

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
Посланичка група
Социјалистичка партија Србије
3. новембар 2014. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
БЕОГРАД

ПРИМЉЕНО: 03. 11. 2014

945

Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност
01	464-3910/14		

НАРОДНА СКУПШТИНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
- Председнику -

На основу члана 161. Пословника Народне скупштине – Пречишћени текст („Службени гласник Републике Србије“ бр. 20/12), на **ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ**, подносим следећи:

А М А Н Д М А Н

Члан 2. Предлога закона, мења се и гласи:

У члану 13. став 2. мења се и гласи:

„Изјава о одрицању, у смислу става 1. овог члана, може се дати у форми јавнобележничког записа или у форми приватне исправе коју оверава јавни бележник овером потписа даваоца изјаве. Тако потврђене или оверене изјаве служе као основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.”

Образложење

Предложеним амандманом се мења члан 3. Предлога закона, који се односи на члан 13. став 2. важећег Закона о промету непокретности, тако што се јасно и прецизно регулише начин овере потписа на приватној исправи у форми изјаве о одрицању. Правилна формулација правног посла у конкретном случају је приватна исправа а не нејавна исправа како је предложио предлагач.

НАРОДНИ ПОСЛАНИК
Неђо Јовановић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
Одбор за правосуђе, државну
управу и локалну самоуправу
5. новембар 2014. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
БЕОГРАД

ПРИМЉЕНО: 05. 11. 2014

920

Орг.јед.	Број	Прилог	Бројности
08	464-3910	/	

17

ПРЕДСЕДНИК НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

На основу члана 157. став 6. и члана 161. став 1. Пословника Народне скупштине („Службени гласник РС”, број 20/12 – Пречишћени текст), Одбор за правосуђе, државну управу и локалну самоуправу подноси на Предлог закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности следећи

АМАНДМАН

Члан 5. Предлога закона мења се и гласи:

„Члан 5.

У члану 16. став 1. после речи: „ће састављати” додају се запета и речи: „односно оверу уговора о промету непокретности вршиће”.

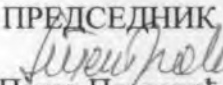
У ставу 2. после речи: „записа” додају се запета и речи: „односно за оверу уговора о промету непокретности”.

После става 3. додаје се став 4. који гласи:

„Када суд врши оверу уговора о промету непокретности, плаћа се судска такса у износу од 60% судске таксе за састављање уговора о промету непокретности у облику јавнобележничког записа.””

Образложење

Амандманом се допуњује члан 5. Предлога закона тако што се прописује судска такса за солемнизацију уговора о промету непокретности која се уводи Предлогом закона. Износ судске таксе изједначен је са износом награде јавног бележника за исти посао. Поред тога, амандманом се врши и језичка корекција у ст. 1. и 2. члана 5. Предлога закона.

ПРЕДСЕДНИК

Петар Петровић

ПРИМЉЕНО: 03. 11. 2014

945

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
Посланичка група
Социјалистичка партија Србије
3. новембар 2014. године
Београд

Орг. јед.	Број	Прилог	Вредности
01	464	-	3910/14

НАРОДНА СКУПШТИНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
- Председнику -

На основу члана 161. Пословника Народне скупштине – Пречишћени текст („Службени гласник Републике Србије“ бр. 20/12), на **ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ**, подносим следећи:

А М А Н Д М А Н

У члану 1. Предлога закона којим се мења члан 4. важећег Закона о промету непокретности, нови члан 4. мења се и гласи:

„Уговор о промету непокретности закључује се у форми јавнобележничког записа или у форми приватне исправе.

Учесници промета непокретности као правног посла у форми приватне исправе могу приватну исправу о том правном послу оверити код јавног бележника тако што ће јавни бележник на захтев учесника оверити њихове потписе на приватној исправи односно уговору.

Јавни бележник ће приватну исправу из ст. 2. овог члана оверити без састављања јавнобележничког записа а уколико учесници правног промета желе да таква приватна исправа, односно уговор добије правну снагу јавне исправе, јавни бележник ће на њихов захтев сачинити посебан документ којим се потврђује да такав уговор има снагу јавнобележничког записа.

