

Merdžana Škaljić*

Uloga i značaj latinskog tipa notarijata u oblasti stvarnih prava u Bosni i Hercegovini

Sadržaj

1. Uvod
2. Notarska služba kao dio reforme pravnog sistema u Bosni i Hercegovini
3. Nadležnost notara
4. Uloga notara u oblasti stvarnih prava
5. Notarski obrađene isprave
6. Sticanje i prenos vlasništva na nekretninama
7. Zasnivanje založnog prava na nekretninama – hipoteka
8. Nove vrste stvarnih prava u BiH (zemljišni dug i pravo građenja)
9. Zaključak

1. Uvod

U redovima koji slijede stručnoj javnosti i nadležnim organima u Bosni i Hercegovini (BiH) bit će približeni značaj i uloga latinskog notarijata.

Postoje tri najznačajnije grupe notarijata: latinski, anglo-američki i skandinavski notarijat.¹ Od svih tipova notarijata u svijetu je najrasprostranjeniji oblik organizovanja i rada notarijata koji se naziva latinskim tipom notarijata. On je naročito zastupljen u Evropi.² U kontinentalnoj Evropi pravna tradicija se zasniva na latinskom notarijatu organizovanom u različitim modelima, pa čak

* Autorica je notar iz Sarajeva i predsjednica Notarske komore Federacije Bosne i Hercegovine.

¹ D. Knežić-Popović/Lj. Dabić/N. Šarkić i ostali, Javno beležništvo u evropskim zemljama, *O javnom beležniku-notaru*, Beograd 2004, ss. 93-94) zastupaju mišljenje da postoje tri oblika notarske djelatnosti; isto stanovište zastupa i R. Jotanović, Poslovi notara prema Zakonu o notarima Republike Srpske, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Banjoj Luci*, 29/2005, s. 308).

² Francuska je prva država u kojoj se počeo primjenjivati latinski tip notarijata. Zakonom iz 1803. godine (*Ventose Act*), za vrijeme vladavine Napoleona, u Francuskoj je provedena reforma notarijata kojom je ustanovljena nezavisnost notara od političke vlasti, vraćena snaga javne isprave notarskim akatima, koja je tokom historije i utjecaja vladara bila ugrožena, te dodijeljen državni pečat kojim je vršena ovjera akta. I. Crnić/M. Dika, *Zakon o javnom bilježništvu*, Zagreb 1994, s. 38.

i u okviru jednog istog pravnog sistema (kao što je u Njemačkoj). Notarsku službu obavljaju slobodni profesionalci, stručna lica, koji imaju javna ovlaštenja delegirana od strane države, kao isključivo zanimanje, odnosno ne mogu se baviti drugim poslovima.³ U osnovi koncepta ovog modela je samostalnost i nezavisnost u obavljanju notarske službe. Osnovna djelatnost notara u latinskom modelu usmjerena je ka ostvarivanju pravne sigurnosti i izbjegavanju sporova putem stručne izrade pravnih akata, zbog čega se za notarsku službu kaže da je služba preventivne zaštite, a sam notar preventivni sudija.⁴

Na Konferenciji notarijata Evropske unije je u februaru 1995. donesen Evropski kodeks prava notarske profesije koji utvrđuje važne zajedničke elemente i temeljne principe notarskog zanimanja za sve države članice⁵. Ovaj Kodeks ima značaj za sve države članice EU koje su organizovale notarijate na bazi tzv. latinskog notarijata, dakle u sistemu u kojem je notar nosilac javne službe koju mu dodjeljuje država. Kodeks u svom odjeljku 1. definiše zajednička pravila za latinski notarijat, pri čemu se notar definiše kao nosilac javne službe kome je prenesena državna vlast, kako bi sačinjavao javne isprave i osiguravao čuvanje, dokaznu snagu i izvršnost tih isprava.

Institucija notarijata u pravni sistem Bosne i Hercegovine prvi put je uvedena 2002. godine, Zakonom o notarima FBiH.⁶ Nakon toga je uslijedilo usvajanje Zakona o notarima Distrikta Brčko Bosne i Hercegovine 2003. godine,⁷ zatim Zakona o notarima Republike Srpske⁸ i tu je, po uzoru na većinu zemalja evropskog kontinentalnog pravnog sistema, usvojen latinski model notarijata kao slobodne profesije. Ovim je učinjen važan korak ka približavanju evropskim standardima u pružanju pravnih usluga. Definiranje obima nadležnosti notara je pravno-političko pitanje koje je od presudnog značaja u pogledu mogućeg doprinosa notara povećanju pravne sigurnosti. U tom smislu se nadležnosti notara ne smiju svesti samo na ovjeravanje potpisa i prepisa⁹, nego bi se u njihovu ekskluzivnu nadležnost trebali prenijeti i neki važni pravni poslovi.

Ovim radom će se posebno obraditi uloga notara latinskog tipa u oblasti stvarnih prava u BiH. Tematizirani su dosadašnji efekti i problemi koji su došli do izražaja u vezi sa postupkom tranzicije u kojem se sa pravnog sistema bivšeg socijalističkog uređenja države prelazi na pravni sistem u kojem se primjenjuju i uvode norme i pravni instituti evropskog kontinentalnog prava.

U izradi ovog rada korišteni su zakoni o notarima oba entiteta i Distrikt Brčko BiH kao i u međuvremenu doneseni materijalni propisi koji su inkorporirali notarijat kao javnu službu i notarski obrađenu ispravu kao osnovni zadatak notara latinskog tipa. Također su korišteni pokazatelji i izvještaji notarskih komora u BiH (posebno Notarske komore F BiH koji su bili dostupni) o dosadašnjem radu i problemima koji su godišnje, shodno zakonskoj obavezi, dostavljani entitetskim Ministarstvima pravde, zaduženim za praćenje i kontrolu notarske službe, te su se pojedini podaci i formulacije crpile iz radova autora označenih u bilješkama.

³ M. Lepušina/K. Senjak, *Zbirka propisa o notarima sa stručnim objašnjenjima*, Sarajevo 2003, s. 15.

⁴ M. Dika, Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj, *Pravo i porezi*, Zagreb 12/2001, s. 22.

⁵ *Kodeks prava notarske profesije u EU*, donesen je na Konferenciji notarijata u EU održanoj 04. 02. 1995. u Napulju.

⁶ Zakon o notarima F BiH, *Sl. nov. F BiH* 45/02.

⁷ Zakon o notarima BD BiH, *Sl. gl. BD BiH* 9/03, 17/06.

⁸ Zakon o notarima RS, *Sl. gl. RS* 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11.

⁹ M. Povolakić, *Country report Bosnia and Herzegovina* u GTZ (Ed.), *Country reports on Notary Service in South East European Countries*, Sarajevo 2009, s. 95.

2. Notarska služba kao dio reforme pravnog sistema u Bosni i Hercegovini

Notarska služba u BiH je otpočela sa djelovanjem prije sedam godina i to u Federaciji Bosne i Hercegovine (F BiH) notari su otpočeli sa radom u maju 2007. godine, u Brčko Distriktu BiH (BD BiH) u decembru 2007. godine, a u Republici Srpskoj (RS) u martu 2008. godine. Propise o notarskoj službi u BiH donijela su oba entiteta i BD BiH i oni su međusobno usklađeni.¹⁰ Zakonima o notarima F BiH, RS i BD BiH je prihvaćen *latinski tip notarijata, sa težištem na notarskoj obradi isprave*¹¹, koji je prisutan u najvećem broju evropskih država. Latinski tip notarijata prihvatile su i sve države istočne Evrope, a na prostoru bivše Jugoslavije, notarijat još samo u Srbiji nije zaživio. U tim državama, pa i u BiH, notarska služba je javna služba, a notar je nezavisni, samostalni izvršilac javne notarske službe. Notarske isprave su javne isprave sa dokaznom snagom. One mogu biti i izvršne isprave koje se izravno primjenjuju u sudskom izvršnom postupku, bez vođenja parničnog postupka. Takav status notarskim ispravama, kao javnim ispravama, daje poseban kvalitet i veoma značajno mjesto u pravnom sistemu u BiH, kao i u pravnom prometu u zemlji, naravno, uz uslov reciprociteta i u inozemstvu.

Propisi o notarskoj službi u BiH dugo godina su pripremani u sklopu kompletne reforme pravnog sistema i doneseni su kao reformski propisi u cilju unapređenja efikasnosti pravosuđa, što je jedan uvjet za evropske integracije. Na preporuku institucija Evropske unije da se u tranzicijskim zemljama poveća stepen pravne sigurnosti i rastereti pravosuđe te javna uprava, uveden je notarijat u BiH, te medijacija i dr. službe¹². U vezi s tim, zakoni o notarima u BiH su moderni evropski zakoni koji su harmonizirani i imaju istovjetna rješenja. Također su harmonizirani sa propisima i sa sistemom latinskog notarijata koji egzistira u većini kontinentalnih zemalja Evropske unije. Pored toga, naši pojedini reformski zakoni (Zakon o stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, Zakon o izvršnom postupku, Porodični zakon, Zakon o registraciji poslovnih subjekata, Zakon o leasingu i dr) također su usaglašeni sa notarskim propisima i već se uspješno primjenjuju u praksi. Ovi zakoni su utemeljeni na zajedničkim karakteristikama evropskog notarijata, sa težištem na notarskoj obradi isprave koja ima punu dokaznu snagu javne isprave. Jedna od njihovih najznačajnijih karakteristika je da se notarskim ispravama uspostavi pravna sigurnost, preduprijede mogući sporovi, čime notar kao preventivni sudija garantuje zaštitu učesnika pravnog posla, kao dio učinkovitog i funkcionalnog pravosuđa i da se iziđe u susret zahtjevu za socijalnim mirom i pravdi kao i sigurnom ekonomskom razvoju.¹³ Jedan od ciljeva uvođenja notarske službe, kao javne službe, je rasterećenje pravosuđa, a posebno u oblasti vanparničnog sudstva, te povećanje stepena pravne sigurnosti u oblastima koji su dati u nadležnost notara.

