



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКА  
КОМОРА СРБИЈЕ

**СТРУЧНИ САВЕТ**  
**ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ**

**3. фебруар 2016. године**

**ПИТАЊА И ОДГОВОРИ**

1. Да ли је јавни бележник у обавези да достави препис исправе на захтев извршитеља ради спровођења извршног поступка и да ли, уколико достави препис исправе, крши обавезу да чува јавнобележничку тајну?

О д г в о р:

Јавни бележник је дужан да достави препис исправе на захтев извршитеља и обезбеди приступ подацима о одређеном дужнику с којима располаже, а који су неопходни за радње извршења и обезбеђења.

О б р а з л о ж е њ е:

У складу са чланом 332. Закона о извршењу и обезбеђењу („Службени гласник РС”, бр. 31/11, 99/11 – др. закон, 109/13 – УС, 55/14 и 139/14), државни органи, банке, послодавци и друга правна лица дужна су да на захтев извршитеља обезбеде приступ подацима о одређеном дужнику којима располажу, а који су неопходни за радње извршења и обезбеђења.

С обзиром на то да је обавеза да се обезбеди приступ подацима прописана за државне органе, банке, послодавце и друга правна лица, а имајући у виду прописана овлашћења извршитеља (члан 325. ЗИО), она се аналогно члану 332. ЗИО може применити и на јавне

бележнике као носиоце јавних овлашћења јер су извршитељи такође носиоци јавних овлашћења – односно лица која именује министар надлежан за правосуђе да у статусу службеног лица спроводе извршење у границама решења о извршењу и да врше друга овлашћења која су им овим законом поверена.

Достављање података не може се сматрати кршењем обавезе чувања јавнобележничке тајне пошто се подаци достављају извршитељу ради обављања послова из његове надлежности одређених законом. Иста обавеза јавног бележника постоји уколико овакав захтев доставе други државни органи или организације које су носиоци јавних овлашћења (нпр. Комисија за комасацију).

2. Да ли својство заступника правног лица може да се утврди увидом на интернет страни АПР-а, односно да ли јавни бележник може да овери извод са интернет-странице АПР-а?

#### О д г о в о р:

Јавни бележник може да утврди својство заступника правног лица само увидом у јавне регистре које као електронске базе података води Агенција за привредне регистре. Јавни бележник сачињава о томе оверен извод и прилаже га у јавнобележнички спис.

#### О б р а з л о ж е њ е:

Јавни бележник утврђује идентитет заступника правног лица увидом у службени документ, на исти начин као што утврђује идентитет учесника, сходно члану 36. у вези са чланом 11. Јавнобележничког пословника („Службени гласник РС”, број 88/14), док својство заступника правног лица може да утврди на два начина (чл. 38. и 39. Јавнобележничког пословника):

- увидом у поднету исправу (извод или решење из јавног регистра или увидом у акт о оснивању, односно у неки други унутрашњи организациони акт из којег се види које лице је овлашћено да изјављује вољу правног лица);
- увидом у јавни регистар (нпр. у Регистар привредних субјеката, Регистар удружења и сл.).

Агенција за привредне регистре као јединствене, централизоване, јавне електронске базе података, између осталог, води:

- Регистар привредних субјеката, у складу са Законом о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС”, бр. 99/11 и 83/14). У оквиру тог регистра воде се Регистар привредних друштава, Регистар предузетника и Регистар страних представништава;
- Регистар медија – у складу са Законом о јавном информисању и медијима („Службени гласник РС”, бр. 83/14 и 58/15);
- Регистар задужбина и фондација и Регистар представништава страних задужбина и фондација – у складу са Законом о задужбинама и фондацијама („Службени гласник РС”, бр. 88/10 и 99/11 – др. закон);
- Регистар туризма – у складу са Законом о туризму („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 99/11 – др. закон, 93/12 и 84/15);
- Регистар удружења и Регистар страних удружења – у складу са Законом о удружењима („Службени гласник РС”, бр. 51/09 и 99/11 – др. закон);
- Регистар удружења, друштава и савеза у области спорта – у складу са Законом о спорту („Службени гласник РС”, бр. 24/11 и 99/11 – др. закон);
- Регистар комора – у складу са Законом о привредним коморама („Службени гласник РС”, број 112/15).

Јавни бележник је дужан да када утврђује својство заступника правног лица, стави у јавнобележничку исправу напомену о томе на који је начин утврдио својство заступника правног лица.

У том смислу, ако је својство заступника правног лица утврдио само увидом у јавни регистар, јавни бележник сачињава о томе оверен извод и прилаже га у јавнобележнички спис. Овера извода у том случају садржи датум када је извршен увид у јавни регистар, писмену констатацију да се извод у потпуности слаже са одговарајућим ставкама из јавног регистра и потпис и печат јавног бележника.

