



СТРУЧНИ САВЕТ ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

15. март 2019. године

ПИТАЊА И ОДГОВОРИ

1. А) Да ли се пред комисијом за комасацију може сачинити записник о излагању у коме би се закључио уговор о купопродаји, поклону или размени непокретности између учесника у комасацији?

О д г о в о р:

Могуће је пред комисијом за комасацију на записник закључити наведене уговоре о непокретностима које улазе у комасациону масу.

О б р а з л о ж е њ е:

Поступак комасације уређен је Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08 — др. закон, 41/09, 112/15 и 80/17), члановима 31. и даље. Иако тај закон не садржи изричит одговор на постављено питање, могућност да учесници у комасацији пред надлежном комисијом за комасацију на записник располажу својим земљиштем које улази у комасациону масу имплицира његов члан 45, који предвиђа да се, у поступку комасације, подаци о праву својине и другим правима на земљишту и објектима који се уносе у комасациону масу узимају са стањем из катастра непокретности или других јавних књига или да се узимају на основу фактичког стања, а да се, ако је фактичко стање на терену спорно у погледу права својине и других права и не слаже се са стањем у катастру непокретности или другим јавним књигама, земљиште и објекти уносе у комасациону масу на основу фактичког стања. Другим речима, комисија за комасацију није везана књижевним стањем и фактичко стање има предност, а то фактичко стање може да се заснива и на уговорима закљученим на записник пред самом комисијом.

- Б) Да ли се након што се утврди фактичко стање могу пред комисијом за комасацију закључивати уговори о промету непокретности?

О д г о в о р:

То је могуће учинити на записник пред комисијом за комасацију све док се не оконча поступак комасације.

О б р а з л о ж е њ е:

И пошто утврди фактичко стање, комисија за комасацију може на записник примити изјаве којима се прометује непокретност која спада у комасациону масу, заправо другачије није ни могуће јер комасација подразумева препарцелацију земљишта у комасационој маси, па се током поступка комасације промет може вршити само унутар тог поступка, а не закључењем „обичних” уговора о промету непокретности пошто по окончању комасације више неће постојати предмет уговора, односно одређена катастарска парцела земљишта више неће постојати под тим ознакама. Све док не буде донето решење о расподели комасационе масе у складу с чланом 43. Закона о пољопривредном земљишту, земљиштем које је у комасационој маси једино се може располагати управо тако да се уговор закључи пред комисијом за комасацију..

В) Које странка такав уговор о промету непокретности, који се закључи пред комисијом за комасацију, доставља ради укњижбе с обзиром да се у катастар не уносе промене док се не оконча поступак комасације? Да ли такав уговор може да послужи као основ за утврђивање правног следа ако се стицалац није укњижио у катастру непокретности као носилац права својине (ванкњижни власник), а жели да отуђи тако стечену непокретност?

О д г в о р:

Такав уговор не доставља се никоме ради уписа јер се упис у катастар врши на основу решења о расподели комасационе масе, а не на основу послова који су током поступка комасације закључени давањем изјава на записник комисији за комасацију. Тако закључен уговор може да послужи као основ за утврђивање правног следа само у оквиру поступка комасације, дакле док се не донесе решење о расподели комасационе масе.

О б р а з л о ж е њ е:

Уговор којим се располаже непокретношћу која је у комасационој маси, а који се закључује у форми изјава датих на записник комисији за комасацију, не доставља се никоме на укњижбу јер не представља књижну исправу на основу које се врши упис у катастар непокретности. Такав уговор има своје дејство унутар поступка комасације јер се њиме мења учесник у комасацији – преносилац престаје да буде учесник, а прибавилац то постаје – а књижну исправу за упис права представља решење о расподели комасационе масе, на основу којег се прибавилац уписује као власник непокретности коју добије у оквиру поступка комасације наместо оне коју је прибавио од првобитног учесника. Такав уговор може да послужи као основ за утврђивање правног следа ако стицалац, коме није дозвољено

