

SAVEZ UDRUŽENJA PRAVNIKA SRBIJE
I REPUBLIKE SRPSKE

BUDVANSKI PRAVNIČKI DANI

**AKTUELNA PITANJA
S A V R E M E N O G
ZAKONODAVSTVA**

- Imovinsko pravni odnosi, postupci
- Ugovorni, privredno pravni odnosi,
harmonizacija – EU
- Upravno i radno zakonodavstvo

Zbornik radova sa Savetovanja pravnika
8–12. jun 2009.

B u d v a



Beograd
2009

**PRAVNI POSLOVI KOJI ZAHTJEVAJU
OBAVEZNU NOTARSKU
OBRADU ISPRAVA**

U V O D

U Bosni i Hercegovini, kao i u zemljama u okruženju, vrši se reforma postojećih propisa u cilju njihove harmonizacije sa pravom Evropske unije, a od mnoštva propisa posebnu pažnju izazivaju propisi koji uređuju institut notara. U Federaciji BiH još je 1999. godine, donešen Zakon o javnom bilježništvu,¹ koji nije zaživjeo u praksi, a 2002. godine, donešen je Zakon o notarima (u daljem tekstu: Zakon o notarima FBiH)² Republika Srpska je 2004. godine dobila svoj Zakon o notarima (u daljem tekstu: Zakon o notarima RS)³ Djelatnost notara u Bosni i Hercegovini zasniva se na konceptu latinskog notarijata, pa možemo reći da je to javna, nezavisna i samostalna djelatnost koja je u potpunosti odvojena od advokatske djelatnosti. Djelatnost i nadležnost notara je organizovana na isti način na teritoriji cijele Bosne i Hercegovine⁴.

Mr Predrag Baroš, Investiciono-razvojna banka Republike Srpske a d Banja Luka

¹ »Službene novine Federacije BiH«, br 49/99

² »Službene novine Federacije BiH«, br 45/02

³ »Službeni glasnik RS«, br 86/04, 2/05, 74/05 i 91/06

⁴ Zakon o notarima Republike Srpske i Federacije BiH su gotovo identični, s tim da se u neznatnim dijelovima razlikuju, a na isti način notarsku službu uređuje i Zakon o notarima u Distriktu Brčko »Službeni glasnik Brčko Distrikta«, br. 9/03

Naime, u Republici Srpskoj notari su konačno krenuli sa radom 11. marta 2008. godine⁵, dok su u Federaciji Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Federacija BiH), notari krenuli sa radom nešto ranije 4. maja 2007. godine. Kada govorimo o zemljama u okruženju, notari su već odavno zaživjeli u Hrvatskoj, Sloveniji i Makedoniji, dok je u toku procedura uvođenja notarijata u Srbiji i Crnoj Gori.

Može se reći da je uvođenje notarijata na teritoriji Bosne i Hercegovine privuklo veliku pažnju, pogotovo zbog načina na koji su formulisane nadležnosti notara. Naime, za određene pravne poslove koji su do početka rada prvih notara bili veoma primamljivi i za vršioce advokatske profesije, zakoni o notarima u Bosni i Hercegovini propisuju isključivu nadležnost notara⁶. Zakoni o notarima u Bosni i Hercegovini propisuju obaveznu notarsku obradu kao uslov za punovažnost određenih pravnih poslova.

Stiče se utisak da su notari u Federaciji BiH u početku poslovanja bili znatno više pod pritiskom i kritikom građana, što je uslovalo i snižavanje notarske tarife. U Republici Srpskoj, mišljenja su podijeljena, ali građani kao da još uvijek nemaju jasno definisan stav o notarima, da li je to institut koji će služiti zaštiti njihovih prava ili pak nešto što im je nametnuto i što predstavlja dodatno finansijsko opterećenje? Možda je situacija takva iz razloga što prilikom uvođenja notarijata u Republici Srpskoj sami građani nisu dovoljno edukovani. Mada se o tome pisalo i govorilo, u medijima ipak nije bilo iscrpnih informacija o notarima, uslugama koje oni pružaju, troškovnicima koje ispostavljaju i određenim smjernicama za stranke koje su nezadovoljne njihovim radom.