За састављање уговора о промету непокретности у форми јавнобележничког записа, односно за оверавање уговора о промету непокретности закљученог у форми приватне исправе искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора.

Уговори који нису закључени на начин из ст. 1. до 4. овог члана, не производе правно дејство.

Ако јавни бележник на основу извршеног увида у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности, утврди да су у суду већ оверени потписи на уговору о промету исте непокретности, да је код јавног бележника или у суду сачињен јавнобележнички запис о промету исте непокретности, односно да је код

јавног бележника оверен уговор о промету исте непокретности, а продавац је исто лице, јавни бележник је дужан да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис, односно клаузулу о овери, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис, односно да овери уговор.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о уговору о промету непокретности, односно који је оверио уговор о промету непокретности, дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа, односно уговора на којем је оверио потписе уговорача, одмах достави суду који је надлежан за вођење посебне евиденције уговора о промету непокретности.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о уговору о промету непокретности, односно који је оверио уговор о промету непокретности, дужан је да оверен препис тог уговора достави органу надлежном за утврђивање и наплату јавних прихода, у року од десет дана од дана сачињавања, односно овере.

Основни суд води посебну евиденцију уговора о промету непокретности које се налазе на његовом подручју. Посебна евиденција садржи: податке о уговорницима, податке о непокретности и податке о јавнобележничком запису о уговору о промету непокретности или податке о јавнобележничкој овери потписа на уговору о промету непокретности. Право увида у посебну евиденцију имају сви јавни бележници.

Пропис којим се ближе уређује вођење посебне евиденције из става 8. овог члана доноси министар надлежан за правосуђе.

Ако јавни бележник, на основу извршеног увида у регистар непокретности или на други начин, утврди да је предмет уговора о промету непокретности објекат или посебан део зграде за који није издата употребна дозвола или у погледу кога је у току поступак легализације, дужан је да о томе упозори уговораче који су тражили да такав уговор о промету непокретности буде сачињен у форми јавнобележничког записа и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис.“

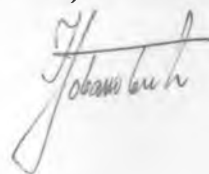
Образложење

Предложеним амандманом се новом формулацијом члан 4. важећег Закона о промету непокретности усклађује са позитивним прописма Републике Србије, пре свих са одредбама Закона о облигационим односима, Закона о адвокатури, као и што се усклађује са Уставом Републике Србије. Такође се овим амандманом јасно и прецизно регулише начин овере потписа на уговору о промету непокретности без састављања јавнобележничког записа као и што се јасно и прецизно регулише могућност да на захтев уговорача јавни бележник у уговору о промету непокретности који је закључен у форми приватне исправе да правну снагу јавној исправи у форми јавнобележничког записа. Правилна формулација правног посла у конкретном случају је приватна исправа а не нејавна исправа како је предложио предлагач. Уговори о промету непокретности могу бити састављени у форми приватне исправе и такве уговоре могу састављати адвокати, физичка лица, банке и

други учесници у промету непокретности. Таква приватна исправа у форми правног посла – промета непокретности може бити оверена код јавног бележника без састављања јавнобележничког записа простом овером потписа уговорача на уговору. Такав начин овере вршили су судови тако што су легализовали односно оверавали потписе уговорача на уговорима. Обзиром да се ради о приватној исправи, такав начин овере мора бити устројен и код јавног бележника јер је уставом гарантовано право грађанина да се определи коме ће поверити овакву врсту пружања правне помоћи – адвокату или јавном бележнику. Уколико састављање уговора о промету непокретности у форми приватне исправе повере адвокату, грађани који у тој приватној исправи имају легитимацију уговорача могу такву приватну исправу оверити код јавног бележника тако што јавни бележник оверава њихове потписе на приватној исправи. Али уколико учесници промета непокретности у форми приватне исправе желе да исту приватну исправу снабдеју снагом јавне исправе могу поднети захтев јавном бележнику да сачини посебан документ којим се сходно одредбама Закона о јавном бележничтву потврђује да такав уговор има снагу јавнобележничког записа. У тој ситуацији потврђивања приватне исправе као јавне у форми јавнобележничког записа, примењује се правни институт *солемнизације приватних исправа*, тако да јавни бележници солемнизирањем (потврђивањем) приватних исправа такође учествују у промету непокретности. Поред наведеног, састављање приватне исправе од стране адвоката је један од видова правне помоћи коју адвокати пружају у оквиру своје делатности која им је гарантована Уставом Републике Србије.