да се укњижи у катастар непокретности као власник док се не оконча поступак комасације, жели да пре него што се оконча поступак комасације отуђи прибављену непокретност. Међутим, све док се не донесе решење о расподели комасационе масе којим се окончава поступак комасације и док се не упише ново стање у катастар непокретности, непокретност која је у комасационој маси могуће је отуђити само у оквиру поступка комасације, па такав споразум може послужити као доказ правног следбеништва само у оквиру тог поступка. То је зато што по окончању поступка комасације правно не постоје оне катастарске парцеле, односно непокретности које су постојале пре комасације, па када би се ван поступка комасације располагало непокретностима које су у комасационој маси, таква располагања се не би могла спровести у катастру непокретности једном кад се комасација оконча.

- 2. У одређеним катастарским општинама поступак комасације је у завршној фази утврђивања фактичког стања и све парцеле улазе у јединствену комасациону масу. Да ли се уз одговарајућа упозорења могу оверавати уговори о промету таквих непокретности, бар стамбених објеката јер они неће мењати положај? Како ће РГЗ поступати ако му јавни бележник евентуално достави предметне уговоре?**

О д г о в о р:

Уговори о промету непокретности за стамбене објекте могу се, уз одговарајућа упозорења, оверавати и док траје поступак комасације. РГЗ би требало да одложи упис права по таквом уговору док се не оконча поступак комасације уписом новог стања у регистар.

О б р а з л о ж е њ е:

Поступак комасације уређен је Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08 – др. закон, 41/09, 112/15 и 80/17), члановима 31. и даље. Начелно, док се не донесе решење о расподели комасационе масе и не упише ново стање до окончања поступка комасације доношењем решења о расподели комасационе масе и не упише ново стање у катастар непокретности, непокретност која је у комасационој маси могуће је отуђити само у оквиру поступка комасације јер је поменуто решење основ за упис. То правило важи ако је у комасационој маси земљиште, што је по правилу случај. Ако је, међутим, у комасационој маси и неки стамбени објекат или етажирана стамбена зграда, онда је такву непокретност изузетно могуће правним послом који је закључен ван поступка комасације, пред јавним бележником, пошто се у поступку комасације могу мењати површине и границе парцела и њихови власници, али не и површине, границе и власници стамбених зграда и посебних делова стамбених зграда на којима постоји посебно право својине. У том смислу, поступак комасације нема дејство као кад је у питању земљиште јер површина, границе и власници стамбених зграда и посебних делова стамбених зграда остају исти и пошто се оконча комасација тј. постојаће као предмет који се прометује (непокретност) као и својина на њима. Отуд јавни бележник може оверити уговор о промету такве непокретности, уз одговарајућа упозорења, јер ће се такав уговор, као основ за

промену, моћи спровести у катастру непокретности и пошто се комасација оконча. У погледу поступања РГЗ, имајући у виду нове прописе и недостатак праксе, није могуће дати коначан одговор, али, чини се, да би требало да се РГЗ одложи упис права по таквом уговору док се не оконча поступак комасације, имајући у виду да се током комасације не врше уписи на непокретностима које су у комасационој маси.

- 3. У неким катастарским општинама у комасацији је само део катастарске општине на коме се налази искључиво пољопривредно земљиште. Поступак комасације је у фази када су донета правноснажна решења о расподели комасационе масе и очекује се почетак рада комисије за излагање података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима. Да ли се могу, уз одговарајућа упозорења, оверавати уговори о промету тих непокретности? Како ће РГЗ поступати уколико му јавни бележници евентуално доставе предметне уговоре?**

О д г о в о р:

Док се решење о расподели не спроведе у катастру непокретности, јавни бележници не могу оверавати уговоре о промету непокретности – пољопривредног земљишта које је у комасационој маси. Требало би да РГЗ одбаци захтеве на основу таквих уговора као недозвољене.