Накнаду за оверу извода јавни бележник обрачунава и наплаћује у складу с Јавнобележничком тарифом.

3. Да ли је јавни бележник који је солемнизовао уговор о промету непокретности у којем су уговорне стране привредна друштва дужан да оверен препис тог уговора одмах достави надлежном суду имајући у виду то да се у пракси дешава да ти акти

обухватају веома обимну документацију, која садржи и преко хиљаду непокретности, као и казнене одредбе из члана 15. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС”, бр. 93/14, 121/14 и 6/15)?

О д г в о р:

Јавни бележник који је потврдио (солемнизовао) уговор о промету непокретности дужан је да оверен препис тог уговора одмах достави суду који је надлежан за вођење посебне евиденције уговора о промету непокретности, без обзира на обим документације.

О б р а з л о ж е њ е:

Обавеза јавног бележника да одмах достави оверен препис тог уговора суду надлежном за вођење посебне евиденције уговора о промету непокретности јесте законска обавеза, одређена чланом 4в Закона о промету непокретности („Службени гласник РС”, бр. 93/14, 121/14 и 6/15), те ту обавезу јавни бележник мора имати у виду када организује посао у јавнобележничкој канцеларији.

Дужи рок предвиђен је једино за обавезу да достави оверен препис тог уговора органу надлежном за утврђивање и наплату јавних прихода (10 дана).

4. Како се утврђује награда јавног бележника за оверу уговора о замени непокретности када је једна уговорна страна јединица локалне самоуправе?

На основу члана 17а Јавнобележничке тарифе („Службени гласник РС”, бр. 91/14, 103/14 и 138/14) јединица локалне самоуправе је ослобођена плаћања награде, а да ли је исправно од друге уговорне стране наплатити награду узимајући као основицу за обрачун вредност непокретности коју добија у замену за непокретност коју даје јединици локалне самоуправе?

О д г в о р:

Одговор на постављено питање је потврдан.

У наведеној ситуацији, у размени непокретности између јединице локалне самоуправе и другог уговарача, други уговарач плаћа награду за вредност правног посла која одговара вредности непокретности коју он добија у замену за непокретност коју даје јединици локалне самоуправе.

### Образложење:

Чланом 17а Јавнобележничке тарифе („Службени гласник РС”, бр. 91/14, 103/14 и 138/14) предвиђено је да су од плаћања награде и накнаде трошкова ослобођени Република Србија, државни органи, посебне организације, као и аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе и њихови органи. Уколико се правни посао сачињава за више странака, међу којима су и наведени субјекти, ставом 2. овог члана предвиђено је да се награда и накнада трошкова не плаћа ако ти субјекти стичу право на ствари, покретној или непокретној.

Из наведеног следи да уколико ствар стиче други учесник правног посла, он је у обавези да плати награду и накнаду трошкова.

5. Да ли се супружник који даје сагласност за продају непокретности која представља заједничку имовину супружника, када је други супружник уписан као власник, може:

А. Потписати на уговору који се оверава као давалац сагласности и самим тим појавити као странка приликом сачињавања солемнизационе клаузуле. Ако је одговор потврдан, да ли је потребно да се наводи у преамбули уговора или је довољно само да се потпише на крају уговора испод уговорних страна?

Б. Потписати само на солемнизационој клаузули, а да у уговору који се оверава он није наведен нити потписан?

В. Потписати на посебној исправи која ће представљати сагласност за продају?

### Одговор:

А. Супружник који даје сагласност за продају непокретности која представља заједничку имовину супружника може да се потпише на уговору који се оверава као давалац

сагласности и самим тим се појављује као странка када се сачињава солемнизациона клаузула, на којој се такође потписује. У том случају, неопходно је да се тај супружник наведе и у преамбули уговора, с назнаком у ком својству се појављује. Није довољно да се он само потпише испод текста уговора испод уговорних страна.

Б. Супружник који даје сагласност за продају непокретности која представља заједничку имовину супружника не може никако да се потпише само на солемнизационој клаузули, а да у уговору који се оверава он није наведен нити потписан.

Наиме, чланом 93а Закона о јавном бележништву („Службени гласник РС”, бр. 31/11, 85/12, 19/13, 55/14 – др. закон, 93/14 – др. закон, 121/14, 6/15 и 106/15) предвиђено је да јавни бележник солемнизационом клаузулом потврђује да је странкама у његовом присуству прочитана исправа, да су оне изјавиле да та исправа у свему и потпуно одговара њиховој вољи и да су је својеручно потписале.

