

ЗАКОН

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ

Члан 1.

У Закону о промету непокретности („Службени гласник РС”, број 93/14), члан 4. мења се и гласи:

„Члан 4.

Уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележничког записа или у писменом облику.

Уговор о промету непокретности закључен у писменом облику оверава јавни бележник, у складу са законом којим се уређује оверавање нејавне исправе (солемнизација).

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

Уговори који нису закључени на начин из ст. 1. до 3. 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, да је код јавног бележника или у суду сачињен јавнобележнички запис о промету исте непокретности, односно да је код јавног бележника оверен уговор о промету исте непокретности, а продавац је исто лице, јавни бележник је дужан да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис, односно клаузулу о овери, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис, односно да овери уговор.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о уговору о промету непокретности, односно који је оверио уговор о промету непокретности, дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа, односно уговора, одмах достави суду који је надлежан за вођење посебне евиденције уговора о промету непокретности.

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

Основни суд води посебну евиденцију уговора 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 или податке о јавнобележничкој овери уговора о промету непокретности. Право увида у посебну евиденцију имају сви јавни бележници.

Пропис којим се ближе уређује вођење посебне евиденције из става 8. 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, односно клаузулу о овери, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис, односно овери уговор.”

Члан 2.

У члану 13. став 2. мења се и гласи:

„Изјава о одрицању, у смислу става 1. овог члана, може се дати у облику јавнобележничког записа или у писменом облику, који оверава јавни бележник у складу са законом којим се уређује оверавање нејавне исправе (солемнизација) и служи као основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.”

Члан 3.

Члан 14. мења се и гласи:

„Члан 14.

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

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, односно уговора, а најкасније у року од три године од дана сачињавања јавнобележничког записа, односно овере уговора.”

Члан 4.

Члан 15. мења се и гласи:

„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, односно уговора, у складу са чланом 4. ст. 6. и 7. овог закона;

2) не достави примерак јавнобележничког записа, односно уговора са приложеним исправама Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, односно надлежном органу аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе у складу са чланом 13. став 4. овог закона;

3) не достави примерак јавнобележничког записа, односно уговора надлежном правобраниоцу у складу са чланом 14. став 1. овог закона.”

Члан 5.

У члану 16. став 1. после речи: „записа” додаје се запета, а речи: „ће састављати” замењују се речима: „односно оверу уговора о промету непокретности вршиће”.

У ставу 2. после речи: „записа” додају се запета и речи: „односно оверу уговора о промету непокретности”.

Члан 6.

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 изменама и допунама 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

Нови Закон о промету непокретности („Службени гласник РС”, број 93/14), који је ступио на снагу 1. септембра 2014. године, предвидео је да се уговори о промету непокретности закључују искључиво у облику јавнобележничког записа за чије су састављање надлежни искључиво јавни бележници.

На основу анализе досадашње примене овог закона, закључено је да је неопходно извршити измене Закона о промету непокретности, у смислу да се омогући да се поред јавнобележничког записа уговори о промету непокретности могу сачињавати и у писменом облику, с тим да је неопходно да такви уговори прођу поступак солемнизације јавног бележника чиме би стекли својство јавне исправе. Предложеним изменама неће се нарушити степен правне сигурности у области промета непокретности.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Закона мења се члан 4. Закона о промету непокретности, тако што се предвиђа да се поред јавнобележничког записа, уговори о промету непокретности могу сачињавати од стране самих уговорних страна у писменом облику, с тим да је у том случају неопходно да се пред јавним бележником спроведе поступак солемнизације, који би таквом уговору дао снагу јавне исправе. У поступку солемнизације јавни бележник би потврдио да садржина уговора одговара вољи уговорних страна, као и да су уговорне стране својеручно потписале уговор.

Одредбама чл. 2. до 5. Закона врши се неопходно усклађивање чл. 13. до 16. Закона о промету непокретности са чланом 1. Закона.

Чланом 6. Закона предвиђено је да закон ступи на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, из разлога како би се спречила штета по остваривање права грађана и правних лица, која би могла наступити због успореног промета непокретности.

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.

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

Одредбом члана 196. став 4. Устава Републике Србије прописано је да закони и други општи акти могу да ступе на снагу и пре осмог дана од дана објављивања само ако за то постоје нарочито оправдани разлози утврђени приликом њиховог доношења.

У случају Закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности постоје нарочито оправдани разлози да закон ступи на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, будући да је то неопходно ради спречавања штете за остваривање права грађана и правних лица.