Promjena pravnog sistema u BiH zahtijevala je donošenje niza novih zakona, kao i izmjenu postojećih, sa ciljem da se provedu prava zagarantovana ustavom i međunarodnim konvencijama. Pri tome je posebno značajno napuštanje ranijeg koncepta društvene svojine i uređenje prava na imovinu, odnosno zaštitu vlasničkog i drugih stvarnih prava na principima evropskog kontinentalnog prava. Donošenjem reformskih zakona i uvođenjem notarske službe kao javne službe, naš zakonodavac se opredijelio za postizanje ciljeva koji su u općem interesu:

¹⁰ Vidi bilj. 6, 7 i 8.

¹¹ M. Powlakić, Osnovne značajke notarske službe u BiH, *Pravni savjetnik*, Sarajevo, 4/2003, ss. 79-90.

¹² „Strukturalni dijalog o pravosuđu između Evropske unije i Bosne i Hercegovine ” - Preporuke Evropske komisije.

Dostupno na: <http://www.dei.gov.ba>.

¹³ Usp. „Pet godina notarske službe u Bosni i Hercegovini“, *Dnevni avaz*, 06. 02. 2012.

povećanje stepena pravne sigurnosti u oblasti prometa nekretnina i registracije poslovnih subjekata, rasterećenje sudova i organa uprave, veće pouzdanje u javne registre nekretnina i njihovo ažuriranje itd. Tako je notarska služba kao javna služba za sedam godina rada u F BiH i BD BiH, i šest godina rada u RS, u velikoj mjeri ispunila naprijed naznačene ciljeve postavljene pred tu službu. Također su spriječene mnoge negativne pojave u oblasti prometa nekretnina (npr. promet nekretnina bez provođenja u zemljišnim knjigama, neprovodivi ugovori, višestruki promet iste nekretnine i sl), osnivanja privrednih društava (npr. fiktivna društva), a država je uz to naplatila poreze i druge javne prihode jer notari svoje isprave dostavljaju poreskom organu i državnoj Agenciji za sigurnost i zaštitu (SIPA). Putem notarske službe uspješno se vodi borba protiv sprečavanja pranja novca i finansiranja terorizma u onim oblastima za koje su nadležni notari. Veoma je indikativan podatak da je u F BiH broj zahtjeva podnesenih u 2008. godini za uknjižbu u zemljišnim knjigama, u odnosu na 2006. godinu porastao za 92%, te da se taj trend nastavlja.¹⁴ Ovaj porast zainteresiranosti za upis u zemljišnu knjigu ne može biti slučajnost budući da korespondira sa početkom rada notara (u F BiH su notari započeli sa radom u maju 2007. godine).

Notari i notarski uredi/kancelarije su stručno i tehnički osposobljeni za obavljanje svojih nadležnosti jer su Zakonom o notarima veoma precizno utvrđeni strogi uslovi za sticanje statusa notara tako i za ispunjavanje tehničkih i kadrovskih preduslova za otpočinjanje rada svakog notara. Notari u BiH su osposobljeni i za dodjelu novih nadležnosti, naročito za prenošenje određenih vanparničnih postupaka (npr. ostavinski postupci, dio izvršnih postupaka itd), korištenje novih tehnologija kao što su e-tehnologije, te za omogućavanje elektronske komunikacije između notara i javnih registara, sudova i drugih državnih organa. Na taj način bi se dodatno rasteretili sudovi i javna uprava, povećao stepen pravne sigurnosti, brza i ekonomična usluga za građane i poslovne subjekte. Sve na kraju dovodi do stimulisanja ekonomskih aktivnosti i ukupnog razvoja zemlje.

Notari u BiH su organizovani u dvije entitetske notarske komore, pa je na osnovu njihovog uzajamnog formiranja Komisija entitetskih notarskih komora BiH koja sve notare iz BiH zastupa i predstavlja u Međunarodnoj uniji notara (UINL).¹⁵ Na 26. Kongresu UINL održanom 2. oktobra 2010. godine u Marakešu (Maroko) donesena je odluka o prijemu notarijata iz BiH tj. Komisije entitetskih notarskih komora BiH u punopravno članstvo UINL. Međunarodna unija notara je veoma pozitivno ocijenila zakonodavni okvir i rad notara u BiH te dala punu podršku i pomoć daljem razvoju notarske službe. Prijem u Međunarodnu uniju notara je izuzetno veliki uspjeh za notarsku službu i pravni sistem u cijeloj BiH, jer se i ovim doprinosi ispunjavanju uslova za međunarodnu integraciju BiH.

3. Nadležnost notara

Služba notara je javna služba koju obavljaju notari, kao samostalni i neovisni nositelji te službe i za koje je Zakonom o notarima precizno utvrđena nadležnost. Osnovni principi latinskog

¹⁴ Izvještaj o provedbi projekta Svjetske banke za zemljišno-knjižnu administraciju u BiH i projekta Registracija nekretnina za četvrti kvartal 2010, s. 24. Dostupno na: www.fmp.gov.ba.

¹⁵ Ugovor o predstavljanju i zastupanju u Međunarodnoj uniji notara- UINL entitetskih notarskih komora BiH- Notarske komore Republike Srpske i Notarske komore Federacije Bosne i Hercegovine zaključen 27. 01. 2010, te dostavljen UINL i pohranjen u arhivu kod obje notarske komore.

notarijata su: nepristrasnost, nezavisnost, poučavanje (savjetovanje) svih učesnika, zaštita od ishitrenosti i pravna sigurnost.¹⁶

U okviru svoje nadležnosti, notari u BiH sačinjavaju notarske isprave koje se razlikuju po svojoj dokaznoj snazi i postupku nastajanja, te se razvrstavaju u tri kategorije javnih isprava, sa dokaznom snagom i to:

- *notarski obrađene isprave* (isprave koje je notar sačinio u granicama svojih službenih ovlaštenja, u propisanoj formi, i kao takve imaju punu dokaznu snagu javne isprave o izjavama datim pred notarom);
- *notarske potvrde* (javne isprave o činjenicama o kojima se u njima svjedoči – kao što je potvrda o životu neke osobe; potvrda o ovlaštenjima za zastupanje; potvrda o činjenicama iz registra; potvrđivanje zaključaka organa pravne osobe i dr. potvrđivanje činjenica - imaju dokaznu snagu u pogledu činjenica o kojima se u njima posvjedočuje);
- *notarske ovjere* (su ovjere prepisa isprava i ovjera potpisa fizičkih lica ili zastupnika pravnih lica – imaju dokaznu snagu samo u pogledu činjenica o kojima se u njima svjedoči).¹⁷

Kod latinskog tipa notarijata najvažnija notarska djelatnosti je notarski obrađena isprava, dakle isprava nastala potpunom obradom određenog pravnog posla koja ima punu dokaznu snagu. To znači da takve isprave u cijelosti sačinjava notar, po posebno propisanom postupku, u kojem on provjerava da li su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i zaključenje pravnog posla. Notar, u skladu sa zakonima o notarima, mora predhodno obaviti razgovor sa strankama i tom prilikom ispitati njihovu pravnu volju, objasniti pravnu situaciju, stranke poučiti o pravnom dometu posla i njihove izjave nedvosmisleno, pismeno sastaviti u obliku notarskog izvornika/originala. Pri tome notar mora paziti da se isključe zabune i sumnje, kao i da neiskusne i nevjeste stranke ne budu oštećene. Notarski obrađena isprava se sačinjava u izvorniku/originalu koji se mora strankama pročitati u prisustvu notara, zatim se neposrednim pitanjima notar mora uvjeriti da sadržaj te isprave odgovara volji stranaka, nakon čega stranke odobravaju i vlastoručno potpisuju izvornik tako obrađene isprave.¹⁸

Prema tome, sam postupak notarske obrade isprave pretpostavlja poduzimanje niza mjera savjetodavnog karaktera. Pri tom notar mora nepristrasno i nezavisno savjetovati stranke i voditi računa o interesima svih učesnika određenog pravnog posla. Latinski tip notarijata kakav je implementiran u BiH, osim notarski obrađenih isprava (kod kojih notar u cijelosti odgovara za njihov sadržaj) poznaje i notarske ovjere, te notarske potvrde kao vrste notarskih isprava. One su manje zahtjevan pravni posao nego što je to sačinjavanje notarski obrađenih isprava i imaju dokaznu snagu javne isprave kojima se svjedoči o činjenicama. Kod potvrda i ovjera, notar ne vrši poučavanje, niti savjetovanje stranaka a niti ih je dužan čitati strankama. Notar u jednom takvom standardiziranom postupku samo posvjedočuje određene činjenice, zbog čega ni ne odgovara za sadržaj isprave, nego samo u pogledu činjenica koje ovjerava, odnosno koje potvrđuje.

¹⁶ Detaljnije o latinskom notarijatu: Seger Ch., *Lex est quod notamus* – o uvođenju latinskog notarija u tranzicijskim zemljama, *Nova pravna revija*, Sarajevo, 1-2/2010, s. (21 i dalje) 21.

¹⁷ Čl. 4 i 73 Zakona o notarima F BiH; čl. 4 i 68 Zakona o notarima RS; čl. 4 i 47 Zakona o notarima BD BiH.

