



# 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](mailto:komora@sbb.rs) [a.k.srbije@gmail.com](mailto:a.k.srbije@gmail.com)

број: 317/2017  
датум: 25.05.2017.

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

**НАЛЕД**  
**Г-ђа Наташа Паунић**

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

Поштовани,

Како смо најавили у мејл поруци, након достављања примедби на Нацрт закона о уписима у катастар, Адвокатској комори Србије су достављене додатне примедбе које прослеђујемо:

## **Чл.47.**

(1) Јавни бележници су дужни да одлуке које доносе у оквиру законом утврђене делатности, исправе о правном послу, изјави воље и друге исправе које састављају, односно оверавају, а које представљају правни основ за упис у катастар непокретности, доставе Служби, по службеној дужности, преко е-шалтера у року од 24 часа од тренутка када одлука, односно исправа постане пододна за упис, заједно са електронском пријавом уписа, упитником, који је прописан подзаконским актом који уређује процену вредности непокретности, доказом о плаћеној такси за услуге Завода и другим доказима који су потребни у поступку уписа у катастар непокретности.

Овај део, означен жути, споран је по више основа:

1. Пре свега, подношењем Захтева за упис у име странке и делом реченице „и другим доказима који су потребни у поступку уписа“ посао Бележника се проширује на подручје пружања правних услуга – за све случајеве кад не доставља само документ који је он сачинио или оверио. У овим случајевима Бележник наступа у име странке, он је заступа, па се и овде ради о заступању странке у управном поступку. Бележници немају овлашћења да заступају странке ни по ЗОЈБ-у, па нема разлога да их добију ни кроз овај Закон, управо зато што је заступање пружање правне помоћи коју може пружати само адвокатура. Члан 52. Ст. ЗОЈБ јасно каже да „Јавни бележник није заступник странке“.

2. Даље, како се већина исправа које Бележници оверавају односи на Уговоре о купопродаји, осврнућу се на то: Уговор о купопродаји, приликом овере код Бележника још није пододан за упис (везан је за каснију исплату купопродајне цене, која се доказује или потврдом банке да су средства пренета – у већини случајева, или евентуално изјавом коју продавац накнадно оверава код Бележника). Оваква формулација – „да је бележник дужан да по службеној дужности у року од 24 х од кад исправа постане пододна за упис исту достави Катастру“, или остаје мртво слово на папиру (пошто Бележник не мора да има сазнање да је исправа постала пододна за упис) или приморава

странке да се враћају код Бележника и оверавају изјаве о исплати или му достављају Потврде банке да би он могао да то проследи Катастру.

3. То такође обавезује странку да се одмах књижи, односно плаћа таксу за упис у Катастар (а странка то можда неће тада да уради) и да плаћену таксу такође доставља Бележнику, а вероватно ће морати за ту услугу опет да плаћа Бележнику неки износ. Тиме се опет задире у право странке да сама одлучи када ће подносити документа за упис у Катастар (јер иако је упис обавезан, овом нацртом није постављен рок за извршење те обавезе, а и сада важећи Закон о државном премеру и Катастру непокретности, који предвиђа рок од 30 дана за подношење Захтева за упис, за непоштовање тог рока не предвиђа санкцију (а не би ни имало смисла да је предвиди).

**Мишљења смо да би и овај став (1) везан за Бележнике, требало формулисати на исти начин као што је формулисан став (2) који се односи на Суд и Јавне извршитеље.**

*„Јавни бележници су дужни да одлуке које доносе у оквиру законом утврђене делатности, а које представљају правни основ за упис у катастар непокретности, доставе Служби, заједно са електронском пријавом уписа, по службеној дужности, преко е- шалтера, у року од три дана од дана правноснажности, односно извршености.“ (што би се суштински односило на оставинска Решења)*

#### **Чл.51.**

(8) Доношењем решења о забележби хипотекарне продаје поступци по захтевима за упис, без обзира да ли су поднети пре или после захтева за забележбу хипотекарне продаје, прекидају се до брисања забележбе хипотекарне продаје у случају да непокретност остане непродата, односно до подношења захтева за упис права својине од стране купца непокретности у случају вансудске продаје непокретности, у ком случају се поднети захтеви одбијају, осим у случају захтева који су поднети пре захтева за упис хипотеке која се реализује продајом.

Чини се да је овај део није добро формулисан, не знам да ли је грешка, па је требало да стоји „пре захтева за забележбу хипотекарне продаје“, а не „упис хипотеке“, али како год, сматрам да тај део реченице треба брисати, прво, зато што (ако се стварно мислило на упис хипотеке), сходно начелу Првенства уписа, такав случај не би ни могао да се деси (јер сви претходни захтеви морају да буду решени да би се решавао наредни), даље, потпуно је нејасно шта би то конкретно значило (да лица која су поднела захтев за упис пре него што је уписана хипотека и о коме из неког разлога није решено имају право да се о њиховом захтеву одлучује?). Тиме би се, у сваком случају, пореметила правна сигурност лица који непокретност стиче, и треће, контрадикторно је члану -93.ст.2. ЗИО, који налаже брисање и уписаних права и терета (а овде се отварају врата могућности решавања „нерешених захтева“).

#### **Чл.55.**

Жалба – не садржи одредбу на који начин се подноси жалба – да ли такође електронски или може и поштом или предајом на шалтеру. За подношење захтева за упис је изричито наглашено да је у електронској форми, код жалбе није изричито прописано.

Исто се односи на чл.60 ст.4

Молимо вас да и ове примедбе узмете у разматрање, као примедбе Адвокатске коморе Србије.

С поштовањем

ПРЕДСЕДНИК  
АДВОКАТСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
  
Драгољуб Ђорђевић, адвокат