Стога, уколико странка која се појављује пред јавним бележником није потписник приложене исправе, она не може бити ни странка у поступку солемнизације.

В. Супружник који даје сагласност за продају непокретности која представља заједничку имовину супружника може да се потпише на посебној исправи која ће представљати сагласност за продају која се сходно члану 29. став 2. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ”, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – УСЈ и 57/89, „Службени лист СРЈ”, број 31/93 и „Службени лист СЦГ”, број 1/03 – Уставна повеља) мора дати у облику прописаном за уговор за чије се закључење даје.

6. ПИТАЊЕ – ПОЈАШЊЕЊЕ обавезне форме исправа предвиђених Законом о хипотеци јер се након донетих измена Закона о хипотеци у пракси појавило различито тумачење обавезне форме одређених правних послова.

#### О д г в о р:

Пре свега, потребно је направити разлику између:

- Брисовне изјаве дате када је дуг који се обезбеђује хипотеком исплаћен у целости;
- Изјаве о одрицању од хипотеке дате када дуг није исплаћен у целости.

Наиме, у Закону о хипотеци („Службени гласник РС”, бр. 115/05, 60/15, 63/15 – УС и 83/15), у делу који регулише ИСПИС ХИПОТЕКЕ, постоје два члана којима се регулише изјава поверилаца на основу које се брише хипотека.

То су члан 41. и члан 51. Закона о хипотеци:

Члан 41. регулише изјаву за брисање хипотеке након што се дуг отплати у целости, а члан 51. изјаву повериоца о одрицању од хипотеке (када дуг није отплаћен у целости).

По члану 41, за изјаву поверилаца предвиђена је само писмена форма.

По члану 51, предвиђена је солемнизација или запис.

- Када је у питању престанак хипотеке, услед престанка потраживања потребно је дати „клаузулу екстабуланди”, на којој је довољно оверити потпис (легализовати), и то у складу са Законом о државном премеру и катастру, јер Закон о хипотеци тражи само писмену форму.

- Када је у питању одрицање од хипотеке за дуг који није престао, потребно је сачинити изјаву у форми записа или солемнизације.

НАПОМЕНА: изјава о одрицању од хипотеке може имати једну од те две форме, по избору странке, без обзира на то у којој форми је уписана хипотека.

Уговор о уступању потраживања које је обезбеђено хипотеком има обавезну форму солемнизације или записа.

НАПОМЕНА: изјава о одрицању од хипотеке може имати једну од ове две форме, по избору странке, без обзира на то у којој форми је уписана хипотека.

**7.** Да ли може да се солемнизује уговор о купопродаји ако су уговорне стране у уговору констатовале да је купац исплатио продавцу цену која је већа од 15.000 евра, а при том није спорно да је цена заиста исплаћена?

Имајући у виду да је такав начин исплате у супротности са Законом о спречавању прања новца, да ли се уговор може солемнизовати или је јавни бележник у обавези да тражи доказ о исплати купопродајне цене преко банке с обзиром на то да се уговору даје снага јавне исправе и потврђује да није у супротности с принудним прописима.

### О д г о в о р:

Може се солемнизовати уговор о купопродаји у коме је констатовано да је купац исплатио продавцу на руке цену која је већа од 15.000 евра и није потребно да јавни бележник тражи додатне доказе о томе, осим изјава уговарача које су у самом тексту уговора.

### Образложење:

Јавни бележник је дужан да одбије да овери уговор који је у супротности с принудним прописима.

У складу са чланом 36. Закона о спречавању прања новца и финансирања тероризма („Службени гласник РС”, бр. 20/09, 72/09, 91/10 и 139/14), забрањено је да лице које продаје робу у Републици Србији прими готов новац у вредности од 15.000 евра или више, у динарској противвредности, без обзира на то да ли се плаћање врши одједном или у више међусобно повезаних готовинских трансакција.

Међутим, овде се не ради о уговору који је супротан принудним прописима, већ је само начин извршења уговора у супротности за законом. Кршење ове одредбе представља девизни прекршај.

Дакле, није уговор противан принудним прописима, већ је начин извршења девизни прекршај, а то не чини уговор ништавим.

8. Да ли уговор о поклону којим се на непокретности која је предмет уговора конституише терет доживотног плодуживања у корист лица које није ни поклонодавац ни поклонопримац мора да потпише и то лице?

Допуна:

Да ли је у наведеном случају реч о уговору у корист трећег?

Да ли се може конституисати лична службеност плодуживања једностраном изјавом власника непокретности?

Да ли је могуће да неко лице постане титулар тог права на непокретности, а да то не зна?