¹⁸ Čl. 80 Zakona o notarima F BiH; čl. 75 Zakona o notarima RS; čl. 54 Zakona o notarima BD BiH.

Sve notarske isprave su javne isprave, s tim što mogu imati status izvršne isprave (kao pravomoćne sudske odluke) ukoliko su sačinjene u propisanoj formi (a to je samo forma notarski obrađene isprave), a odnose se na neko potraživanje u novcu, zamjenjivim stvarima ili vrijednosnim papirima, ukoliko je dužnik u toj notarskoj ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja.¹⁹

Notar latinskog tipa notarijata, kao preventivni sudija, sačinjava i izdaje javne isprave koje imaju dokaznu snagu i važe kod svih organa vlasti, pravnih osoba i drugih institucija neovisno od kojeg su notara izdate. Za razliku od isprava koje sačinjava advokat ili drugo ovlašteno lice u obavljanju profesionalne djelatnosti, čije isprave su privatne i nemaju status javne isprave, niti mogu imati status izvršnosti, notarska isprava je u pravnom prometu izjednačena sa sudskim i upravnim izvršnim ispravama. Pored toga, notarskom ispravom u kojoj je dužnik pristao na prinudno izvršenje se omogućava izbjegavanje vođenja dugotrajnog parničnog postupka i povjerilac svoje potraživanje ostvaruje izravno u sudskom izvršnom postupku, na osnovu otpavka kojeg notar izdaje u svrhu izvršenja. Također, kod zalaganja nekretnina (hipoteke), notarski obrađena isprava je izvršna isprava, na osnovu koje se može izravno izvršiti upis hipoteke u javnom registru nekretnina, te upisati izvršnost te hipoteke.

Latinski tip notarijata je u proteklom periodu u BiH dao i nastavlja davati značajan doprinos vladavini prava, pravnoj sigurnosti građana, naročito u zaštiti vlasništva na nekretninama, rasterećenju sudskog i upravnog aparata, ažuriranju javnih registara nekretnina, sprečavanju pranja novca, redovnijim izmirenjem poreza na promet nekretnina, čime se osigurava pravni i ekonomski razvoj u državi.²⁰

Imajući u vidu da je BiH zemlja u tranziciji, kod koje je nakon promjene političkog sistema došlo i do promjene u pravnom sistemu (tj. ukinuta je društvena svojina), trebalo je izvršiti izmjenu niza materijalno-pravnih propisa prilagođavajući ih europskom-kontinentalnom pravu. U bivšem poličko-pravnom sistemu, vlasništvo na nekretninama, hipoteka, založna prava, stvarne i lične služnosti i dr. pravni instituti bili su zapostavljeni i „zakržljali“. U takvom pravnom sistemu i praksi (npr. stvarna prava su bila podređena sistemu društvene svojine), vlasništvo na nekretninama je bilo podređeno pravu raspolaganja i korištenja, često kvantitativno ograničeno, tako da se najčešće nekretnine nisu upisivale u zemljišne knjige, a promet je vršen putem ugovora koji se nisu provodili u javnim registrima. Na takvim nekretninama je bilo uspostavljano van-knjižno vlasništvo, a nakon sticanja uslova za upis vlasništva se u dugotrajnim, sudskim parničnim postupcima, ostvarivalo pravo sticaoća na upis po osnovu dosjelnosti. U tom slučaju, država nije ostvarivala prihod po osnovu poreza na promet nekretnina, a stranke se nisu mogle pouzdati u podatke iz zemljišne knjige jer se upisi nisu vršili, sam registar nije bio ažuriran, a u nekim dijelovima BiH zemljišna knjiga nije bila niti uspostavljena.

Ako posmatramo samo problematiku sticanja i prenosa vlasništva na nekretninama, onda je nesporno da je uvođenje latinskog tipa notarijata u pravni sistem BiH bilo neophodno, i od velikog je značaja. Zakonodavac se uvođenjem notarijata latinskog tipa, u cilju sprečavanja kriminalnih radnji kod poslova nad nekretninama i osnivanju privrednih društava, opredijelio da

¹⁹ Čl. 90 Zakona o notarima F BiH; čl. 85 Zakona o notarima RS; čl. 64 Zakona o notarima BD BiH.

²⁰ Broj zahtjeva podnesenih u 2008. godini za uknjižbu u zemljišnim knjigama, u odnosu na 2006. godinu porastao za 92%. Podatak preuzet iz Izvještaja o provedbi projekta Svjetske banke za zemljišno-knjižnu administraciju u BiH i projekta Registracija nekretnina za četvrti kvartal 2010, s. 24.

te pravne poslove povjeri javnoj službi (notarima) čije isprave imaju status javne isprave, za razliku od ranijih isprava iz tih oblasti koje su imale status privatnih isprava i nisu mogle biti izvršne bez vođenja odgovarajućih sudskih postupaka.

Latinski tip notarijata nudi najviši stepen sigurnosti kao i najsigurniju formu ugovora, naročito kod prometa nekretnina. Ovim je višestruko otuđenje izbjegnuto, a kupcu zagarantovano provođenje takvog ugovora u javnom registru nekretnina, te prodavcu zagarantovana naplata ugovorene kupoprodajne cijene. Zbog toga je BiH zakonodavac, u donesenim zakonima o notarima, precizno utvrdio nadležnost notara te pravne poslove za koje je nužna notarska obrada isprave, ukazujući da su u suprotnom takve isprave ništave.²¹

4. Uloga notara u oblasti stvarnih prava

U oblasti stvarnih prava je utvrđena obaveza notara da vrši notarsku obradu isprava, koje se odnose na prenos ili sticanje vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama. Stvarna prava su: pravo vlasništva, pravo građenja, založno pravo, zemljišni dug, pravo stvarne i lične služnosti i pravo stvarnog tereta.²²

U proteklom periodu su doneseni kodifikovani propisi - Zakoni o stvarnim pravima F BiH, RS i BD BiH koji su prvi put u našoj zemlji na jedinstven način propisali norme i definisali sva stvarna prava, a u kojima je notarski obrađena isprava predviđena kao obavezujuća isprava za zasnivanje tih stvarnih prava. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u BD BiH je u primjeni od 2001. godine, Zakon o stvarnim pravima u RS je u primjeni od 2009. godine, dok će primjena Zakona o stvarnim pravima u F BiH otpočeti 5. marta 2014. godine (u vrijeme pisanja ovog materijala, navedeni Zakon je objavljen u Službenim novinama F BiH, ali je njegova primjena moguća nakon proteka šest mjeseci od stupanja na snagu tog Zakona, što znači da primjena otpočinje sa 5. martom 2014. godine).

U vezi propisa o stvarnim pravima u BiH potrebno je posebno apostrofirati historijski značaj usvajanja navedenih Zakona. Oni na jedinstven i kodifikovan način regulišu pitanje stvarnih prava, jer se radi o temeljnim propisima, koji prvi put u više od stotinu godina, cjelovito regulišu ovu važnu pravnu oblast u svim dijelovima BiH. Sve do donošenja navedenih Zakona o stvarnim pravima, u BiH su se primjenjivala pravna pravila Opšteg austrijskog građanskog zakonika (kod nas poznat kao OGZ) i to za ona stvarna prava koja nisu bila regulirana posebnim propisima. U F BiH se još uvijek primjenjuju pravna pravila OGZ-a, s obzirom da će primjena Zakona o stvarnim pravima F BiH otpočeti po proteku roka od šest mjeseci po objavljivanju. Sam OGZ je proglasio car Leopold II 1. juna 1811. godine, a u BiH se počeo primjenjivati nakon što je uprava nad BiH na Berlinskom kongresu bila dodijeljena Austro-Ugarskoj.²³ Ovaj zakonik (sa kasnijim novelama: od 12. oktobra 1914. godine, 22. jula 1915. godine i 19. oktobra 1916. godine) je 1921. godine usvojen kao građanski zakonik Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca (SHS). Kao takav bio je u primjeni sve do završetka Drugog svjetskog rata. Nakon završetka tog rata na ovom su se području primjenjivala pravna pravila OGZ-a temeljem člana 4 Zakona o nevažnosti

²¹ Čl. 73 Zakona o notarima F BiH; čl. 68 Zakona o notarima RS; čl. 47 Zakona o notarima BD BiH.

²² Čl. 1 Zakona o stvarnim pravima F BiH, *Sl. nov. F BiH* 66/13; čl. 1 Zakona o stvarnim pravima RS, *Sl. gl. RS* 124/2008; čl. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima BD BiH, *Sl. gl. BD BiH* 11/01.

²³ *Opšti austrijski građanski zakonik*, Beograd 1922.

pravnih propisa donijetih prije 6. aprila 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije.²⁴ Pravna pravila ovog zakonika su primjenjivana na sve odnose koji nisu uređeni tada važećim propisima (ukoliko nisu bili u suprotnosti sa Ustavom i ostalim propisima te načelima ustavnog poretka). Može se zaključiti da se na takav način pravna pravila u F BiH primjenjuju i danas, jer se čeka protek roka od šest mjeseci po objavljivanju usvojenog Zakona o stvarnim pravima F BiH kada će se on izravno primjenjivati.

