

ULOGA NOTARA U PREVENCIJI NASTANKA SPOROVA

Dijana Brki

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

Sažetak

Osnovni ciljevi notarske službe, ustanovljene na principima latinskog notarijata, kakav je u našoj državi, su visok stepen pravne sigurnosti i jačanje pravne države i isti se realizuju isključivo kroz efektivan i posvećen rad notara, kao i adekvatan nadzor rada i postupanja notara.

Kroz ovaj članak pravi se analiza položaja stranaka u postupcima pred sudovima i upravnim organima prije i nakon uvođenja notarijata u naš pravni sistem, te uloga notara kao nosilaca javne službe u praksi.

Daje se prikaz pravnih aspekata notarske obrade isprava, naročito u oblastima prometa nepokretnosti, registracije poslovnih subjekata, ostavinskih postupaka, kroz koje se obezbjeđuje veoma visok stepen pravne sigurnosti, osigurava povjerenje i ažurnost javnih registara, prevenira nastanak sporova, kao i štete koja iz istih može nastati kako za pravna i fizička lica, tako i za državu.

U članku se daje prikaz savjetodavne uloge notara, sa osvrtom na provjeru podataka o licima koja zaključuju pravni posao, dokumentaciju koja se dostavlja notarima ili ih oni pribavljaju radi zaključenja pravnih poslova, kroz kontrolu i praćenje platnih transakcija, provjeru stanja poreskih obaveza i obavještanje zaključenim pravnim poslovima svih nadležnih evidencija nepokretnosti, poreske uprave i drugih nadležnih organa koji su na bilo koji način vezani za pravne poslove koje sačinjava, obrađuje ili ovjerava notar. Ukazuje se na činjenicu da su notarski obrađene isprave i izvršne isprave čime se izbjegavaju sporovi i ubrzanje procedura realizacije ugovora bez prethodnih postupaka, kao i na činjenicu da se kroz notarsku obradu ugovora onemogućava ili u najvećoj mogućoj mjeri smanjuje mogućnost zloupotrebe prava i nastanak grešaka, a samim tim i prevenira nastanak sporova vezanih za pravni posao koji je zaključen i vezano za lica koja ga zaključuju.

Kroz primjere iz prakse naše države, ali i prakse susjednih država, ukazuje se na pozitivne i negativne aspekte učešća notara u pravnom sistemu.

Ključne riječi: notari, zakoni, građani, pravna sigurnost, sporovi, šteta.

1. UVOD

Tema ovog članka – Uloga notara u prevenciji nastanka sporova – nametnula se kao značajna za Kongres o katastru jer se kroz analizu postupanja i rada notara daje prikaz postupaka koji se provode od ideje do realizacije pravnih poslova koji su u najvećoj mjeri vezani za nepokretnosti.

Kroz neposredan razgovor sa strankama notari jesu ili bi trebali biti oni koji daju konkretne smjernice i upute za postupanje i rješavanje pravnih poslova i situacija koje stranke, vrlo često neuke, namjeravaju realizirati. Poseban akcenat se svakako stavlja upravo na prevenciju nastanka sporova jer notari moraju biti stručni, edukovani, upućeni u stanje nadležnih registara, moraju znati tumačiti upisana prava i opise nekretnina, znati koristiti sve raspoložive resurse i tumačiti podatke iz evidencija nepokretnosti, biti sposobni da procjene –ta je potrebno uraditi i koju vrstu pravnog posla zaključiti da bi se realizovala stvarna volja i namjera stranaka, stranke bile pravno zaštićene i osiguranih prava, a nakon toga o zaključenom pravnom poslu moraju biti obavješteni svi nadležni organi radi

evidentiranje pravnih poslova, kako sve ne bi ostalo šsamo mrtvo slovo na papiru. Svaka notarska kancelarija, notar sa saradnicima, trebala bi da strankama osigurava povjerenje, sigurnost, izuzetno poznavanje prava i propisa koji su od značaja za pravne poslove koje stranke realizuju, a osim toga bi morali biti pristupačni svima, od kolega pravnika do nekih stranaka, jer uloga notara nije zastupanje jedne stranke ili jedne ugovorne strane nego skup svih uslova koji moraju biti kumulativno ispunjeni da bi se pravni posao realizovao na adekvatan način i osiguravaju najviše u moguću pravnu sigurnost za sve stranke u postupku, najmanji broj sporova proizilazih iz zaključenih pravnih poslova, manje opterećenje sudova i drugih nadležnih organa, a samim tim, trebao bi da proizvede i najmanje troškova za stranke.

Sve zemlje u okruženju, kako one koje su članice Europske unije, tako i ostale koje su u namjeri pristupa, usklađuju svoje propise sa smjernicama i direktivama Europske unije.

U skladu sa gore navedenim, ovaj članak će se ukratko baviti ulogom notara u prevenciji nastanka sporova, kako bi se svim korisnicima usluga notara približio i dao prikaz, pohvala ali i kritika rada notara kao javne službe, kao i eventualno signaliziralo na uočene nedostatke propisa koji reguliraju ovu materiju.