OBAVEZNA NOTARSKA OBRADA ISPRAVA

Notarska obrada isprave znači da je isprava u cijelosti sačinjena od strane notara na način koji zakon propisuje odredbama članova od 70. do 84. i time dokazuje u ispravi zapisane izjave koje su stranke dale pred notarom i koje su one svojim potpisom odobrile, a nacrt teksta isprave mogu sačiniti stranke ili njihovi zakonski zastupnici (član 65. Zakona o notarima RS, član 70. Zakona o notarima FBiH, s tim da u Federaciji BiH zakon posebno ne predviđa mogućnost da nacrt

⁵ Kažemo konačno iz razloga što je početak rada prvih notara stalno prolongiran, da bi navedenog datuma notari krenuli sa radom

⁶ Kao primjer navodimo pravne poslove koji imaju za predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, kao i sačinjavanje osnivačkih akata privrednih društava

teksta isprave sačine stranke ili njihovi zakonski zastupnici, a notarsku obradu uređuju članovi 74. do 89).

Prema odredbi člana 68. Zakona o notarima RS, pravni poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtjevaju notarsku obradu, odnose se na:

- pravne poslove o regulisanju imovinskih odnosa između bračnih drugova, kao i između lica koja žive u vanbračnoj životnoj zajednici;
- raspolaganje imovinom maloljetnih i poslovno nesposobnih lica;
- pravne poslove kojima se obećava neko činjenje kao poklon, s tim što se nedostatak notarske forme u ovom slučaju nadomješta izvršenjem obećanog činjenja;
- pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama;
- osnivačka akta privrednih društava.

Zakon propisuje ništavost navedenih pravnih poslova, ukoliko isti nisu sačinjeni u formi notarski obradene isprave, a pripremu akata za notarsku obradu i ovjeru isprava, kao i zastupanje stranaka pred notarima mogu vršiti advokati (Istu odredbu sadrži član 73. Zakona o notarima FBiH, s tim da zakon obaveznu notarsku obradu propisuje i za utvrđivanje statuta privrednih društava, kao i za svaku promjenu statuta. U Federaciji BiH, zakon ne propisuje da pripremu akata za notarsku obradu i ovjeru isprava, kao i zastupanje stranaka pred notarima mogu vršiti advokati).⁷

Član 69. Zakona o notarima RS, propisuje da potvrđivanje statuta kao i sve izmjene statuta privrednih društava zahtjevaju notarsku potvrdu, a utvrđivanje statuta kao i izmjena statuta, koji nisu notarski potvrđeni su ništavi. Dakle, zakonodavac u Republici Srpskoj predviđa pravne poslove za koje je obavezna notarska potvrda i u njih ubraja potvrdu statuta i izmjene statuta privrednih društava. Zakonodavac u Federaciji BiH, za utvrđivanje statuta, kao i za izmjene statuta propisuje obaveznu notarsku obradu. Navedene zakonske odredbe u praksi stvaraju mnoge dileme i raspravu u koju se mi ovom prilikom nećemo upuštati.

Odredbe člana 68. i 69. (u Federaciji BiH odredba člana 73) vrijede samo tako dugo dok ne budu zamijenjene posebnom regulativom o obavezi notarske obrade, odnosno potvrde, koja ih izričito u cjelini ili u dijelovima stavlja van snage (član 68. stav 5. i član 69. stav 4. Zakona o notarima RS, član 73. stav 5. Zakona o notarima FBiH).

⁷ Iako u Republici Srpskoj pripremu akata za notarsku obradu i ovjeru isprava mogu vršiti advokati, to istovremeno nije od uticaja na cijenu notarske usluge

Odredba člana 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o notarima RS propisuje da se poslije člana 130. osnovnog zakona, dodaje član 130a. koji glasi: »Ukoliko su odredbe drugih zakona u suprotnosti sa odredbama članova 68. i 69 ovog zakona, primjenjivaće se odredbe ovog zakona«⁸. Odlukom Ustavnog suda Republike Srpske, utvrđeno je da odredba člana 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o notarima RS, nije u saglasnosti sa Ustavom Republike Srpske⁹

Zakon o javnim bilježnicima Republike Hrvatske – prečišćeni tekst (u daljnjem tekstu: Zakon o javnim bilježnicima RH),¹⁰ odredbom člana 53. propisuje da je notarska obrada (zakon koristi termin javnobilježnički akt – pravni poslovi za koje je potreban javnobilježnički akt) posebno potrebna za pravnu valjanost:

- ugovora o raspolaganju imovinom maloljetnih lica i lica kojima je oduzeta poslovna sposobnost;
- ugovora o poklonu bez predaje stvari u posjed poklonoprimeca;
- svih pravnih poslova među živima koje lično preduzimaju gluvi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati, time se ne dira u odgovarajuće propise mjeničnog i čekovnog prava.