### Одговор:

Операција о којој је реч, циљ уговора, може бити остварена различитим правним путевима, па је сходно томе и одговор на основно питање различит.



А. Поклонодавац – власник може да конститутивно располаже непокретношћу тако што ће за трећег (у односу на уговор о поклону) омогућити стицање плодуживања. Тада се ради о два уговора, уговору који је титулус за стицање плодуживања и уговору (о поклону) који је основ за стицање права својине. Спаја их чињеница да је једна уговорна страна иста, да је исти објекат који је предмет обавезе, а различита је друга страна, стицалац. Замисливо је, теоријски, да буду технички обједињени истим актом (види питање и одговор 2), али се тиме ништа не добија, само се ствара велики ризик.

Ради се о два уговора (лична службеност се може стећи правним послом на основу уговора или тестаментa), па је, као и за сваки уговор у нашем праву, неопходна изјава воље оба уговорника, дата у прописаној форми, а овде је то солемнизација приватне исправе. (Овиме је одговорено и на потпитања из допуне – плодуживање се не може стећи једностраним послом, па самим тим ни без знања стицаоца).

Да би на тај начин плодуживање било стечено, неопходно је да будући плодуживалац упише своје право пре поклонопримца, иначе закључени уговор с поклонодавцем неће моћи да буде правни основ (у материјалном смислу), ни регистрациона исправа (у процесно-регистрационом смислу) за стицање права: (променио се земљишнокњижни претходник).

То ствара правну несигурност о којој је реч, која се посредно може отклонити тако што ће се одложити (практично условити) клаузула интабуланди за поклонопримца, што ствара ризик за њега: све док потенцијални плодуживалац не „пристане да се упише”, не може се „уписати” ни он.

Б. Операција може бити остварена као поклон с налогом. Будући плодуживалац тада није уговорна страна, па се и не тражи његов пристанак, ни потпис. Тада је ризик у последицама неизвршења налога код поклона с налогом: да ли се може тражити извршење налога или „само” раскид поклона. Извршење налога подразумева уговор између поклонопримца и плодуживаоца који ће бити титулус за стицање плодуживања.

У сваком случају, то није уговор у корист трећег јер трећи тиме не стиче никакво самостално право. У овом случају, трећи није уговорник, па и не постоји титулус на основу ког би плодуживање стекао.

9. Да ли се капара може дати приликом закључења предуговора или је неопходно да се даје уз уговор с обзиром на то да постоји пракса судова са становиштем да се капара која је дата приликом закључења предуговора враћа ако главни уговор није закључен и да се у том случају не примењују законска правила о капари, са образложењем да је према одредби члана 73. ЗОО („Службени лист СФРЈ”, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – УСЈ и 57/89, „Службени лист СРЈ”, број 31/93 и „Службени лист СЦГ”, број 1/03 – Уставна

повеља) капара акцесоран, споредан уговор који се закључује у тренутку закључења уговора (у прилогу пресуда Вишег суда у Панчеву Гж. 1077/11 од 18. октобра 2011. године)?

### О д г о в о р:

Предуговор је врста уговора. Његовим закључењем, ако садржи битне састојке будућег главног уговора, настају права и обавезе између странака. Отуда се његово извршење може обезбедити сваким средством обезбеђења или учвршћења уговора, па и капаром.

Обавеза коју ствара предуговор је специфична: то је обавеза на закључење другог, главног уговора. Отуда, ако страна која је при закључењу предуговора дала капару одбије да закључи главни уговор, неће имати право на њен повраћај, а ако је за неизвршење одговорна страна прималац капаре, она ће дуговати повраћај двоструке капаре. У нашем позитивном праву обавеза на закључење главног уговора не може се принудно извршити на начин познат у упоредном праву – тако што ће судска одлука заменити главни уговор, али суд може наложити да се приступи закључењу главног уговора – члан 45. став 3. Закона о облигационим односима.

Формулација: „приступање закључењу” сугерише да се ради о облигацији средстава, а не резултата, па је питање колико је капара ефикасна за учвршћење предуговорне обавезе. Наиме, да би наступиле последице неиспуњења, потребно је доказати да не постоје стандардни напори једне стране да се сагласност воља постигне, што је тешко, изузев у екстремном случају, тј. када једна страна одбија да даље преговара. Такође, по природи ствари, капара се у овом случају не може урачунати у испуњење, ни добровољно, ни принудно, али може у накнаду штете, ако та штета она буде утужена у износу вишем од капаре.