Da bi se povećala pravna sigurnost, a u najmanjoj mjeri barem održala na ovom nivou, nužno je regulisati i zakonskim okvirima urediti materiju koja se bavi poslovima i nadležnostima notara kao javne službe, zaštita prava stranaka ali i notara, kontrolu službe, izvršiti procjenu i analizu eventualne liberalizacije službe ili obimna ovlaštenja, kao i uputiti građane u značajne pozitivne aspekte notarijata.

2. NOTARIJAT KROZ HISTORIJU

Već pojavom pisma u prvim civilizacijama, pojavila se potreba za pisarima koji su za vladare, ali i za stanovništvo sa injavali ugovore. Još u Mesopotamiji je postojao i formalni opis prekrivanja ugovora drugim slojem gline i potrebnim pečatima ugovornih strana i pisara (Karić, 2004.).

Historijski dokumenti pokazuju da su službenici zaduženi za sa injavanje ugovora postojali i u Egiptu, starom jevrejskom pravu i antičkoj Grčkoj. Ukoliko ove pisare, vladarske i javne službenike i ne poistovjetimo u potpunosti sa savremenom notarskom profesijom, u obavezi ugovora kao pisanog traga, ovjerenog, arhiviranog i sa propisanim moralnim standardima za pisara možemo uočiti izvore današnje notarske službe.

Pojam notara (*notarius, notarii*) prvi put se pojavljuje u Rimskoj državi i označava zapisničara ili prepisivača. Početkom 3. stoljeća spominju se *tabellioni* kao uspostavljena služba notara sa pravnim znanjem i ovlaštenjem da na javnim mjestima, trgovima i kancelarijama, savjetuju građane i sastavljaju javne isprave sa dokaznom snagom. Od vremena cara Justinijana tabelioni su polagali zakletve pred državnim službenicima i podliježali su kontroli, što se već moglo smatrati za etkom današnje uloge notara.

Srednjovjekovni razvoj država i ekonomskih odnosa reafirmirao je i ulogu notara. Od 1186. godine, prvenstveno u Italiji, notare imenuju carevi i pape, njihove isprave dobijaju karakter javne isprave (*publica fides*), vode upisnike, izdaju prepise isprava te se konačno formira i profesionalna notarska organizacija - *colegi notarii* sa ovlaštenjem da kontroliše rad notara (Trgovci - Prokić, 2007.). Notarski akt više nema samo vrijednost povelje (*traditio ad proprium*) već pravnog instrumenta (*traditio ad scribendum*) tj. notarski ovjereni isprava dobija izvršnu snagu bez potrebe za drugim pravnim radnjama. Jačanjem apsolutističkog oblika vlasti gubila se snaga notarske isprave i položaj notara u društvu. Tek nakon Francuske buržoaske revolucije, a posebno reforme notarijata po zakonu iz 1803. za vrijeme Napoleona, biti definisana nezavisnost notarske službe od političke vlasti, obnovljena snaga notarske isprave kao javne i notarski pečat kao službeni odobren od strane države (Crnić, 1994.).

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, što govori o neodvojivoj vezi zakonske regulative vezane za nepokretnosti, sticanje i prenos stvarnih prava za to podobnih isprava i ovlaštenja za njihovu izradu i realizaciju.

3.SAVREMENI NOTARIJAT

Razvoj notarske službe u različitim zemljama dovesti do različitih tipova notarijata pri čemu se po obimu ovlaštenja izdvajaju tri oblika notarijata: latinski tip notarijata, anglosaksonski i državni tip notarijata. Ne ulaze u detaljnije opisivanje razlika, za potrebe ovog članka samo navedimo da u modelu državnog notarijata notar djeluje kao državni zaposlenik bez autonomije postupanja. Anglosaksonski pravni sistem se ne zasniva na rimskoj pravnoj ste evini već na praksi postignutoj kroz ranije sudske odluke. Tako je u Engleskoj iskaz svjedoka osnovno dokazno sredstvo čime ne postoji potreba za javnom ispravom –to umanjuje i ograničava ulogu notara. U USA notar čak ne mora imati formalno pravno obrazovanje jer je njegova uloga zapravo uloga svjedoka, garanta autentičnosti potpisa, ovjere i arhiviranja. Latinski tip notarijata je najzastupljeniji u zemljama Evropske unije. Osnovna uloga notara u latinskom tipu notarijata je da osigura pravnu sigurnost, jednakost, savjetovanje sa ciljem da se adekvatnom stručnom izradom pravnih akata izbjegn timeri i opterećenje sudova nepotrebnim sudskim postupcima, te se može reći da notar ima ulogu preventivnog sudije (Baro, 2014.).