Zakon ne propisuje obaveznu notarsku obradu za naprijed navedene poslove, ukoliko njihova vrijednost ne prelazi 50.000,00 KN (oko 12.500,00 KM)

⁸ »Službeni glasnik RS«, br. 74/05

⁹ Ustavni sud Republike Srpske, Odluka broj U-66/06 od 5. jula 2007. godine. Iz obrazloženja: Naime, kako ističe davalac inicijative, pomenutom odredbom je određena suprematija Zakona o notarima u odnosu na druge zakone, odnosno dat je prioritet u primjeni ovom zakonu u slučaju da su odredbe drugih zakona u suprotnosti sa njegovim članovima 68. i 69. Shodno navedenom, predlaže da Ustavni sud pokrene postupak povodom inicijative i utvrdi da član 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o notarima nije u saglasnosti sa Ustavom. Osporenim članom 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o notarima propisano je da se poslije člana 130. osnovnog zakona dodaje član 130a, koji glasi: »ukoliko su odredbe drugih zakona u suprotnosti sa odredbama članova 68. i 69. ovog zakona, primjenjivaće se odredbe ovog zakona«. U konkretnom slučaju osporenom zakonskom odredbom daje se prioritet u primjeni Zakonu o notarima u odnosu na druge zakone, u slučaju da su odredbe drugih zakona suprotne članovima 68. i 69. ovog zakona. Ocjenjujući ustavnost pomenute odredbe Sud je utvrdio da, imajući u vidu citirane ustavne principe, nije saglasno Ustavu propisivanje kojim se daje prednost u primjeni jednom zakonu u odnosu na drugi. Zakonodavac treba da uredi određene pravne odnose saglasno svojim ustavnim ovlašćenjima na način kojim smatra cjelishodnim i shodno utvrđenoj politici u uređivanju tih odnosa. Sud smatra da je u postupku donošenja potrebno usaglasiti norme pojedinih zakona koji tretiraju iste ili srodne pravne odnose, kako kasnije ne bi došlo do kolizije u njihovoj primjeni, a da nema uporište u Ustavu normiranje kojim se daje prioritet u primjeni jednog zakona u odnosu na drugi. Imajući u vidu izloženo, Sud je ocijenio da je propisivanjem kao u osporenom članu 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o notarima došlo do povrede načela ustavnosti i zakonitosti utvrđenog članom 108. Ustava Republike Srpske. Odluku možete preuzeti na stranici: <http://www.ustavnisud.org/html/odluke/2007/u-60-06.html>

¹⁰ »Narodne novine«, br. 78/93, 29/94 i 16/07.

Treba naglasiti da je prema odredbi člana 53. Zakona o javnim bilježnicima RH, notarska obrada bila propisana i za pravnu valjanost ugovora o uredenju imovinskih odnosa između bračnih drugova te između lica koja žive u vanbračnoj zajednici, da bi ista bila ukinuta porodičnim zakonom.¹¹