О б р а з л о ж е њ е:

Поступак комасације уређен је Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08 – др. закон, 41/09, 112/15 и 80/17), члановима 31. и даље. Начелно, док се не донесе решење о расподели комасационе масе којим се окончава поступак комасације и не упише ново стање у катастар непокретности, непокретност која је у комасационој маси могуће је отуђити само у оквиру поступка комасације јер је поменуто решење основ за упис. Када се ради о пољопривредном земљишту, то начело се примењује без изузетка, јер све док се у катастру непокретности не спроведе нови премер који је настао поступком комасације, није јасно шта је предмет промета, нити које су његове регистарске ознаке. То важи све док се не упише ново стање у катастар непокретности без обзира што су решења о расподели комасационе масе правноснажна, из формалног разлога – услов за промет је да је непокретност уписана и да има катастарске ознаке. Док се не оконча поступак комасације и не упише ново стање у катастар, промет пољопривредног земљишта које је у комасационој маси обавља се искључиво унутар поступка комасације, а не закључивањем уговора о промету непокретности уз учешће јавног бележника. Ако би јавни бележник солемнизовао такав уговор, требало би да РГЗ одбаци захтев за упис као недозвољен због неодређености предмета и непостојања уписаног предмета и правног претходника.

- 4. У неким катастарским општинама почела је с радом комисија за излагање података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на**

непокретностима, која издаје изводе из листова непокретности с привременим бројем. Да ли се могу, уз одговарајућа упозорења, оверавати уговори о промету таквих непокретности? Како ће РГЗ поступати ако му јавни бележници евентуално доставе предметне уговоре?

О д г о в о р:

Када комисија за излагање података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима изда извод из листа непокретности с привременим бројем, уговори о промету непокретности могли би се оверавати, уз одговарајућа упозорења. Требало би да РГЗ одложи упис права по таквом уговору док се не оконча поступак комасације а да се ново стање упише у регистар.

О б р а з л о ж е њ е:

Поступак комасације уређен је Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08 – др. закон, 41/09, 112/15 и 80/17), члановима 31. и даље. Начелно, док се не донесе решење о расподели комасационе масе којим се окончава поступак комасације и не упише ново стање у катастар непокретности непокретност која је у комасационој маси могуће је отуђити само у оквиру поступка комасације јер је поменуто решење основ за упис. Све док се у катастру непокретности не спроведе нови премер који је настао поступком комасације, није јасно шта је предмет промета, нити које су његове регистарске ознаке. Зато промет није дозвољен из формалног разлога – услов за промет је да је непокретност уписана и да има катастарске ознаке. Међутим, када поступак комасације дође у фазу да надлежна комисија издаје листове непокретности с привременим бројевима, податке о непокретности и њеном имаоцу могуће утврдити из таквих листова, па отпада аргумент неспроводивости и њоме узроковане недозвољености промета. Отуд јавни бележник може оверити уговор о промету такве непокретности, уз одговарајућа упозорења, јер ће се такав уговор, као основ за промену, моћи спровести у катастру непокретности и пошто се комасација оконча. У погледу поступања РГЗ, имајући у виду нове прописе и недостатак праксе, није могуће дати коначан одговор, али, чини се, да би требало да РГЗ одложи упис права по таквом уговору док се не оконча поступак комасације и не упише ново стање у катастар, имајући у виду да се током комасације не врше уписи на непокретностима које су у комасационој маси.

- 5. У лист непокретности на једној катастарској парцели уписано је дванаест пословних објеката у својини једног правног лица, које је истовремено ималац права својине и на земљишту на коме се пословни објекти налазе. Власник објеката и земљишта на коме се они налазе закључио је с банком уговор о кредиту, а као средство обезбеђења кредита предвиђен је упис хипотеке на четири објекта. Имајући у виду мишљење Стручног савета Јавнобележничке коморе према коме није могуће заложити земљиште без објекта, као ни објекте без земљишта:**

А) Да ли је уопште могуће успоставити хипотеку само на појединим објектима или је исправно заложити све објекте заједно са целокупним земљиштем на коме су изграђени?

О д г о в о р:

У пракси је могуће успоставити хипотеку само на објекту једино у ситуацијама у којимапо није успостављено јединство непокретности, као у примеру из питања, мада и тада хипотека заправо обухвата и земљиште, макар под објектом. Иначе, то не би требало да буде могуће због начела јединства непокретности и начела недељивости хипотеке.