U procesu ostvarivanja uslova za pridruživanje Europskoj uniji, Bosna i Hercegovina 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, tako da su na snazi Zakon o javnim bilježnicima Republike Hrvatske (Narodne novine 78/1993, 29/2004, 16/2007, 75/2009), Zakon o notarima Republike Slovenije (Uradni list 13/1994, 48/1994, 82/1994, 73/2004, 115/2006, 45/2008); Zakon za vršenje na notarskim radovima Republike Makedonije/Sjeverne Makedonije (Službeni vesnik 59/1996, 55/2007, 86/2008, 139/2009); Zakon o notarima Republike Crne Gore (Službeni list 68/2005, 49/2008) i Zakon o javnom bilježništvu Republike Srbije (Službeni glasnik 31/2011).

Nadležnost notara i zakonsko određivanje statusa notarske službe kao javne službe je pravopolitičko pitanje koje je neodvojivo od ostvarenog stepena pravne sigurnosti građana. Uloga notara je u okviru pravnih sistema regulisana različito, tako su i u pomenutim zakonima u državama na čelu okruženja, prihvataju i latinski tip notarijata, notari/javni bilježnici dobili donekle različita ovlaštenja. I ostale zemlje u regionu, svaka na svoj način regulišu i propisuju nadležnosti i način postupanja notara/javnih bilježnika, a u skladu sa zakonima i podzakonskim aktima je uređena materija koja se odnosi na postupanje notara po ev od pribavljanja podataka iz evidencija nepokretnosti, pristupa građana evidencijama, poreskog sistema, kontrole novčanih transakcija, evidencija vlasništva, registara privrednih društava i mnogih, mnogih drugih pitanja vezanih za ovu oblast, –to samo govori o značaju i ulozi notara u pravnom sistemu svake države.

Uporedo je sama pravna ste evina Evropske unije prolazila kroz redefinisavanje uloge notara u državama članicama. U oblasti ovlaštenja notara uočljiva je tendencija proširenja nadležnosti notara u smislu rasterećenja sudova i drugih državnih organa, –to je kontinuirani zadatak i na čelu pravnog sistema na osnovu preporuka Vijeća Evrope (Softi, 2007.).

Od februara 2004. godine Evropska Komisija je preporučila liberalizaciju profesije notara –to se prvenstveno ogleda u propisu o državljanstvu i konkurentnosti notara u okviru Evropske unije (Report on Competition in Professional Services, Brussels, 9.2.2004.). Istovremeno, pojedine države članice insistiraju da notari nisu sudionici na tržištu već institucija preventivnog pravosuđa za čiju kvalitetu je bitna nadležnost države u pogledu organizacije i nadzora, stručnosti, poznavanja jezika i zakona (Oru, 2011).

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

4.NOTARIJAT U BOSNI I HERCEGOVINI

U Federaciji Bosne i Hercegovine je još 1999. godine donesen Zakon o javnom bilježništvu objavljen u Službenim novinama FBiH br. 49/99, dok je 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 i u konačnici 2004. godine donesen je Zakon o notarima u Republici Srpskoj koji je objavljen u Službenom glasniku RS br. 86/04.

Ovim zakonima je uređeno da je notarska služba javna služba koju obavljaju notari kao samostalni i nezavisni nosioci službe. Zakoni o notarima u entitetima i Brčko distriktu su u startu uglavnom bili harmonizirani u pogledu pristupa notarskoj službi i nadležnosti notara, od samog početka su postojale i određene neusklađenosti sa drugim pozitivnim propisima iz oblasti materijalnog prava sa materijom koji uređuju zakoni o notarima i definišu notarijat kao javnu službu. Sa svakom kasnijom izmjenom zakona o notarima, dolazilo je i do oštrijeg 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 – to govori i o nastojanjima i težnjama zakonodavca za usaglašavanjem istog sa ostalim propisima.

Kako u Federaciji Bosne i Hercegovine nije bilo značajnih izmjena propisa notari su postupali po postojećim propisima, sa već ustaljenom praksom, bez ikakvih modifikacija svog postupanja i približavanja stvarnim potrebama društva gdje je, a obzirom da sam notar sa službenim sjedištem u Republici Srpskoj, zakonodavac u Republici Srpskoj otišao puno dalje tako da su notari kao nosioci ove javne službe na čelu sa Ministarstvom pravde Republike Srpske i Notarskom komorom Republike Srpske daleko unaprijedili praksu notarskih kancelarija, napravili značajne pomake u usaglašavanju propisa koji regulišu materiju vezanu za rad notara, posebno porodično pravo sa naglaskom na roditeljsko i bračno pravo, nasljedno pravo, izvršni postupak, registraciju privrednih subjekata, evidencije nepokretnosti u pogledu obaveznog podnošenja zahtjeva za upis od strane notara, poresku politiku i drugo. Uvedene su evidencije koje vodi Notarska komora Republike Srpske i to Upisnik testamenata u koji su u elektronskoj formi preuzeti iz svih sudova pohranjeni testamenti, a od stupanja na snagu novog Porodičnog zakona Notarska komora Republike Srpske će voditi i upisnik svih bračnih ugovora. Novine koje su uvedene u pravni sistem Republike Srpske izmjenom svih propisa vezanih za prava građana i poslovnih subjekata i zaštitu njihovih prava, trebalo bi svakako preuzeti i u zakone Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko distrikta, jer u praksi oštrije daju značajne rezultate.