5. Notarski obrađene isprave

Notarska obrada isprava, naročito u oblasti stvarnih prava (prometa nekretnina, zalaganja, služnosti i dr), je najznačajniji segment rada notara kojim se obezbjeđuje najviši stepen pravne sigurnosti. Ovim putem se obezbjeđuje povjerenje u i ažurnost javnih registara, pospješuje se ekonomski razvoj, predupređuju se dugi skupi sporovi, kao i velike štete po građane, pravna lica i državu. Sigurnost se obezbjeđuje time što je notar dužan, u zakonom propisanoj proceduri, kao neutralan i stručan nosilac javne službe, izvršiti sljedeće:

- utvrditi i kontrolisati identitet stranaka;
- istražiti volju učesnika pravnog posla;
- razjasniti situaciju;
- poučiti o pravnom dometu pravnog posla;
- starati se o zakonitosti akata;
- jasno formulirati izjave učesnika;
- izbjegavati zablude i sumnje;
- štiti neiskusne i neuke učesnike;
- trajno u arhivi čuvati izvornika/originalne svih notarski obrađenih isprava;
- po nalogu stranaka dostaviti isprave na knjiženje u javne registre;
- po službenoj dužnosti dostaviti određene obavijesti nadležnim državnim organima (poreska uprava, državna Agencija za istrage i zaštitu BiH - SIPA-a);
- odgovarati za eventualnu štetu koju je notar prouzrokovao povredom svoje službene dužnosti, pri čemu se notar obavezno osigurava kod osiguravajućeg društva.

Polazeći od zakonske pretpostavke tačnosti notarski obrađenih isprava, one imaju punu dokaznu snagu javne isprave. Prema odredbama Zakona o notarima oba entiteta i BD BiH, svi pravni poslovi čiji je predmet prenos ili sticanje stvarnih prava na nekretninama, moraju biti sačinjeni u formi notarski obrađene isprave, a u suprotnom su te isprave ništave. Ovo je apsolutna novina u našem pravnom poretku i ujedno jedno od najvažnijih domena notarske službe, jer se u BiH

²⁴ Zakon o nevažnosti pravnih propisa donijetih prije 06. 04. 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije je objavljen u *Sl. l. FNRJ* 86/1946.

promet nekretnina počev od 2007. godine vrši notarski obrađenom ispravom koja ima status javne isprave, sa punom dokaznom snagom i koja je uz to izvršna isprava.

6. Stjecanje i prenos vlasništva na nekretninama

Učešće notara u obradi pravnih poslova vezanih za sticanje ili prenos vlasništva na nekretninama, kao i u njihovoj ukupnoj realizaciji, je u proteklom periodu značajno doprinijelo sigurnosti pravnog prometa nekretnina. Zbog toga je i zakonima o stvarnim pravima (Zakoni u F BiH, RS i BD BiH) predviđeno da je uslov punovažnosti pravnih poslova koji su vezani za nekretnine da budu sačinjeni u zakonom propisanoj formi, a zakoni o notarima utvrđuju obavezu notarske obrade isprava kada su u pitanju sticanje ili prenos vlasništva na nekretninama. Na sačinjavanje pravnih poslova u vezi nekretnina primjenjuje se postupak notarske obrade isprava sa strogo propisanim uslovima te obrade koji se moraju ispoštovati. Prije izrade nacrtu takve isprave obavezno predhodi sveobuhvatno pojašnjavanje činjeničnog stanja i savjetovanje stranaka. Tom prilikom notar je obavezan sačuvati svoju neutralnost, poučiti i savjetovati stranke, pojasniti činjenično stanje, zaštititi neiskusnu i nevještu stranku, provjeriti i primijeniti propise koji se odnose na konkretan pravni posao.

Pravni poslovi vezani za nekretnine čine najveći broj predmeta u dosadašnjoj notarskoj praksi i odnose se u pravilu na prodaju nekretnina.²⁵ U takvim poslovima je uloga notara veoma značajna, obzirom da je u prethodnom pravnom sistemu u BiH, nad velikim brojem nekretnina, bila pretežno uspostavljena društvena svojina, tako da se sticanje i prenos vlasništva državne/društvene svojine vršio po posebnom pravnom režimu.

Sačinjavanje kupoprodajnih ugovora o nekretninama, za koje je obavezna notarska obrada isprave je jedan od osnovnih zadataka notarske službe. Njegovo izvršenje zahtjeva stručnost notara i poznavanje propisa o nekretninama, a naročito o zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu. Takvi ugovori se razlikuju prema: predmetu prometa (izgrađeno i neizgrađeno zemljište), prema vrsti realizacije ugovora, odnosno modalitetima izvršenja obaveza (opterećena i neopterećena nekretnina).

Uvođenjem latinskog tipa notarijata u BiH je omogućeno da se sa potpunom pravnom sigurnošću može otuđiti založena nekretnina, tako da kupac može iz kupoprodajne cijene izmiriti prodavčev kredit ili u dogovoru sa bankom preuzeti prodavčevo kreditno zaduženje. Ukoliko kupac, kupoprodajnu cijenu obezbjeđuje iz kredita (uz zalaganje nekretnine - predmeta prodaje), a uz to na nekretnini koja se kupuje je upisana hipoteka u korist prodavčeve banke, tada je uloga notara veoma značajna i u notarskoj ispravi, notar preuzima obavezu da precizno definiše i izbalansira odnos ugovarača i založnih povjerilaca i da pribavi saglasnost banaka/založnog povjerioca za otuđenje i ponovno zalaganje nekretnine. Značajna je u tom postupku i funkcija notarskog povjereničkog računa, na koji se mogu doznačiti sredstva koja će notar prenijeti prodavcu ili banci, na način kako je to definisano u ugovoru i pribavljenoj saglasnosti banke.

Prije uvođenja notarijata u BiH u praksi je bio prisutan problem višestrukog otuđenja nekretnine i to je pitanje bilo različito riješeno u Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima F BiH (ZOVO) i Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima u RS (ZOSPO), a što je prema ZOVO u F BiH

²⁵ Prema Pravilnicima o radu notara oba entiteta i Brčko Distrikta BiH postoji obaveza da svaki notar sastavi godišnji poslovni izvještaj na osnovu podataka iz poslovnih knjiga, nakon čega Notarske komore F BiH i RS svoje zbirne izvještaje dostavljaju entitetskim Ministarstvima pravde - shodno tome dosadašnji izvještaji ukazuju da se najveći broj notarski obrađenih isprava odnosi na prodaju nekretnina.

bilo suprotno načelima zemljišne knjige. Tako je prema odredbi člana 38 ZOVO-a (koji se u F BiH još primjenjuje sve dok se nesteknu uslovi za primjenu Zakona o stvarnim pravima F BiH) u slučaju kada je nekretnina višestruko otuđena (uz uslov savjesnosti sticatelja) prednost ima onaj sticatelj koji je u posjedu, a ako predaja nije izvršena onda nekretnina pripada onome ko je prvi zaključio ugovor.²⁶ To znači da je marginaliziran zahtjev za upis u zemljišnu knjigu. Međutim, donošenjem Zakona o zemljišnoj knjizi F BiH (ZZK F BiH)²⁷ drugačije su formulirana dva temeljna načela zemljišnih knjiga i to: načelo upisa (član 5) i načelo povjerenja (član 9) navedena odredba ZOVO F BiH je neprimjenljiva.²⁸

Usvajanjem zakona o stvarnim pravima pitanje višestrukog sticanja vlasništva je riješeno u skladu sa propisima o zemljišnoj knjizi i načelima upisa, tako da će vlasništvo steći ona osoba koja je kao savjesna prva podnijela zahtjev za upis. Uvođenjem notarijata u BiH pitanje višestrukog otuđenja nekretnine je zapravo onemogućeno, jer notari imaju isključivu nadležnost za zaključenje ugovora o sticanju i prenosu vlasništva na nekretninama, sa ciljem da osiguraju pravnu sigurnost. Tako notar, prije obrade isprave, vrši uvid u zemljišnu knjigu i provjerava stanje upisanih podataka, a nakon što je pravni posao zaključen, notar po ovlaštenju stranaka podnosi zemljišnoj knjizi zahtjev za upis predbilježbe vlasništva. Notar savjetuje stranke da cijena dospijeva za plaćanje kada se ispune uslovi koji osiguravaju kupčev upis u zemljišnoj knjizi, uz upis predbilježbe vlasništva ili savjetuje da se cijena isplati na notarev povjerenički račun. Tako notar prati kompletnu realizaciju zaključenog ugovora i preuzima odgovornost za slučaj da taj posao ne postigne željeni rezultat. Time notar garantuje kupcu da će se upisati kao vlasnik u zemljišne knjige, a prodavac naplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu.²⁹

Sa notarijatom u BiH je ponovno u praksu uveden upis predbilježbe vlasništva, kao vrste upisa u zemljišnu knjigu, koja osigurava sticaoca nekretnine iako je i ranije postojala mogućnost takvog upisa, ali ista se rijetko primjenjivala u praksi. Zaštita prodavca se u notarski obrađenim ispravama postiže tako što do potpune realizacije pravnog posla (isplate cijene i uvođenje kupca u posjed nekretnine) notar ne izdaje otpравke ugovora sa klauzulom intabulandi. Kako je notar osoba od povjerenja koja istovremeno štiti obje stranke, u istoj ispravi je moguće dati i dozvolu za upis predbilježbe vlasništva i dozvolu za upis uknjižbe, tako da se notar ovlašćuje za podnošenje zemljišnoknjižnog zahtjeva za upis vlasništva, nakon isplate cijene i predaje nekretnine.³⁰ Ovakva uloga latinskog notarijata već u praksi pokazuje pozitivne rezultate, pa se stranke sve više opredjeljuju da notaru povjeravaju obradu i onih isprava koje nisu zakonima o notarima obavezujuće.