О б р а з л о ж е њ е:

Начело јединства непокретности значи да су земљишна парцела и све оно што је с њом трајно спојено јединствен објект права својине. Пошто хипотека, сходно начелу недељивости, нужно обухвата целу непокретност која јој је предмет, не би било могуће, ни дозвољено да у ситуацији описаној у питању буду само четири објекта предмет хипотеке. Ипак, у пракси у Србији то је могуће и догађа се из два разлога: први разлог је недоследно спровођење начела јединства непокретности, које заправо и није изричито прописано, већ се „крије” по „споредним улицама” правног система, а други разлог је начин устројства катастра непокретности, који такође, супротно начелу јединства непокретности, води земљишта и објекте као посебне, одвојене непокретности. Начело јединства непокретности прописано је у правном систему Србије индиректно: кроз одредбе прописа о промету непокретности по којима није могуће продати зграду без одговарајућег права на земљишту (члан 3. Закона о промету непокретности, „Службени гласник РС”, бр. 93/14, 121/14 и 6/15), кроз одредбе Закона о основама својинскоправних односа („Службени. лист СФРЈ”, број 6/80, последње измене у „Службеном листу СРЈ”, број 29/96) о стицању својине грађењем на туђем земљишту, према којима се земљиште и зграда сматрају јединственим објектом (чл. 24–26), као и посредством члана 106. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, последње измене у броју 145/14), који говори о успостављању јединства непокретности пошто се право коришћења претвари у право својине на грађевинском земљишту.

Имајући то у виду, у пракси се дозвољава да се хипотека упише само на објекту / на неком од више објеката на једној парцели земљишта или само на земљишту иако је оно изграђено, што ствара нерешиве проблеме у вези с реализацијом хипотеке у случају да се не испуни обезбеђено потраживање о доспелости. Ипак, чињеница је да РГЗ засад уписује такве хипотеке и да се правни послови на којима се такве хипотеке заснивају не сматрају ништавим (а требало би, јер су супротни наведеним начелима).

Б) Ако је могуће заложити само поједине објекте, да ли у заложној изјави мора бити одређен и део земљишта на којем се заједно са објектима уписује хипотека?

О д г о в о р:

У zaloжној изјави не мора бити наведен део земљишта који „припада” згради и на који се протеже хипотека, али није забрањено и добро је навести.

О б р а з л о ж е њ е:

Као што је речено, правна пракса сматра да је дозвољено и могуће, иако то не би требало да буде тако, заложити објекат без земљишта (и обратно). Због тога није неопходно навести део земљишта који „припада” хипотекованој згради да би хипотека била заснована. Ипак, имајући у виду одредбе члана 3. Закона о промету непокретности, тако и члана 106. Закона о планирању и изградњи (које би се аналогно могле применити на овај случај и кад се не ради о конверзији права коришћења у својину), не би било ни забрањено, ни излишно да се наведе део земљишта у правном основу за заснивање хипотеке, напротив, јер би то била индикација воље власника објекта и земљишта у погледу „парцелације” у смислу члана 106. Закона о планирању и изградњи.

В) На који начин се одређује део земљишта на који се заједно са објектима уписује хипотека?

О д г о в о р:

Хипотека се не може уписати на делу земљишта, већ само на објекту или на објекту и целом земљишту.

О б р а з л о ж е њ е:

Ако на једној парцели има више објеката, а нису сви обухваћени хипотеком, део земљишта који је оптерећен хипотеком на објекту дефинише се било приликом продаје (члан 3. Закона о промету непокретности), било применом чланова Закона о планирању и изградњи који се односе на земљиште за редовну употребу објекта (чланови 105. и 70). Приликом уписа хипотеке на једном од објеката (или више њих, али не на свим), хипотека на земљишту се не може уписати због начела недељивости, које је изричито предвиђено чланом 5. Закона о хипотеци („Службени гласник РС”, бр. 115/05, 60/15 и 83/15), другим речима није могуће уписати хипотеку само на одговарајућем делу земљишта ако је цела парцела у искључивој својини једног власника. Хипотеку на земљишту могуће је уписати тек пошто се изврши препарцелација у смислу члана 106. Закона о планирању и изградњи, или ако се приликом продаје уговором одреди земљиште које припада објекту; у том смислу, индикација земљишта које служи редовној употреби хипотекованог објекта у исправи о правном послу која служи као основ за заснивање хипотеке такође може бити од помоћи.

