

ULOGA NOTARA U PREVENCIJI NASTANKA SPOROVA

Dijana Brkić

Notar sa službenim sjedištem u Doboju (e-mail: notar.dijanabrkić@gmail.com)

V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



Pojam i uloga notara, nastanak notarijata

Pojam „notar“ (*notarius, notarii*) označavao je zapisničara ili prepisivača u Rimskoj državi.

Početak 3. stoljeća *tabellioni* - uspostavljena služba notara sa pravnim znanjem i ovlaštenjem da na javnim mjestima, trgovima i kancelarijama, savjetuju građane i sastavljaju javne isprave sa dokaznom snagom. Polagali su zakletve pred državnim službenicima i podliježali kontroli, što se već moglo smatrati začetkom današnjeg notarijata.

Od 1186.godine, prvenstveno u Italiji, notare imenuju carevi i pape, njihove isprave dobijaju karakter javne isprave, formira se i profesionalna notarska organizacija - *colegi notarii* sa ovlaštenjem da kontrolišu rad notara.

Nakon Francuske buržoaske revolucije, a posebno reforme notarijata po zakonu iz 1803. za vrijeme Napoleona, obnovljena je snaga notarske isprave kao javne i notarski pečat kao službeni odobren od strane države.

Zakon o javnim bilježnicima Kraljevine Jugoslavije donesen je 1930. godine po uzoru na austrijski Zakon o notarima iz 1871. godine, iste godine donesen je i Zakon o zemljišnim knjigama Kraljevine Jugoslavije.

Savremeni notarijat

Tipovi notarijata: latinski, anglosaksonski i državni tip notarijata. U zemljama Europske unije je najzastupljeniji Latinski tip notarijata.

U procesu ostvarivanja uslova za pridruživanje Europskoj uniji, BiH se kao i ostale države nastale disolucijom SFRJ, kroz reformu pravnog sistema i pravosuđa obavezala na uvođenje instituta notara/javnog bilježnika u svoj pravni sistem (Zakon o javnim bilježnicima R Hrvatske, Zakon o notarima R Slovenije, Zakon za vršenje na notarskite raboti Sjeverne Makedonije, Zakon o notarima R Crne Gore i Zakon o javnom bilježništvu R Srbije).

Kontinuirano redefinisanje uloge notara u državama članicama Europske unije, a posebno u oblasti ovlaštenja notara, gdje je uočljiva tendencija proširenja nadležnosti notara u smislu rasterećenja sudova i drugih državnih organa, zadatak je i našeg pravnog sistema na osnovu preporuka Vijeća Europe.

Iz tendencija proširenja nadležnosti i liberalizacije notarske službe proističe i potreba harmonizacije notarske uloge u smislu standardizacije kvaliteta i konkurentnosti, etičnosti, ali i građanske, disciplinske i krivične odgovornosti notara.

Notarijat u Bosni i Hercegovini

U Federaciji Bosne i Hercegovine je 1999. godine donesen Zakon o javnom bilježništvu objavljen u Službenim novinama FBiH br. 49/99, a 2002.godine donesen Zakon o notarima objavljen u Službenim novinama FBiH br. 45/02. U Brčko distriktu je Zakon o notarima usvojen 2003.godine i objavljen u Službenom glasniku Brčko distrikta BiH broj 9/03, a 2004.godine je donesen i Zakon o notarima u Republici Srpskoj koji je objavljen u Službenom glasniku RS br. 86/04.

Izvor nastanka problema u praksi naše države je neusklađenost propisa iz oblasti materijalnog prava sa materijom koju uređuju zakoni o notarima i definišu notarijat kao javnu službu. Sa svakom kasnijom izmjenom zakona o notarima, dolazilo je i do očiglednijeg udaljavanja u materiji ali i samom postupanju notara. U Republici Srpskoj je donesen novi zakon i to Zakon o notarskoj službi (Službeni glasnik RS br. 28/21) koji je stupio na snagu 01.04.2021.godine. Raniji Zakon o notarima RS (Službeni glasnik RS br. 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 i 82/19) za razliku od Zakona o notarima Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine FBiH 45/02 i 30/16) pretrpio je značajan broj izmjena što govori o nastojanjima i težnjama zakonodavca za usaglašavanjem istog sa ostalim propisima.

Uloga notara u pravnom sistemu

Notarska služba je javna služba i kao takva zamišljena da bude dostupna svim građanima.

Savjetodavna uloga je u notarskoj profesiji utemeljena od njenog nastanka i iz nje izvire obaveze nepristranosti i neutralnosti kao objektivnog i aktivnog angažmana u korist svih stranaka.

Notarska služba se uvodi radi zaštite javnog interesa, rasterećenja pravosudnih i upravnih organa kroz smanjen broj nastalih sporova i povjerene poslove, jačanja poslovnog i ekonomskog ambijenta, jačanja poreskog sistema, a samim tim jačanja pravne sigurnosti države.

U formi notarski obrađene isprave, akta ili zapisa zaključuju se pravni poslovi kojima se uređuju imovinski odnosi u bračnoj i vanbračnoj zajednici, poslovi u kojima se kao učesnici pojavljuju maloljetna lica ili lica ograničene ili oduzete poslovne sposobnosti, pravni poslovi kojima se vrši poklon, poslovi sticanja i prenosa stvarnih prava na nepokretnostima i poslovi koji regulišu statusna pitanja privrednih društava. Stranke mogu zahtjevati notarsku obradu i za poslove koji nisu isključivo zakonom određeni da se zaključuju u formi notarski obrađene isprave, kada žele da njihov pravni posao bude izvršna isprava na osnovu koje se bez dodatne aktivnosti suda mogu obavezati na podvrgavanje prinudnom izvršenju kao osiguranju prava iz pravnog posla.