НАРОДНИ ПОСЛАНИК

Неђо Јовановић



ПРИМЉЕНО: 03. 11. 2014

959

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
НАРОДНА СКУПШТИНА
Посланичка група Демократска странка
3. новембар 2014. године
Београд

Орг./Јед.	Број	Прилог	Вредности
01	464 -	3910	14

**ПРЕДСЕДНИКУ
НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ**

На основу члана 161. Пословника Народне скупштине, на Предлог закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности подносимо амандмане:

АМАНДМАН I

У Предлогу закона о изменама и допунама Закона о промету непокретности, у члан 1. мења се и гласи:

„Члан 1.

У Закону о промету непокретности („Службени гласник РС“, број 93/14), члан 4. мења се и гласи:

„Члан 4.

Уговор о промету непокретности закључује се у писаном облику, и то или у форми нејавне исправе са потписима странака овереним од стране јавног бележника (легализација) или у форми нејавне исправе чију садржину оверава јавни бележник, и то тако што јавни бележник саставља посебан јавнобележнички акт који се додаје приватној исправи и чини њен саставни део (солемнизација).

За оверу потписа, односно за оверу уговора о промету непокретности искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора.

Ако јавни бележник на основу извршеног увида у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности утврди да су у суду или код јавног бележника већ оверени потписи, односно уговор о промету исте непокретности, а продавац је исто лице, јавни бележник је дужан да о томе упозори уговорнике и да

то упозорење унесе у клаузулу о овери, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да овери потписе, односно уговор.

Јавни бележник који је оверио потписе, односно уговор о промету непокретности, дужан је да оверен препис тог уговора достави суду који је надлежан за водјење посебне евиденције уговора о промету непокретности истог, а најкасније првог следећег радног дана од дана овере.

Јавни бележник који је оверио потписе, односно уговор о промету непокретности, дужан је да оверен препис тог уговора достави органу надлежном за утврђивање и наплату јавних прихода, у року од 10 дана од дана овере.

Основни суд води посебну евиденцију уговора о промету непокретности које се налазе на његовом подручју. Посебна евиденција садржи: податке о уговорницима, податке о непокретности и податке о уговору о промету непокретности. Право увида у посебну евиденцију имају сва заинтересована лица.

Пропис којим се ближе уређује вођење посебне евиденције из става 6. овог члана доноси министар надлежан за правосуђе.

Ако јавни бележник, на основу извршеног увида у регистар непокретности или на други начин, утврди да је предмет уговора о промету непокретности објекат или посебан део зграде за који није издата употребна дозвола или у погледу кога је у току поступак легализације, дужан је да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у клаузулу о овери, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да овери потписе, односно уговор.“

Суд може да призна правно дејство уговора о промету непокретности из члана 4., који је закључен у писаном облику, на коме потписи уговарача нису оверени од стране суда или јавног бележника, под условом да је уговор испуњен у целини или претежним делом, да није повређено право прече куповине и да није повређен принудни пропис.

Суд који је донео одлуку у смислу претходног става овог члана, дужан је да примерак правоснажне одлуке, доставити републичком органу надлежном за утврђивање и наплату јавних прихода, у року од десет дана од дана правоснажности одлуке.““

Образложење

Грађани који су пословно способни имају Уставом Републике Србије и другим прописима загарантовано право да самостално одлучују о својим правима и обавезама у правном промету и да изаберу да ли ће и како располагати својом имовином. Уговори и други правни послови којима се располаже непокретностима су правни послови облигационог карактера и зато спадају у домен приватног, а не јавног права, те због тога не постоји ни потреба да ови уговори имају карактер јавних исправа, осим уколико учесници правног посла то желе. Због свега наведеног, предлажемо да уговори и други правни послови којима се располаже непокретностима пословно способних лица се закључују у писаном облику, и то или у форми нејавне исправе са потписима странака овереним од стране јавног бележника (легализација) или у форми нејавне исправе чију садржину оверава јавни бележник чиме ова исправа добија правну снагу јавне исправе (солемнизација).