Član 59. Zakona o javnim bilježnicima RH propisuje, da svi ili neki od učesnika u pravnom poslu, mogu isprave o pravnom poslu potvrditi (solemnizirati) kod notara, pod uslovom da se ne radi o naprijed navedenim pravnim poslovima (poslovi za koje zakon propisuje obaveznu notarsku obradu), a za zasnivanje osiguranja potraživanja utvrđenih zakonom, dovoljno je da privatnu ispravu potvrdi dužnik. Potvrđena isprava ima snagu notarski obrađene isprave, a ukoliko je sačinjena u skladu sa odredbom člana 54. zakona odnosno ukoliko je u ispravi utvrđena određena obaveza na činidbu o kojoj se stranke mogu nagoditi i ako sadrži izjavu dužnika o tome da se na osnovu te isprave podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja, a radi ostvarenja dugovane činidbe, ima i snagu izvršne isprave. Notar će u ovome slučaju ispitati da li su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje i sklapanje posla, objasniti strankama smisao i posljedice posla i uvjeriti se u njihovu pravu i ozbiljnu volju, a zatim ispravu pročitati strankama i neposrednim pitanjima se uvjeriti da li sadržaj notarskog originala (akta) odgovara volji stranaka (odnosno ispitati ispravu u skladu sa odredbama člana 34, 57 i 58). Ako privatna isprava odgovara po svom obliku propisima notarske isprave (član 43. do 48) i propisima o sadržaju notarskog originala (član 69. stav 1. tačke 2, 4 i 6), te ako su je potpisali učesnici, ona će se potvrditi bez sastavljanja posebnog notarskog originala na taj način što će se na ispravu staviti odgovarajuća posvjedočenja (navedena u članu 69. tačka 1, 3. i 5)¹². Ukoliko privatna isprava po svom obliku i sadržaju ne sadrži sve naprijed navedene elemente, potvrđaću se izvršiti sastavljanjem posebnog notarskog akta. Tada se privatna isprava proširuje sa notarskim originalom i smatraće se sastavnim dijelom i dopunom notarskog originala. U tom slučaju privatnu ispravu potpisuje i notar i svjedoci.

¹¹ Odredba člana 371. porodičnog zakona, »Narodne novine«, br 162/98

¹² Odredba člana 69. Zakona o javnim bilježnicima RH: Notarski original (akt) mora da sadrži: 1. podatke o notarima koji učestvuju u sastavljanju originala (prezime i ime, njihovo notarsko svojstvo i sjedište); 2. podatke o učesnicima: o fizičkim licima (lično i rođeno ime, adresa prebivališta, datum rođenja), a o pravnim licima (matični broj subjekta – MBS, iz sudskog registra ili broj drugog registra i sjedište); 3. naznaku načina na koji je utvrđen identitet lica iz tačke 2; 4. tekst pravnog posla sa naznakom eventualnih punomoći i priloga; 5. napomenu da je notarski original učesnicima pročitao ili da su ispunjene formalnosti koje prema zakonskim odredbama zamjenjuju čitanje originala (član 66. stav 2, član 67. stav 1, član 68); 6. dan, mjesec godinu i mjesto, a kada to zakon ili učesnici zahtjevaju i sat kada je isprava sastavljena; 7. potpis lica pod tačkom 1. i 2. službeni pečat notara koji je sastavio akt

Makedonija je 1995. godine, donijela Zakon o notarima (Zakon za vršenje na notarski radovi),¹³ prema kom je notarska služba uređena na sličan način kao i u Hrvatskoj.

Odredba člana 47. Zakona o notariatu Republike Slovenije – prečišćeni tekst (u daljem tekstu: Zakon o notariatu RS)¹⁴ propisuje obaveznu notarsku obradu (zakon koristi termin notarski zapis – u obliku notarskog zapisa moraju biti zaključeni) za sljedeće pravne poslove:

- ugovori o uređenju imovinskih odnosa među bračnim drugovima, kao i među licima koja žive u vanbračnoj zajednici;
- ugovori o raspolaganju imovinom lica kojima je oduzeta poslovna sposobnost;
- sporazumi o poništenju uvedenog nasljedstva¹⁵;
- drugi pravni poslovi za koje zakon propiše da moraju biti zaključeni u formi notarskog zapisa

Naprijed navedeni pravni poslovi ne proizvode pravno dejstvo, ukoliko nisu notarski obrađeni (ukoliko nisu zaključeni u obliku notarskog zapisa – član 48).