Г) Да ли се приликом одређивања земљишта на које се уписује хипотека може, с обзиром да последица заснивања хипотеке може да буде продаја хипотековане непокретности, применити члан 3а Закона о промету непокретности, којим је прописано да се земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује уговором о промету непокретности, а ако то није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде? У првом случају предмет хипотекарне продаје био би сувласнички део земљишта означен у založnoj изјави, а у другом случају пре хипотекарне продаје требало би одредити земљиште које служи за редовну употребу применом прописа Закона о планирању и изградњи.

О д г о в о р:

Као што је речено, хипотека може да се упише на делу земљишта тек пошто се спроведе деоба, у конкретном случају препарцелација у смислу члана 106. Закона о планирању и изградњи или пошто се приликом продаје одреди земљиште које служи редовној употреби зграде, у складу с чланом 3 Закона о промету непокретности.

О б р а з л о ж е њ е:

Као што је речено, услед начела недељивости у задатом примеру није могуће уписати хипотеку на делу земљишта, него је могуће или је не уписати на земљишту или је уписати на целом земљишту. У погледу одређивања земљишта које „припада” згради, односно које служи за њену редовну употребу, треба применити наведене чланове: члан 3. Закона о промету непокретности и члан 106. Закона о планирању и изградњи.

- 6. Да ли се у случају наследноправне трансмисије прекида поступак за расправљање заоставштине оставиоца док се не огласи наследник преминулог законског наследника оставиоца?**

О д г о в о р:

Оставински суд, односно нотар којем је поверено да спроведе оставински поступак као повереник суда није дужан да у случају наследноправне трансмисије прекине оставински поступак док се не донесе решење којим се утврђују наследници трансмитента (оставиочевог наследника који је умро пре окончања оставинског поступка, а није дао наследну изјаву).

О б р а з л о ж е њ е:

Оставински суд не може донети оставинско решење ако потенцијални наследници не дају наследне изјаве или ако им се бар не пружи прилика да дају наследне изјаве (члан 117).

ст. 1–3. ЗВП). Ако неки од потенцијалних наследника (трансмиситент) умре пре него што је дао наследну изјаву, право на давање наследне изјаве прелази на трансмисаре (трансмиситентови наследници). Најзначајнија процесноправна последица наследноправне трансмисије огледа се у томе што оставински суд не може донети оставинско решење и утврдити наследноправне последице оставиочеве смрти ако трансмисари не дају наследне изјаве. У том случају одлука оставинског суда зависи од тога ко су трансмисари, тј. ко су трансмиситентови наследници. Својство трансмисара представља правно питање од чијег решавања зависи оставинско решење. Имајући у виду изложено, може се рећи да својство трансмисара представља *претходно питање* (прејудицијелно питање) у оставинском поступку који се води иза оставиоца. Од тога ко су трансмисари (претходно питање) даље зависи чије ће наследне изјаве оставински суд узети као релевантне у поступку који се води иза оставиоца, да ли ће трансмиситент постати оставиочев наследник, и на крају, која лица ће бити оставиочеви наследници и колико ће износити њихове наследне квоте (главно питање – предмет оставинског поступка).

