

# ZAKON

## O PROMETU NEPOKRETNOSTI

### I. OSNOVNE ODREDBE

#### Član 1.

Promet nepokretnosti je slobodan, ako zakonom nije drukčije određeno.

Nepokretnosti, u smislu ovog zakona, jesu: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambene, stambeno-poslovne, ekonomske i dr.) i drugi građevinski objekti, kao i posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta) na kojima može postojati zasebno pravo svojine (u daljem tekstu: nepokretnosti).

#### Član 2.

Promet nepokretnosti, u smislu ovog zakona, jeste prenos prava svojine na nepokretnosti pravnim poslom, uz naknadu ili bez naknade.

Prometom nepokretnosti smatra se i prenos prava korišćenja na nepokretnosti u javnoj svojini sa jednog na drugog nosioca prava korišćenja na nepokretnosti u javnoj svojini.

#### Član 3.

Prenosom prava svojine na zgradi, odnosno drugom građevinskom objektu, istovremeno se prenosi i pravo svojine na zemljištu na kojem se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade utvrđuje se ugovorom o prometu nepokretnosti, a ako to nije ugovoreno, primenjuju se pravila predviđena propisima o planiranju i izgradnji kojima se definiše zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Prenosom prava svojine na zgradi izgrađenoj na zemljištu na kome vlasnik zgrade nema pravo svojine, već samo pravo korišćenja ili pravo zakupa, prenosi se i pravo korišćenja ili pravo zakupa na zemljištu na kome se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

#### Član 4.

Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u obliku javnobeležničkog zapisa.

Za sastavljanje ugovora o prometu nepokretnosti u obliku javnobeležničkog zapisa isključivo je nadležan javni beležnik na čijem se području nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora.

Ugovori koji nisu zaključeni na način iz st. 1. i 2. ovog člana, ne proizvode pravno dejstvo.

Ako javni beležnik, na osnovu izvršenog uvida u posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti, utvrdi da su u sudu već overeni potpisi na ugovoru o prometu iste nepokretnosti, odnosno da je kod javnog beležnika ili u sudu sačinjen javnobeležnički zapis o prometu iste nepokretnosti, a prodavac je isto lice, dužan je da o tome upozori ugovornike i da to upozorenje unese u javnobeležnički

zapis, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da sačini javnobeležnički zapis.

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o ugovoru o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog javnobeležničkog zapisa odmah dostavi sudu koji je nadležan za vođenje posebne evidencije javnobeležničkih zapisa o ugovorima o prometu nepokretnosti.

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o ugovoru o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog javnobeležničkog zapisa dostavi organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda, u roku od deset dana od dana sačinjavanja.

Osnovni sud vodi posebnu evidenciju javnobeležničkih zapisa o ugovorima o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području. Posebna evidencija sadrži: podatke o ugovornicima, podatke o nepokretnosti i podatke o javnobeležničkom zapisu o ugovoru o prometu nepokretnosti. Pravo uvida u posebnu evidenciju imaju javni beležnici sa područja osnovnog suda koji vodi posebnu evidenciju.

Propis kojim se bliže uređuje vođenje posebne evidencije iz stava 7. ovog člana donosi ministar nadležan za pravosuđe.

## **II. PRAVO PREČE KUPOVINE**

### **Član 5.**

Suvlasnik nepokretnosti koji namerava da proda svoj suvlasnički deo dužan je da ga prethodno ponudi na prodaju ostalim suvlasnicima.

U slučaju kad ima više suvlasnika, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima suvlasnik sa većim suvlasničkim delom.

Kad ima više suvlasnika koji bi prema stavu 2. ovog člana imali pravo preče kupovine, suvlasnik nepokretnosti ima pravo da sam odluči kome će od njih prodati svoj deo nepokretnosti.

### **Član 6.**

Vlasnik koji namerava da proda poljoprivredno zemljište, dužan je da ga prethodno ponudi na prodaju vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta.

U slučaju kad ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište graniči sa poljoprivrednim zemljištem prodavca, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima vlasnik susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca. Ako ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca, a granične linije su jednake, prednost između njih ima vlasnik susednog zemljišta čija je površina najveća.

U ostvarivanju prava preče kupovine vlasnik susednog zemljišta je po redosledu iza suvlasnika zemljišta koje je predmet prodaje.

### **Član 7.**

Ponuda iz čl. 5. i 6. ovog zakona, koja se dostavlja istovremeno svim nosiocima prava preče kupovine, mora da sadrži podatke o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje.

Ponuda mora biti u pismenom obliku.

