



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: 237/2017
датум: 18.04.2017.

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ Сектор за грађевинске послове, спровођење обједињене процедуре и озакоњење

Предмет: примедбе Адвокатске коморе Србије на Нацрт закона о уписима у катастар

Адвокатска комора Србије предлаже измену одредби чл. 45.ст.тач.1. и чл. 46. ст. 2. Нацрта Закона о уписима у катастар, као и предлаже да се нацртом прихвати алтернатива за ст. 2. члана 83., тако да ове одредбе гласе:

Члан 45.

- (1) 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 у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе;**
 - 2) Садржати изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена.
- (2) Ако изјава о дозволи уписа није садржана у приватној исправи, односно исправи о правном послу, може бити дата у посебној исправи уз оверу потписа лица које изјаву даје.
- (3) У случају да изјава о упису није садржана у исправи о правном послу насталој пре ступања на снагу катастра непокретности у катастарској општини на коју се исправа односи, упис ће се извршити ако се установи да нема других сметњи за упис.

Члан 46.

- (1) Јавна исправа је исправа коју је у прописаном облику издао суд, надлежни државни и други орган у границама својих овлашћења, као и исправа коју је у таквом облику издала, односно сачинила, у вршењу јавних овлашћења, друга организација или лице.
- (2) **Јавне исправе су и јавнобележничке исправе које су сачинили, издали и потврдили јавни бележници и одлуке на чије доношење су овлашћени, а у складу са законима којима се уређује њихова делатност.**
- (3) Јавна исправа да би била подобна за упис мора бити правоснажна, односно извршна.
- (4) Страна јавна исправа, односно исправа која се у држави састављања сматра јавном исправом, сматра се подобном за упис, ако је призната у Републици Србији у складу са законом.

Члан 83.

- (1) У катастар непокретности уписују се подаци о имаоцима права на парцели на основу исправе којом се доказује правни континуитет у односу на имаоца права уписаног у постојећем катастру непокретности, у смислу овог закона.
- (2) Ако је површина парцеле утврђена према фактичком стању већа од површине парцеле назначене у исправи, лице утврђено за имаоца права уписаће се на површини парцеле утврђеној према фактичком стању.
- (3) Ако се не могу прикупити подаци о имаоцу права на непокретности на начин из става 1. Овог члана, користе се подаци о имаоцу права које садрже постојећи катастар непокретности.

Образложење предлога:

У нацрту Закона о уписима у катастар, за адвокатуру је битно како су нацртом предвиђени општи услови за упис стварних права, предбележбе и забележбе, а посебно у овој глави закона, и које су то исправе за упис стварних права.

Одредбом чл. 44. Нацрта закона, прописано је да се упис у катастар врши на основу **приватне и јавне исправе, која је по садржини и форми подобна за упис.**

Одредбом чл.45. нацрта (приватна исправа) у ставу 1. тач.1. прописује се да приватна исправа мора бити сачињена у писаној форми уз оверу потписа лица између којих се исправа сачињава, **ако посебна форма није прописана посебним законом.**

Коментар: посебна форма за уговоре о промету непокретности прописана је одредбом чл. 4. Закона о промету непокретности (солемнизација).

Одредбом чл. 46. нацрта закона, ставом 2. је прописано да су **јавне исправе и јавнобележничке исправе и одлуке које су сачинили, издали, донели или потврдили јавни бележници.**

Питање је шта се у нацрту закона подразумева под „јавнобележничким исправама и одлукама које су сачинили, издали, донели или потврдили јавни бележници“, па у тумачењу ове одредбе, морамо поћи од Закона о јавном бележништву и јавнобележничкој делатности.

Према одредби чл. 4. Закона о јавном бележништву, јавни бележник је овлашћен да обавља следеће послове:

- 1) саставља, оверава и издаје јавне исправе о правним пословима, изјавама и чињеницама на којима се заснивају права и оверава приватне исправе,
- 2) преузима на чување исправе, новац, хартије од вредности и друге предмете,
- 3) на основу овог закона и по одлуци суда обавља послове који му се по закону могу поверити,
- 4) предузима друге радње у складу са законом.

Према чл. 6. овог Закона, **јавнобележничке исправе** су исправе о правним пословима и изјавама које су саставили јавни бележници (**јавнобележнички записи**), записници о правним и другим радњама које су обавили или којима су присуствовали јавни бележници (**јавнобележнички записници**) и потврде о чињеницама које су посведочили јавни бележници (**јавнобележничке потврде**), нејавне исправе које су потврдили јавни бележници (**јавнобележничка солемнизација**), као и нејавне исправе код којих је јавни бележник оверио потпис, односно оверио аутентичност преписа, превода или извода (**јавнобележничке овере**).

Одредбама чл. 82. ст.1. Закона о јавном бележништву прописано је да се у облику јавнобележничког записа сачињавају:

- 1) Уговор о располагању непокретностима пословно неспособних лица,
- 2) Споразуми о законском издржавању, у складу са законом,
- 3) Уговор о хипотеци и заложна изјава ако садрже изричиту изјаву обавезаног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остваривања дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење, било судским било вансудским путем.

