

# ZAKON O JAVNOM BELEŽNIŠTVU

## PREGLED REALIZACIJE PREPORUKA BK

Preporuke:	Prvobitno date u BK:	Značajan napredak	Određeni napredak	Bez napretka
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		√	
Onemogućavanje javnim beležnicima da uskraćuju overu strankama zbog okolnosti koje po zakonu nisu dužni da utvrđuju za određenu formu overe.	2021			√

## STANJE

Od stupanja na snagu Zakona o javnom beležništvu ("Sl. glasnik RS", br. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 - dr. zakon, 93/2014 - dr. zakon, 121/2014, 6/2015 i 106/2015), institucija javnog beležništva značajno je doprinela pravnoj sigurnosti i efikasnosti transakcija na teritoriji Republike Srbije. Na osnovu dosadašnjih opservacija rada javnih beležnika moguće je izvršiti objektivnu procenu njihovog uticaja na pravni sistem. Glavne karakteristike trenutnog stanja uključuju:

- Rasterećenje sudova: Uvođenjem javnih beležnika značajno je smanjeno opterećenje sudova, budući da su određene aktivnosti koje su ranije bile u nadležnosti sudova (poput overe ugovora i drugih isprava, vođenja ostavinskih postupaka itd.) prenete na javne beležnike.
- Pravna sigurnost: Javni beležnici imaju ključnu ulogu u obezbeđivanju pravne sigurnosti u pravnom prometu, naročito u oblastima kao što su promet nepokretnosti, uspostavljanje založnih prava i zaključivanje drugih ugovora. Javni beležnici sprovode provere zakonitosti pravnog posla koji je predmet overe, kao i provere koje se odnose na same stranke, tj. da li stranke imaju odgovarajuća ovlašćenja za zaključivanje ugovora i raspolaganje svojim pravima u skladu sa ugovorenim uslovima.
- Dostupnost usluga: Tokom vremena, broj javnih beležni-

ka je značajno porastao, što je omogućilo veću dostupnost njihovih usluga privrednim subjektima. Poboljšana geografska pokrivenost olakšava pristup ovim uslugama i omogućava brže zakazivanje termina za overe.

- Tehnološka unapređenja: Primena savremenih tehnologija, uključujući umrežene baze podataka i komunikacione platforme sa drugim državnim organima, unapredila je efikasnost rada javnih beležnika. Ova digitalizacija je prebacila teret prikupljanja dodatne dokumentacije za potrebe overe sa stranaka na javne beležnike, što je ubrzalo transakcije i smanjilo troškove za stranke.
- Izazovi i problemi: Iako je postignut značajan napredak, prisutne su određene nedoslednosti u primeni zakona, kao i potreba za dodatnom edukacijom i obukom, uz dalje unapređenje tehnologija koje se koriste u radu javnih beležnika.

Trenutno stanje sistema javnog beležništva u Srbiji odražava visok nivo stabilnosti i uspešnu integraciju u pravni okvir, čime se značajno doprinosi pravnoj sigurnosti i efikasnosti transakcija.

## POBOLJŠANJA

Usvajanjem Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i infrastrukture ("Sl. glasnik RS", br. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020 i 92/2023") i Zakona o elektronskom doku-

mentu, elektronskoj identifikaciji i uslugama od poverenja u elektronskom poslovanju ("Sl. glasnik RS", br. 94/2017 i 52/2021"), javni beležnici su postali tzv. "obveznici dostave" katastru nepokretnosti i infrastrukture. To podrazumeva da su javni beležnici obavezni da, u roku od 24 sata nakon overe isprava pogodnih za upis u katastar nepokretnosti, elektronski dostave ovu ispravu katastru nepokretnosti radi upisa prava, kao i da strankama izdaju potvrdu o tome. Ove procedure značajno su ubrzale proces sprovođenja promena u katastru nepokretnosti i smanjile rizik da strane utiču na transakciju neovlašćenim raspolaganjima koja bi za cilj imala da se onemogući sprovođenje promene u katastru nepokretnosti.

Javni beležnici su preuzeli obavezu da katastru nepokretnosti dostave poreske prijave za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava, poreza na nasleđe i poklon, kao i prijavu za utvrđivanje poreza na imovinu u vezi sa transakcijom koja je predmet overe. Katastar nepokretnosti ove poreske prijave naknadno dostavlja nadležnim poreskim organima.

Od 1. januara 2021. godine, svi dokumenti koji se dostavljaju katastru nepokretnosti isključivo se dostavljaju u elektronskoj formi putem e-šaltera, čime je smanjena upotreba papirne dokumentacije i pojednostavljen proces pred samim katastrom nepokretnosti. Stranke sada mogu završiti sve na jednom mestu kod javnog beležnika – od overe isprave, upisa u katastar nepokretnosti, do podnošenja poreske prijave.