Imalac prava preče kupovine dužan je da se u roku od 15 dana od dana prijema ponude pismenim putem izjasni o ponudi.

Ponuda i izjava o prihvatanju ponude iz st. 1. i 3. ovog člana mora se učiniti preporučenim pismom.

#### **Član 8.**

Ako se imalac prava preče kupovine, kome je učinjena ponuda, u roku od 15 dana od dana prijema ponude, ne izjasni na način iz člana 7. stav 3. ovog zakona da prihvata ponudu, prodavac može prodati nepokretnost drugom licu, ali ne pod povoljnijim uslovima.

#### **Član 9.**

Ako imalac prava preče kupovine ne prihvati ponudu, a vlasnik tu nepokretnost ne proda ni trećem licu u roku od jedne godine od dana neprihvatanja ponude, dužan je da u slučaju ponovne prodaje postupi po odredbama čl. 5. do 7. ovog zakona.

#### **Član 10.**

Ako je prodavac prodao nepokretnost, a nije je prethodno ponudio imaocu prava preče kupovine ili je nepokretnost prodao pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava preče kupovine može tužbom da zahteva da se ugovor o prodaji nepokretnosti oglasi bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu proda i preda pod istim uslovima.

Tužba iz stava 1. ovog člana može se podneti nadležnom sudu u roku od 30 dana od dana kada je imalac prava preče kupovine saznao za prodaju te nepokretnosti, a najkasnije u roku od dve godine od dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti.

Ako ugovor o prodaji nepokretnosti nije zaključen u obliku propisanim ovim zakonom, a nepokretnost je predata kupcu u državinu, smatraće se da je na taj način došlo do povrede prava preče kupovine, pa lice koje ima to pravo može tužbom da zahteva ostvarivanje tog prava.

Tužba iz stava 3. ovog člana može se podneti nadležnom sudu u roku od jedne godine od dana saznanja za prenos državine, a najkasnije u roku od dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu.

Tužilac je dužan da istovremeno sa podnošenjem tužbe iz st. 1. i 3. ovog člana položi kod nadležnog suda iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti na dan podnošenja tužbe.

### **III. POSEBNE ODREDBE**

#### **Član 11.**

Ništav je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen pod uslovima postojanja pritiska i nasilja, odnosno u uslovima i okolnostima u kojima je bila ugrožena ili nije bila obezbeđena sigurnost ljudi i imovine, ostvarivanje zaštite sloboda, prava i dužnosti građana ili zakonitost i ravnopravnost građana.

#### **Član 12.**

Nepokretnosti u javnoj svojini mogu se otuđiti u skladu sa zakonom koji uređuje javnu svojinu, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Poljoprivredno i građevinsko zemljište, šume i šumsko zemljište, kao i lučko zemljište ne mogu se otuđiti iz javne svojine, ako zakonom nije drugačije određeno.

### **Član 13.**

Vlasnik nepokretnosti može se jednostranom izjavom odreći prava svojine na nepokretnosti u korist Republike Srbije.

Izjava o odricanju, u smislu stava 1. ovog člana, daje se u obliku javnobeležničkog zapisa i služi kao osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Od podnosioca izjave će se, pre njenog potpisivanja, zatražiti da podnese izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno drugu odgovarajuću ispravu na osnovu koje se utvrđuje da je on vlasnik nepokretnosti.

Javni beležnik će potpisanu izjavu, zajedno sa priloženim ispravama, dostaviti Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije, radi pokretanja postupka za upis prava i određivanje načina korišćenja predmetne nepokretnosti.

### **Član 14.**

Javni beležnik koji sačinjava javnobeležnički zapis o ugovoru otuđenju nepokretnosti iz javne svojine dužan je da primerak javnobeležničkog zapisa dostavi nadležnom pravobraniocu, u roku od 15 dana od dana sačinjavanja zapisa.

Ako je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen suprotno odredbama ovog zakona, zakona kojim se uređuje javna svojina ili drugog zakona, nadležni pravobranilac je dužan da podnese tužbu za poništaj ugovora, u roku od šest meseci od dana dostavljanja javnobeležničkog zapisa, a najkasnije u roku od tri godine od dana sačinjavanja javnobeležničkog zapisa.

## **IV. KAZNE NE ODREDBE**

### **Član 15.**

Novčanom kaznom od 50.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj javni beležnik koji:

1) ne dostavi nadležnom organu overen prepis javnobeležničkog zapisa u skladu sa članom 4. st. 5. i 6. ovog zakona;

2) ne dostavi primerak javnobeležničkog zapisa nadležnom pravobraniocu u skladu sa članom 14. stav 1. ovog zakona.