Могућност уговарања капаре предуговором која је средство учвршћења обавезе на закључење главног уговора не треба, као што се то у пракси чини, и као што је то случај у постављеном питању, мешати с покушајем да се предуговором учврсти извршење, а не закључење главног уговора. О овоме су се судови изјашњавали, па и недавно, и поводом (пред)уговора закључених у јавнобележничкој форми. Обавезу из главног уговора, нпр. купородајног могуће је учврстити капаром само ако се капара да приликом његовог закључења, а не приликом закључења предуговора.

У делу у коме налажу да се врати капара дата за извршење обавезе из главног уговора приликом закључења предуговора, судови дакле исправно поступају, а узгредне напомене о апсолутној немогућности да се уговори капара како би се обезбедиле предуговорне обавезе не стоје.

10. Да ли се може унапред уговорити тачан износ штете која се надокнађује ако се не изврши уговор или нека уговорна обавеза и која упозорења у таквој ситуацији треба дати странкама?

Образложење питања: У вези с претходним питањем уговарања капаре, странке у предуговорима најчешће наводе да је купац дао продавцу капару на име гаранције за закључење уговора, а као унапред утврђен износ штете ако се не закључи главни уговор који уговорна страна којој се може приписати кривица за то што уговор није потписан дугује другој уговорној страни, с посебном назнаком да не постоји обавеза да се утврди висина стварне штете.

#### Образложење:

Закон о облигационим односима („Службени лист СФРЈ”, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – УСЈ и 57/89, „Службени лист СРЈ”, број 31/93 и „Службени лист СЦГ”, број 1/03 – Уставна повеља) (члан 265. став 3) предвиђа да је (под одређеним условима) пуноважна одредба којом се одређује највећи износ накнаде уговорне штете, а не и уговарање „тачног износа накнаде штете”, какво постоји у упоредном праву. Уговарањем највишег износа штете не дира се у правила која се односе на постојање основа за накнаду уговорне штете.

Установа која би била најприближнија утврђеној накнади штете у нашем праву, јер поред казнене има и одштетну функцију, јесте уговорна казна. Странке могу уговорити износ који дугује она уговорна страна која не испуни уговорну обавезу, и то независно од тога да ли је штета наступила и без доказивања њене висине. Уговорна казна се неће дуговати ако се обавеза не испуни из разлога за који дужник не одговара, а на захтев дужника суд може превисоко одређену уговорну казну умањити – Закон о облигационим односима чл. 270–276).

11. Чланом 4. ст. 1. и 2. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС”, бр. 93/14, 121/14 и 6/15) прописано је да се уговор о промету непокретности закључује у облику јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе и да је за тај посао искључиво надлежан јавни бележник на чијем се подручју налазе непокретности које су предмет уговора, док је у члану 2. тог закона прописано да се прометом непокретности, у смислу тог закона, сматра пренос својине уз накнаду или без накнаде.

Имајући у виду цитиране прописе, да ли су пуноважни предуговори, анекси уговора о промету непокретности и споразуми о раскидима уговора о промету непокретности које је потврдио, тј. солемнизовао јавни бележник који не би био месно надлежан за потврђивање главних уговора о промету непокретности у смислу члана 4. став 2. наведеног Закона?

### О д г о в о р:

Закон о промету непокретности (у даљем тексту: Закон) прописује да се прометом непокретности сматра само пренос права својине на непокретности правним послом уз накнаду или без накнаде, а одредба којом је предвиђена месна надлежност јавног бележника по месту на којем се налази непокретност односи се само на солемнизацију, тј. потврђивање (главног) уговора о промету непокретности. Ово због тога што предмет предуговора и анекса уговора о промету непокретности, иако они јесу акцесорни правни послови који морају да буду закључени у истој форми као и главни уговор, није пренос права својине на непокретности. Изузетно, члан 4. став 2. Закона примењује се на споразумни раскид уговора о промету непокретности до којег дође када је извршена обавеза продавца да на купца пренесе право својине јер тада споразумни раскид заправо значи повратни пренос својине на непокретности.

### О б р а з л о ж е њ е:

Месна надлежност јавних бележника предвиђена је Законом само за уговоре чији је предмет пренос права својине на непокретностима. Имајући у виду да је предмет предуговора обавеза да се закључи главни уговор, а да анексом начелно није дозвољено да се мења предмет уговора, већ да се њиме уговор може само додатно прецизирати (примера ради, исправити неке елементе који су друкчије наведени у катастру непокретности него у изворном уговору), месна надлежност јавног бележника не односи се на те уговоре иако су они акцесорни главном уговору о промету непокретности. Исто се односи и на споразумни раскид уговора о промету непокретности, осим када је обавеза да се пренесе својина испуњена пре споразумног раскида, који у том случају доводи до преноса својине, чиме се активира одредба о месној надлежности из члана 4. став 2. Закона. Такође треба водити рачуна и о томе да је акт који би био насловљен као „анекс уговора“ заправо нови уговор ако се њиме потпуно мења предмет уговора, тако да се уговор не односи на једну већ на неку другу непокретност и поново би се примењивала одредба Закона о месној надлежности.