Ставом 2. ове одредбе прописано је да **правни послови** из става 1. овог члана који су сачињени у облику јавнобележничког записа имају исту доказну снагу као да су сачињени у суду или пред другим државним органима.

У делу закона „Јавнобележничке овере“ (значи за **исправе које јавни бележник не сачињава**), одредбом чл. 93. је прописано:

Јавни бележник потврђује (солемнизује) приватну исправу када је то законом одређено. У облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе закључују се нарочито:

- 1) Уговори о промету непокретности
- 2) Уговор о хипотеци и заложна изјава ако не садрже изричиту изјаву обавезаног лица да се на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остваривања дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење, било судским било вансудским путем.
- 3) Уговор којим се заснивају стварне и личне службености.

Одредбом чл. 4. Закона о промету непокретности прописано је:

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

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

Одредбом чл.70. ЗОО је прописано да **уговор који није закључен у прописаној форми, нема правно дејство** уколико из циља прописа којим је одређена форма не произилази шта друго, а **из циља одредбе чл. 4. Закона о промету непокретности несумњиво произилази да је форма уговора у облику солемнизоване приватне исправе услов за пуноважност уговора.**

У одељку IV. Јавнобележничка делатност, одредбом чл. 82. јасно је прописано које исправе јавни бележник **САЧИЊАВА** у облику јавнобележничког записа, док је у одредби чл. 93. такође јасно прописано да он потврђује (солемнизује) приватну исправу када је то законом одређено.

Чланом 4. ст.1. Закона о промету непокретности, уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, а према ст. 4. исте одредбе, уговор који није закључен на начин из ст. 1. овог члана, не производи правно дејство.

Према томе, из свих напред наведених прописа произилази да јавни бележници нису овлашћени да **сачињавају** приватне исправе, осим оне прописане одредбом чл. 82. Закона о јавном бележничштву, да уговори о промету непокретности који су закључени на начин супротан чл. 4. ст. 1 – 3. Закона о промету непокретности (солемнизована исправа) не производе правно дејство, јер из циља прописа којим је одређена форма не произилази ништа друго, сагласно одредби чл. 70. ЗОО.

Како се из нацрта закона види, одредбе сада важећег Закона о државном премеру и катастру и то чл. 86. (исправа за упис) и чл. 87. (приватна исправа), су потпуно идентичне са одредбама нацрта и то чл. 44. (исправа за упис) и чл. 45. (приватна исправа).

Одредбом чл. 46. Нацрта (јавна исправа), измењена је сада важећа одредба чл.88. Закона о државном премеру и катастру, јер је додат став 2. који гласи:

„Јавне исправе су и јавнобележничке **исправе и одлуке** које су сачинили, издали, донели или потврдили јавни бележници“.

Јасно је шта су исправе, и то не могу бити друге исправе осим оних за које су јавни бележници овлашћени да сачињавају, издају, и потврђују према чл. 6. Закона о јавним бележницима, али није јасно шта се нацртом подразумева под **одлукама** које су јавни бележници сачинили, издали, донели или потврдили.

Законом о ванпарничном поступку чл.30 а – 30 з прописано је да суд може јавном бележнику поверити спровођење поступка за који је по закону надлежан или предузимање појединих ванпарничних радњи под условима који су предвиђени овим законом, осим у статусним и породичним стварима, поступка за одређивање накнаде за експроприсану непокретност, вођење јавних књига и регистара за које је законом предвиђено да их води суд, састављање исправа за које је искључиво надлежан суд и спровођење поступка расправе заоставштине када је за наслеђивање меродавно право стране државе.

Одлуке стога могу бити оне на чије доношење је јавни бележник овлашћен према Закону о ванпарничном поступку.

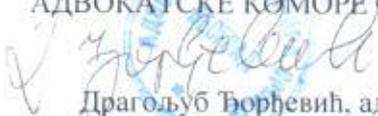
Уколико Нацрт Закона о уписима у катастар остане неизмењен, сматрамо да с обзиром да одредбе чл. 44. и 45. су идентичне садашњим одредбама чл. 86. и 87. Закона о државном премеру и катастру, да је потребно прецизирати став 2. одредбе чл.46. (јавна исправа) тако што би овај став гласио:

„Јавне исправе су и јавнобележничке **исправе које су сачинили, издали и потврдили јавни бележници и одлуке на чије доношење су овлашћени, а у складу са законима којима се уређује њихова делатност.**“

Предлажемо и да се измени чл.45. став 1.тач.1. Нацрта закона, тако што би исти гласио:

„**бити сачињена у писаној форми у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе**“.

Увођење јавнобележничког записа као нове форме закључења приватних правних послова, представљало би омогућавање јавним бележницима да пружају правну помоћ сачињавањем свих приватних исправа за шта нису овлашћени према одредби члана 67. став 2 Устава РС. Стога је неопходно изменити напре наведене одредбе Нацрта закона о упису у катастар, како би из одредби закона недвосмислено произлазили да само приватна исправа сачињена у писаној форми у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, може бити приватна исправа подобна за упис, као и прецизирати став 2. члана 46. Нацрта у напред наведеном смислу.

ПРЕДСЕДНИК
АДВОКАТСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Драгољуб Ђорђевић, адвокат