



АДВОКАТСКА КОМОРА СРБИЈЕ

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

Број: 483/2026

Датум: 24.април 2026.године

ВЛАДА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Председник Владе

проф. др Ђуро Маџут



Поштовани господине председниче Владе,

Адвокатска комора Србије обраћа Вам се због нормативне колизије између Закона о посредовању у промету и закупу непокретности („Службени гласник РС“, бр. 95/13, 41/18 и 91/19) и Закона о адвокатури, која доводи до повреде начела јединства правног поретка, са иницијативом за хитну измену закона.

Одредбама наведеног закона прописано је да послове посредовања може обављати искључиво лице уписано у Регистар посредника, уз испуњење услова који обухватају, између осталог, полагање стручног испита, постојање одговарајућег пословног простора и закључен уговор о осигурању, као и забрана обављања посредовања без испуњења наведених услова.

Међутим, овакво законско решење није усклађено са правним положајем адвокатуре, нити са системским решењима садржаним у Закону о адвокатури.

РАЗЛОЗИ

Адвокати већ имају законско овлашћење за посредовање

Уставом Републике Србије адвокатура дефинисана као самостална и независна служба пружања правне помоћи.

Одредбом члана 2 став 1 Закона о адвокатури („Службени гласник РС“ 31/11 и 24/12 - ОУС) изричито је прописано да пружање правне помоћи у смислу члана 3 став 1 тачка 5) Закона о адвокатури обухвата и посредовање у циљу закључења правних послова. То значи да адвокати, по самом закону, имају овлашћење да обављају радње које по својој суштини представљају посредовање у промету и закупу непокретности.

Адвокат у оквиру пружања правне помоћи доводи у везу уговорне стране, саветује о правним ризицима, учествује у преговорима, саставља уговоре и друге правне акте, штити интересе клијената у целокупном правном промету непокретности.

Све наведене радње у потпуности одговарају законској дефиницији посредовања.

Адвокати су већ осигурани од професионалне одговорности за штету

У складу са чланом 37 Закона о адвокатури, адвокат је дужан да има закључен уговор о осигурању од професионалне одговорности за штету, при чему минималну суму осигурања утврђује Адвокатска комора Србије.

Имајући у виду наведено, адвокати већ испуњавају услов осигурања од одговорности за штету прописан законом којим се уређује посредовање у промету и закупу непокретности, те увођење додатних или посебних услова у том погледу није правно основано.

Закон о адвокатури је системски закон

Закон о адвокатури уређује правни положај, права и дужности адвоката као посебне, Уставом утврђене службе. Као такав, он представља системски закон који уређује целокупну материју адвокатуре.

Сагласно томе, питање да ли адвокат може да обавља посредовање већ је решено тим законом, те се не могу другим законом, који уређује тржишну делатност посредовања, уводити додатна ограничења или услови за адвокате, осим ако је системским законом таква могућност предвиђена, а у овом случају није.

Због тога остојеће решење доводи до правне колизије између два закона, Закона о адвокатури који омогућава адвокатима да се баве посредовањем као делом правне помоћи и Закона о посредовању у промету и закупу непокретности који условљава обављање истих тих радњи уписом у регистар, полагањем испита и испуњењем других услова.

Оваква ситуација представља повреду начела јединства правног поретка из члана 194 став 1 Устава јер се исто правно питање различито уређује у два закона, без јасног правила о њиховом односу.

Колизија са забраном обављања друге делатности

Закон о адвокатури прописује да адвокат не може обављати другу регистровану делатност. Обавеза уписа у Регистар посредника практично би значила да адвокат мора да региструје посебну делатност, што је у супротности са наведеном забраном.

Правна несигурност и ризик од санкција

Због неусклађености прописа, адвокати су изложени ризику прекршајне одговорности из члана 32 Закона о посредовању у промету и закупу непокретности па и кривичноправних последица због наведеног обављања делатности без овлашћења, иако поступају у оквиру законом признатих овлашћења.

ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ ЗАКОНА

Имајући изложено у виду Адвокатска комора Србије на основу овлашћења из одредбе члана 66 став 1 тачка 2 и 8 Закона о адвокатури предлаже да се у Закону о посредовању у промету и закупу непокретности, после одредбе члана 2, дода нови члан 2а, који гласи:

„ Одредбе овог закона не примењују се на адвокате који, у складу са законом којим се

уређује адвокатура, пружају правну помоћ која обухвата и посредовање у циљу закључења правних послова у промету и закупу непокретности.

Адвокати имају право да обављају радње из става 1 овог члана без обавезе уписа у Регистар посредника, полагања стручног испита и испуњавања других услова прописаних овим законом.“

С обзиром на наведено, предлажемо да Влада Републике Србије покрене поступак измене Закону о посредовању у промету и закупу непокретности ради отклањања уочене правне колизије и обезбеђивања јединства правног поретка.

С поштовањем,



ПРЕДСЕДНИК
АДВОКАТСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Душан Д. Братић

У Београду 25. априла 2026. године