Члан 22. ЗВП прописује опште правило за решавање претходног питања у ванпарничном поступку. Та одредба предвиђа да када одлука ванпарничног суда „зависи од претходног решења питања да ли постоји неко право или правни однос, а о том питању још није донео одлуку суд или други надлежни орган (претходно питање), суд *може* сам решити то питање, ако овим или другим законом није друкчије одређено”. Код наследноправне трансмисије оставински суд има две могућности (тзв. факултативност решавања претходног питања). Прва је да прекине оставински поступак који се води иза оставиоца и да сачека док се правноснажно не оконча оставински поступак иза трансмиситента. Друга могућност је да оставински суд сам реши претходно питање, тј. да утврди ко су трансмиситентови наследници. Став који је оставински суд заузео решавајући претходно питање у теорији и законодавству назива се одлуком о претходном питању (*прејудицијелна одлука*). Ако оставински суд изабере другу могућност, његова прејудицијелна одлука (у конкретном случају одлука о трансмиситентовим наследницима) „има правно дејство” само у оставинском поступку који је вођен иза оставиоца (члан 22. став 2. ЗВП). То значи да прејудицијелна одлука представља део доње премисе судског силогизма. Она је елемент чињеничног стања на основу којег је оставински суд одлучио о томе ко су оставиочеви наследници, што је предмет оставинског поступка. Како је прејудицијелна одлука елемент чињеничног стања, она се не уноси у изреку оставинског решења, већ у образложење. Прејудицијелна одлука нема дејство материјалне правноснажности.

Коју ће могућност оставински суд изабрати, тј. да ли ће сам решавати претходно питање или ће прекинути поступак, зависи од његове процене шта је *in concreto* целисходно и економично. Ако се процени да поступак за расправљање трансмиситентове заоставштине није компликован (нпр. иза трансмиситента није остао тестамент, нити уговор о доживотном издржавању, тако да се на наслеђе позивају само законски наследници који једни другима не оспоравају наследничко својство), начелу економичности више одговара да оставински суд сам реши претходно питање и да тиме убрза главни поступак. Оставински суд не мора чекати да се правноснажно оконча поступак за расправљање трансмиситентове заоставштине да би донео оставинско решење ако не постоји ризик да ће суд надлежан за расправљање трансмиситентове заоставштине утврдити друга лица за трансмисаре, а не она која би он утврдио својом прејудицијелном одлуком. Међутим, ако оставински суд процени да је

поступак за расправљање трансмитентове заоставштине сложен (нпр. постоји тестамент чију пуноважност законски наследници оспоравају) и да постоји ризик да суд надлежан за расправљање трансмитентове заоставштине утврди трансмисаре другачије него што би то он урадио својом прејудицијелном одлуком, онда је целисходније да се оставински поступак прекине до правноснажног окончања поступка за расправљање трансмитентове заоставштине. Другим речима, поступање оставинског суда у случају наследноправне трансмисије зависи од тога колика је вероватноћа да својство трансмисара на различит начин буде утврђено прејудицијелном одлуком и одлуком оставинског суда који је надлежан за расправљање трансмитентове заоставштине. Ако таква вероватноћа постоји, разлози целисходности налажу да се оставински поступак прекине док надлежни суд у поступку за расправљање трансмитентове заоставштине правноснажно не утврди ко су његови наследници.

7. **Ако је поступак за расправљање заоставштине оставиоца прекинут због наследноправне трансмисије, да ли може да се настави када је у оставинском поступку иза трансмитента (оставиочев наследник који је умро након оставиоца, али пре окончања оставинског поступка и пре него што је дао наследну изјаву) донето решење о обустави поступка због тога што не постоји имовина или је ипак потребно да се донесе решење о наслеђивању којим се оглашавају трансмитентови наследници (трансмисари), а као предмет наслеђивања да се означи право на давање наследничке изјаве?**

О д г в о р:

Оставински поступак који је прекинут због наследноправне трансмисије може се наставити и онда када је донето решење којим се обуставља поступак за расправљање заоставштине трансмитента (оставиочевог наследника).

О б р а з л о ж е њ е:

Оставински суд, односно нотар који поступа као повереник оставинског суда дужан је да спроведе оставински поступак и да донесе оставинско решење. Поступак за расправљање заоставштине се обуставља само онда када се утврди да иза оставиоца није остала никаква имовина (члан 113. став 1. ЗВП), као и онда када иза оставиоца нема непокретности, а нико од потенцијалних наследника не тражи да се спроведе оставинска расправа (члан 113. став 2. ЗВП).