## PREOSTALI PROBLEMI

Jedan od primarnih pitanja koje se pojavilo u praksi jeste pitanje naknada za usluge javnih beležnika. Ove naknade su značajno više u poređenju sa taksama koje su sudovi i opštine naplaćivali za iste usluge. Posebno je primećen porast troškova kod overe založnih izjava, gde naknade mogu dostići i nekoliko hiljada evra.

U praksi je identifikovan dodatni problem tumačenja odredbi o maksimalnoj visini nagrade koju javni beležnici mogu naplatiti, što se posebno ispoljilo u transakcijama čija vrednost prelazi 386.000.000,00 dinara. Opšte pravilo jeste da se u slučaju overe predugovora, aneksa ugovora, kao i raskida predugovora ili ugovora, javnobeležnička nagrada obračunava u iznosu od 50% od ukupne naknade za celu transakciju. Prema javnobeležničkoj tarifi maksimalna naknada koju beležnici mogu naplatiti za

transakciju iznosi 600.000 dinara + PDV. Međutim, u navedenim situacijama, tumačenje javnih beležnika je da se maksimalno ograničenje nagrade odnosi na svaku pojedinačnu radnju koja je predmet overe u jednoj transakciji. Ovo je praktično dovelo do značajnog povećanja troškova za stranke, koje su morale platiti dvostruko veće naknade nego što bi to bio slučaj da su overavale samo ugovor. Primera radi, ako ugovorne strane odluče da pre ugovora zaključe i predugovor, a vrednost transakcije prevazilazi iznos od 386.000.000,00 dinara beležnici će naplatiti dva puta po 600.000 + PDV, jednom za predugovor i jednom za ugovor. U ovim slučajevima dakle naknada beležniku iznosi 1.200.000 dinara + PDV.

Dodatno, u cilju uspostavljanja efikasnije komunikacije između javnih beležnika, katastra nepokretnosti i poreske uprave nužno je nastaviti proces digitalizacije i umrežavanja javnih beležnika sa državnim institucijama. U trenutnom sistemu, nakon overe akta kojim se vrši promena u katastru nepokretnosti, javni beležnik je dužan da elektronski unese sve dokumente u aplikaciju za komunikaciju sa katastrom i poreskom upravom. Međutim, osim digitalnog unosa dokumentacije, javni beležnik mora ručno uneti sve relevantne podatke iz dokumentacije, koje nakon toga službenici katastra nepokretnosti ponovo unose ručno u svoj sistem. Ovaj proces zahteva pojednostavljenje kako bi se izbeglo dupliranje rada i unapredila efikasnost, budući da se u praksi često najduže čeka upravo na katastar nepokretnosti da sprovede odgovarajuće promene.

Postojeća zakonska rešenja donela su i nove praktične probleme. U situacijama kada notar vrši dostavu isprave po službenoj dužnosti, stranka u čiju korist se vrši upis u katastru nepokretnosti više nema mogućnost da povuče, izmeni ili odloži slanje overene isprave (poput brisovne dozvole koja se može koristiti za raspolaganje neiskorišćenom hipotekom). Ovakva situacija nije u skladu sa praksom komparativnih pravnih sistema zemalja iz okruženja, gde je strankama omogućeno veće fleksibilnosti u ovim postupcima. Iako ovaj problem postoji već duži vremenski period, do sada je malo učinjeno u smeru njegovog rešavanja.

Dodatni problemi uključuju nedoslednu praksu među javnim beležnicima, kao i zahtev pojedinih beležnika za dodatnom dokumentacijom ili ispunjenjem uslova prilikom overe koji nisu izričito propisani zakonom. Ova praksa dovodi do pravne nesigurnosti i nepredvidivosti koja otežava

strankama da planiraju svoje transakcije s obzirom da u postupku pregovora uslova ugovora stranke se često moraju konsultovati sa javnim beležnicima radi dobijanja potvrde da li bi određene odredbe ugovora bile prihvatljive za overu.

### PREPORUKE SAVETA

- Smanjiti naknade za usluge javnih beležnika i prilagoditi ih finansijskim mogućnostima građana i privrede.
- Unaprediti i efikasnije integrisati komunikaciju između javnih beležnika i državnih organa.
- Omogućiti strankama da raspolažu svojim zahtevima prema katastaru u slučajevima kada notar kao obveznik dostave podnosi zahtev u njihovo ime.
- Omogućiti javnim beležnicima da iniciraju pojedine registracije prava u katastru nepokretnosti (npr. upis prava zakupa) kao što je slučaj u određenim komparativnim evropskim pravnim sistemima.
- Ujednačiti praksu između javnih beležnika i doslednu primenu smernica Javnobeležničke komore.
- Onemogućiti beležnicima da odbiju overu zbog razloga koji nisu zakonski predviđeni kao uslovi za odbijanje overe.
- Propisati efektivne mehanizme kojima stranke mogu da se koriste u cilju sprovođenja dosledne i ujednačene prakse javnih beležnika.