Такође, предлажемо да се рок у којем је јавни бележник дужан да надлежном суду достави оверени препис уговора о промету непокретности прецизира тако што ће се уместо уопштене формулације рока („одмах“) навести исти, а најкасније први следећи радни дан од дана овере. На тај начин се врши прецизирање рока и доприноси се максималној ажурности и тачности података садржаних у посебној евиденцији уговора о промету непокретности.

Осим тога, сматрамо да је потребно омогућити свим заинтересованим лицима, а не само јавним бележницима, право увида у посебну евиденцију уговора о промету непокретностима јер се само на тај начин обезбедјује потпуна правна сигурност и једнакост свих учесника у правом промету непокретности

Поновним враћањем одредби о конвалидацији биће омогућено да уговори који су у претежном делу испуњени на основу судске одлуке стичу снагу исправе подобне за укњижбу. Без ових одредби јавне бележничке исправе се стављају изнад судских одлука.

АМАНДМАН II

Члан 2. мења се и гласи:

„Члан 2.

У члану 13. став 2. мења се и гласи:

„Изјава о одрицању, у смислу става 1. овог члана, може се дати у у писаном облику, и то или у форми нејавне исправе са потписима странака овереним од стране јавног бележника (легализација) или у форми нејавне исправе чију садржину оверава јавни бележник, и то тако што јавни бележник саставља посебан јавнобележнички акт који се додаје приватној исправи и чини њен саставни део (солемнизација) и служи као основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима“.

Образложење

Грађани који су пословно способни имају Уставом Републике Србије и другим прописима загарантовано право да самостално одлучују о својим правима и обавезама у правном промету и да изаберу да ли ће и како располагати својом имовином. Уговори и други правни послови којима се располаже непокретностима су правни послови облигационог карактера и зато спадају у домен приватног, а не јавног права, те због тога не постоји ни потреба да ови уговори имају карактер јавних исправа, осим уколико учесници правног посла то желе. Због свега наведеног, предлажемо да и изјаву о одрицању права својине на непокретности у корист Републике Србије, пословно способно лице може дати у писаном облику, и то или у форми нејавне исправе са потписима странака овереним од стране јавног бележника (легализација) или у форми нејавне исправе чију садржину оверава јавни бележник чиме ова исправа добија правну снагу јавне исправе (солемнизација).

АМАНДМАН III

Члан 3. мења се и гласи:

„Члан 3.

Члан 14. мења се и гласи:

„Члан 14.

Јавни бележник који оверава потписе, односно уговоре о отуђењу непокретности из јавне својине, дужан је да примерак уговора достави надлежном правобраниоцу, у року од 15 дана од дана овере потписа, односно уговора.

Ако је уговор о отуђењу непокретности из става 1. овог члана закључен супротно одредбама овог или другог закона, надлежни правобранилац је дужан да поднесе тужбу за поништај уговора, у року од шест месеци од дана достављања уговора, а најкасније у року од три године од дана овере потписа, односно уговора чији се поништај тражи, као и да о поднетој тужби обавести надлежни суд који води посебну евиденцију уговора о промету непокретности у року од 15 дана од подношења тужбе.““

Образложење

Сматрамо да је и за промет непокретности у јавној својини сувишна форма јавнобележничког записа, те да је и за промет непокретности у јавној својини сасвим довољно да се уговори закључују у писаном облику, и то или у форми нејавне исправе са потписима странака овереним од стране јавног бележника (легализација) или у форми нејавне исправе чију садржину оверава јавни бележник, и то тако што јавни бележник саставља посебан јавнобележнички акт који се додаје приватној исправи и чини њен саставни део (солемнизација).

Такође, сматрамо да је неопходно да је правобранилац, уколико поднесе тужбу за поништај уговора о отуђењу непокретности у јавној својини, дужан да о поднетој тужби обавести и суд који је надлежан за вођење посебне евиденције уговора о промету непокретности које се налазе на његовом подручју, чиме се постиже да су подаци садржани у евиденцији комплетни и тачни.

НАРОДНИ ПОСЛАНИЦИ

Борислав Стефановић

Весна Мартиновић

Балца Божовић