5. NADLEŽNOSTI NOTARA

Notar je nosilac javne službe, bira se jasno definisanim procedurama po javnom konkursu. Na javni poziv za izbor notara mogu se prijaviti samo lica koja ispunjavaju zakonom propisane uslove, a nakon provedene procedure za notare mogu biti izabrana samo lica koja svojim dosadašnjim radom, obrazovanjem i ponašanjem mogu opravdati izbor kako bi se o uvažio dignitet i uloga notara koja je kao takva zamišljena i uvedena u naš pravni sistem.

Da bi notar započeo sa radom mora ispuniti uslove koji su tačno definisani propisima koji detaljno regulišu ovu materiju, po evod prostora za službene prostorije, opreme, saradnika, ispunjenosti uslova rada u pogledu kadra, opreme, uređaja koji prate službu notara – tuđu i radne, pravne, poreske i mnoge druge standarde, kao i mnogo toga drugoga – to ovoj profesiji daje poseban značaj za razliku od drugih pravnih profesija koje – esto ne ispunjavaju niti minimum uslova za rad i obavljanje profesije kojom se bave, posebno uslove za rad kancelarije, u skladu sa propisima evidentirane zaposlenike, sredstva rada, realno prijavljene poreske obaveze i doprinose, informativni i dostupni kancelarije, efikasne i fleksibilne korespondencije, jasne i transparentne tokove rada i održavanja kancelarija, arhiv i arhivske prostore, kontinuiranu obaveznu edukaciju i još mnogo toga

to se zanemaruje, a ova nam je slufba donijela i na taj na in nas svrstala u red zemalja koje prate evropske trendove i praksu.

Propisima su jasno definisane nadlefnosti notara i u ovom radu se ne u posebno ostvrtati na tu temu i obrazlagati vrstu i zna aj pravnih poslova iz nadlefnosti notara.

6. SAVJETODAVNA ULOGA NOTARA

Notarska slufba je javna slufba i kao takva zami-ljena da bude dostupna svim gra anima. Za razliku od sudova kojima je pristup gra ana ograni en isklju ivo na ve zapo ete postupke i zakazana ro i-ta, notari su savjetodavno dostupni gra anima, ak i za sva ona pitanja koja vrlo esto i nisu u domenu notarijata. Ovu ulogu notara svi esto zanemarujemo. Notarske kancelarije moraju biti dostupne ba- svima, za razliku od sudova gdje je pristup strankama uglavnom strogo vremenski ograni en, te kancelarija advokata, vje-taka, sudskih tuma a, medijatora i drugih koji prostorom, vremenom prijema stranaka ili iz drugih razloga, esto nisu dostupni gra anima.

Iz pozitivnih propisa na-e drflave, ali i drugih drflava regiona, vidljivo je da osim poslova koje su notari obavezni i ovla-teni obavljati, sudovi ili drugi nadlejni organi mogu notarima povjeriti i vr-enje drugih poslova, tako da je djelokrug rada notara esto usmjeren i na djelovanje notara kao povjerenika suda ili drugog organa, gdje gra ani imaju priliku u mnogo kra em roku i sa manje tro-kova zavr-iti zapo ete postupke. Obzirom na sve e- e rasprave o tome ko je iz koje bran-e stru an i sposoban obavljati neke od poslova, bitno je naglasiti da notari bez obzira to su i stru ni i obrazovani kao i sudije, tuffioci ili advokati, mogu obavljati samo one radnje koje su im pozitivnim propisima date u nadlefnost, pa su tako obavezni i odbiti poduzimanje slufbene radnje ako ne spada u nadlefnost notara ili ako bi se radilo o radnji sa nedozvoljenim ili ne asnim ciljem, a posebno nemaju mogu nost birati flele li obavljati slufbene radnje koje su im povjerene, jer nemaju mogu nost uticati na raspored i broj poslova koje sudovi povjeravaju, niti birati stranke, nego su dujni profesionalno i nepristrasno postupati u svim povjerenim poslovima.

Iz neposrednog razgovora sa strankama koje pristupe u slufbene prostorije notar i saradnici su dujni da utvrde namjeru stranke, provjere svu dokumentaciju koja se odnosi na pravni posao koji namjeravaju zaklju iti i nakon uvida u stanje, posebno kada su nepokretnosti u pitanju, utvrde -ta je i na koji na in potrebno uraditi da bi se osiguralo pravo stranaka, bez obzira na vrstu pravnog posla koji zahtjevaju, a posebno da iz izlofenog daju pravu uputu i savjet na koji na in i pod kojim uslovima se posao moffe zaklju iti ili realizovati volja stranaka.