U prometu nekretnina u BiH je još uvijek prisutan problem društvene/državne svojine na zemljištu na kojem je u zemljišnu knjigu upisano prava korištenja u korist ranijih vlasnika. Prometovanje takvog zemljišta se vrši po posebnom režimu. Imovinsko-pravni odnosi na građevinskom zemljištu su ranije na različite načine bili regulisani, i to počev od Zakona o

²⁶ Zakon o vlasničkopравnim odnosima F BiH, *Sl. nov. F BiH* 6/98, 29/03, Zakon o osnovnim svojinskopравnim odnosima RS, *Sl. gl. RS* 115/05.

²⁷ Zakon o zemljišnim knjigama F BiH, *Sl. nov. F BiH* 58/02, 54/04, 19/03.

²⁸ Više o problemu višestrukog otuđenja nekretnina do donošenja novih propisa stvarno i zemljišnoknjižnog prava i nakon toga vidjeti kod M. Pvlakić, *Transformacija stvarnog prava u BiH*, Sarajevo 2009, s. 123 i dalje.

²⁹ M. Pvlakić, *Sticanje stvarnih prava na nekretninama i upis u zemljišnu knjigu, Materijal za seminar Stjecanje stvarnih prava na nekretninama i upis u zemljišnu knjigu, Zakon o vlasničkopравnim odnosima (ZOVO)/Zakon o osnovnim svojinskopравnim odnosima (ZASPO) i Nacrt zakona o stvarnim pravima*, Sarajevo 2008, ss. 7-11.

³⁰ Više o funkciji predbilježbe, M. Pvlakić (bilj. 28), ss. 85 i dalje.

nacionalizaciji FNRJ iz 1958. godine, Zakona o određivanju građevinskog zemljišta iz 1968. godine, te Zakona o građevinskom zemljištu iz 1974, 1986, 2003. i 2006. godine.³¹ Pravni režim građevinskog zemljišta je značajno izmijenjen 2003. godine kada je Visoki predstavnik za BiH nametnuo entitetima Zakone o građevinskom zemljištu kojim je izvršena djelomična pretvorba prava korištenja na građevinskom zemljištu u pravo vlasništva, omogućen povrat neizgrađenog zemljišta tj. oduzetog zemljišta koje nije privedeno svrsi, te ujedno tim Zakonima su u entitetima izmijenjeni uslovi za promet putem dodjele građevinskog zemljišta. Tokom 2006. godine je u RS donesen novi Zakon o građevinskom zemljištu kojim je učinjen dalji korak, tako da je ranijim vlasnicima omogućen povrat i nacionaliziranog građevinskog zemljišta, te ukinuta dotadašnja prava korištenja građevinskog zemljišta.³²

Iako je Zakon o pretvorbi društvene svojine u državnu donesen u F BiH još 1994. godine, u javnim registrima nekretnina još postoje upisana prava raspolaganja i pravo korištenja društvene svojine.³³ Sve predhodno ukazuje na recidiv socijalizma, koji još uvijek postoji u pravnom sistemu BiH. Poseban problem je postojanje dva javna registra nekretnina – zemljišna knjiga i katastarski operat koji nisu usaglašeni, tako da se podaci iz katastarskog operata ne prenose u zemljišnu knjigu, niti se vrši usaglašavanja ta dva registra po službenoj dužnosti, već samo na zahtjev stranaka. U BiH veliki dio objekata nije upisan u zemljišne knjige, iako je evidentiran u katastarskom operatu. Zemljišna knjiga, koja je uspostavljena pri općinskim/osnovnim sudovima, je javni registar nekretnina za evidentiranje vlasništva. Međutim, u BiH je prisutna intencija da se zemljišna knjiga sa suda prenese u nadležnost katastarskih operata koji su organizovani pri općini/opštini kao organu uprave. Ovo je izmjenom propisa već učinjeno u RS-u.³⁴ Samo pitanje je problematično jer zemljišna knjiga, koju vode sudovi (a uspostavljena još u periodu austro-ugarske vladavine u BiH) predstavlja pouzdan sistem registracije vlasništva (koje provode zemljišno-knjižni referenti kao diplomirani pravnici i za koji registar je zadužen poseban sudija), dok to nije slučaj sa katastrima pri općinama/opštinama. Posebno treba imati u vidu da bi se u tom slučaju prenošenjem nadležnosti na katastar, posjedovno stanje moglo biti parametar za upis vlasništva, što je s pravnog stanovišta neprihvatljivo jer bi kreiralo atmosferu pravne nesigurnosti.

Dodatan problem predstavlja činjenica da je veliki dio nekretnina u toku rata bio napuštenim, što se posebno odnosi na stanove koji su prema tada donesenim entitetskim propisima dodjeljivani trećim licima na korištenje. Također, prije rata, stambene zgrade nisu bile uplanjene, niti etažirane, pa su stanovi dodjeljivani korisnicima koji su imali status nosioca stanarskih prava i koji su donošenjem propisa o otkupu tih stanova postali vlasnici. Shodno odredbama Europske konvenciji o zaštiti ljudskih prava i sloboda, posebno u dijelu prava na dom, raniji nosioci stanarskih prava koji su zbog rata napustili korištenje svog doma imali su pravo da u dopuštenom

³¹ Zakon o građevinskom zemljištu F BiH, *Sl. nov. F BiH* 25/03, 67/05; Zakon o građevinskom zemljištu RS, *Sl. gl. RS* 112/06, 38/11.

³² I. Velić, Zakoni o građevinskom zemljištu Federacije BiH i Republike Srpske u: *Sticanje stvarnih prava na nekretninama i upis u zemljišnu knjigu, Materijal za seminar Stjecanje stvarnih prava na nekretninama i upis u zemljišnu knjigu, Zakon o vlasničkopravnim odnosima (ZOVO)/Zakon o osnovnim svojinskoopravnim odnosima (ZASPO) i Nacrt zakona o stvarnim pravima*, Sarajevo 2008, ss. 29, 34 i 42.

³³ Zakon o pretvorbi društvene svojine Republike Bosne i Hercegovine, *Sl. l. R BiH* 33/94.

³⁴ Više o tome: E. Gotovuša, Zakoni o katastru Republike Srpske: Političko poigravanje pravom na imovinu, *Sveske za javno pravo*, Sarajevo, 7/2012.

roku podnesu zahtjev za povrat tog doma, a potom da izvrše otkup stana i postanu vlasnici sa upisom vlasništva u zemljišnim knjigama - knjiga položenih/uloženih ugovora³⁵.

Imajući u vidu opisanu pravnu situaciju (neažurne javne registre nekretnina, vanknjižno vlasništvo na nekretninama, kategoriju napuštenih stanova i postupke koji su vođeni i još se vode za povrat izvornim nosiocima stanarskih prava ili njihovim nasljednicima/članovima domaćinstva), uloga notara kod prometa nekretnina je veoma značajna. Notar u takvom pravnom postupku je preventivni sudija koji nakon obavljenog razgovora sa strankama, kao učesnicima pravog posla i izloženog činjeničnog stanja, te prezentirane dokumentacije vrši provjere podataka. U tom postupku se utvrđuje historijat sticanja prava vlasništva od prvog sticaoca, posebno ukoliko je ono stečeno otkupom stana (napušteni stanovi, a posebno kategorija vojnih stanova). Ovo se čini kako bi se spriječila situacija da kupac kupi nekretninu za koju se vodi postupak povrata od izvornog nosioca stanarskog prava ili onog koji je prije 1992. otpočeo otkup vojnog stana, a takvo stanje nije evidentirano u zemljišnoj knjizi i iz zemljišno-knjižnog izvotka se ne vidi ta geneza.

Osim toga, notar u postupku pripreme nacrtu ugovora o prometu nekretnine, utvrđuje da li nekretnina čini bračnu stečevinu, te u tom smislu pribavlja saglasnosti bračnog partnera, a u slučaju razvoda partnera provjerava da li je izvršena podjela bračne stečevine kojom je obuhvaćena i ta nekretnina. Poseban zadatak notara je da kod prometa nekretnina utvrdi da li je vlasnik nekretnine poreski zadužen tj. da li ima dospjelih, a neizmirenih poreskih obaveza, te posebno neizmirenih režijskih obaveza koji se odnose na predmetnu nekretninu (npr. utrošci za vodu, el. energiju, komunalne usluge i dr).

Kada notar utvrdi da se predmetna nekretnina može prometovati (polazeći od zemljišno-knjižnog stanja, provjera vezanih za sticanje vlasništva, bračnu stečevinu, poreska zaduženja i dr), savjetuje stranke o načinu isplate ugovorene kupoprodajne cijene i prelaska posjeda na kupca. U tom postupku zadatak je notara da izbalansira odnos između ugovarača i zaštiti obje ugovorne strane. Ta zaštita se ostvaruje tako što notar, nakon što je strankama dostavio nacrt ugovora, zakazuje termin za čitanje i potpisivanje isprave. Tek kada je tekst notarske isprave usaglašen i prihvaćen od ugovarača, pročitan u njihovom prisustvu, oni je odobravaju i potpisuju. Nakon toga, notar izdaje djelomični otpравak izvornika/originala takvog ugovora u kojem nije sadržana klauzula intabulandi, pa se jedan primjerak takve isprave (prije dospijeca ugovorene kupoprodajne cijene) dostavlja zemljišnim knjigama u svrhu upisa predbilježbe vlasništva u korist kupca. To znači, da je prodavac zaštićen jer kupcu nije data klauzula intabulandi za prenos vlasništva, sve do potpune realizacije ugovora, a kupac je osiguran predbilježbom vlasništva od daljeg prometovanja te nekretnine. Notar prati realizaciju ugovora. Nakon što kupoprodajna cijena bude u cijelosti izmirena i kupac uveden u nesmetan posjed i korištenje kupljene nekretnine, tek tada notar izdaje potpune otpравke zaključenog ugovora. Po izdavanju potpunih otpравaka, kupac stiče pravo da (po izmirenju poreza na promet) ostvari upis vlasništva u zemljišnim knjigama.

