



АДВОКАТСКА КОМОРА СРБИЈЕ

Дечанска 13, 11000 Београд, Србија
Телефон: +381 11 32-39-072 Fax: +381 11 32-32-203
e-mail: komora@sbb.rs a.k.srbije@gmail.com

број: 469-1-11/2015
датум: 28.04.2015.

**МИНИСТАРСТВО ПРАВДЕ
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД – СЕКТОР ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ
СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ
ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА КОМОРА**

Поштовани,

Поводом писмена Републичког геодетског завода од 06.04.2015.године потписаног од стране в.д.директора Поповић Зорана које гласи:

„Служба за катастар непокретности је овлашћена да у сваком конкретном случају цени да ли уговор о промету непокретности између пословно способних лица сачињен у форми јавнобележничког записа, представља исправу која је подобна за упис у катастар у смислу чл. 88. Закона о државном премеру и катастру“, истичемо следеће:

I

I.1. Одредбом чл. 4. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“ 93/2014, 121/2014, 6/2015) прописано је:

„Уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.

За посао из става 1.овог члана искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора.

Ако се непокретности које су предмет уговора налазе на подручју више јавних бележника, надлежан је сваки од тих јавних бележника.

Уговор који није закључен на начин из ст.1. до 3. овог члана не производи правно дејство.“

I.2. Одредбом чл. 89. став 2. Закона о државном премеру и катастру прописано је:

„Упис у катастар непокретности неће се дозволити и у случају кад би се таквим уписом извршила повреда принудних прописа.“

Сагласно наведеном, Служба за катастар непокретности приликом уписа уговора о промету непокретности **који није закључен сагласно чл. 4. Закона о промету непокретности ДУЖНА ЈЕ ДА ОДБИЈЕ ТАКАВ ЗАХТЕВ**, јер би сваким таквим уписом била извршена повреда принудних прописа.

Такође указујемо на одредбе Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015-ОУС) и то:

- члана 86. ст. 1. која гласи: „Упис у катастар непокретности врши се на основу приватне или јавне исправе, која је по садржини и форми подобна за упис.“
- Члана 87. која гласи: „**Приватна исправа**, односно исправа о правном послу, поред општих услова који важе за исправу за упис, да би била подобна за упис, мора: 1) бити сачињена у писаној форми уз оверу потписа лица између којих се исправа сачињава, ако посебна форма исправе није прописана посебним законом; 2) садржавати изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена.“

- Члана 88. која гласи: „Јавна исправа на основу које се може извршити упис је одлука суда, другог државног органа или организације која врши јавна овлашћења, који су по закону надлежни да доносе одлуке којима се одлучује о правима, односно другим чињеницама које се уписују у катастар непокретности.“

Према одредби члана 2. став 3. Закона о јавном бележничтву („Службени гласник РС“ 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014, 93/2014, 121/2014, 5/2015) **јавни бележник је стручњак у области права, именован од стране министра надлежног за правосуђе који на основу јавних овлашћења врши одређене послове у складу са законом, а одредбом члана 82 ст.1 цитираног закона прописано је да се у облику јавнобележничког записа (јавна исправа) сачињавају једино: уговор о промету непокретности пословно неспособних лица, споразум о законском издржавању у складу са законом и уговор о хипотеци и заложна изјава ако садрже изричиту изјаву обвезаног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остварења дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење, било судским било вансудским путем. Одредбом члана 93 овог Закона је прописано да: „Јавни бележник потврђује (солемнизује) приватну исправу када је то законом одређено. У облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе закључују се нарочито: 1) уговор о промету непокретности; 2) уговор о хипотеци и заложна изјава ако не садрже изричиту изјаву обвезаног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остварења дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење; 3) уговор којим се заснивају стварне и личне службености.“**

Дакле, **уговор о промету непокретности пословно способних лица који је сачињен у форми јавнобележничког записа, након 23.01.2015. НИЈЕ ЈАВНА ИСПРАВА ПОДОБНА ЗА УПИС У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ** са следећих разлога: није форма која је прописана законом за пуноважност правног посла, не представља одлуку суда, другог државног органа или организације који врши јавна овлашћења којом се одлучује о правима односно другим чињеницама које се уписују у катастар непокретности. Јавни бележник је појединац који не одлучује о правима, нити је организација која врши јавна овлашћења, што значи да јавна исправа коју сачини јавни бележник - уговор о промету непокретности пословно способних лица у форми јавнобележничког записа након 23.01.2015. **НИЈЕ ЈАВНА ИСПРАВА ПОДОБНА ЗА УПИС.**

II

Примена цитираних одредби из тач. I.1. и I.2. приликом уписа уговора о промету непокретности у надлежни Катастар представља обавезу и дужност РГЗ односно свих Служби за катастар непокретности која произилази из самих одредби закона и из Устава РС којим је јасно постављено начело владавине права и сви су дужни да се повинују Уставу и законима. Ове одредбе обавезују и јавне бележнике који НЕ МОГУ након 23.01.2015. године да сачињавају уговоре о промету непокретности пословно способних лица (укључивши и приватне исправе наведене у члану 93 Закона о јавном бележничтву) у форми јавнобележничког записа.

Наглашавамо да уговори о промету непокретности пословно способних лица НЕ МОГУ бити сачињени у форми јавнобележничког записа и уколико је исти након 23.01.2015. сачињен у овој форми реч је о ИСПРАВИ КОЈА НИЈЕ ПОДОБНА ЗА УПИС, а надлежна Служба за катастар је ДУЖНА ДА ОДБИЈЕ УПИС ТРАЖЕНЕ ПРОМЕНЕ.

Свако друго поступање је противуставно и противзаконито и као такво је санкционисано.

Надлежни државни орган - Министарство грађевине, саобраћаја и инфраструктуре дужно је да обезбеди поштовање прописа у оквиру своје надлежности и законито поступање Републичког геодетског завода и Служби за катастар непокретности, а Министарство правде је дужно да у вршењу надзора над јавнобележничком делатношћу обезбеди законито и правилно вршење ове делатности.

Залажући се и даље за владавину права, адвокатура ће у односу на незаконита поступања Служби за катастар непокретности, односно јавних бележника предузимати све расположиве мере да би се обезбедила правилна примена чл. 4. Закона о промету непокретности и чл. 89. Закона о државном премуру и катастру.

ПРЕДСЕДНИК
АДВОКАТСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Драгољуб Ђорђевић, адвокат