Notarska slufba u pravni sistem neke drflave uvodi se radi za-tite javnog interesa, rastere enja pravosudnih i upravnih organa, ja anja poslovnog i ekonomskog ambijenta, ja anje poreskog sistema, stvaranje sigurnog okvira za strane investicije i ulaganja, a samim tim ja anja pravne sigurnosti. Sve ovo iz posebnog razloga to su notari obavezni da prilikom rada za-tite interese svih stranaka na jednak na in i objektivno, utvrde nesumnjivo jesu li stranke sposobne i ovla-tene da zaklju e neki pravni posao, posjeduju li svu potrebnu relevantnu dokumentaciju, da li je njihova volja jasna i nedvosmisljena, postoje li neke sumnje u namjeru ili vrstu pravnog posla koji flele zaklju iti, shvataju li domet pravnog posla i njegove posljedice, postoje li o-te enja drugih lica zbog namjeravanog i realizovanog posla, to savjetodavnu ulogu notara ini moffda i najvaftnijom u odnosu na sudije, tuffioce i advokate jer se kroz savjetodavnu ulogu upravo najvi-e i ostvaruju sva na ela, kao to su na elo nepristrasnosti, nezavisnosti i samostalnosti, integriteta notarske slufbe, uvanja poslovne tajne, obaveze preduznanja i odbijanja slufbene radnje, na elo izuze a i profesionalnog obavljanja slufbe, po kojima su notari obavezni postupati.

Javna ovla-tenja, koja proisti u iz latinskog tipa notarijata, zahtijevaju obavezu notara da u pravnim pitanjima i za-titi svih strana u pravnom poslu pokazuje pafnju i opreznost "za koju bi se moglo re i da grani i sa nepovjerenjem" (Knefli -Popovi , 2010).

Bez obzira na formalne zakonske promjene, savjetodavna uloga je utemeljena u notarskoj profesiji od njenog nastanka i iz nje izvire obaveze nepristranosti i neutralnosti kao objektivnog i aktivnog angažmana u korist svih stranaka.

7. ULOGA NOTARA U PREVENCIJI NASTANKA SPOROVA

Isprave koje sačinjavaju i za koje odgovara (notarski obrađene isprave, javnobilježnički akt, javnobilježnički zapis) su isprave koje mogu da budu izvršni naslovi. U gotovo svim zemljama gdje je prihvaćen latinski tip notarijata, u formi notarski obrađene isprave, akta ili zapisa zaključuju se pravni poslovi kojima se uređuju imovinski odnosi u bračnoj i vanbračnoj zajednici, pravni poslovi u kojima se kao uesnici 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, a to je najčešće onda kada žele da njihov pravni posao koji zaključuju bude izvršna isprava na osnovu koje se bez ikakve dodatne aktivnosti suda mogu obavezati na podvrgavanje prinudnom izvršenju kao osiguranju prava iz zaključenog pravnog posla.

U skladu sa navedenim, osnovna bit ovog članka je da nas navede na razmišljanje kako se zaključenjem pravnog posla u formi notarski obrađene isprave smanjuje mogućnost nastanka spora ili kakvu ulogu notarske ovjere imaju u spornim situacijama pred organima uprave i sudovima. Kroz svoju dugogodišnju praksu i rad, jer sam više od decenije bila rukovodilac zemljišnoknjižnog odjeljenja u sudu, analiziraju i sudske i upravne postupke i akte koji su dostavljani kao osnov upisa i knjižbene prava na nepokretnostima, lako je bilo uočiti da je najveći broj spornih situacija nastajao ukoliko stranke nisu bile dovoljno informisane ili nisu u dovoljnoj mjeri shvatile domet pravnog posla koji su zaključile, nije im bilo objašnjeno stanje upisa, predložena dokumentacija i ako nisu bile u potpunosti pravno legitimisane za zaključenje određenog pravnog posla. Uz svođužno potovanje službama pravne pomoći u kojima su nerijetko kao lica koja su pružala pravnu pomoć sjedili pravnici - volonteri ili pripravnici bez iskustva, posebno u oblasti stvarnih prava, ugovori koji su sačinjavani i koji su poranijim propisima bili samo na ovjeru potpisa ugovarača, najčešće nisu sadržavali niti minimum odredbi kojima bi stranke bile osigurane, a ovjerom potpisa bi se samo utvrdio identitet lica bez provjere je li to lice ovlašteno za taj pravni posao.