³⁵ Anex VII Opšteg okvirnog sporazuma za mir u BiH (ukoliko je napušteni stan predstavljao dom neke osobe, ona se u taj stan ima pravo vratiti); čl. II/5 Ustava BiH (propisano je da sva izbjegla i raseljena lica imaju pravo da se slobodno vrate u svoje domove); čl. 8 Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda (pravo na dom po Protokolu 1 Konvencije) – Primjer: Presuda Vrhovnog suda F BiH br. 03 0 U 000886 09 U vp od 28. 07. 2011, objavljena u časopisu *Sudska praksa*, izdanje za novembar-decembar 2011, Sarajevo.

Posebna novost predviđena zakonima koji u BiH uređuju notarijat je da, pored predbilježbe vlasništva ili zabilježbe nekog pravnog posla, notar koristi i notarski povjerenički račun na koji kupac može uplatiti ugovorenu cijenu, koju će notar prenijeti na račun prodavca kada budu ispunjeni ugovoreni uslovi. Također je značajno naglasiti da sa uvođenjem notarijata u BiH je kod prometa nekretnina sve manja potreba za zaključenjem predugovora, s obzirom da notar vrši notarsku obradu konačnog ugovora utvrđujući uslove i dinamiku realizacije pravnog posla, štiteći i osiguravajući prodavca i kupca na opisani način (predbilježba vlasništva, zadržavanje kod notara klauzule intabulandi, korištenje notarskog povjereničkog računa). Do sticanja uslova za obradu konačnog ugovora stranke često zahtijevaju notarsku obradu ugovora o kapari, kako bi se prodavac osigurao da će kupac kupiti nekretninu u kom slučaju se na obje ugovorne strane odnose pravne posljedice kapare, shodno Zakonu o obligacionim odnosima. Ugovor o kapari ne mora biti zaključen u formi notarski obrađene isprave, ali je to moguće učiniti na zahtjev stranaka, jer se u toj ispravi vrši podvrgavanje izvršenju za povrat date kapare.

Sa uvođenjem notarijata u BiH i notarskom obradom pravnih poslova vezanih za promet nekretnina su spriječeni sporovi i omogućena potpuna pravna sigurnost prodavca i kupca jer notar kao javni službenik (koji sačinjava ugovor) u cijelosti odgovara za štetu svojom ukupnom privatnom imovinom koja bi mogla nastupiti za stranke, zbog čega je i predviđena obaveza i uslov za rad da notar, prije otpočinjanja notarskih poslova, se osigura od odgovornosti za štetu koju bi mogao počinuti trećim osobama obavljanjem svoje službene dužnosti. Osiguranje obuhvata i osiguranje od odgovornosti za uposlenike notarskog ureda/kancelarije. Zakonom propisana osigurana suma iznosi najmanje 250.000,00 KM za svaki osigurani slučaj.³⁶

Analiziranim zakonskim odredbama postignut je nivo pravne sigurnosti u veoma osjetljivoj i značajnoj oblasti prometa nekretnina. U toj oblasti su do početka rada notara bile prisutne mnogobrojne društveno-negativne pojave i znatne štete po građane i državu. Poznato je da su prije uvođenja notarske službe mnogi građani koji su kupovinom stana željeli obezbijediti osnovnu egzistenciju, bili prevareni i nisu mogli doći do vlasništva na kupljenom stanu, niti do obeštećenja. Ugovore o prometu nekretnina koji su imali status privatnih isprava su veoma često sačinjavali posrednici u prometu nekretnina, te nadripišari koji nisu bili kvalifikovani za taj pravni posao. U takvim ugovorima najčešće nije utvrđivano, niti poštovano pravo preče kupnje i pravo iz osnova bračne stečevine. Uz to, takvi ugovori su bili paušalni i sačinjavali su se na obrascima, bez utvrđivanja odgovornosti za pravne i materijalne nedostatke, i isti su sadržavali klauzulu intabulandi, bez dokaza da je kupoprodajna cijena isplaćena. Takvi ugovori su često zahtijevali izmjene (aneksiranje) jer su bili neprecizni i kao takvi nepodobni za provođenje u zemljišnim knjigama. Također, je bio i značajan broj sproveda zbog povreda prava preče kupnje i bračne stečevine, kao i zbog višestrukog prometa iste nekretnine.³⁷

Uvođenjem notarijata u BiH je zaveden red u prometu nekretnina i postignuta potpuna pravna sigurnost, jer su notarski ugovori potpuni ugovori, sa preciznim oznakama nekretnina za koje je

³⁶ Čl. 59 Zakona o notarima F BiH; čl. 54 Zakona o notarima RS; čl. 38 Zakona o notarima BD BiH.

³⁷ Poznat slučaj procesuiranja agencije «Nekretnine Pelak» iz Sarajeva koja je prije uvođenja notarijata vršila ne samo poslove posredovanja u prometu nekretnina već i zaključivala ugovore o prometu nekretnina, za koje se u velikom broju otkrilo da su bili ništavi i neprovođivi, te su protiv odgovornih lica te Agencije vođeni krivični i drugi postupci i isti oglašeni odgovornim, a kupci pokrenuli sudske postupke za naknadu štete jer se nisu mogli upisati kao vlasnici niti ući u posjed nekretnina. Sa uvođenjem notarijata, zaključivanje ugovora o sticanju i prenosu vlasništva na nekretninama ne mogu više vršiti agencije za promet nekretnina niti druge osobe izuzev notara.

notar prije obrade isprave, izvršio uvid u zemljišnim knjigama ili pribavio izvadak. Tim notarskim ugovorima precizno se definišu svi uslovi prodaje, odgovornost prodavca za materijalne i pravne nedostatke stvar, međusobna prava i obaveze ugovarača. Zbog toga notarske isprave nije potrebno aneksirati, a za slučaj tehničke greške notar je ovlašten sačiniti ispravku ukoliko su se o tome u ispravi saglasile stranke i ovlastile notara.

Posebno treba naglasiti, obzirom na ovlaštenja koja notar ima prema modelu latinskog notarijata po pitanju stvarnih prava, notar u notarski obrađenoj ispravi može istovremeno definisati, pored pitanja sticanja i prenosa vlasništva, i pitanja poput ličnih i stvarnih služnosti, ograničenja u raspolaganju i dr, naravno ukoliko su to stranke dogovorile. U tom slučaju se upis u zemljišne knjige vrši istovremeno, a notar je taj koji može podnositi i povlačiti zahtjeve kod javnih registara nekretnina i vršiti ispravke notarske isprave, sve sa ciljem da se odgovarajući pravni posao, kojeg je notar obradio u formi notarski obrađene isprave, provede u interesu stranaka.

Interesantna je novina kod dobroćinih pravnih poslova gdje se sve češće uz poklon ugovara činidba ili nalog. U ranijoj pravnoj praksi, ugovor o poklonu je bio potpuno besplatan ugovor koji je obavezivao samo poklonodavca, iako je i tada bilo moguće utvrditi odgovarajuću protučinidbu, koja ne premašuje vrijednost poklona. U pravnoj praksi su ipak bili rijetki ugovori o poklonu uz nalog ili vrste mješovitog poklona. Obično su to bili čisti i potpuno besplatni dobroćini pravni poslovi, pa se u ugovorima o poklonu nisu potpuno definisala prava ugovarača, iako su to stranke usmeno dogovarale, ali ih nije imao ko poučiti i savjetovati, tako da se u takvim ugovorima nisu definisale lične služnosti, niti odgovarajući nalozi, činidbe, pa takav upis nije evidentiran vršen u zemljišnim knjigama. Posebno se iz smisla poklona nije vidjelo da li je poklonodavac zahtijevao da taj poklon ne ulazi u bračnu stečevinu poklonoprimca. U sadašnjoj praksi, u kojoj je za ugovore o poklonu nekretnina obavezna notarska obrada isprave, kao i za obećanje poklona bez obzira na njegov predmet, stranke nakon pouke i savjetovanja pred notarom, a nakon prezentiranog njihovog saglasnog dogovora, sve više zahtijevaju vrstu mješovitog poklona. Ovim stranke ugovor o poklonu mogu bolje prilagoditi svojim potrebama i adekvatnije urediti odnos poklonodavca i poklonoprimca. To se, prema mome mišljenju, može objasniti povjerenjem stranaka, koje one imaju prema notar, kao stručnom, nepristrasnom i objektivnom licu, a čije isprave su uz to provodive i izvršne.

Pravna kvalifikacija, odnosno obim poklona, veoma su važni za razrješenje pitanja da li se poklon može opozvati. Razlozi mogu biti gruba nezahvalnost poklonoprimca ili neizvršenje naloga, a posebno je pitanje da li je prenosilac odgovoran za pravne i materijalne nedostatke, da li poklon ulazi u bračnu stečevinu i dr. Tako se u notarski obrađenoj ispravi uređuje, ne samo pitanje otuđenja i sticanje nekretnine kao dobroćinog pravnog posla, već i kompletan odnos poklonodavca i poklonoprimca, tako da to najčešće nije potpuno besplatno davanje tj. čist poklon već se ugovaraju i određene obaveze na strani primaoca (npr. činjenje prema davaocu u novcu ili stvarima, jednokratno, doživotno u vidu rente, trpljenje, pravo uživanja i sl). Time se ugovor o prenosu vlasništva poklonom, uz obavezu doživotnog izdržavanja davaoca, u našem pravu razlikuje od ugovora o doživotnom izdržavanju, jer vlasništvo prelazi još za života na poklonoprimca.

