**PRIMERI IZ PRAKSE ZBOG KOJIH NE MOŽEMO DOZVOLITI JAVNIM BELEŽNICIMA DA ULAZE U SADRŽINU PRIVATNIH ISPRAVA**

Poštovane kolege,

Kao član stručnog tima Advokatske komore Srbije učestvovala sam u razgovorima sa stručnim timom Ministarstva pravde zaključno sa 26.12.2014.godine kada je naš tim nakon sedam održanih sastanaka, ocenio da razgovori ne vode nikuda i da su okončani bezuspešno. U toku tih razgovora, kao što ste iz izveštaja stručnog tima i videli, ukazivali smo na pogubnost i nepotrebnost da javni beležnici prilikom potvrdjivanja ugovora, ulaze u sadržinu istog na način da ulaze u volju stranaka i njihova prava da raspolažu svojim pravima, te da odbijaju potvrdjivanje ugovora. Objašnjavali smo im da pravna sigurnost, koja im je navodno argument, ništa nije veća, čak je manja, ukoliko se nastavi sa primenom ovakvog ZOJB. Davali smo im primere iz prakse, i objašnjavali da je pravni promet ugrožen, da ga ima u mnogo manjem obimu, da država trpi štetu jer prometa nema, pa samim tim ni naplate poreza na prenos apsolutnih prava, da se promet nepokretnosti ne može ograničavati voljom javnog beležnika, da nepokretnosti koje na primer, nisu upisane u javnu knjigu, ali je kupac saglasan da istu kupi i da zna da ista nije upisana u javnu knjigu, nisu van prometa, da promet takvih nepokretnosti mora biti dozvoljen i da nema ni jednog razloga zašto ne bi bio.

Svakodnevno od kolega dobijam primere iz prakse koji pokazuju da smo u pravu, da je ZOJB protivan svim ostalim zakonima ove države, da je duboko u koliziji sa ostatkom pravnog poretka i da već izaziva pravnu nesigurnost, te da će ubuduće biti mnogo sporova upravo zbog odbijanja javnih beležnika da povrdjuju isprave.

Primeri koje ću navesti su nastali u periodu od kraja septembra do kraja prošle nedelje.Primere su poslale kolege koje imaju neposredna saznanja o ovim dogadjajima. Takodje, priča se da su beležnici, na svakih nedelju dana, trčkarali po svoje stavove – negde. Dakle, moguće je da su, u međuvremenu, i promenili stavove.

Gotovo u svakoj situaciji, pored okolnosti da je JB na kraju odbio da sastavi zapis, najveći problem je bila neodređenost i veliki protok vremena: ni u jednom slučaju javni beležnik nije odmah i taksativno nabrojao šta mu je sve od dokumentacije potrebno da bi prihvatio sačinjavanje zapisa, već je u čak tri ili četiri dolaska, svaki put „dodavao“ po nešto od dokumentacije koju traži.

Primeri:

I Preduzeće koje je privatizovano 2004. godine želi da zaključi ugovor o prodaji nepokretnosti. Iako je nepokretnost uknjižena, kao uslov za sačinjavanje zapisa, beležnik je tražio saglasnost Agencije za privatizaciju, odnosno, neku vrstu njihovog „odobrenja“.

Na konstataciju da je pravno lice privatizovano pre deset godina, a da je postupak kontrole privatizacionog procesa okončan još pre 5 godina, beležnik insistira da Agencija za privatizaciju, u slobodnoj formi, ipak napiše svoju saglasnost. („Na memorandumu i sa pečatom“).

Agencija za privatizaciju takve potvrde ili izjave o saglasnosti – ne izdaje.

Javni beležnik je jedini u mestu i nema načina da pravna lica zaključe posao o prometu nepokretnosti protiv njegove volje ili da pokušaju kod drugog. Javni beležnik je fizički izbegavao kontakt sa zakonskim zastupnikom.

