



HUMAN | AKCIJA ZA
RIGHTS | LJUDSKA
ACTION | PRAVA

N A C R T

Notarijat u Crnoj Gori

autorka Gorjana Leković

ur. Tea Gorjanc-Prelević

Akcija za ljudska prava

Podgorica

april 2017.



Kingdom of the Netherlands



U okviru projekta "Ka efikasnom pravosuđu - unaprijeđenje razvoja profesija u funkciji crnogorskog pravosuđa", koji podržava Kraljevina Holandija, Akcija za ljudska prava i Centar za monitoring i istraživanje (CeMI) objaviće pet izvještaja i organizovati rasprave o pravnom okviru i praksi profesija posrednika (medijatora), sudskih izvršitelja, notara, vještaka i advokata. Izvještaj "Notarijat u Crnoj Gori" je drugi izvještaj iz te serije. Prethodno je Akcija za ljudska prava objavila izvještaj "Medijacija (posredovanje) u Crnoj Gori".

SADRŽAJ

1. Uvod	5
1.1. Kratak historijat notarijata – začeci u Crnoj Gori	5
2. Pravni okvir – djelovanje i unutrašnja organizacija notarske službe u Crnoj Gori.....	5
2.1. Nadležnosti notara u Crnoj Gori.....	5
2.2. Nadležnosti notara – zakonska rješenja zemalja u regionu u poređenju sa rješenjima u Crnoj Gori.....	6
2.3. Odgovornost, dužnosti notara i njihova uloga preventivnog sudije	7
2.4. Uslovi za izbor notara u Crnoj Gori.....	8
2.5. Uslovi za izbor notara u zemljama regiona – razlike u odnosu na Crnu Goru.....	9
2.6. Broj i organizacija rada notara.....	9
2.7. Notarska komora.....	11
2.7.1. Sastav Notarske komore i njeni organi	11
2.7.2. Uloga i djelovanje Notarske komore	11
2.8. Notarska tarifa u Crnoj Gori u odnosu sa notarskom tarifom zemalja u regionu.	14
3. Postupanje notara u ostavinskim predmetima	15
3.1. Proširena ovlašćenja notara ustanovljena Izmjenama Zakona o vanparničnom postupku od aprila 2015. godine	15
3.2. Efekat rasterećenja sudova	15
3.3. Problemi u praksi prilikom sprovođenja ostavinskih postupaka	16
4. Zaključci analiza o radu notara	17
5. Nadzor nad radom notara	17
5.1. Nadzor od strane ministarstva.....	17
5.2. Nadzor od strane suda.....	18
5.3. Nadzor od strane Notarske komore	18
5.4. Ograničen nadzor u domenu kvaliteta rada i notarskih usluga.....	19
6. Rad notara kroz prizmu iniciranih disciplinskih postupaka	20
6.1. Osnovi disciplinske odgovornosti notara.....	20
6.2. Ishodi iniciranih disciplinskih postupaka protiv notara.....	21
7. Uloga notara u strategiji reforme crnogorskog pravosuđa.....	23
7.1. Strategija reforme crnogorskog pravosuđa 2014-2018 – smjernice za razvoj notarske profesije kao javne službe u funkciji pravosuđa	23
7.2. Akcioni plan za implementaciju Strategije reforme pravosuđa – Planirane aktivnosti u dijelu razvoja notarske službe i uspješnost njihove implementacije	23
7.2.1. Realizovane aktivnosti.....	23
7.2.2. Nerealizovane ili djelimično realizovane aktivnosti.....	24
8. Problemi u radu sa stanovišta notara	26
8.1. Najsporniji identifikovani problemi.....	26
8.2. Preporuke notara u cilju prevazilaženja prepreka u radu	27
9. Notarijat i iskustva građana.....	27
9.1 Rezultati istraživanje javnog mnjenja.....	27
9.2 Pritužbe građana na rad notara	28
9.3. Primjeri iskustva građana prikupljeni u saradnji sa novinarima	29
10. Iskustva advokata u saradnji sa notarima	30
10.1. Primjedbe na rad notara	30
10.2. Pozitivna iskustva advokata u radu sa notarima i preporuke za unaprjeđenje rada notara	31
10.3. Efekat uvođenja širokog obima isključivih nadležnosti notara na rad advokata	31

11. Rad notara kroz prizmu javnosti, NVO sektora i članaka objavljenih u štampanim medijima	32
11.1 Visoka Notarska tarifa.....	32
11.2 Učešće notara u sačinjavanju zelenaških ugovora?	32
11.3 Notarske greške?	33
11.4 Notari, javni funkcioneri?	33
12. Obim i značaj javnih ovlašćenja notara i pravo javnosti na uvid u njihov rad	34
ZAKLJUČCI.....	35
PREPORUKE	36

1. Uvod

1.1. Kratak istorijat notarijata – začeci u Crnoj Gori

Začeci notarijata na prostoru Crne Gore potiču iz srednjeg vijeka, kada su se, pod uticajem Venecije, u statutima Kotora i Budve nalazile odredbe o notarijatu, doduše, znatno različite od onoga što notarijat predstavlja danas.¹ Kraljevina Jugoslavija je 1930. godine donijela Zakon o javnim bilježnicima, kojim je javnim bilježnicima dato ovlašćenje da mogu sastavljati, ovjeravati ili izdavati potvrde o određenim ispravama. Ipak, ovaj zakon se nije primjenjivao na cijelom području Kraljevine Jugoslavije, konkretno, njegove primjene nije bilo u Crnoj Gori.²

Socijalistička Federativna Republika Jugoslavija (SFRJ) nije preuzela institut notarijata u svoj pravni poredak, tako da su tek nakon raspada SFRJ novoformirane države počele donositi svoje zakone kojima su regulisale oblast notarijata ili javnog bilježništva.