Prije notarske obrade ugovora o prometu ili raspolaganju nepokretnostima ugovore su sačinjavali svi koji su za sebe smatrali da bi to mogli ili znali, pa su tako ugovori sačinjavani, osim u kancelarijama advokata i pravnih službi, i ukancelarijama referenata koji su bili zaduženi za sve osim za sačinjavanje ugovora, tako da su razni šnadrpisariji sačinjavali ugovore o poklonu, kupoprodaji, zamjeni, registrovali pravne subjekte i radili mnoge druge poslove iz domena kojem objektivno nisu šdorasliji, a još uz to bez ikakvih troškova jer su koristili sve raspoložive resurse radnog mjesta i poslodavca, bez ikakve naknadne odgovornosti jer njihovo ime nigdje nije bilo zabilježeno i nije se znalo ko je šautor djela. Takvi ugovori su često bili neprovođivi ili sadržavali mnoge greške pa je i sam upis u nadležne registre bio prilikom upitan i neizvjesan. Posljedično su nastajali brojni sporovi koji su doslovno zatrpavali sudove. Da bi takva isprava bila još i izvršna trebali su se voditi dugotrajni i finansijski zahtevni postupci. Uz navedeno, a nimalo manje bitno, jer je to bio osnov velikog broja sporova, prilikom zaključivanja ugovora zanemaruju se potpuno odredbe propisa koje su regulisale pitanje suvlasništva, zajedničkog vlasništva, posebno bračne stečevine ili prava stečevine za vrijeme trajanja zajednice života, prava djece, a rodne ravnopravnosti na kojoj insistiraju strana zakonodavstva nije bilo niti u naznakama, a o osnovnim elementima međunarodnog privatnog prava i primjeni propisa i kolizionih normi koje se odnose upravo na pravne poslove u kojima se pojavljuju kao stranke

lica iz različitih država ili se nepokretnosti nalaze u drugim državama suvišno je i govoriti jer nisu niti uzimana u obzir, niti se vodilo računa o licima koja prenose dio prava ili kod prenosa prava zadržavaju određena prava i za sebe, tako da su nebrojeni postupci nastajali upravo radi toga.

Prava maloljetnih lica, lica sa ograničenom ili ukinutom poslovnom sposobnosti niko nije provjeravao, a samim tim niti –titio, tako da su tek naknadno organi starateljstva i esto u ve gotovo nepovratnim situacijama bili uključeni u postupke. Izbjegavale su se brojne poreske obaveze, na razne načine. Sporovi su nastajali i radi toga –to stranke nisu upozoravane na eventualni potrebu za cijepanjem parcela radi formiranja nepokretnosti koja je predmet pravnog posla, usagla–avanjem stanja starog i novog premjera, čak niti na identifikaciju parcela nadležnih evidencija pa su esto ugovori sa injavani samo prema stanju i podacima iz jedne evidencije nepokretnosti, a –to je posljedica i dovelo do toga da smo godine i godine truda i rada uložili na naknadnu harmonizaciju stanja evidencija nepokretnosti. Sa injavani su ugovori o prenosu prava esto upravo radi toga da bi se izbjegle neke obaveze ili spriječio prenos na osobe na koje je po zakonu ili drugom osnovu trebalo da se uknjiže, niko nije bio obavezan po službenoj dužnosti dostavljati ugovore registrima, niti su ugovori ikad bili evidentirani nakon ovjere potpisa. Upisnici ovjera u sudovima sadržali su tek oznake stranaka koje su ovjerile potpis i datum kada je ovjera nastala, –to sigurno nije bio dovoljno da se osigura niti minimum pravne sigurnosti prema standardima koje bismo morali ispuniti ukoliko želimo biti dio Europske unije. Nije bilo kontrole transakcija vezanih za realizaciju kupoprodajne cijene, nije ispitivano porijeklo novca, a vrlo esto radi samih troškova uknjižbe i ovjere nisu prikazivane realne vrijednosti nepokretnosti. Poreska uprava nije imala potpune informacije o stvarnom broju prenosa prava i vrijednosti prometovanih nepokretnosti, a fiskalni registri nisu imali potpunu kontrolu niti realan priliv prihoda sa te strane. Još je mnogo manjkavosti koje su bile jasne i o igledne prije ulaska notarijata, ali da ne bih bila pogrešno shvaćena kao subjektivna po ovom pitanju u nastavku u ukazati i na propuste u radu notara i notarske službe.

8. PRAKSA

Notari su od 2007. godine započeli sa radom koristeći modele i praksu zemalja regiona koje su bile u namjeri da nam pomognu i pokazali kako bismo trebali i mogli razvijati notarijat kao službu. Na žalost, kao i mnoge stvari u našoj državi, podjeljene nadležnosti, posebni propisi i nedovoljno pažnje, doveli su do toga da već danas, jedva petnaestak godina od formiranja notarske službe i po etka primjene propisa o notarima, imamo značajno različitu praksu i postavljamo pitanje koja je uloga notara u pravnom sistemu naše države. Samo redovno usagla–avanje i izmjena propisa, usagla–avanje sa evropskim standardima, težnja za vladavinom prava, mogu da budu garant održanja neke službe da se osigura vladavina prava, zaštita građani i prevenira nastanak sporova, koji državni aparat u svakom slučaju opterećuju, kako finansijski tako i dinamički, jer se blokadom sudova građanskopravnim sporovima direktno utiče na efikasnost rada sudova u svim drugim postupcima.