У случају наследноправне трансмисије оставински суд *може (али не мора)* да прекине оставински поступак док се не расправи заоставштину трансмитента (члан 22. ЗВП). Својство трансмитентових наследника је претходно питање у поступку за расправљање оставиочеве заоставштине. Оставински суд може сам утврдити ко су трансмитентови наследници или прекинути оставински поступак док се правноснажно не расправи трансмитентова заоставштину.

Околност да неки други надлежни суд није утврдио ко су трансмитентови наследници (зато што иза трансмитента није остало непокретне имовине, а нико од његових

потенцијалних наследника није тражио да се спроведе оставинска расправа) не представља разлог за то да оставински суд не расправи оставиочеву заоставштину јер оставински суд може сам да утврди својство трансмитентових наследника као претходно питање. Ако би се прихватило другачије становиште, оставински суд не би никада расправио оставиочеву заоставштину зато што је поступак за расправљање заоставштине трансмитента обустављен, што је у супротности с правом на правично суђење из члана 32. Устава Републике Србије.

Ако је оставински поступак иза трансмитента обустављен, оставински суд ће у поступку за расправљање заоставштине сам решити то претходно питање, тј. утврдиће ко су трансмитентови наследници.

- 8. Сувласник непокретности је страни држављанин који је лишен пословне способности, с пребивалиштем у иностранству. Да ли је за давање сагласности за закључење уговора којим се прометује непокретност надлежан страни орган старатељства или је потребна сагласност центра за социјални рад према месту на којем се налази непокретност?**

О д г о в о р:

У питању то није јасно речено, али је очигледно да је у питању сагласност органа старатељства која је старетељу (законском заступнику) лица лишеног пословне способности неопходна да у име штићеника закључи уговор којим располаже његовом непокретношћу (члан 137. у вези са чланом 193. Породичног закона Србије, „Службени гласник РС”, бр. 72/11, 18/05, 6/15).

Питање сагласности за закључење уговора је питање статусних односа, уже пословне способности и законског заступања. По члану 14. Закона о сукобу закона са прописима других земаља („Службени лист СФРЈ”, бр. 43/82, 72/82, „Службени гласник РС”, број 46/06) за правну и пословну способност физичких лица меродавно је право државе чији је држављанин. Дакле, сагласност треба да да орган који је по праву држављанства пословно неспособног лица за такву сагласност надлежан. То ће, по правилу, бити орган државе у којој такво лице има држављанство.

На то не утиче чињаница што је предмет промета имовина – непокретност која се налази на територији Републике Србије; циљ мере коју представља сагласност није заштита имовине пословно неспособног лица које се не налази на територији Републике Србије (члан 15. став 3. Закона о сукобу закона са прописима других земаља, „Службени лист СФРЈ”, бр. 43/82, 72/82, „Службени гласник РС”, број 46/06), већ укупна заштита његове личности. Нема места ни тумачењу по коме би меродавно право, па следствено ни надлежни орган, требало одредити применом члана 21. тог закона, по коме је за уговоре који се односе на непокретности искључиво примењује *lex rei sitae* јер се не ради о питању услова за промет непокретности, већ о посебној заштити пословно неспособног лица.

9. Како поступа јавни бележник када странка не жели да остави оригиналну документацију којом се утврђује правни след, нити да овери фото-копију те документације?

Да ли јавни бележник у том случају може да одбије да предузме тражену службену радњу или је дужан да је предузме?

Уколико је дужан да предузме тражену службену радњу, да ли доставља РГЗ-у документа којима се доказује правни след?

О д г о в о р:

Јавни бележник је овлашћен да донесе решење о одбијању када лице које није укњижени власник прометује непокретност, а не жели да јавном бележнику остави оригиналну власничку документацију нити оверену фото-копију/препис којом се доказује правни след између уписаног претходника и њега.

О б р а з л о ж е њ е:

Законом о државном премеру и катастру уређују се, између осталог, стручни послови који се односе на катастар непокретности.

