

ZAKON O JAVNOM BELEŽNIŠTVU

1.20

PREGLED REALIZACIJE PREPORUKA BK

Preporuke:	Prvobitno date u BK:	Značajan napredak	Određeni napredak	Bez napretka
Nastaviti sa procesom digitalizacije i umrežavanja državne uprave sa javnim beležnicima, kako bi se omogućilo sprovođenje svih zakonskih nadležnosti javnih beležnika.	2019		√	
Omogućiti strankama da disponiraju svojim zahtevima prema katastaru u situacijama kada notar kao obveznik dostave podnosi zahtev u njihovo ime.	2019			√
Smanjenje visine naknade za usluge koje pružaju javni beležnici i usklađivanje sa platežnom moći privrede i građana.	2017			√
Dalje unapređenje komunikacije između javnih beležnika i katastra nepokretnosti, uključujući mogućnost da javni beležnici pokrenu registraciju zakupa zgrada (kad je to primenljivo).	2020			√
Ujednačavanje prakse javnih beležnika uz obaveznu primenu mišljenja Javnobeležničke komore.	2020			√

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 javnobeležničkog zapisa. Od 1. marta 2017. godine overa potpisa, prepisa i rukopisa je u nadležnosti 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.

POBOLJŠANJA

Usvajanjem Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova („Službeni glasnik RS“ br. 41/18, 31/19 i 15/2020) i Zakona o elektronskom dokumentu, elektronskoj identifikaciji i uslugama od poverenja u elektronskom poslovanju („Službeni glasnik RS“, br. 94/2017 i 52/2021), 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 24 časa od trenutka overe pošalju primerak isprave u katastar radi upisa tih prava i strankama izdaju potvrdu o tome. 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 vrši ispravom koju overava, odnosno belešku da je obveznik podnošenja tih prijava odbio da iste budu dostavljene preko javnog beležnika. 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.

Učinjen je i veliki korak u digitalizaciji i međusobnom umrežavanju državne uprave i državne uprave i javnih beležnika. Naime, od 01. januara 2021. godine, dokumenti se šalju katastru u elektronskoj formi, preko tzv. elektronskog šaltera, čime se smanjuje upotreba papirnih dokumenata i umesto tri-četiri odlaska na šalter, u skladu sa pomenutim zakonima se sve može završiti samo jednim odlaskom kod javnog beležnika – od overa isprave, preko upisa stanja u katastar, do dostavljanja poreske prijave.

Dodatno, od 31. decembra 2020. godine, javni beležnici su ovlašćeni i za izdavanje izvoda iz Lista nepokretnosti (ili lista voda) čime su rasterećene službe za katastar nepokretnosti u delu koji se odnosi na ovu uslugu i građanima je omogućeno da na licu mesta pribave potrebne izvode, bez nepotrebnog čekanja.

PREOSTALI PROBLEMI

Ono što konstantno stoji kao gorući problem u ovoj oblasti jesu cene usluga javnih beležnika. Cene usluga beležnika su 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.

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, 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 raspolaže takvim zahtevom, odnosno da ga povuče ili izmeni, niti da odloži slanje overene isprave (na primer, brisovnu dozvolu i istu iskoristi u postupku raspolaganja neispisanom hipotekom). Ovaj problem postoji već duže vreme, međutim, malo je učinjeno u smeru njegovog rešavanja.

Veliki problem je i neusaglašenost prakse i pristupa u radu različitih javnih beležnika, u smislu da se neretko dešava da jedan javni 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.

Još jedan veliki problem je i to što pojedini javni beležnici za potrebe overe neretko zahtevaju dostavljanje dokumentacije radi utvrđivanja okolnosti koje po zakonu nisu dužni da utvrđuju, i doprinose nepredvidivosti pravnog okruženja, obzirom da su stranke izložene dodatnim zahtevima od javnih beležnika.

Nakon uvođenja mogućnosti da javni beležnici izdaju izvode iz katastra nepokretnosti javio se spor između katastra i Javnobeležničke komore oko izgleda i sadržine ovih izvoda.

PREPORUKE SAVETA

- Omogućiti strankama da disponiraju svojim zahtevima prema katastru u situacijama kada notar kao obveznik dostave podnosi zahtev u njihovo ime.
- Smanjenje visine naknade za usluge koje pružaju javni beležnici i usklađivanje sa platežnom moći privrede i građana.
- Dalje unapređenje komunikacije između javnih beležnika i katastra nepokretnosti, uključujući mogućnost da javni beležnici pokrenu registraciju zakupa zgrada (kad je to primenljivo).
- Ujednačavanje prakse javnih beležnika uz obaveznu primenu mišljenja Javnobeležničke komore.
- Onemogućavanje javnim beležnicima da uskraćuju overu strankama zbog okolnosti koje po zakonu nisu dužni da utvrđuju za određenu formu overe.