Uzroci nastanka sporova i uloga notara u prevenciji nastanka sporova

- stranke nisu dovoljno informisane ili nisu u dovoljnoj mjeri shvatile domet pravnog posla koji zaključuju,
- stranke nisu upoznate sa knjižnim stanjem, predočenom dokumentacijom ili nisu pravno legitimisane za zaključenje određenog pravnog posla,
- ugovori nisu zaključeni u pravoj formi ili ih nisu sačinila stručna ili ovlaštena lica,
- prilikom zaključenja ugovora zanemareni su propisi koji regulišu pitanje suvlasništva, zajedničkog vlasništva, bračne stečevine ili prava stečenih za vrijeme trajanja zajednice života, prava djece, prava maloljetnih lica, lica sa ograničenom ili ukinutom poslovnom sposobnosti,
- stranke nisu upozorene na eventualni potrebu za cijepanjem parcela, usaglašavanjem stanja starog i novog premjera, na identifikaciju parcela upisanih u različite evidencije,
- kod zaključenja ugovora se nije vodilo računa o zadržavaju određenih prava za ugovarače ili su nastali propusti u zaštiti prava učesnika pravnog posla,
- kod zaključenja ugovora se nije vodilo računa o međunarodnom privatnom pravu i primjeni propisa i kolizionih normi koje se odnose na pravne poslove u kojima se pojavljuju kao stranke lica iz različitih država ili se nepokretnosti nalaze u različitim državama.

Pozitivni efekti notarske službe

- smanjen broj predmeta na sudovima i pred upravnim organima u oblastima koje se odnose na predmete iz nadležnosti notara – notarijat kao preventivno pravosuđe,
- mogućnost vođenja i stalnog ažuriranja registra vrijednosti nepokretnosti kroz kontrolu transakcija i uvid u kupoprodajnu cijenu i poreski račun,
- ispitivanje porijekla i spriječavanje „pranja“ novca,
- potpune informacije o stvarnom broju prenosa prava i vrijednosti prometovanih nepokretnosti kroz dostavu ugovora nadležnim registrima nepokretnosti i poreskoj upravi,
- kontinuirana saradnja notarskih kancelarija i uprava/sudova koji vode evidencije nepokretnosti,
- adekvatna kontrola rada notarskih kancelarija,
- pozitivni ekonomski efekti kroz adekvatan broj zaposlenih lica u notarskim kancelarijama i kontrolu priliva prihoda u fiskalnim registrima, kroz realne prikaze prometa i prihoda notarskih kancelarija.

Uočeni nedostaci

- neopravdana težnja za većim brojem poslova i rastom prihoda,
- prevaga kvantiteta nad kvalitetom u radu notara,
- želja da se notarijat isključivo zadrži „u krugu porodice“,
- neusklađenost entitetskih propisa u pogledu roka okončanja povjerenih ostavinskih postupaka, a samim tim i nezadovoljstvo stranaka u pogledu troškova i potrebnog vremena za okončanje postupaka,
- nepostojanje zakonske obaveze da se notarske isprave dostavljaju nadležnim registrima evidencija nepokretnosti i poreskoj upravi (u Federacija Bosne i Hercegovine),
- nepostojanje jasne vizije, političke volje niti jasnog cilja struke na koji način i u kojem pravcu bi se trebalo krenuti sa razvojem i pravnim regulisanjem ove oblasti prava, i dr.

Načini na koji se nedostaci mogu korigovati

- redovno usaglašavanje i izmjena propisa na nivou kantona, entiteta i države, kao i usaglašavanje sa evropskim standardima,
- kvalitetna saradnja svih pravnih branši, kako javnih tako i privatnih, moderan i konstruktivan način rada i povezivanje sa drugim službama,
- saradnja sa međunarodnim organizacijama i usaglašavanje propisa i načina rada sa evropskim i međunarodnim standardima,
- obavezne edukacije, kao i adekvatan stalni nadzor i kontrola rada notara,
- kontrola prihoda, poreza i ostalih uslova rada kancelarija notara, advokata i sudova,
- jačanje integriteta,
- težnja za vladavinom prava, kroz osiguranje i zaštitu prava građana, kao i nastojanje zakonodavnih tijela za očuvanjem pravnog sistema države.

ZAKLJUČAK

Jasno je vidljivo i poznato da se, kao i u mnogim drugim provedenim reformskim procesima, nije u dovoljnoj mjeri shvatio značaj notarijata kao službe i prepoznao potencijal preventivnog pravosuđa kroz ovu službu.

Nužno je novim zakonskim rješenjima, koja će poštovati odluke sudova, a ujedno biti izvor prava i pravne sigurnosti, prateći smjernice i približavajući se standardima Europske unije, sačuvati dosadašnje pozitivne rezultate i dobrobiti proizašle iz notarske službe.

Raditi na očuvanju stečenih vrijednosti i unaprijeđenju pravne sigurnosti ukoliko zaista želimo da reforme koje provodimo imaju učinak i stvarnu vrijednost koju ostavljamo u naslijeđe budućim generacijama.

HVALA NA PAŽNJI

**V. KONGRES O KATASTRU
U BOSNI I HERCEGOVINI**

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.

