

ZAKON O JAVNOM BELEŽNIŠTVU

STANJE

Zakon o javnom beležništvu (»Službeni glasnik RS«, br. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - dr. zakon, 93/2014 - dr. zakon, 121/2014, 6/2015 i 106/2015), u daljem tekstu Zakon) počeo je da se primenjuje od 1. septembra 2014. godine i njime je javno beležništvo uvedeno kao pravosudna profesija u naš pravni sistem.

Poslovi koji se obavljaju kod javnih beležnika su sledeći:

- Sastavljanje i overa isprava značajnih za pravni promet građana i privrede, poput overe raznih vrsta ugovora iz oblasti privrednog, obligacionopravnog, naslednog i porodičnog prava, te overa založnih izjava radi zasnivanja hipoteke i drugih izjava kojima se zasniva, menja ili gasi određeni pravni odnos. U zavisnosti od vrste isprave forma isprave varira od forme overe potpisa do najstrože forme javno-beležničkog zapisa. Od 1. marta 2017. godine overa potpisa, prepisa i rukopisa je u nadležnosti javnih beležnika. To znači da više ne postoji paralelizam nadležnosti iz pomenute oblasti između sudova, opština i javnih beležnika, već se svi ti poslovi obavljaju kod javnih beležnika.
- Poslovi i postupci koje notari obavljaju kao poslove koji su im povereni od strane suda. To su pre svega ostavinski postupci, čije je poveravanje značajno rasteretilo sudove, zatim vanparnični postupak za uređenje međa, te postupci za uređenje upravljanja i korišćenja zajedničke stvari, te za deobu zajedničke stvari i imovine.
- Depozitni poslovi. Pored sudskog depozita, stranke mogu predati javnom beležniku na čuvanje gotov novac, hartije od vrednosti, spise, rukopise, umetničke predmete, nakit, dragocenosti i druge predmete čije deponovanje nije zabranjeno zakonom. Pošto primi predmet na čuvanje, javni beležnik će deponentu izdati javnobeležničku potvrdu o depozitu.
- Javni beležnici su obveznici dostave dokumenata koja overavaju i predmetna dokumenta po službenoj dužnosti po overi šalju u odgovarajuće registre.

COVID-19

Nije bilo uticaja epidemije COVID-19 na rad javnih beležnika.

POBOLJŠANJA

Usvajanjem Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova („Službeni glasnik RS“ br. 41/18 i 31/19) i Zakona o elektronskom dokumentu, elektronskoj identifikaciji i uslugama od poverenja u elektronskom poslovanju (»Službeni glasnik RS«, br. 94/2017), notari su postali tzv. "obveznici dostave" katastru nepokretnosti i vodova, što znači da su prilikom overe bilo koje isprave, čija je sadržina podobna za upis u katastar nepokretnosti ili katastar vodova, notari dužni da u roku od 24h od trenutka overe pošalju primerak isprave u katastar radi upisa tih prava i strankama izdaju potvrdu o tome. Ukoliko isprava nije podobna za upis, a reč je o prenosu prava svojine na objektu u u, javni beležnik je dužan da i takve ugovore dostavi katastru ne radi knjiženja, ali radi evidencije. Dodatno, javni beležnik katastru obavezno dostavlja i poresku prijavu radi utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava, odnosno poreza na nasleđe i poklon i poresku prijavu radi utvrđivanja poreza na imovinu u vezi sa prenosom koji se tom ispravom vrši, osim ako je obveznik podnošenja tih prijavi odbio da iste budu dostavljene preko javnog beležnika, u kom slučaju javni beležnik dostavlja belešku koju je sačinio o tome. Nakon toga, katastar po službenoj dužnosti prosleđuje poreske prijave nadležnim poreskim organima, a ispravu kojom se vrši prenos prava svojine na nepokretnosti katastar prosleđuje i preduzeću mesno nadležnom za objedinjenu naplatu komunalnih usluga. Dodatno, zainteresovana lica će moći da, od 31. decembra 2020. godine, izvod iz Lista nepokretnosti dobiju i kod javnog beležnika. Ovo je veliki iskorak u uspostavljanju pravne sigurnosti kada su u pitanju prava na nepokretnostima i usklađivanja faktičkog stanja sa stanjem u javnim knjigama o nepokretnostima, a učinjen je i veliki korak u digitalizaciji i međusobnom umrežavanju državne uprave i državne uprave i javnih beležnika. Naime, ideja je da u perspektivi, nakon 31. decembra 2020. godine, forma dokumenta koji se šalje katastru bude elektronska, preko tzv. elektronskog šaltera. Elektronski dokumenti smanjiće upotrebu papirnih dokumenata, elektronski potpis biće izjednačen sa svojeručnim potpisom, a elektronska dostava imaće pravnu težinu. Umesto tri-četiri odlaska na šalter, pomenuti zakoni predviđaju da će se samo jednim odlaskom kod javnog beležnika završiti, kako overa isprave, tako i upis stanja u katastru, kao i dostavljanje poreske prijave i obaveštavanje komunalnih preduzeća o promeni vlasništva na nekretninama.