Zakon o notarima Republike Crne Gore (u daljem tekstu: Zakon o notarima CG)¹⁶ odredbom člana 52. propisuje da: ugovori o imovinskim odnosima između bračnih drugova i lica koja žive u vanbračnoj zajednici; ugovori o raspolaganju imovinom maloljetnih lica i lica koja nemaju poslovnu sposobnost; ugovori o raspodjeli i ustupanju imovine za života, ugovori o doživotnom izdržavanju i nasljedničke izjave; obećanja poklona i ugovori o poklonima u slučaju smrti; ugovori o kupovini sa zadržavanjem prava vlasništva; pravni poslovi koje preduzimaju slijepa, gluva, nijema ili gluvonijema lica; pravni poslovi za koje je zakonom određeno da moraju biti sklopljeni u pisanoj formi; zahtjevaju obaveznu notarsku obradu (zakon koristi termin notarski zapis – obaveznost forme zapisa), u suprotnom (ukoliko nisu sačinjeni u formi notarskog zapisa) ne proizvode pravno dejstvo.

Zakon o notarima CG dalje propisuje da notar može, po kazivanju zavještaoaca, sastaviti zapis o testamentu po pravilima koja važe za sudski testament, s tim da tako sačinjeni testament ima svojstvo sudskog testamenta (član 53)

¹³ »Službeni list RM«, br. 59/96 i 25/98

¹⁴ »Uradni list RS«, br. 2/07

¹⁵ Navedena odredba doslovno glasi »sporazumi o odpovedi neuvedenemu dedovanju«, odnosno prevod sudskog tumača »sporazumi o poništenju uvedenog nasljedstva«

¹⁶ »Službeni list RCG«, br. 68/05

Ukoliko se radi o pravnim poslovima za koje prema Zakonu o notarima CG nije potrebno postojanje notarskog zapisa, učesnici pravnog posla, privatnu ispravu o tom poslu mogu ovjeriti kod notara, a zakon propisuje način ovjeravanja isprave (mogućnost da privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa – član 54).

RAD PRVIH NOTARA U BOSNI I HERCEGOVINI

Kao što smo rekli, rad prvih notara u Bosni i Hercegovini je izazvao dosta polemike i diskusije u javnosti, a posebno zbog načina na koji su formulisane nadležnosti notara

Dakle, evidentno je da su nadležnosti notara u Bosni i Hercegovini i Crnoj Gori znatno šire formulisane nego u Hrvatskoj, Sloveniji i mnogim drugim zemljama Evropske Unije. U Bosni i Hercegovini, najviše povoda diskusiji daje zakonska formulacija koja kaže da je za pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, kao i za osnivačka akta privrednih društava obavezna notarska obrada isprava, odnosno ukoliko takvu ispravu nije sačinio notar ona ne proizvodi pravno dejstvo. Radi se o svakodnevnim pravnim poslovima, koji se zaključuju u velikom broju i koji notarima donose značajne prihode.

Nakon usvajanja Zakona o notarima RS, profesor Mojović je u svom radu iznjeo oštre kritike pojedinih zakonskih rješenja. Profesor Mojović između ostalog navodi: »Formulacije pojedinih članova zakona (misli se na Zakon o notarima RS) i njihova rješenja ne nalaze se ni u jednom evropskom zakonu, nemaju nikakvog osnova prema Evropskom kodeksu o notarskoj profesiji i protive se postojećim odredbama i principima drugih zakona materijalnog prava. Zakon o notarima RS, izaziva mnogo i pravnoteorijskih i praktičnih problema. Pošto prema zakonu notar ima ckskluzivni monopol u pružanju pravnih usluga, usvojeni zakon vrlo grubo oduzima građanima pravo da sami na tom tržištu pravnih usluga nadu stručnjaka koji će im sačiniti tekst ugovora.«¹⁷

Advokati u Bosni i Hercegovini takode smatraju da nadležnosti notara u pogledu pravnih poslova čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama (kao i obrada osnivačkih akata privrednih društava) ne bi smjele biti monopolski formulisane.¹⁸

¹⁷ Mojović, N., *Od rimskog tabeliona do modernog notara*. »Pravna riječ«, br 1/04, str od 129–158

¹⁸ Isti stav su zauzele Notarska komora Republike Srpske, kao i Notarska komora Federacije BiH, smatrajući da navedena zakonska formulacija, krši odredbe Zakona o advokaturi, te da one-mogućava advokate u obavljaju njihove djelatnosti

Pretpostavljamo da će u Crnoj Gori isto dejstvo izazvati odredba koja kaže da pravni poslovi za koje je zakonom određeno da moraju biti zaključeni u pisanoj formi, moraju biti notarski obrađeni (moraju biti sklopljeni u formi notarskog zapisa), u suprotnom ne proizvode pravno dejstvo.