## **V. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 16.**

U gradovima, odnosno opštinama za koje nisu imenovani javni beležnici, do imenovanja javnih beležnika, ugovore o prometu nepokretnosti u obliku javnobeležničkog zapisa će sastavljati osnovni sudovi u skladu sa odredbama ovog zakona i zakona kojim se uređuje javnobeležnička delatnost.

Sudovi su dužni da omoguće javnom beležniku uvid u posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti koji su podneti radi overavanja potpisa ugovarača, a koju sudovi vode do dana stupanja na snagu ovog zakona u skladu sa Pravilnikom o vođenju posebne evidencije o ugovorima o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, broj 4/10).

**Član 17.**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, br. 42/98 i 111/09) i Pravilnik o vođenju posebne evidencije o ugovorima o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, broj 4/10).

**Član 18.**

Ovaj zakon stupa na snagu 1. septembra 2014. godine.

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavni osnov za donošenje Zakona o prometu nepokretnosti sadržan je u članu 97. tačka 17. Ustava Republike Srbije („Službeni glasnik RS”, broj 98/06), prema kome Republika Srbija uređuje i obezbeđuje, između ostalog, druge odnose od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

### **II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Važeći Zakon o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS”, br. 42/98 i 111/09) donet je na osnovu ranije važećeg Ustava, koji je kao ravnopravne oblike svojine poznao privatnu, državnu i društvenu svojinu. Imajući u vidu da je 2006. godine donet novi Ustav Republike Srbije, koji predviđa pretvaranje društvene svojine u privatnu svojinu, kao i postojanje javne svojine, koju pored državne svojine podrazumeva i svojinu autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, a na osnovu koga je donet Zakon o javnoj svojini, neophodno je izvršiti usklađivanje zakona koji uređuje promet nepokretnosti sa navedenim pravnim aktima..

Pored toga, Zakonom o javnom beležništvu („Službeni glasnik RS”, br. 31/11, 85/12, 19/13 i 55/14 – dr. zakon) predviđeno je, između ostalog, da se ugovori o raspolaganju nepokretnostima sačinjavaju u obliku javnobeležničkog zapisa, kao i da su za ove poslove isključivo nadležni javni beležnici, neophodno je izvršiti međusobno usklađivanje zakona koji uređuje promet nepokretnosti sa Zakonom o javnom beležništvu.

Budući da je zbog navedenog usklađivanja bilo neophodno izvršiti intervenciju u više od polovine odredaba u važećem Zakonu o prometu nepokretnosti, u skladu sa Jedinstvenim metološkim pravilima za izradu propisa, neophodno je bilo da se predloži novi zakon koji uređuje promet nepokretnosti.

### **III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA**

Predloženi zakon sastoji se od pet delova, i to: deo koji sadrži osnovne odredbe, deo koji se odnosi pravo preče kupovine, posebne odredbe, kaznene odredbe i prelazne i završne odredbe.

U osnovnim odredbama Zakona (čl. 1. do 4) propisano je osnovno načelo da je promet nepokretnosti slobodan, uz izuzetak da se posebnim zakonom mogu predvideti određena ograničenja, a što je u skladu i sa odredbom člana 88. Ustava Republike Srbije koji predviđa da se zakonom mogu ograničiti korišćenje i raspolaganje kada je u pitanju zemljište.

Odredbama čl. 1. i 2. Zakona definisan je pojam nepokretnosti i pojam prometa nepokretnosti u smislu ovog zakona. Pod nepokretnostima se smatraju zemljište, zgrade, drugi građevinski objekti, kao i posebni delovi zgrada na kojima može postojati zasebno pravo svojine. Pod prometom nepokretnosti smatra se prenos prava svojine na nepokretnosti pravnim poslom, kao i prenos prava korišćenja na nepokretnosti u javnoj svojini sa jednog na drugog nosioca prava korišćenja.

Članom 3. Zakona faktički se zadržava važeće zakonsko rešenje, s tim što je izvršeno terminološko usklađivanje sa važećim Ustavom Republike Srbije i Zakonom o javnoj svojini, kao i što se predviđa da se, u nedostatku ugovora o prometu