12. Да ли су правно ваљани уговори о промету непокретности које се налазе у иностранству који су закључени и које је оверио јавни бележник у Републици Србији и у којима се као уговарачи појављују домаћи држављани?

### О д г о в о р:

Пуноважност таквих уговора процењује се по праву земље у којој се непокретност налази пошто наше право, у члану 21. Закона о решавању сукоба закона са прописима других земаља („Службени лист СФРЈ”, бр. 43/82 и 72/82 – исправка, „Службени лист СРЈ”, број 46/96 и „Службени гласник РС”, број 46/06 – др. закон) упућује да је меродавно право места где се непокретност налази. То важи и ако се као уговарачи појављују домаћи држављани. Јавни бележник је, у смислу члана 2. став 4. Закона о јавном бележништву, стручњак из области права који врши јавна овлашћења и који је као такав овлашћен да у конкретном случају примени страно право, односно да цени правну ваљаност таквог посла у складу с меродавним правом. Ако меродавно право у конкретном случају не предвиђа да уговор који је закључен или оверен пред српским јавним бележником није пуноважан нема сметњи да се такав уговор сачини у форми јавнобележничког записа или солемнизације приватне исправе.

### О б р а з л о ж е њ е:

Када постоји елемент иностраности који се огледа у томе да је предмет уговора непокретност која се налази у иностранству, онда нема места примени члана 4. ст. 2. и 4. Закона о промету непокретности. Ово због тог што се у том случају не може постављати питање месне већ само међународне надлежности домаћих органа, укључујући јавне бележнике. С друге стране, домаће право у члану 21. Закона о решавању сукоба закона са прописима других земаља прописује да је за уговоре који се односе на непокретности искључиво меродавно право државе на чијој територији се налази непокретност (*lex rei sitae*). Из тога произлази да се како међународна надлежност, тако и форма самог уговора мора утврдити искључиво по праву места на којем се налази непокретност, а не по домаћем праву, које ничим не регулише питање међународне надлежности домаћих јавних бележника за оверу уговора о промету непокретности које се налазе у иностранству. Другим речима, домаће право такву оверу не забрањује. Ако пак страно право по месту где се непокретност налази не прописује искључиву надлежност органа те државе или ако повезница из тог права упућује на наше право, онда је уговор о промету иностране непокретности правно ваљан без обзира на то што га је саставио или оверио јавни бележник у Републици Србији. С друге стране, треба имати у виду и питање признања домаћих јавних исправа у земљи у којој се налази непокретност, односно да ли између Републике Србије и земље у којој се налази непокретност која је предмет уговора постоји међународни уговор о пружању правне помоћи у грађанским стварима, односно да ли постоји фактички реципроцитет у признавању домаћих јавних исправа.

13. Да ли у једној исправи – уговору може више различитих власника различитих непокретности продати те непокретности истом купцу или је потребно да се сачини онолико исправа колико има различитих непокретности продаваца?

#### О д г о в о р:

Начелно, одговор на ово питање је да је потребно сачинити онолико исправа колико има продаваца (непокретности), због тога што се ради о већем броју самосталних и независних правних послова између различитих лица (једина тачка везивања је личност купца). Изузетно, ако би сви послови били повезани на другачији начин, а не би их повезивала само личност купца (ако би веза постојала на нивоу каузе, примера ради ако је купац спреман да купи само све непокретности заједно, те ако неко од продаваца не би продао своју непокретност он не би био спреман да купи ни остале непокретности), онда би се радило о једном сложеном послу, па би могло да буде речи о томе да се о таквом послу саставља једна исправа. У том случају би се, међутим, и накнада за рад јавног бележника рачунала као накнада за један посао, чија је вредност укупна вредност свих непокретности, а не као накнада за више послова.

#### О б р а з л о ж е њ е:

Јавнобележнички запис је исправа о правном послу, а јавнобележничка солемнизација је јавнобележничка потврда нејавне исправе, овде такође о правном послу (члан 6. ЗЈБ). Због тога, начелно, једна исправа треба да буде сачињена о једном правном послу, а не о већем броју међусобно независних и самосталних правних послова, чак и када, у том потоњем случају, независни и самостални послови постоје између истих лица, или кад је једно од лица у свим тим пословима исто. Због тога је начелно правило да идентитет правног посла одређује да ли је потребна једна или више јавнобележничких исправа да би се тај посао сачинио, па је правило да је потребно онолико јавнобележничких исправа колико има засебних, правних послова.

