

ZAKON

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PROMETU NEPOKRETNOSTI

Član 1.

U Zakonu o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, broj 93/14), član 4. menja se i glasi:

„Član 4.

Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u obliku javnobeležničkog zapisa ili u pismenom obliku.

Ugovor o prometu nepokretnosti zaključen u pismenom obliku overava javni beležnik, u skladu sa zakonom kojim se uređuje overavanje nejavne isprave (solemnizacija).

Za sastavljanje ugovora o prometu nepokretnosti u obliku javnobeležničkog zapisa, odnosno za overavanje ugovora o prometu nepokretnosti zaključenog u pismenom obliku isključivo je nadležan javni beležnik na čijem se području nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora.

Ugovori koji nisu zaključeni na način iz st. 1. do 3. 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 već overeni potpisi na ugovoru o prometu iste nepokretnosti, da je kod javnog beležnika ili u sudu sačinjen javnobeležnički zapis o prometu iste nepokretnosti, odnosno da je kod javnog beležnika overen ugovor o prometu iste nepokretnosti, a prodavac je isto lice, javni beležnik je dužan da o tome upozori ugovornike i da to upozorenje unese u javnobeležnički zapis, odnosno klauzulu o overi, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da sačini javnobeležnički zapis, odnosno da overi ugovor.

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o ugovoru o prometu nepokretnosti, odnosno koji je overio ugovor o prometu nepokretnosti, dužan je da overen prepis tog javnobeležničkog zapisa, odnosno ugovora, odmah dostavi sudu koji je nadležan za vođenje posebne evidencije ugovora o prometu nepokretnosti.

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o ugovoru o prometu nepokretnosti, odnosno koji je overio ugovor o prometu nepokretnosti, dužan je da overen prepis tog ugovora dostavi organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda, u roku od deset dana od dana sačinjavanja, odnosno overe.

Osnovni sud vodi posebnu evidenciju ugovora o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području. Posebna evidencija sadrži: podatke o ugovornicima, podatke o nepokretnosti i podatke o javnobeležničkom zapisu o ugovoru o prometu nepokretnosti ili podatke o javnobeležničkoj overi ugovora o prometu nepokretnosti. Pravo uvida u posebnu evidenciju imaju svi javni beležnici.

Propis kojim se bliže uređuje vođenje posebne evidencije iz stava 8. 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, odnosno klauzulu o overi, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da sačini javnobeležnički zapis, odnosno overi ugovor.”

Član 2.

U članu 13. stav 2. menja se i glasi:

„Izjava o odricanju, u smislu stava 1. ovog člana, može se dati u obliku javnobeležničkog zapisa ili u pismenom obliku, koji overava javni beležnik u skladu sa zakonom kojim se uređuje overavanje nejavne isprave (solemnizacija) i služi kao osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.”

Član 3.

Član 14. menja se i glasi:

„Član 14.

Javni beležnik koji sačinjava javnobeležnički zapis ugovora o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine, odnosno overava ugovor o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine, dužan je da primerak ugovora dostavi nadležnom pravobraniocu, u roku od 15 dana od dana sačinjavanja zapisa, odnosno overe ugovora.

Ako je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen suprotno odredbama ovog zakona, zakona kojim se uređuje javna svojina ili drugog zakona, nadležni pravobranilac je dužan da podnese tužbu za poništaj ugovora, u roku od šest meseci od dana dostavljanja javnobeležničkog zapisa, odnosno ugovora, a najkasnije u roku od tri godine od dana sačinjavanja javnobeležničkog zapisa, odnosno overe ugovora.”

Član 4.

Član 15. menja se i glasi:

„Član 15.

Novčanom kaznom od 50.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj javni beležnik koji:

1) ne dostavi nadležnom organu overen prepis javnobeležničkog zapisa, odnosno ugovora, u skladu sa članom 4. st. 6. i 7. ovog zakona;

2) ne dostavi primerak javnobeležničkog zapisa, odnosno ugovora sa priloženim ispravama Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije, odnosno nadležnom organu autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave u skladu sa članom 13. stav 4. ovog zakona;

3) ne dostavi primerak javnobeležničkog zapisa, odnosno ugovora nadležnom pravobraniocu u skladu sa članom 14. stav 1. ovog zakona.”

Član 5.

U članu 16. stav 1. posle reči: „zapisa” dodaje se zapeta, a reči: „će sastavljati” zamenjuju se rečima: „odnosno overu ugovora o prometu nepokretnosti vršiće”.

U stavu 2. posle reči: „zapisa” dodaju se zapeta i reči: „odnosno overu ugovora o prometu nepokretnosti”.

Član 6.

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 i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti sadržan je u članu 97. tačka 17. Ustava Republike Srbije („Službeni glasnik RS”, broj 98/06), prema kome Republika Srbija uređuje i obezbeđuje, između ostalog, druge odnose od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Novi Zakon o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, broj 93/14), koji je stupio na snagu 1. septembra 2014. godine, predvideo je da se ugovori o prometu nepokretnosti zaključuju isključivo u obliku javnobeležničkog zapisa za čije su sastavljanje nadležni isključivo javni beležnici.

Na osnovu analize dosadašnje primene ovog zakona, zaključeno je da je neophodno izvršiti izmene Zakona o prometu nepokretnosti, u smislu da se omogući da se pored javnobeležničkog zapisa ugovori o prometu nepokretnosti mogu sačinjavati i u pismenom obliku, s tim da je neophodno da takvi ugovori prođu postupak solemnizacije javnog beležnika čime bi stekli svojstvo javne isprave. Predloženim izmenama neće se narušiti stepen pravne sigurnosti u oblasti prometa nepokretnosti.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Zakona menja se član 4. Zakona o prometu nepokretnosti, tako što se predviđa da se pored javnobeležničkog zapisa, ugovori o prometu nepokretnosti mogu sačinjavati od strane samih ugovornih strana u pismenom obliku, s tim da je u tom slučaju neophodno da se pred javnim beležnikom sprovede postupak solemnizacije, koji bi takvom ugovoru dao snagu javne isprave. U postupku solemnizacije javni beležnik bi potvrdio da sadržina ugovora odgovara volji ugovornih strana, kao i da su ugovorne strane svojeručno potpisale ugovor.

Odredbama čl. 2. do 5. Zakona vrši se neophodno usklađivanje čl. 13. do 16. Zakona o prometu nepokretnosti sa članom 1. Zakona.

Članom 6. Zakona predviđeno je da zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, iz razloga kako bi se sprečila šteta po ostvarivanje prava građana i pravnih lica, koja bi mogla nastupiti zbog usporenog prometa nepokretnosti.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

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

V. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se da se ovaj zakon donese po hitnom postupku, budući da bi nedonošenje zakona po hitnom postupku moglo da prouzrokuje štetne posledice po rad državnih i drugih organa i ostvarivanje prava građana.

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

Odredbom člana 196. stav 4. Ustava Republike Srbije propisano je da zakoni i drugi opšti akti mogu da stupe na snagu i pre osmog dana od dana objavljivanja samo ako za to postoje naročito opravdani razlozi utvrđeni prilikom njihovog donošenja.

U slučaju Zakona o izmenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti postoje naročito opravdani razlozi da zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, budući da je to neophodno radi sprečavanja štete za ostvarivanje prava građana i pravnih lica.