Također su zastupljeni i ugovori o poklonu nekretnine za slučaj smrti, tako da nakon notarske obrade isprave u zemljišnim knjigama notar podnosi zahtjev za upis zabilježbe takvog ugovora, a njegovo provođenje se ostvaruje tek nakon smrti poklonodavca.

7. Zasnivanje založnog prava na nekretninama – hipoteka

Sve do usvajanja Zakona o stvarnim pravima u F BiH, RS i BD BiH, primjenjivali su se propisi iz socijalističkog pravnog sistema, koji su na veoma skroman način uređivali pitanje založnog prava na nekretninama. Tako je u Zakonu o vlasničkopравnim odnosima F BiH (ZOVO) i Zakonu o osnovnim svojinskopравnim odnosima u RS (ZOSPO) samo u nekoliko članova uređeno pitanje hipoteke, koja niti odražava a niti zadovoljava u međuvremenu izmijenjene tržišne uslove i moguće načine plasiranja kredita (kao što su maksimalna ili kontinuirana hipoteka). U bivšoj Jugoslaviji, prema tadašnjim propisima, hipotekarni povjerilac je u cilju prodaje založene nekretnine, bio primoran voditi sudski parnični postupak, da bi stekao izvršni naslov (pravosnažna sudska presuda). Sistem je bio veoma neefikasan. Tek 1990. godine su usvojene izmjene Zakona o izvršnom postupku kada je uveden institut založnog prava na osnovu sudskog poravnjanja. Tako se dobrovoljna hipoteka zasnivala u izvršnom sudskom postupku, putem sporazuma koji je imao status sudskog poravnjanja i status izvršne isprave. Ovaj institut je bio u primjeni sve do uvođenja notarijata u BiH, kada je notarski obrađena isprava o hipoteci postala izvršni naslov i time olakšan put izvršenja hipoteke.³⁸ Zakoni o notarima u BiH predviđaju mogućnost da se putem notarski obrađene isprave o zasnivanju hipoteke dužnik podvrgne neposrednom prinudnom izvršenju iz opterećene nekretnine.³⁹

U međuvremenu su izmijenjeni i poreski propisi (izmjena u F BiH) prema kojim se i zakonska hipoteka stiče tek upisom u zemljišnu knjigu. Do tada to nije bio slučaj (zakonska hipoteka nastajala donošenjem poreskog rješenja), što je u praksi stvaralo veliki problem i predstavljalo nesigurnost za založnog povjerioca.⁴⁰ Ova vrsta stvarnog prava je u predhodnom, socijalističkom pravnom sistemu bila zakržljala kao institut, zbog čega se sa izmijenjenim propisima u BiH primjenjuje hipoteka kakva postoji u evropskom kontinentalnom pravu.

Za ukupnu privredu i bankarski sistem u BiH, novo reguliranje hipotekarnog prava je veoma bitno. Sve do usvajanja zakona o stvarnim pravima, kao materijalnog propisa kojim se detaljno uređuje hipoteka, pitanje tog založnog prava je bilo djelomično uređeno entitetskim zakonima i to: zakonima o izvršnom postupku, zakonima o zemljišnoj knjizi, zakonima o stečaju i zakonima o notarima. Od uvođenja notarijata u BiH važi zakonska odredba prema kojoj je za zasnivanje založnog prava na nekretninama nužna notarska obrada isprave, i ona je uslov valjanosti tog pravnog posla. To znači da je neophodno da notar ugovor o hipoteci ili založnu izjavu notarski obradi (taj pravni posao može biti dvostran ili jednostran i oba imaju isti pravni efekat), neovisno da li će u toj ispravi biti data izjava založnog dužnika kao vlasnika nekretnine o podvrgavanju prinudnom izvršenju.

Sve do donošenja Zakona o stvarnim pravima, pravno nije bila regulisana tzv. maksimalna/kontinuirana hipoteka, kojom banka putem okvirnog finansiranja daje klijentu finansijsku podršku, s tim da se pojedinačnim ugovorima definišu iznosi i struktura tog finansiranja, te kamatna stopa i period korištenja sredstava. U notarski obrađenim ugovorima o hipoteci zasnovanim na okvirnim kreditima (finansiranju), utvrđivao se maksimalni iznos do kojeg banka daje sredstva i krajnji period korištenja tih sredstava, bez navođenja visine kamate

³⁸ M. Povlakić (bilj. 28), ss. 15-16.

³⁹ Čl. 90 Zakona o notarima F BiH; čl. 85 Zakona o notarima RS; čl. 64 Zakona o notarima BD BiH.

⁴⁰ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine, *Sl. nov. F BiH 27/12* i o problematici zakonske hipoteke više kod M. Povlakić (bilj. 11), ss. 109 i 247.

po pojedinačnim vrstama finansiranja (kratkoročni kredit, kredit za garancije, akreditive i sl). U praksi se zbog toga postavilo pitanje izvršnosti takvih notarskih isprava, s obzirom da pojedinačni ugovori koji su slijedili nakon obrade hipoteke po okvirnom ugovoru o finansiranju, nisu bili notarski obrađeni. Tako su u vođenim sudskim sporovima, u svakom konkretnom slučaju, utvrđivani uslovi za, kako osnovanost upisa hipoteke tako i njene izvršnosti. U jednom sporu po apelaciji banke zauzeto je stanovište Ustavnog suda BiH vezano za ugovor o izdavanju garancija i donoseno odbijajuće rješenje zemljišne knjige da upiše hipoteku iz razloga što potraživanje povjerioca još ne postoji.⁴¹

Za razliku od prednje opisane situacije, u međuvremenu su oba entiteta i BD BiH donijeli Zakon o stvarnim pravima u kojima je uređeno i pitanje hipoteke kao vrste ograničenja na nekretnini kao stvarnom pravu. Sada više nije uslov da tražbina mora biti određena, pa zakonodavac uvodi mogućnost da se hipoteka može zasnovati ukoliko je tražbina dovoljno određena. To znači da je tražbina određena ukoliko su u ispravi određeni povjerilac i dužnik, pravni osnov i visina ili barem najviši iznos do kojeg se osigurava zalogom (zakonodavac dozvoljava mogućnost maksimalne hipoteke). Također, može se osigurati postojeća tražbina kao i tražbina koja će nastati nakon nekog vremena ili ispunjenja nekog uslova (zakonodavac dozvoljava mogućnost okvirnih ugovora po osnovu kojih je moguća kontinuirana hipoteka – član 141, stav 2 u oba Zakona o stvarnim pravima F BiH i RS).

Na osnovu navedenih uslova, založno pravo (hipoteka) se može upisati u zemljišnu knjigu samo ukoliko je izvršena notarska obrada takvog pravnog posla (ugovor o hipoteci ili založna izjava), a ukoliko je dužnik dao izjavu o podvrgavanju prinudnom izvršenju, takva isprava dobiva također status izvršnosti.⁴² Na ovaj način, legislativa u BiH je prilagođena potrebama tržišne ekonomije i bankarskom poslovanju tj. doneseni propisi su prilagođeni mogućim oblicima finansijske podrške koju klijentima daje banka, a time stečeni uslovi za dalji ekonomski razvoj.

8. Nove vrste stvarnih prava u BiH (zemljišni dug i pravo građenja)

Donošenjem zakona o stvarnim pravima u BiH stvoreni su uslovi da se po prvi put u našoj državi kao vrste stvarnih prava primjenjuju zemljišni dug i pravo građenja. Ti pravni instituti do sada nisu bili poznati, niti primjenjivani, sobzirom na raniji socijalistički model političkog i pravnog uređenja. Činjenica je da je donošenjem zakona o zemljišnim knjigama, zemljišni dug i pravo građenja predviđeno kao vrsta upisa, ali se nisu mogli primjenjivati sve do donošenja materijalno-pravnih propisa tj. zakona o stvarnim pravima. Zemljišni dug (vlasnički i ne vlasnički) kao ograničeno stvarno pravo kojim se opterećuje nekretnina se zasniva izjavom vlasnika nekretnine. Ta izjava mora biti sačinjena u formi notarski obrađene isprave kao javne isprave. U njoj će se definisati visina, dospjelost i kamata zemljišnog duga, što predstavlja osnov za upis u zemljišnu knjigu. Zemljišni dug će sigurno, za razliku od hipoteke, biti fleksibilniji za primjenu u praksi jer ne ovisi od postojanja ili valjanosti potraživanja, a može se osnovati bez izdavanja pisma zemljišnog duga ili uz izdavanje tog pisma (knjižni zemljišni dug i zemljišni

⁴¹ Odluka Ustavnog suda BiH, br. AP1274/06 od 15. 01. 2009, objavljena u *Sl. gl. BiH* 28/09 i u *Sl. nov. F BiH* 26/09.