Kao poboljšanje, takođe, ističemo da je u minulom periodu imenovano od strane Ministarstva pravde i počelo sa radom više od deset novih javnih beležnika, neki od njih i u manje razvijenim i naseljenim delovima Srbije.

PREOSTALI PROBLEMI

Ono što i dalje ostaje kao gorući problem u ovoj oblasti jesu cene usluga javnih beležnika. Primećujemo da su cene usluga beležnika uglavnom više od cena koje su za iste usluge nekada naplaćivali sudovi i opštine, a pogotovu kada je u pitanju overa založnih izjava, čija cena iznosi i po nekoliko hiljada evra. Cena overe potpisa za pravna lica je, takođe, viša nego ranije.

Potrebno je nastaviti proces digitalizacije i umrežavanja javnih beležnika sa državnom upravom. Naime, još uvek ne postoje tehničke mogućnosti da notari vrše pojedine od svojih, zakonom utvrđenih, nadležnosti. Na primer, nije formiran katastar vodova na odgovarajući način, te ni elektronsko slanje isprave koju je overio notar u katastar vodova

nije moguće. Takođe, nova zakonska rešenja donela su neke probleme u praksi, pa tako, kada se dostava isprave vrši od strane notara po službenoj dužnosti, stranka u čiju korist se vrši upis u registar, u praksi, više nije u prilici da disponira zahtevom, odnosno da ga povuče ili izmeni, niti da odloži slanje overene isprave (na primer, brisovnu dozvolu i istu iskoristi u postuku raspolaganja neispisanom hipotekom).

Softver koji koriste javni beležnici za slanje dokumenata koja overe u katastru nepokretnosti, ne dozvoljava notarima da šalju sve vrste dokumenata koje overe u katastar, iako je sadržaj takvih dokumenata predmet registracije u katastru nepokretnosti (npr. overen ugovor o zakupu zgrade ili posebnog dela zgrade).

U nekim slučajevima javni beležnici imaju različitu praksu u smislu da jedan javnik beležnik odbije da overi određeni dokument, dok drugi prihvati overu istog dokumenta. Iako Javnobeležnička komora izdaje mišljenja o postupanju beležnika u određenim situacijama, takva mišljenja nisu obavezujuća za beležnike.

PREPORUKE SAVETA

- Nastaviti sa procesom digitalizacije i umrežavanja državne uprave sa javnim beležnicima, kako bi se omogućilo sprovođenje svih zakonskih nadležnosti javnih beležnika. (2)
- Omogućiti strankama da disponiraju svojim zahtevima prema katastru u situacijama kada notar kao obveznik dostave podnosi zahtev u njihovo ime. (3)
- Smanjenje visine naknade za usluge koje pružaju javni beležnici i usklađivanje sa platežnom moći privrede i građana. (3)
- Dalje unapređenje komunikacije između javnih beležnika i katastra nepokretnosti, uključujući mogućnost da javni beležnici pokrenu registraciju zakupa zgrada (kad je to primenljivo). (2)
- Ujednačavanje prakse javnih beležnika uz obaveznu primenu mišljenja Javnobeležničke komore. (3)