Efikasno pravosuđe i kvalitetan notarijat se može postići i samo kroz stalni nadzor, kontrole, usagla–avanje propisa, nastojanje zakonodavnih tijela za oštrenje pravnog sistema države, dobrom saradnjom svih pravnih grana, kako javnih tako i privatnih, saradnjom sa međunarodnim udruženjima i organizacijama. Da bi bilo ko od nas radio u svom punom kapacitetu, sa svim raspoloživim resursima mora provoditi stalne kontrole svog rada, raditi na integritetu, kontinuiranim edukacijama, saradivati na moderan i konstruktivan način sa drugim službama.

U Federaciji Bosne i Hercegovine imamo situaciju da svaki kanton, bez obzira –to se radi o Zakonu o notarima Federacije Bosne i Hercegovine ili podzakonskim aktima koji su jednaki, na svoj način provodi imenovanja notara, zamjenika, pomoćnika, na svoj način ili nikako ne vrši kontrolu rada. Zanimljivo je injenicu da se poslednjih desetak godina intenzivno i sa maksimalnim naporima pojedinaca radi na usagla–avanju podataka registara evidencija nepokretnosti za koje postoje sredstva od podignutih kredita vraćati još godinama, a već bacamo pod noge uloženi trud i nastojanje da se stanje upisa harmonizuje.

I na kraju, ali ne manje bitno, moram spomenuti ulogu samih notara u kreiranju loše slike o notarijatu kao sluffbi. Stalna težnja za veći im brojem poslova, rastom prihoda, prevaga kvantiteta nad kvalitetom u radu, ali i želja da se notarijat isključivo zadržfi u krugu porodice dovela je do toga da se sve više može uti kako su isprave loše kvalitete, kako se notari ne upuštaju dovoljno u predmete, kako se ne vodi računa o adekvatnoj primjeni tarife i propisa. U povjerenim ostavinskim postupcima sve je više nezadovoljnih stranaka u pogledu troškova i potrebnog vremena za okončanje postupka, a to je opet u entitetima različito normirano. Akcenat mora biti i na obaveznoj dostavi notarskih isprava nadležnim registrima evidencija nepokretnosti i poreskoj upravi, to je u Republici Srpskoj za razliku od Federacije Bosne i Hercegovine propisano kao obavezno, tako da nema mogućnosti zloupotrebe bez nastanka odgovornosti notara.

Nastojanje da se ograniči izbor notara samo iz reda notarskih pomoćnika, da se ukine cenzus u pogledu broja notara i smanji obim ovlaštenja, rezultirali su time da je dana 02.12.2015. godine donesena odluka Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine u predmetu broj U-15/10 po zahtjevu Potpredsjednice Federacije Bosne i Hercegovine za ocjenu ustavnosti odredbi Zakona o notarima Federacije Bosne i Hercegovine od 19.04.2010. godine, pa se u Presudi izme u ostalog navodi da osporeni članovi Zakona o notarima nisu u skladu sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine, dok je sa druge strane Ustavni sud Republike Srpske dana 31.05.2006. godine u predmetu broj U-18/05 donio Rješenje kojim jerekao da se ne prihvata inicijativa za pokretanje postupka za ocjenjivanje ustavnosti odredbe člana 68. Zakona o notarima Republike Srpske. U periodu koji je slijedio nisu poduzete nikakve konkretne radnje niti je na bilo koji način implementirana navedena odluka. Nova presuda Ustavnog suda vezana za Zakon o notarima i ostale zakone koji propisuju obaveznu formu notarski obrađene isprave donesena je dana 06.03.2019. godine u predmetu broj U-22/16 i ista kao i ranije donesena do dana izrade ovog rada nije izvršena, nisu su izmjenjene zakonske norme ili doneseni novi zakoni.

O igledno ne postoji jasna vizija, politička volja niti jasan cilj struke na koji način i u kojem pravcu bi se trebalo krenuti. Do tada kvalitet rada notara evidentno opada, jer o igledno nema adekvatnog nadzora niti kontrole, a advokati nisu se diskriminaciju zahtjevi pozivaju o igledno nemaju volje da budu u sistemima kojima bi se kontrolisali prihodi, porezi i ostali uslovi rada. Nameće se pitanje kome odgovara situacija pravne nesigurnosti koja sada već godinama traje. Na žalost, do tada i Europa i svijet biti daleko ispred nas, a potrebno je uložiti samo malo truda i ako treba šprepisati modele koji su se pokazali, ako ne savršeno onda barem značajno boljim od ovoga gdje smo sada. U jednoj državi koja se bori sa višestrukim problemima na različitim frontovima, negativan odnos prema već provedenim reformama, koje prate trendove u regionu i općenito uporednom pravu, i koje su se pri tome pokazale uspješnim, može biti samo kontraproduktivno (Povlaki, 2012.).