Разуме се, ако се ради о правним пословима који су међусобно повезани по својој садржини, било тако да је неки посао главни, а неки акцесоран или да се ради о каузално повезаним пословима исте природе, онда је могуће све те послове уобличити у једној јавнобележничкој исправи. У том случају, ништавост или раскид једног од тих послова нужно повлачи ништавост или раскид свих и та чињеница мора изричито бити садржана у

тексту правног посла, тј. у исправи која се солемнизује. Штавише, последице одсуства овако изричито предвиђене одредбе не могу се отклонити упозорењем у солемнизационој клаузули. Једино даље питање које се поставља јесте како обрачунати накнаду за рад јавног бележника у таквим случајевима, тј. да ли ће се накнада рачунати као да се ради о више послова у једној исправи или као да се ради о једном сложеном послу. Сматрамо да, када се ради о пословима повезаним на један од описаних начина, накнаду треба обрачунавати као да се ради о једном правном послу чија је вредност збир вредности повезаних послова уобличених у једној јавнобележничкој исправи.

14. Да ли искључиви власник стана који је уписан као власник 1/1 може отуђити 1/2 идеалног дела стана?

О д г о в о р:

Може, наравно.

О б р а з л о ж е њ е:

Својина обухвата сва замислива приватноправна овлашћења која се могу имати поводом неке ствари, па тако и дела ствари на којем је могуће имати посебно право својине (предмет етажне својине, стан). То је суштина свеобухватности права својине и њене апсолутности у том смислу, као једне од темељних карактеристика права својине. Једно од тих овлашћења је свакако и право правног располагања стварју, које се може вршити било транслативним било конститутивним преносом права, потпуним или делимичним.

15. Да ли може да се изврши промет непокретности када је у питању пренос права коришћења на непокретности која се налази у јавној својини (државној својини, својини аутономне покрајине, својини локалне самоуправе) с једног на другог носиоца права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту?

О д г о в о р:

Не може јер је право коришћења непреносиво, али у сваком конкретном случају треба водити рачуна о томе да ли је дошло до његове конверзије у право својине по самом закону. Ако је наступила конверзија *ex lege*, заправо се ради о промету права својине, а он је, разуме се, дозвољен.

### Образложење:

Право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту, осим изузетно кад се ради о праву коришћења предвиђеном чланом 84. Закона о планирању и изградњи из 2003. године, непреносиво је право. То право могло се стећи по ранијим прописима који су уређивали изградњу објеката само у посебном поступку, који је по природи управни и имало је статус јавноправног субјективног права које се под одређеним условима могло и одузети (чак и кад се формално називало „трајним” правом коришћења). Пошто су само субјективна грађанска права преносива, право коришћења, које је било јавноправног карактера, никада није било преносиво правним послом.

Право коришћења на грађевинском земљишту међутим, полако нестаје из нашег правног система, имајући у виду да је Уставом из 2006. године укинут монопол државне, односно друштвене својине на грађевинском земљишту, те да је доношењем Закона о планирању и изградњи 2009. године започео поступак „конверзије”, тј. претварања права коришћења у право својине. Одредбе о тој конверзији више пута су мењане, али за одговор на ово питање посебно су значајне ситуације у којима је предвиђено да до конверзије у право својине долази по самом закону, тако да би упис у регистар непокретности био декларативан. Данас важећим чланом 102. ЗПИ („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) предвиђено је да у свим случајевима у којима до конверзије долази без накнаде, конверзија наступа по самом закону, те да се упис у регистар врши по службеној дужности, што значи да се право коришћења претвара у право својине и пре уписа у регистар. Отуд, ако се у конкретном случају ради о прометовању права које погрешно именовано као право коришћења а заправо је, по самом закону већ претворено у право својине, уговор је дозвољен јер се уистину прометује право својине, а не право коришћења. Ако се пак ради о праву коришћења за које је предвиђена конверзија уз накнаду, онда уговор није дозвољен, и услов за промет је претходно спровођење конверзије у складу са Законом о претварању права коришћења у право својине уз накнаду („Службени гласник”, број 64/15).

Пошто се конкретно питање односи на могућност прометовања правом коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту, ваља посебно напоменути да лица – носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу с раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа



подлежу обавези да плате накнаду за конверзију, те у том случају промет правом коришћења пре спровођења и уписа конверзије није дозвољен.