Mi ćemo se ovom prilikom ukratko osvrnuti na odredbu zakona o notarima u Bosni i Hercegovini koja kaže da pravni poslovi koji imaju za predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, zahtjevaju obaveznu notarsku obradu, u suprotnom su ništavi.

Navedena zakonska odredba zaista zahtjeva dodatno tumačenje, suprostavljena je mnogim zakonima, sami notari je različito tumače, pa je prouzrokovala i različitu praksu. Naime, pojedini notari smatraju da bilo koji pravni posao koji se odnosi na nekretnine, zahtjeva notarsku obradu (sačinjavanje isprave od strane notara), dok drugi u određenim situacijama ipak pristaju da ovjere potpis na privatnim ispravama koje su im stranke prezentovale, što istovremeno stvara veliku razliku u cijeni notarske usluge.

Na osnovu navedene zakonske formulacije određeni poslovi iz sudske nadležnosti su preneseni na notare. Naime, do početka rada prvih notara u Bosni i Hercegovini sud je na osnovu sporazuma povjerioca i dužnika donosio rješenje o uknjižbi založnog prava – hipoteke, da bi početkom rada prvih notara konstituisanje založnog prava – hipoteke iz sudske nadležnosti prenešeno na notare, pa tako jedan ugovor o zasnivanju založnog prava – hipoteke, mora biti notarski obrađen. Analizirajući sudsku taksu i troškovnik koji ispostavi notar za obradu ugovora o zasnivanju založnog prava – hipoteke, možemo zaključiti da su početkom rada notara troškovi zasnivanja založnog prava – hipoteke, višestruko poskupili¹⁹.

Gradani u Bosni i Hercegovini smatraju da su cijene notarskih usluga preskupe, što daje pravo za diskusiju koliko je opravdano prenošenje određenih nadležnosti na notare?²⁰

¹⁹ Do uvođenja notara, kao što smo rekli sud je donosio rješenje o uknjižbi založnog prava – hipoteke, a stranke su plaćale taksu na sudsko rješenje u iznosu od 50,00 KM (ukupni troškovi su iznosili oko 120,00 KM, pored takse na sudsko rješenje stranke su plaćale i taksu na ugovor o kreditu u iznosu od 55,00 KM, kao i taksu na založnu izjavu u iznosu od 15,00 KM) Nakon uvođenja notara, notarska obrada ugovora o zasnivanju založnog prava – hipoteke, izračunava se u skladu sa notarskom tarifom, s tim da se kao vrijednost predmeta uzima iznos kredita, a ne vrijednosti nekretnina koje se zalažu. Troškovi notarske obrade ugovora iz našeg primjera orijentaciono bi iznosili oko 600,00 – 700,00 KM (s obzirom da postoji različito tumačenje pojedinih odredbi notarske tarife, dešava se da cijena notarske usluge za isti pravni posao nije identična u svim notarskim kancelarijama), a povećanjem iznosa kredita, povećavaju se i troškovi notarske obrade, koja zna iznositi i po nekoliko hiljada konvertibilnih maraka (1,00 KM = 1,96 EUR)

²⁰ Na portalu <http://www.dnevniavaz.ba> postavljeno je pitanje: »Jesu li, uprkos nedavnom snižavanju, cijene notarskih usluga u Bosni i Hercegovini i dalje visoke«, a odgovori su bili slje-

Takođe je zapaženo da građani iz rubnih dijelova Bosne i Hercegovine odlaze u susjednu Hrvatsku (Metković, Dubrovnik i sl.) radi ovjere potpisa na ugovorima za koje je prema zakonu o notarima u Bosni i Hercegovini neophodna notarska obrada, te na taj način izbjegavaju notarsku obradu, kao skuplju pravnu formu²¹

Jedno od temeljnih načela na kojima se zasniva notarijat u svim zemljama u kojima postoji, kao i u Bosni i Hercegovini jeste načelo nepristrasnosti notara. Notar je pravni savjetnik koji vodi računa o interesima obe ugovorne strane, za razliku od advokata koji zastupa samo jednu stranu. Međutim, nepristrasnost notara često se dovodi u pitanje, pa je tako i početak poslovanja prvih notara u Bosni i Hercegovini stavio istu dilemu: koliko je notar zaista nepristrasan prilikom svakodnevnog obavljanja poslova iz njegove nadležnosti? U praksi su veoma česte situacije da notar kontinuirano pruža usluge određenom privrednom subjektu (npr. banke), pa se u tom slučaju postavlja pitanje njegove nepristrasnosti²². Nepristrasnost notara u svom radu razmatra Dragana Knežić Popović²³.