Законом су прописани општи услови који су обавезни за упис стварних права у катастар непокретности.

Услови који су, између осталих, обавезни за упис стварних права у катастар непокретности су следећи: да је уписана непокретност и да је уписан претходник, као и да постоји исправа за упис.

Ти општи услови увек морају бити испуњени.

Што се тиче услова постојања уписаног претходника, закон дозвољава изузетак, те је дозвољен упис и против лица које није уписани претходник, али се уз захтев морају приложити исправе којима се доказује правни континуитет између лица против којег се тражи упис и уписаног претходника.

Чланом 86. Закона о државном премеру и катастру предвиђено је које су исправе подобне за упис и која је садржина наведених исправа. Ставом 4. наведеног члана, прописано је да исправа за упис мора бити приложена у оригиналу или овереној копији или у другом облику који је прописан законом.

Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова процесни је закон којим се уређују правила поступка уписа у катастар непокретности.

Наведеним законом јавни бележник је одређен као „обвезник доставе”, односно као лице које по службеној дужности доставља Служби преко е-шалтера исправе које доноси, саставља, потврђује или оверава, а ради уписа у катастар непокретности.

Јавни бележник као обвезник доставе доставља кроз е-шалтер Служби:

- 1) исправу која је правни основ за упис промене у катастар непокретности;
- 2) друга документа прописана законом.

Ако исправа коју је јавни бележник саставио, потврдио или оверио не доказује континуитет промене са уписом у катастру непокретности, обавезан је да Служби достави и исправе којима се доказује правни континуитет.

У складу с начелом законитости, јавни бележник је обавезан да проверава законитост промене и о томе води рачуна када доноси, саставља, односно потврђује (солемнизује) исправе. Завод, када одлучује о упису у катастар, не проверава да ли су испуњени услови за упис ако се промена врши на основу јавнобележничке исправе и не проверава законитост те промене.

На основу свега напред наведеног, јасно произлази да је јавни бележник обавезан и да провери опште услове за упис, међу којима је и то да ли постоји исправа подобна за упис, која у складу са законом мора бити достављена у оригиналу или овереној фото-копији.

10. Да ли за овера фото-копија исправа које су потребне за упис на мастер или докторске студије постоји ослобођење од плаћања јавнобележничке таксе?

О д г в о р:

За службену радњу овере фото-копија исправа које се прибављају ради уписа на мастер или докторске студије не постоји ослобођење од плаћања јавнобележничке награде.

О б р а з л о ж е њ е:

Јавнобележничком тарифом је прописано за које службене радње постоји ослобођење од плаћања награде за оверу потписа, преписа или фото-копије.

У складу са чланом 10а Јавнобележничке тарифе награда за оверу потписа и преписа или фото-копије не плаћа се за акте који се односе на упис у предшколске установе образовања и васпитања, установе основног и средњег образовања и васпитања, за први упис у високошколске установе, за потребе конкурса за пријем у установе ученичког и студентског стандарда, као и за потребе конкурса за коришћење ученичких стипендија и кредита.

Дакле наведеном одредбом предвођено је да наведено ослобођење постоји за оверу докумената који су потребни за први упис у високошколске установе.

Како упис на мастер или докторске студије подразумева да су претходно завршене основне високошколске студије, произлази да упис на мастер или докторске студије не може бити третиран као први упис у високошколску установу, те самим тим за оверу фото-копија документације која је потребна за упис на мастер или докторске студије не постоји ослобођење од плаћања јавнобележничке награде.

Наведеном одредбом је само за упис у високошколске установе прописано да се ослобађање од плаћања јавнобележничке награде односи искључиво за први упис. То значајно утиче на тумачење предметне одредбе, те се реч „први” никако не може занемарити зато што је пропис апострофирао први упис искључиво за високошколске установе.

Наведено ослобођење односи се на документацију за први упис у било коју високошколску установу, што значи да службена радња није ослобођена плаћања награде за сваки наредни упис, макар и у другу високошколску установу.