕЛЕЖНИШТВУ

Члан 1.

У Закону о јавном бележништву („Службени гласник РС”, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013 и 557/2014), у члану 82. став 1. тачка 5) иза речи: „непокретностима” додају се речи: „лица која су пословно неспособна”.

Члан 2.

У члану 93. после става 8. додају се ст. 9. и 10. који гласе:

„У случају овере нејавне исправе о промету непокретности (солемнизацији) 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.

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 исправу о овери нејавне исправе о промету непокретности (солемнизацији), а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да овери нејавну исправу. ”.

Завршна одредба

Члан 3.

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

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Уставни основ за доношење Закона о изменама Закона о јавном бележништву 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 82. Закона о јавном бележничтву („Службени гласник РС”, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013 и 5572014) одређено је да се у облику јавнобележничког записа сачињавају, између осталог, нарочито уговори о располагању непокретностима, и то не само уговори о располагању непокретностима лица која су пословно неспособна, а да је на основу тога за сачињење таквог уговора искључиво надлежан јавни бележник, неопходно је ову одредбу усагласити са Уставом.

Након спроведене *ex post* анализе ефеката донетог Закона о јавном бележничтву („Службени гласник РС”, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013 и 5572014) може се закључити:

1. законско решење из члана 82. 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, а проширењем круга лица који могу да сачињавају уговоре о располагању непокретностима допринеће се решењу проблема,

2. уколико постоји посебна потреба да се у облику јавнобележничког записа сачињавају, између осталог, уговори о располагању непокретностима лица која су пословно неспособна, не постоји оправдање да се сачињење уговора о располагању непокретностима других лица не омогући и другим субјектима који на то имају право и на основу Устава,

3. посебно треба прецизирати поступање јавног бележника код овере нејавне исправе о промету непокретности (солемнизацији) и то не само да упозори уговараче, већ и да 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,

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 исправу о овери нејавне исправе о промету непокретности (солемнизацији), а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник треба да одбије да одбије да овери нејавну исправу.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Члан 1. даје решење за све уочене недостатке важећег Закона о јавном бележничтву („Службени гласник РС”, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013 и 55/2014) тако што се укида монопол јавних бележника на сачињавање уговора о промету непокретности, а задржавају се садашња решења у погледу обезбеђења правне сигурности и посебне заштите код располагања некретнинама лица која су пословно неспособна.

Чланом 2. Закона прецизира се примена добрих решења из Закона о промету непокретности у случајевима овере нејавне исправе о промету непокретности (солемнизацији).

Чланом 3. Закона прописан је рок за ступање на снагу закона.

IV. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ПРОПИСА

Законом о изменама Закона о јавном бележничтву 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.