Dakle, odredba zakona o notarima u Bosni i Hercegovini koja kaže da pravni poslovi koji imaju za predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih

deći: A) DA 85%; B) NE 6%; C) NE ZNAM 9%. rezultati su objavljeni u listu Dnevni avaz od 31. januara 2008. godine. Zanimljivo je da je su na portalu Capital.ba na postavljeno pitanje da li su cijene usluga notara u Republici Srpskoj i Federaciji BiH, preskupe, odgovori bili gotovo identični: 85% – DA; 5% – NE; 10% – NE ZNAM (ukupno 319 odgovora)

²¹ <http://www.upb.ba/bih/docs/zakljucci%2012%2006Pdf>, 23. januar 2008. godine

²² Na seminaru »Notarske isprave u praksi« održanom dana 16. novembra 2007. godine, u Sarajevu, donešen je sljedeći zaključak: »Ekskluzivni notar banke« Notarska komora je Agenciji za bankarstvo uputila dopis povodom slučajeva obavljanja izvjesnih poslova isključivo kod određenih notara (»notara banke«), što dovodi u pitanje nepristrasnost notara, što bi moglo uzrokovati i ništavost pravnog posla. Nepisano pravilo bi trebalo biti da kupac pri ugovoru o prodaji odnosno vlasnik nekretnine kod zasnivanja hipoteke određuju notara. Često te osobe neće imati notara kojeg preferiraju, notar koji će izvršiti obradu može biti predložen od druge strane. U odnosu banka – klijent ne bi smjelo doći do nametanja notara od strane banke, do uslovljavanja odobravanja kredita notarskom obradom pravnog posla od strane određenog notara. U tom slučaju postoji opasnost za banku davaoca kredita da vlasnik opterećene nekretnine, nakon što mu je kredit isplaćen, dovede u pitanje valjanost hipoteke. Međutim, ničim nije zabranjeno da određeni subjekti preferiraju notarsku obradu ili ovjeru kod određenog notara (blizina, brzina obavljanja posla i ugovaranja termina i sl.), i da to čine uvijek kada druga strana ne predlaže drugog notara, jedino što nije dozvoljeno uslovljavati zaključenje određenog ugovora njegovom obradom od strane određenog notara. Veoma je važno da notar, kod kojeg određeni subjekti obavljaju obrade i ovjere, sačuva svoju nezavisnost u odnosu na stalnog i potentnog klijenta. <http://www.upb.ba/srb/docs/zakljucci%2016%2011.pdf>, 13. februar 2009. godine. Slična je situacija u Hrvatskoj gdje su notari preuzeli dio izvršnih postupaka, a s druge strane postoje preduzeća sa velikim brojem predmeta za izvršenje koje povjeravaju jednoj ili nekolicini notarskih kancelarija

²³ Vidi: Knežić-Popović, D., *Nepristrasnost javnog beležnika*, »Pravni život« br. 13/08, Beograd 2008, str. 535–538

stvarnih prava na nekretninama, zahtjevaju obaveznu notarsku obradu, u suprotnom su ništavi, u praksi stvara mnoge dileme, pa se postavlja pitanje njene opravdanosti.

ZAKLJUČAK

Ako se osvrnemo na oblike organizacije notarijata u evropskim zemljama, dolazimo do zaključka da ne postoji jedinstveni notarijat, koji je u svim zemljama isti. Evropske zemlje se veoma teško odriču svoje tradicije, pa je to jedan od osnovnih razloga raznolikosti notarijata širom Evrope.

