

Z A K O N

O IZMENAMA ZAKONA O JAVNOM BELEŽNIŠTVU

Član 1.

U Zakonu o javnom beležništvu („Službeni glasnik RS”, br. 31/2011, 85/2012, 19/2013 i 5572014), u članu 82. stav 1. tačka 5) iza reči: „nepokretnostima” dodaju se reči: „lica koja su poslovno nesposobna”.

Član 2.

U članu 93. posle stava 8. dodaju se st. 9. i 10. koji glase:

„U slučaju overe nejavne isprave o prometu nepokretnosti (solemnizaciji) 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.

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 ispravu o overi nejavne isprave o prometu nepokretnosti (solemnizaciji), a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da overi nejavnu ispravu.”.

Završna odredba

Član 3.

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 izmenama Zakona o javnom beležništvu 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 82. Zakona o javnom beležništvu („Službeni glasnik RS”, br. 31/2011, 85/2012, 19/2013 i 5572014) određeno je da se u obliku javnobeležničkog zapisa sačinjavaju, između ostalog, naročito ugovori o raspolaganju nepokretnostima, i to ne samo ugovori o raspolaganju nepokretnostima lica koja su poslovno nesposobna, a da je na osnovu toga za sačinjenje takvog ugovora isključivo nadležan javni beležnik, neophodno je ovu odredbu usaglasiti sa Ustavom.

Nakon sprovedene ex post analize efekata donetog Zakona o javnom beležništvu („Službeni glasnik RS”, br. 31/2011, 85/2012, 19/2013 i 5572014) može se zaključiti:

1. zakonsko rešenje iz člana 82. 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, a proširenjem kruga lica koji mogu da sačinjavaju ugovore o raspolaganju nepokretnostima doprineće se rešenju problema,

2. ukoliko postoji posebna potreba da se u obliku javnobeležničkog zapisa sačinjavaju, između ostalog, ugovori o raspolaganju nepokretnostima lica koja su poslovno nesposobna, ne postoji opravdanje da se sačinjenje ugovora o raspolaganju nepokretnostima drugih lica ne omogući i drugim subjektima koji na to imaju pravo i na osnovu Ustava,

3. posebno treba precizirati postupanje javnog beležnika kod overe nejavne isprave o prometu nepokretnosti (solemnizaciji) i to ne samo da upozori ugovarače, već i da 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,

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 ispravu o overi nejavne isprave o prometu nepokretnosti (solemnizaciji), a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik treba da odbije da overi nejavnu ispravu.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Član 1. daje rešenje za sve uočene nedostatke važećeg Zakona o javnom beležništvu („Službeni glasnik RS”, br. 31/2011, 85/2012, 19/2013 i 5572014) tako što se ukida monopol javnih beležnika na sačinjavanje ugovora o prometu nepokretnosti, a zadržavaju se sadašnja rešenja u pogledu obezbeđenja pravne

sigurnosti i posebne zaštite kod raspolaganja nekretninama lica koja su poslovno nesposobna.

Članom 2. Zakona precizira se primena dobrih rešenja iz Zakona o prometu nepokretnosti u slučajevima overe nejavne isprave o prometu nepokretnosti (solemnizaciji).

Članom 3. Zakona propisan je rok za stupanje na snagu zakona.

IV. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Zakonom o izmenama Zakona o javnom beležništvu 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.