⁴² Čl. 90 Zakona o notarima F BiH; čl. 85 Zakona o notarima RS; čl. 64 Zakona o notarima BD BiH.

dug uz pismo). Zakonodavac je pojednostavio proceduru kada je u pitanju prenos zemljišnog duga, tako da je dovoljna samo notarska ovjera kao preduslov za upis u zemljišnu knjigu.⁴³

Posebnu novinu u našem pravnom sistemu predstavlja institut prava građenja, za čiju primjenu su već stečeni uslovi u RS-u i BD BiH, a sve prema Zakonu o stvarnim pravima RS-a i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima BD BiH. Za razliku od navedenog, u F BiH još nije moguća primjena ovog pravnog instituta jer nije otpočela primjena Zakon o stvarnim pravima u F BiH (primjena moguća tek od 5. mart 2014.godine).⁴⁴

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na zemljištu, kojim se daje ovlaštenje nosiocu tog prava da na površini ili ispod tog zemljišta gradi objekat, uz obavezu vlasnika zemljišta da to trpi. Time je praktično pravo građenja u pravnom sistemu BiH izjednačeno sa nekretninom, tako da izgrađena zgrada ili ona koja bude izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja, pripada tom pravu koje je izjednačeno sa tim zemljištem. S toga, su pravni poslovi vezani za pravo građenja zahtijevaju obradu predviđenu posebnim zakonom, a što prema zakonima o notarima u BiH predstavlja obavezu zaključenja ugovora u formi notarski obrađene isprave, kao uslov valjanosti posla.⁴⁵

Sve do uvođenja prava građenja kao vrste stvarnog prava, notari su se u praksi susretali sa problemom prometa zemljišta na kojem je upisano samo pravo korištenja u svrhu izgradnje objekta. Zaključeni ugovori o prometu objekta u izgradnji ili njegovih etažnih dijelova su se mogli u zemljišnoj knjizi evidentirati samo kao zabilježba ugovora, uz značajan rizik za kupca. Prenos prava korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta se vršio shodno uslovima člana 54 Zakona o građevinskom zemljištu, koji zahtjeva saglasnost općinskog vijeća. Tako i sada u F BiH raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini (nosilac privremenog prava korištenja) kod prometovanja tog prava se obavezuje ponuditi općini preuzimanje tog prava po principu preče kupnje. Ukoliko općinsko vijeće ne prihvati ponudu, tek tada nosilac prava korištenja može to pravo uz naknadu prenijeti na treće lice, ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini. Svakako i takvi ugovori su sačinjavani u formi notarski obrađene isprave. Poseban problem jeste raspolaganje nedovršenom zgradom na gradskom građevinskom zemljištu, jer se prometovanje takve nekretnine vrši pod posebnim uslovima i uz odobrenje nadležnog općinskog organa na način definisan u Zakonu o građevinskom zemljištu.

Ova osjetljiva pitanja prometovanja, kako neizgrađenog građevinskog zemljišta, tako i objekata u izgradnji, prije uvođenja notarijata, bili su predmet značajnog broja sporova iz razloga što nisu bili sačinjeni u skladu sa važećim propisima, i kao takvi bili nepodobni za upis u zemljišne knjige. Dešavalo se, prije uvođenja notarske službe u BiH, da stranke same sačine ugovor u kojem pored izgrađene parcele u vlasništvu prodavca obuhvate i zemljište na kojem je upisano pravo korištenja, bez prethodnog ispoštovanja procedure kod nadležne općine. Takvi ugovori su bili neprovođivi i rješenjima zemljišno-knjižnih ureda ti upisi su odbijani. Također je, prije notarijata, bio i značajan broj ugovora o prometovanju objekata u izgradnji, bez pribavljanja saglasnosti općinskog vijeća, što je također bio razlog za odbijanje upisa u javnom registru nekretnina.

⁴³ Više o zemljišnom dugu, M. Povlakić (bilj. 28), s. 303 i dalje.

⁴⁴ Čl. 1 Zakona o stvarnim pravima F BiH, *Sl. nov. F BiH* 66/13; čl. 1 Zakona o stvarnim pravima RS, *Sl. gl. RS* 124/08; čl. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima BD BiH, *Sl. gl. BD BiH* 11/01.

⁴⁵ Čl. 305 Zakon o stvarnim pravima F BiH; čl. 293 Zakon o stvarnim pravima RS; čl. 81 Zakon o stvarnim pravima BD BiH.

Sa uvođenjem notarske službe u BiH su spriječene navedene situacije tako što notar savjetuje stranke koju proceduru u prometovanju nekretnina treba ispoštovati, i koje vrste ugovora treba sačiniti da bi se ostvarili uslovi za upis u javni registar nekretnina.

9. Zaključak

U vezi sa pravnim poslovima koji se odnose na prenos ili sticanje vlasništva, ili drugih stvarnih prava na nekretninama, nesporno proizlazi da je uvođenje latinskog tipa notarijata u BiH i utvrđivanje obaveze notarske obrade isprava bilo nužno. Upravo notarska služba u BiH, kao i u drugim tranzicijskim zemljama, značajan je segment reforme pravosudnog sistema. Prije uvođenja notarske službe, zatečeno stanje u prometovanju nekretnina, njihovom zalaganju i drugim oblicima stvarnih prava na nekretninama, bilo je nepotpuno riješeno. Sticanje i prenos stvarnih prava je vršeno putem privatnih isprava – ugovora koje su pored advokata veoma često sačinjavale i same stranke ili agenti za promet nekretnina. Time nije bila garantovana potpuna pravna sigurnost ugovarača, niti izbalansiran njihov odnos u pravima i obavezama, te u značajnom dijelu takvih isprava bila upitna njihova provodivost. Uz to, takve isprave nisu imale status izvršne isprave, za razliku od sada notarskih obrađenih isprava.

Poznato je da je u BiH u proteklom periodu veliki broj nekretnina imao status vanknjižnog vlasništva. Nekretnine se nisu upisivale u javne registre (zemljišne knjige i katastarski operat) pa su ti registri bili neažurni i neusaglašeni. Sa uvođenjem notarske službe u BiH, pitanje vanknjižnog vlasništva je riješeno jer notar poduzima mjere i savjetuje stranke da se nekretnine upišu u zemljišne knjige te ujedno svojim ispravama notar osigurava taj upis. Istovremeno, notarskom službom se postiže ažuriranje zemljišne knjige i usaglašavanje oba javna registra nekretnina.

Prelazak sa društvene svojine (koja je podrazumijevala pravo raspolaganja i korištenja) na vlasništvo (privatno ili državno) je zahtijevao promjenu niza propisa i ujedno prilagođavanje javnih registara tim propisima. U okviru ovih reformi, realizovan je i projekat uvođenja notarske službe koja u okviru svoje nadležnosti doprinosi i osigurava pravnu sigurnost u oblasti nekretnina i doslovnu primjenu reformskih propisa. Rad notara u ovoj oblasti doprinio je ubrzanju projekta elektronizacije zemljišne knjige u najvećem dijelu BiH. Knjiženja se sada vrše za nekoliko dana (ranije se na provođenje u zemljišnim knjigama čekalo po godinu i više dana) i to zahvaljujući, ne samo izvršenoj elektronizaciji zemljišne knjige, već značajnim dijelom zbog toga što su notarski obrađene isprave potpuno podobne za provođenje, pa zemljišnoknjižni referent može odmah pristupiti knjiženju takvih isprava. Notar u cijelosti odgovara za implementaciju i provođenje te isprave.

Sveukupan rezultat reformi u oblasti prometa nekretnina i ostalih stvarnih prava je ubrzan postupak knjiženja vlasništva. Ovim je taj registar nekretnina postao dostupan javnosti, a notarski obrađene isprave kao javne isprave sa punom dokaznom snagom su garant potpune pravne sigurnosti kojima se sprečavaju sporovi i štite obje ugovorne strane.

Čini se da u BiH uvođenjem notarijata latinskog tipa, sa akcentom na notarski obrađenu ispravu, država stiče mogućnost kontrole zakonitosti prometa nekretnina i drugih stvarnih prava. To se ostvaruje tako što notarijat kao javna služba zajedno sa nepristrasnim i objektivnim notarom, sprečava zaključivanje nezakonitih pravnih poslova kao i poslova koji su neprovodivi, rušljivi i

ništavi. Notar osigurava registraciju i upis nekretnina, osigurava priliv po osnovu poreza na promet, te sprječava pranje novca. Veliki pomak je učinjen i u oblasti sudovanja, jer se uvođenjem notarijata sprečavaju sporovi po notarskim ispravama, s obzirom da je notar preventivni sudija koji je dužan sačiniti takvu ispravu koja neće za posljedicu izazvati spor. Zbog toga je zakonodavac i predvidio da sudovi iz oblasti vanparničnog sudovanja mogu na notare prenositi i dio svoje nadležnosti, povjeravajući notarima provođenje pojedinih postupaka kao što su ostavinski. Tako u pojedinim zemljama u okruženju (npr. Hrvatska) notari već niz godina vode ostavinske postupke koje su im povjerili sudovi.

Summary

In Bosnia and Herzegovina there is a need to develop notary services as public services. However, public authorities, by implementing standards of the European Union in the area of reforms, passed the Law on Notaries, but did not follow all the problems of the application of these laws.

If the intention of the legislator was to extend the jurisdiction of the notary office on certain court's responsibilities, especially in the area of preparation and verification of contracts as legal affairs based on which the title to real estate is to be transferred, as well as agreement on lifelong care, notary probate etc., it was necessary to amend the Law on Notaries provision of these jurisdictions, as well as the nature of such documents (private of public, in whole or in part, legal protection, etc.).

Since that was not done, there is a multitude of interpretations as well as conflicts of laws in the application of the law. Therefore, it is necessary to amend the laws on notaries by specific provisions in relation to contracts.

It is very important to harmonize the laws on notaries with other substantive and procedural acts regulating areas that give notaries authority or jurisdiction. Concerning contracts, it was done by the Law of Property Rights in the Federation of Bosnia and Herzegovina that cannot be applied to the already started procedures, and in Republika Srpska it would be desirable to amend the Law on Property Rights but also to amend the Law on Notaries.