Ukoliko analiziramo notarijat na području bivše Jugoslavije, dolazimo do zaključka da:

- Zakon o javnim beležnicima (notarima) Kraljevine Jugoslavije iz 1930. godine, usvaja koncept latinskog notarijata i sadrži mnoštvo dobrih rješenja. Iako je bio u primjeni kratak vremenski period, bivše jugoslovenske republike, Hrvatska i Slovenija, imale su u vidu ovaj zakon prilikom ponovnog uvođenja notarske službe;

- u socijalističkom razdoblju od 1945. godine, do 1992. godine, notarijat nije postojao na teritoriji bivše Jugoslavije, čak ni kao državni notarijat, koji je bio zastupljen u mnogim socijalističkim zemljama;

- s obzirom na vremensko razdoblje u kojem notarijat nije bio zastupljen na području bivše Jugoslavije, treba naglasiti da (do ponovnog uvođenja notarske službe) ne postoji iskustvo građana u vezi sa ovim institutom.

Nesumljivo je da notari obavljaju veoma značajnu službu odnosno da institut notara treba da egzistira u modernim pravnim sistemima, međutim ne treba zaboraviti i opasnosti koje nosi. I u zemljama u kojima notarijat postoji dugi niz godina, mnoge kritike se upućuju na račun notara, a često se otvara rasprava o monopoloskom položaju notara.

Ukoliko se poslužimo primjerom jednog ugovora o kupoprodaji nekretnina vidimo da, stranke u Hrvatskoj imaju nekoliko mogućnosti:

- da od notara zahtjevaju ovjeru potpisa na ugovoru koji su same pripremile;

- da od notara zahtjevaju da izvrši solemnicaciju (potvrdu), pa u tom slučaju potvrđena isprava ima snagu notarski obrađene isprave, a pod uslovima predviđenim zakonom i snagu izvršne isprave;

- da zahtjevaju notarsku obradu isprave.

U Bosni i Hercegovini stranke nemaju izbora, jedan takav ugovor mora biti notarski obraden (i u Crnoj Gori sa početkom rada prvih notara, stranke će biti u istoj poziciji).

Nesporno je da su u Bosni i Hercegovini cijene notarskih usluga preskupe i da je uvođenje notarske službe itekako poskupilo određene pravne poslove, kako one koji su iz sudske nadležnosti prešle u nadležnost notara (ugovor o zasnivanju založnog prava – hipoteke), tako i mnoge druge pravne poslove koji su u isključivoj nadležnosti notara, pa se postavlja pitanje koliko je to opravdano?

Sigurno je da monopolski položaj notara, kakav danas postoji u Bosni i Hercegovini nije tradicionalno utemeljen. Iako je institut notara od velike važnosti, smatramo da je njegovom uvođenju u pravni sistem Bosne i Hercegovine trebalo znatno opreznije pristupiti, jer prenošenje tako važnih nadležnosti na notare kao nosioce javne vlasti, zahtjeva veoma dug vremenski period. Recimo u Austriji, notari su punih 100 godina zahtjevali da kao sudski ovlašćenici vode ostavinske postupke, da bi im to pošlo za rukom tek 1970. godine²⁴

Monopolski položaj notara za određene pravne poslove u Bosni i Hercegovini, a s obzirom da notar odgovara za sadržaj notarski obradene isprave, istovremeno predstavlja i povećani rizik sa kojim se notari susreću u svakodnevnom obavljanju svoje djelatnosti. Analizirajući navedene zakonske propise, prednost bismo ipak dali rješenju koje nudi zakonodavac u Hrvatskoj i Sloveniji, u odnosu na rješenje koje je usvojeno u Bosni i Hercegovini i Crnoj Gori. S obzirom na vremenski interval u kojem notari nisu bili zastupljeni na prostorima bivših jugoslovenskih republika, mislimo da nadležnosti notara ipak ne treba da budu preširoko formulisane. Poslovanje notara kroz određeni vremenski period i njegova analiza, uvijek ostavlja mogućnost da se proširi krug poslova koji spadaju u isključivi djelokrug notara. Nakon izvjesnog vremenskog perioda analiza rada prvih notara u Bosni i Hercegovini i Crnoj Gori, daće i odgovor na pitanje, da li su nadležnosti notara formulisane na odgovarajući način ili ne?

²⁴ Knežić-Popović, D., *Javno beležništvo u evropskim zemljama, iskustva i razlike*. »Pravni život« br. 10/98, Beograd 1998, str. 800