nepokretnosti, primenjuju pravila predviđena propisima o planiranju i izgradnji kojima se definiše zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Jedna od najvažnijih novina koji sadrži preloženi zakon odnosi se na oblik (formu) pravnog posla kojom se vrši promet nepokretnosti. Naime, važećim Zakonom o prometu nepokretnosti predviđeno je da se promet nepokretnosti vrši preko ugovora, koje ugovorne stranke same sastavljaju, uz obavezu overe potpisa ugovornih strana od strane nadležnog suda. Imajući u vidu da je članom 82. Zakona o javnom beležništvu, koji počinje da se primenjuje od 1. septembra 2014. godine, između ostalog predviđeno, da se ugovori o raspolaganju nepokretnosti sačinjavaju isključivo u obliku javnobeležničkog zapisa, neophodno je da se takva forma ugovora propiše i članom 4. Zakona. Ovakvim rešenjem će se postići veća pravna sigurnost u veoma važnoj oblasti prometa nepokretnosti, budući da sastavljanje ugovora vrši javni beležnik, koji je dužan da u tom postupku precizno iskaže volju ugovornih strana, kao i da se stara o zaštiti njihovih prava i interesa. To podrazumeva da je javni beležnik prilikom sastavljanja ugovora dužan da proveri da li prenosilac prava koje je predmet prometa nepokretnosti ima to pravo, kao i da javni beležnik odgovora i profesionalno i imovinski za eventualne pravne manjkavosti javnobeležničkog zapisa kojim se vrši promet nepokretnosti.

Odredbama Glave druge Zakona – Pravo preče kupovine (čl. 5. do 10), uređen je način ostvarivanja prava preče kupovine u slučajevima kada se vrši promet određene nepokretnosti. Zadržana su rešenja iz važećeg Zakona o prometu nepokretnosti u pogledu prava preče kupovine u korist suvlasnike nepokretnosti, kao i prava preče kupovine vlasnika susednog poljoprivrednog zemljišta, kada je predmet prodaje poljoprivredno zemljište.

Odredbama čl. 7. i 8. Zakona predviđen je obavezan pismeni oblik za ponudu koja mora biti upućenima imaoćima prava preče kupovine, kao i dužnost za ova lica da se u roku od 15 dana od dana prijema ponude u pismenoj formi izjasne o tome. Kako bi se sprečila povreda prava preče kupovine, predviđeno je da prodavac ne može prodati nepokretnost drugom licu pod povoljnijim uslovima od onih koje je ponudio nosiocu prava preče kupovine.

Članom 10. Zakona propisan je način ostvarivanja pravne zaštite prava preče kupovine, koja se ogleda u mogućnosti nosioca prava preče kupovine da podnese tužbu nadležnom sudu radi zaštite ovog prava.

Odredbama Glave treće Zakona – Posebne odredbe (čl. 11. do 14), uređena su pitanja koja se odnose na ništavost ugovora o prometu nepokretnosti, kao i pojedina pitanja koja se odnose na otuđenje nepokretnosti u javnoj svojini. Izvršene su neophodne izmene, radi usklađivanja sa Zakonom o javnoj svojini, a uvedena je i obaveza za javnog beležnika koji sačinjava javnobeležnički zapis o ugovoru o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine da primerak tog zapisa dostavi nadležnom pravobraniocu, i to u roku od 15 dana od dana sačinjavanja zapisa. Takođe, u cilju pojačane zaštite javne svojine, utvrđena je i dužnost nadležnog pravobranioca da podnese tužbu za poništaj ugovora, ako je ugovor o prometu nepokretnosti čiji je predmet javna svojina zaključen suprotno odredbama Zakona o prometu nepokretnosti i Zakona o javnoj svojini.

Odredbama Glave četvrte i pete Zakona – čl. 15. do 18, propisani su prekršaji i prelazne i završne odredbe Zakona.

Predviđeno je da Zakon stupa na snagu 1. septembra 2014. godine, imajući u vidu da Zakon o javnom beležništvu počinje da se primenjuje tog dana. Budući da je Zakonom o javnom beležništvu predviđeno da taj zakon počinje sa primenom iako nisu imenovani javni beležnici u svim opštinama u Republici Srbiji, neophodno je predvideti da u opštinama za koje nisu imenovani javni beležnici, do njihovog

imenovanja, poslove zaključenja javnobeležničkih zapisa o ugovorima o prometu nepokretnosti obavljaju nadležni osnovni sudovi, a iz razloga efikasnijeg prometa nepokretnosti i smanjenja troškova koji bu nastali zbog toga što nisu imenovani svi javni beležnici.

#### **IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA**

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna sredstva iz budžeta Republike Srbije.

#### **V. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU**

Predlaže se da se ovaj zakon, donese po hitnom postupku, budući da bi nedonošenje zakona po hitnom postupku moglo da prouzrokuje štetne posledice po rad državnih i drugih organa i ostvarivanje prava građana, imajući u vidu početak primene Zakona o javnom beležništvu, koji predviđa da određene nadležnosti sudova preuzimaju javni beležnici..