16. Да ли је локална самоуправа дужна да обавести јавног бележника о парцелама које улазе у комасацију или Катастар непокретности? Какав је став према правном промету парцела које су у комасацији јер у листовима непокретности не постоје забележбе о томе да је парцела ушла у комасациону масу?

Допуна:

Након објављивања одлуке и формирања комисије за комасацију, која још није почела с радом, да ли неки орган има обавезу да обавести јавне бележнике о почетку комасације?

Како ће јавни бележници бити обавештени о парцелама које су ушле у комасациону масу?

Када је само донета одлука о комасацији, а још увек није комисија почела с радом, до ког тренутка јавни бележници могу да потврђују купопродајне уговоре за подручје које је у одлуци о комасацији одређено као комасационо подручје, а од ког тренутка о имовинскоправним питањима на тим парцелама одлучује комисија за комасацију?

Да ли би странке требало упозорити на то да је донета одлука о комасацији подручја на ком се налази непокретност која је предмет промета и да је непознато да ли је конкретна непокретност ушла у комасациону масу, и која је судбина права својине на њој.

Ако прометујемо с парцелама које се налазе у комасационом подручју у Либру је могуће унети само стање тј. број парцеле који важи на дан потврђивања уговора, који не мора бити након спроведеног поступка комасације?

### О д г о в о р:

Не постоји обавеза да се јавни бележник обавести о парцелама које улазе у комасацију, нити се о томе, ради уписа забележбе, обавештава катастар непокретности. Одлука о комасацији, која подразумева и одређење комасационог подручја, објављује се у службеном гласилу јединице локалне самоуправе, и то је једино средство публицитета поступка комасације који предвиђа важећи Закон о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08 – др. закон, 41/09 и 112/15). Промет непокретностима које улазе у комасациону масу није забрањен, али постоји дужност јавног бележника да странке упозори на чињеницу да је непокретност део комасационе масе. У Либру се уноси стање како је прометовано, односно број парцеле који је постојао пре комасације.

### Образложење:

Комасација је уређена одредбама чл. 31–47. Закона о пољопривредном земљишту, из 2006. године, на прилично непотпун и непрецизан начин. Оно што је извесно јесте то да тај закон нигде не помиње обавезу да се обавесте јавни бележници или регистар непокретности о земљишним парцелама које су обухваћене комасацијом, нити забрањује промет правом својине на тим парцелама током поступка комасације (помиње се забрана да се гради и саде вишегодишњи засади, члан 36, али ништа више од тога) услед чега је дат овакав одговор на горњи низ питања. Закон предвиђа да се одлука о комасацији објављује у службеном гласилу јединице локалне самоуправе (члан 34. став 2), а иако није изричит у томе, ваља претпоставити да се подразумева да том одлуком мора да буде дефинисано комасационо подручје, у складу с програмом комасације. У комасацију улазе сва земљишта на комасационом подручју, не само пољопривредно и шумско (дакле може и грађевинско, члан 33), која чине комасациону масу, а њу „составља Комисија за спровођење комасације, и то „на основу фактичког стања”, дакле уз предност фактичког стања које утврди та комисија над регистрованим стањем. Из тако штурих одредаба могло би се закључити да, ако одлука о комасацији садржи одређење комасационог подручја, јавни бележник може да сазна да ли се конкретна парцела налази на том подручју, те може да упозори странке на ту околност у солемнизационој клазули или јавнобележничком запису.

17. Да ли је могућ упис забележбе права закупа у теретном листу када постоји сагласност уговорних страна о томе и када је уговор сачињен у законом прописаној форми?

Образложење питања: катастар одбија такав упис, осим када је уговорен закуп на више од 10 година (доказ: решење о одбијању).

### Одговор:

Није могућ.

### Образложење:

Право закупа је право, а права се у катастар непокретности уписују предбележбом или укњижбом (уписом права). Чланом 77. Закона о државном премеру и катастру

(„Службени гласник РС”, бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 – УС и 96/15) право закупа је изричито набројано као облигационо право које се може уписати у катастар непокретности.

18. Да ли постоји могућност уписа опозива пуномоћја за располагање непокретношћу у теретном листу?

Образложење питања: катастар одбија такав упис без икаквих изузетака. РГЗ одбија да упише све забележбе осим забележби наведених под тач. 1–10 члана 82. Закона о државном премеру и катастру.

О д г в о р:

Не постоји.

О б р а з л о ж е њ е:

Чланом 82. Закона о државном премеру и катастру предвиђен је упис забележби које су изричито наведене у том члану или које су изричито предвиђене другим законом. Како забележба опозива пуномоћја није предвиђена ниједним законом, она се не може уписати у регистар.