II Založna izjava jednog pravnog lica, kupca, koji je daje u korist saugovarača - prodavca stočne hrane - na ime obezbeđenja plaćanja za robu koja bi trebalo da bude isporučena. Umesto da zakonski zastupnik izjavu završi i okonča posao za 15 minuta, javni beležnik je tražio:

* Odluku skupštine/vlasnika društva kojom se nalaže direktoru davanje založne izjave za konkretni posao,
* Zapisnik sa sednice Skupštine društva iz koga se može videti da su članovi Skupštine glasali kao u odluci koju je potpisao predsedavajući skupštinom,
* Izvod iz bilansa iz kog se vidi da vrednost nepokretnosti u pitanju ne prelazi 30% vrednosti društva iskazane u poslednjem bilansu,
* Poziv akcionarima za konkretnu skupštinu, u kom pozivu je navedeno da će se odlučivati o stavljanju hipoteke na nepokretnost u vlasništvu društva,
* Naravno, tražen je i Izvod iz lista nepokretnosti (ali da bude izdat na pretpostavljeni dan sačinjavanja zapisa o hipoteci), kao i original dokumenta, na uvid, o osnovu sticanja prava svojine.

Ni jedan od ovih zahteva javnog beležnika nema baš nikakvo uporište u Zakonu o privrednim društvima i predstavlja katastrofalno ugrožavanje volje vlasnika/akcionara.

Objašnjavanje sa javnim beležnikom je trajalo tri dana, zapis o hipoteci nije sačinjen.

III Prodavac prodaje stan na kome je pravo svojine upisano u Katastar nepokretnosti. U ugovoru o sticanju prava svojine iz 1992. godine, stoji da je prodavac tada kupio taj stan (označeno kao „predmet kupoprodaje), ali u članu koji govori o ceni stana stoji da je

„Za stan označen u članu 1 određena cena od 244.400 din/m2, odnosno, ukupno 22.101.092 dinara... i **za ostavu u stepenišnom delu** ispred stana dodaje se površina od 6,73m2 po ceni od 50% od vrednosti stana što iznosi ...“

Tadašnji prodavac, graditelj celog objekta, izdao je potvrdu o isplati kupoprodajne cene u kojoj je naveo da mu je u celini isplaćena i cena za stan i cena za ostavu u stepenišnom delu.

Činjenica je da ta ostava nije uknjižena. Činjenica je da tu ostavu sadašnji prodavac koristi 22 godine, bez ikakvog uznemiravanja od strane ma kog lica. Činjenica je da sadašnji prodavac ima overeni ugovor i potvrdu da je kupio i platio ostavu.

Sadašnji kupac je upoznat i saglasan sa činjeničnim i pravnim stanjem vezanim za ostavu – i samo želi da i ostava bude pomenuta u zapisu. Svestan je da ne može da uknjiži pravo svojine na toj ostavi, ali želi da ima osnov, da se vidi da je to platio, steći će i državinu, kako bi sebi otvorio mogućnost da se sa pravnim prethodnikom (graditeljem iz 1992. godine), na neki način dogovori ili ostvari pravo sudskim putem.

Javni beležnik odbija da u zapis unese bilo kakav podatak o ostavi. Ni da je tretira kao vanknjižno vlasništvo. Ništa, kao da ne postoji.

IV Promet nepokretnosti koje se nalaze u postupku legalizacije

**ZAKON 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 javnobeležnički zapis**, odnosno klauzulu o overi, **a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja**, javni beležnik odbija da sačini javnobeležnički zapis, odnosno overi ugovor.

**ZAKON O LEGALIZACIJI OBJEKATA:**

Ako nadležni organ utvrdi da postoji mogućnost legalizacije, obaveštava podnosioca zahteva da u roku od 30 dana od dana dostavljanja obaveštenja dostavi dokaz o podnošenju zahteva za uređivanje međusobnih odnosa sa organom, odnosno organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište.

Dakle, Zakonom o prometu nepokretnosti je predviđeno da je **javni beležnik dužan da sačini zapis** o prometu nepokretnosti za poseban deo zgrade koji se nalazi u postupku legalizacije uz prethodno upozorenje koje unosi u javnobeležnički zapis ili klauzulu o overi.

