

ZAKON O JAVNOM BELEŽNIŠTVU

1,40

PREGLED REALIZACIJE PREPORUKA BK

Preporuke:	Prvobitno date u BK:	Značajan napredak	Određeni napredak	Bez napretka
Omogućiti strankama da raspoložu svojim zahtevima prema katastaru u slučajevima kada notar kao obveznik dostave podnosi zahtev u njihovo ime.	2019			✓
Smanjiti naknade za usluge javnih beležnika i prilagoditi ih finansijskim mogućnostima građana i privrede.	2017			✓
Unaprediti i efikasnije integrisati komunikaciju između javnih beležnika i državnih organa.	2020		✓	
Ujednačiti praksu između javnih beležnika i doslednu primenu smernica Javnobeležničke komore.	2020		✓	
Propisati efektivne mehanizme kojima stranke mogu da se koriste u cilju sprovođenja dosledne i ujednačene prakse javnih beležnika	2024			✓

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, 106/2015 i 94/2024), institucija javnog beležništva značajno je doprinela pravnoj sigurnosti i efikasnosti transakcija na teritoriji Republike Srbije. 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. Takođe je, usled pravno ispravnih i od beležnika potvrđenih dokumenata, smanjen i broj sudskih sporova iz imovinsko-pravnih oblasti, što dodatno doprinosi rasterećenosti sudija.
- Pravna sigurnost:** Javni beležnici imaju ključnu ulogu u obezbeđivanju pravne sigurnosti u pravnom prometu, naročito u oblastima kao što su promet nepokretnosti, ostavinski postupak, 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 beležnika 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.

Javno beležništvo u Srbiji u 2025. godini i dalje ima značajnu ulogu u pravnom sistemu, obezbeđujući pravnu sigurnost, autentičnost dokaza i zaštitu prava građana. I pored navedenog, javni beležnici se suočavaju u sa izazovima koji proizilaze iz potrebe za tehnološkim, administrativnim i strukturnim promenama.

POBOLJŠANJA

Efikasna komunikacija između javnih beležnika, državnih institucija i građana ključna je za brže, kvalitetnije i transparentnije pružanje usluga javnih beležnika. 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 dokumentu, 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 vodova. 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 za fizička lica. Katastar nepokretnosti ove poreske prijave naknadno dostavlja nadležnim poreskim organima. U praksi je došlo do jasnijeg i većeg uvida u sprovedene transakcije, te je poreska uprava svakako povećala efikasnost kod utvrđivanja i naplate navedenih poreza.

PREOSTALI PROBLEMI

Da bi se osavremenio rad javnih beležnika, povećala efikasnost i poboljšala usluga koju pružaju građanima i privredi, neophodne su dodatne promene u tehnološkom pristupu, izmeni zakonske regulative, dodatnoj organizaciji rada javnih beležnika i stručnom usavršavanju kako beležnika tako i korisnika njihovih usluga.

Važeći Zakon o javnom beležništvu ne prati digitalnu transformaciju uprave i privrede u Srbiji. Neophodno je dodatno smanjiti spore procese koji se sprovode ručno (overa potpisa, provera statusa nepokretnosti, sprovođenje postupka nasleđivanja). 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.

Drugo, pitanje nagrada i naknada za usluge javnih beležnika, koje se u ranijem periodu pojavljivalo kao rel-

evantno, usled činjenice da su iznosi naknada znatno viši u poređenju sa taksama koje su sudovi i opštine naplaćivali za iste usluge, dodatno je aktuelizovano izmenom Javnobeležničke tarife u 2025. godini, kojom je utvrđena nova, viša vrednost boda, te su nagrade i naknade za sve usluge javnih beležnika višestruko uvećane. Porast troškova od oko 100% u odnosu na prethodne iznose je znatno primetan kod ostavinskih postupaka i overa potpisa i dokumenata, dok je kod overe ugovora i založnih izjava, naknada uvećana za oko 30%.

Postojeća zakonska rešenja donela su, pored određenih poboljšanja, 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, niti može da uzme učešće u postupku upisa. 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.

Primetno je takođe, da javni beležnici, sudovi, Agencija za privredne registre i drugi državni organi i javne institucije koriste različite sisteme sa bazama podataka koji nisu u potpunosti povezani. Iako je kroz sistem e-uprave omogućeno jednostavnije korišćenje i pristup brojnim bazama podataka MUPa, poreske uprave i katastra, javnim beležnicima i dalje nije omogućen pristup podacima sa ovog portala bez dodatnih zahteva. Korišćenje već postojećih uvezanih baza, dodatno bi doprinelo ubrzanju procesa, smanjenju grešaka u radu, smanjenju korupcije kao i transparentnijem delovanju javnobeležničkog sistema.

PREPORUKE SAVETA

- Za dodatne promene i poboljšanja u radu javnih beležnika, neophodno je izmeniti postojeći Zakon o javnom beležništvu, kojim bi se jasno definisala digitalna overa dokumenata, korišćenje i distribucija elektronskih dokumenata, sve radi uprošćavanja procedura i usklađivanja sa praksom beležnika u okruženju i Evropskoj uniji, ali i sa jasnom prisutnom intencijom Srbije da ide dalje u pravcu digitalizacije poslovanja uprave i državnih organa. Ovo bi doprinelo i lakšem i jednostavnijem priznavanju beležničkih dokumenata u inostranstvu.
- Potrebno je dodatno raditi na ujednačavanju prakse između javnih beležnika i doslednoj primeni smernica Javnobeležničke komore. Ovo posebno u situacijama u kojima beležnici odbijaju da overe pojedinu dokumentaciju iz razloga koji nisu zakonom predviđeni kao razlozi za odbijanje overe.
- U cilju unapređenja komunikacije između beležnika i drugih državnih organa i javnih preduzeća, potrebno je omogućiti beležnicima pristup postojećoj bazi podataka e-uprave bez dodatnih zahteva, kao i omogućiti im da iniciraju pojedine registracije prava u katastru nepokretnosti (npr. upis prava zakupa) kao što je slučaj u određenim komparativnim evropskim pravnim sistemima.
- Sve ovo svakako podrazumeva i kontinuiranu obuku beležnika o novim zakonima i tehnološkim procesima, unapređenje javnobeležničkog sistema na teritoriji cele Srbije kroz omogućavanje dostupnosti beležnika u delovima Srbije gde još uvek nisu prisutni.
- Po pitanju naknada za rad javnih beležnika, iako je u 2025. godini izvršena prva korekcija naknada od uspostavljanja javnobeležničkog sistema u Srbiji, potrebno je dodatno raditi na prilagođavanju iznosa finansijskim mogućnostima građana i privrede.