



АДВОКАТСКА КОМОРА ВОЈВОДИНЕ
Змај Јовина 20/1, 21000 Нови Сад
Тел/Факс:+381 (0) 21 529 459;+381 (0) 21 521 235
E-mail:akvojvodine@gmail.com

Дана: 02. 08. 2017. године

ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ЗАКОНА О ПОСТУПКУ УПИСА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ И ВОДОВА

Адвокатска комора Војводине има следеће примедбе на предлог Нацрта Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова:

Чл.3. У погледу начела вођења катастра из чл.3 уведено је ново начело и то официјелности које претпоставља да се поступак уписа води по службеној дужности. Уколико се осврнемо на ранија решења претходних као и важећег Закона о државном премеру и катастру, уочавамо да је раније постојало начело диспозиције уписа а још увек важећи закон прописује обавезност уписа. Иако природи приватно правних односа највише одговара начело диспозиције, законодавац је прописао обавезност уписа и то у року од 30 дана од дана настанка промене. Начело официјелности се уводи са оправдањем постајања потребе да се поступак убрза а и да се пружи већа правна заштита грађанима. У целокупној замисли, законодавац је пренебрегао да пружање правне помоћи врши адвокатура која је једина поред локалне самоуправе на то овлашћена, на основу чл.67 Устава РС. Из делокруга послова адвокатуре вршење уписа се поверава имаоцима јавних овлашћења. Адвокаутра се оваквом трансферу делатности под плаштом правне сигурности оштро противи јер је пружање правне помоћи оно што је адвокатури иманентно.

У погледу начела јавности стављамо примедбу на условљавање јавношћу у истом члану у којем се прокламује. Ако су подаци катастра јавни у том случају законодавац може на одређеним местим прописати да је јавност искључена или ограничена са образложењем зашто је овакво ограничење неопходно.

Чл.15. У погледу забележби Адвокатска комора Војводине има примедбу на уписивање забележби спора уколико је оно ограничено на врсте спорова који су наведени у ставу 2 истог члана. Иако знамо за аутентично тумачење Скупштине РС, сматрамо да све врсте спорова који се тичу одређене непокретности морају бити забележени. У самом ставу 2 законодавац каже да је дозвољена забележба „по тужби претходно уписаног носиоца права на непокретности, против тренутно уписаног носиоца права, ради брисања уписаног права и успостављања претходног стања уписа“. Ова врста спора како је законодавац предложио представља дефиницију брисовне тужбе. Парадокс је што у самом Нацрту као и у позитивним прописима брисовна тужба не постоји. Предлажемо да се брисовна тужба свакако нормира, јер ако овај Нацрт претендује да буде процесни пропис, ова тужба мора наћи своје место у одредбама.

Веома је важно да се у наведене забележбе уврсти и забележба постојања уговора било које врсте, који може имати за последицу промену уписа права на непокретности. Овде наводимо пример који смо изнели и на јавној расправи а то је Уговор о деоби имовине између супружника. Уколико је као титулар уписан једна од супружника а непокретност је стечена у току трајања брака, постоји законска претпоставка да је та непокретност заједничка имовина. Уколико супружници закључе уговор о деоби, та непокретност може по уговору припасти било којем од брачних другова.

Претпоставимо да треба да припадне брачном другу који је већ уписан као титулар, промена није потребна али чињеница постојања уговора о деоби би морала бити забележена јер од тог тренутка представља посебну имовину тог брачног друга. О последицама не постојања ове забележбе не морамо да говоримо.

Ситуација је иста и са другим уговорима који могу имати сличне последице. Сматрамо да стручне службе Завода могу да процене који су уговори ти који могу односно морају бити забележени.

Чл.16. Адвокатска комора Војводине у начелу ставља примедбу на двостепеност у раду катастра а која постоји у оквиру истог органа. У првом степену одлучује ужа унутрашња јединица Завода а у другом степену Завод. Разлози непристрасности и објективности као и избегавања утицаја су ти који нас руководе у стављању ове примедбе. Обзиром да је РГЗ посебан Орган управе односно део саме државне управе а не судски орган, још снажније говори у прилог ове примедбе.

Чл.22. Законодавац је кроз нормирање обавезе јавним бележницима да су „дужни по службеној дужности да Заводу преко е-шалтера доставе ради уписа у катастар исправе које доносе, састављају, потврђују или оверавају“ директно из делокруга адвокатуре подношење захтева, а које представља пружање правне помоћи, делегирао у делатност јавном бележничтву. Противимо се оваквој одредби.

Чл.23. Овај члан се надовезује на члан 22 и односи се на обавезу јавних бележника да у року од 24 часова доставе састављане, потврђене или оверене јавно бележничке исправе. На овом месту напомињемо да је потврђена исправа (солемнизована исправа) приватна исправа. ЗОО предвиђа начело диспозиције код закључења уговора. Закон о промету непокретности у чл.4 јасно одређује у којој форми се закључују уговори који прометују непокретности и то је јавно бележнички потврђена исправа. Законодавац оваквим уврштавањем приватних исправа у режим официјелности мења природу самих приватних исправа.

Чл.25.став 3 тачка 3 У овом члану предвиђено је да уз захтев може бити приложена пуномоћ уколико је подноси пуномоћник. На овом месту би морало писати адвокат јер било која особа које би узимала улогу пуномоћника као да је неко ко може да пружа правну помоћ врши кривично дело надриписарства. Сматрамо да законодавац ово сазнање има и да ће овакву одредбу изменити.

Члан 27. став 1 тачка 4 Као и у члану 25 наведено је да адвокат или предузетник односно лице уписано у регистар посредника може уз захтев доставити преко е – шалтера. Свако пружање правне помоћи се мора јасно одвојити од евентуалних подношења техничких документа. Јасно се мора нормирати шта раде адвокати а шта могу да раде остала лица.

Чл.28. У првом ставу избрисати једном.

Чл.52. Подржавамо предлог законодавца да се не лимитира односно одређује рок за исправку грешака у одржавању катастра непокретности уколико нема каснијих уписа односно ако постоји сагласност лица које је уписало своје стварно право након погрешног уписа.

Чл.54. Овим чланом се уводи још једно овлашћење за јавне бележнике а то је издавање листова непокретности. Уколико је намера повећање правне сигурности и лакши и бржи приступ подацина катастра непокретности Адвокатска комора Војводине предлаже да се исто овлашћење додели и адвокатури односно адвокатима. Поставља се питање, да ли држава жели правну сигурност само и искључиво уколико је пружају јавни бележници?

Чл.59. И овим чланом се предвиђа ефикасност на линији РГЗ и јавни бележници. Адвокатура као и у претходно наведеном члану, предлаже да се адвокати повежу са Заводом. У случају оваквог повезивања адвокатура би прихватила обавезу да она доставља Заводу све закључене правне послове које адвокати сачињавају у оквиру своје делатности односно пружања правне помоћи.

На крају напомињемо и подсећамо да је у Закону о адвокатури чл.36 предвиђено да државни органи имају обавезу да адвокатима пружају информације и податке. У целости цитирамо чл.36 Закона о адвокатури:

Право на информацију

Члан 36

Адвокат има право да, у циљу пружања правне помоћи, од државних органа, установа, предузећа и других организација тражи и благовремено добије информације, списе и доказе који су у њиховом поседу или под њиховом контролом.

Државни органи, установе и предузећа дужни су да, у складу са законом, адвокату омогуће приступ информацијама, списима и доказима из става 1. овог члана.

Адвокатска комора Војводине

Председник
Радне групе за праћење прописа

Тања Арсић