Međutim, javni beležnici odbijaju da overe Ugovore o prometu nepokretnosti koji za predmet imaju objekte koji se nalaze u postupku legalizacije, odnosno da bi overili navedene ugovore, zahtevaju od stranaka da im pribave Potvrde od nadležnih državnih organa u čijoj su nadležnosti poslovi legalizacije objekata. Ta potvrda mora da bude izdata u skladu sa članom 25. Zakona o legalizciji, odnosno u istoj mora izričito da bude uneto: Da postoji mogućnost legalizacije predmetnog objekta koji je predmet prometa!

**Državni organi ne izdaju takve potvrde!** Jedini akt u kome bi bila označna „mogućnost legalizacije“ je samo rešenje o građevinskoj/upotrebnoj dozvoli kod legalizacije konkretnog objekta – ali onda to više ne bi ni bio objekat u postupku legalizacije.

Svi javni beležnici na teritoriji grada Beograda zahtevaju navedenu potvrdu osim jednog. Jedini javni beležnik zahteva, samo Potvrdu da se predmetni objekat nalazi u postupku legalizacije kao i **Informaciju o lokaciji** nadležnog sekretarijata kako bi se uverio da na mestu na kome se nalazi objekat nije predviđeno da budu izgrađeni objekti javne namene.

Nakon ukazivanja, u konkretnom primeru, da se radi o posebnom delu zgrade (pretvaranju zajedničkih prostorija), a da cela zgrade ima i građevinsku i upotrebnu dozvolu i da su stanovi uknjiženi, Javni beležnik je dodatno zahtevao:

a) Izvod iz lista nepokretnosti,

b) građevinsku dozvolu,

c) ugovor prodavca sa Savetom zgrade kojim ga Savet zgrade ovlašćuje da zajedničke prostorije pretvori u stambeni prostor i

d) izjavu supružnika kojim je on saglasan da može da se izvrši prodaja stana.

Nakon pribavljanja sve napred navedene dokumentacije, javni beležnik je izvršio uvidu u istu i ustanovio da u Listu nepokretnosti postoji **nekoliko zabeležbi** za koje on ne zna da li se odnose na predmetni stan kojim se prometuje, pa je zahtevao potvrdu od RGZ-SKN da se predmetne zabeležbe ne odnose na stan kojim se prometuje, a taj stan je u postupku legalizacije! Obzirom da je u tom postupku, naravno da nije ni upisan u Listu nepokretnosti, baš zato što se nalazi u postupku legalizacije. Ujedno je dobronamerno spomenuo, da ukoliko je navedeni stan upisan u skladu sa „Veljinim“ zakonom da nema ništa od overe ugovora, itd.

Naravno stranke su odustale od overe Ugovora, već su izvršile faktičku primopredaju i potpisale priznanicu o isplati kupoprodajne cene!

Sada se vraćamo na početak i citiranje zakona kojim je predviđeno da Javni beležnik mora da sačini zapis o prometu nepokretnosti koji za predmet ima nepokretnost koja se nalazi u postupku legalizacije, samo uz obavezno upozorenje stranaka, **ali bez prethodnog uslovljavanja pribavljanjem bilo koje dokumentacije, za koje zahteve nema uporište u zakonu, pa makar mu to nalagala i njegova Komora.**

Inače podsećam da u klauzuli kojom Javni beležnik potvrđuje ugovor, isti unosi stav kojim se isključuje odgovornost javnog beležnika za tačnost podataka iz dokumentacije koja mu je data na uvid, za ispunjenje ugovora, upozorava stranke da od momenta overe ugovora do momenta upisa promene u javne knjige može doći do promene u podacima iz javnih knjiga, što znači da pravna sigurnost nije namera zakonodavca za propisivanje obaveznosti JB zapisa i solemnizacije ugovora o prometu nepokretnost, već stvaranje i održavanje monopol javnih beležnika.

Kako vidite iz ovih primera, advokatura je u pravu i moramo istrajati u našim zahtevima.

Jasmina Milutinović, advokat iz Čačka