9. ZAKLJUČAK

Nije jednostavno reći da se o igledno nije u dovoljnoj mjeri shvatio značaj notarijata kao sluffbe i prepoznao potencijal preventivnog pravosuđa kroz ovu sluffbu. Mnogi su stručnjaci iz oblasti prava obrađivali slične teme i svi su dolazili do istih zaključaka, a to je da je jako teško dati bilo kakvu ocjenu notarske sluffbe kada se ne vrši adekvatne analize rada notarskih kancelarija, analize o iglednog i značajnog smanjenja broja predmeta na sudu, čak do mjere da sudovi imaju smanjen broj parničnih predmeta i problem u ostvarivanju norme, uraditi analizu ekonomskih efekata notarske sluffbe, u inak na poreski sistem, uporediti finasijske pokazatelje u oblasti poreza, doprinosa, broja zaposlenih u notarskim kancelarijama, a sve prije nego se raspravlja o samim nadležnostima notara i diskriminaciji drugih lica u odnosu na notare. Novim zakonskim rješenjima, koja će potvrditi odluke sudova, a ujedno biti izvor prava i pravne sigurnosti, prate i smjernice i približavaju se standardima Europske unije, možemo sa uvatiti dosadašnje pozitivne rezultate i dobrobiti proizašle iz notarske sluffbe, a istovremeno unaprijediti pravnu sigurnost i raditi na oštrenju stepenih vrijednosti.

LITERATURA

1. Kar i , F. (2004.) Pravni tekstovióOdabrani izvori za Op u historiju drflave i prava. Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo.
2. Trgov evi -Proki M. (2007): Ovla– enja javnog belefznika, JP Slufbeni glasnik, Beograd, 2007, 24.
3. https://it.wikipedia.org/wiki/Diplomatica_notarile (15.6.2023.)
4. Crni , I.(1994): Zakon o javnom biljefni–tvu, Organizator, Zagreb, 38.
5. Baro–P. (2014): Notar, nekretnine i privredna dru–tva, Privredna –tampa, Sarajevo.
6. Softi V. (2007): Uvo enje notarijata u Bosni i Hercegovini, Advokat–Odvjetnik asopis za pravnu teoriju i sudsku praksu, br. 3/2007, 99
7. Report on Competition in Professional Services, Brussels, 9.2.2004. COM(2004) 83 FINAL, http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com2004_0083en01.pdf;(15.6.2023)
8. Oru E. (2011): Savremene tendencije u razvoju institucije notara, Anali Pravnog fakulteta Univerziteta u Zenici 4 (08), 133-152.
9. Kneffi -Popovi D.(2010): Notar kao inilac pravne sigurnosti - Savremeni aspekti, Nau ni skup, Univerzitet Sinergija Bijeljina.
10. Powlaki M. Nadlefnost notara u Bosni Hercegovini, Izvorni znanstveni rad, juli 2012.
11. Powlaki M. (2021.): Primjena me unarodnog privatnog prava u praksi notara u BiH, <https://notaribih.ba/sites/default/files/vijestiprilog/202104/Primjena%20me%20C4%91%20privatnog%20prava%20u%20praksi%20notara%20u%20BiH.pdf>, (15.6.2023.)
12. Radi D. (2022.): Uvod u porodi no pravo i bra no pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Banja Luci, Banja Luka.

THE ROLE OF NOTARIES IN PREVENTING DISPUTES

Dijana Brki

Notary with official seat in Dobož (email: notar.dijanabrki@gmail.com)

Abstract

The basic objectives of the notarial service, established on the principles of Latin notariat as it exists in our country, are a high degree of legal certainty and strengthening the rule of law. These objectives are achieved exclusively through the effective and dedicated work of notaries, as well as adequate supervision of their work.

This article analyzes the position of parties in proceedings before courts and administrative bodies before and after the introduction of notaries into our legal system, as well as the role of notaries as bearers of public service in practice.

It provides an overview of the legal aspects of notarial document processing, particularly in the areas of real estate transactions, business entity registration, and probate proceedings, which ensure a high level of legal certainty, instill trust and accuracy in public registers, prevent the occurrence of disputes, and minimize the resulting damages for both legal and natural persons, as well as for the state.

The article presents the advisory role of notaries, with a focus on verifying the data of individuals entering into a legal transaction, examining the documentation submitted to or obtained by notaries for the purpose of concluding legal transactions, monitoring and verifying payment transactions, checking tax obligations, and notifying all relevant records of real estate, tax authorities, and other competent bodies that are in any way related to the legal transactions drafted, processed, or certified by the notary. It highlights the fact that notarized and enforceable documents help avoid disputes and expedite the contractual implementation process without prior litigation, and emphasizes that through notarial processing of contracts, the possibility of abuse of rights and occurrence of errors is prevented or minimized, both in relation to the legal transaction concluded and the individuals involved.

Through examples from the practice of our country, as well as neighboring countries, the article highlights the positive and negative results of the participation of notaries in the legal system.

Keywords: *notaries, laws, citizens, legal certainty, disputes, damages.*