Crna Gora je među poslednjim državama bivše SFRJ uvela notarijat u svoj pravni sistem. Hrvatska, Slovenija i Makedonija su takve zakone donijele još devedesetih godina prošlog vijeka, Bosna i Hercegovina je notarijat uvela 2002. godine, dok je Republika Srbija poslednja u regionu uvela notarijat 2011. godine³.

Notarijat je u Crnoj Gori uveden Zakonom o notarima 2005. godine⁴, kojim se zakonodavac opredijelio za tzv. latinski tip notarijata koji karakteriše to da je notar nosilac javne službe, koju obavlja profesionalno, samostalno, nezavisno, neutralno i kao isključivo zanimanje, a isprave sačinjene od strane notara predstavljaju javne isprave i pod određenim uslovima mogu biti i izvršni naslovi.⁵

Zakon je donijet kao dio reforme pravosudnog sistema, na osnovu preporuka Savjeta Evrope i iskustava zemalja iz regiona, sa ciljem da se poveća stepen pravne sigurnosti u onim oblastima koje su stavljene u nadležnost notara, prije svega u oblasti prometa nekretninama, da se rastereti pravosuđe i državni aparat, ali i da se građanima pruži brža i efikasnija usluga.⁶

2. Pravni okvir – djelovanje i unutrašnja organizacija notarske službe u Crnoj Gori

2.1. Nadležnosti notara u Crnoj Gori

Nadležnost notara u Crnoj Gori je najvećim dijelom propisana Zakonom o notarima⁷, ali jednim dijelom i drugim zakonima koji regulišu posebne pravne oblasti.

Zakon o notarima predviđa da su notari nadležni za sastavljanje notarskih akata, primanje u depozit isprava, novca, hartija od vrijednosti i drugih predmeta, sprovođenje postupka raspravljanja zaostavštine i donošenje odluke u tom postupku. Pod notarskim aktima zakon podrazumijeva akte o pravnim poslovima, izjavama volje i činjenicama koje, u okviru svoje

¹ Radović M, Bikić E, Suljević S, *Notarijat u Crnoj Gori*, CIP – Katalogizacija u publikaciji, Podgorica 2010, str. 15.

² Ibid, str. 16.

³ Zakon o javnom beležništvu, *Sl. list RS*, br. 31/2011 od 9.5.2011.

⁴ *Službeni list Republike Crne Gore*, br. 68/05 od 15.11.2005. godine.

⁵ Latinski tip notarijata je prihvaćen kako u zemljama regiona, tako i u većini evropskih država.

⁶ Analiza o radu notarske službe u Crnoj Gori za period od 25. jula 2011. godine do 31.12.2012. godine, Notarska komora, 01.04.2013, str. 1: https://www.google.com/url?sa=t&rcct=j&q=&esrc=s&source=web&ccd=1&ved=0ahUKEwjz_v-Q18TTAhhXsHJoKHXHpAEcQFggjMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.gov.me%2FResourceManager%2FFileDownload.aspx%3Frlid%3D129584%26rType%3D2&usg=AFQjCNEHpzeegY8EoY7bjh2mXxonDoUptg

⁷ Zakon je objavljen u "Službenom listu RCG", br. 68/2005 i "Službenom listu CG", br. 49/2008 i 55/2016. Privremena pravila za primjenu člana 9. stav 4. i 5 objavljena su u *Sl. listu CG* 22/2017.

nadležnosti, sastavlja notar (*notarski zapis*), zapisnike o pravnim radnjama i činjenicama kojima prisustvuje notar (*notarski zapisnik*), potvrde o činjenicama koje potvrđuje notar (*notarska potvrda*) i ovjere prepisa, potpisa i drugih podataka (*notarska ovjera*)⁸. Osim toga, zakon predviđa da sud može notarima povjeriti određene poslove, kao na primjer da izvrše popis i procjenu zaostavštine, da čuvaju ostavinske spise, hartije od vrijednosti ili dragocjenosti.⁹

Ovlašćenje notara da sprovedu postupak raspravljanja zaostavštine i donose odluku u tom postupku propisano je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o notarima iz 2016. godine.¹⁰

2.2. Nadležnosti notara – zakonska rješenja zemalja u regionu u poređenju sa rješenjima u Crnoj Gori

Dok notari u Srbiji i Hrvatskoj imaju slične nadležnosti kao kod nas, notarima u Bosni i Hercegovini sudovi ili drugi državni organi mogu dodatno povjeriti i popis i pečaćenje stečajne mase, procjenu i javnu prodaju/licitaciju pokretnih stvari i nepokretnosti u vanparničnom postupku, kao i određene radnje u izvršnom postupku.¹¹

U Hrvatskoj notari imaju jedno specifičnije ovlašćenje, a koje ostale zemlje u regionu ne predviđaju. Notari kod njih mogu zastupati stranke u nespornim stvarima pred sudovima i drugim tijelima, pod uslovom da su te stvari u vezi sa ispravom koju je sačinio notar.¹² U tom slučaju notar ima sva prava i dužnosti advokata pa ima i pravo na nagradu i naknadu troškova po Advokatskoj tarifi.¹³ U Crnoj Gori notar ne može ni sam biti stranka pred sudom u predmetima u vezi sa ispravama koje je sačinio. Naime, Vrhovni sud Crne Gore je u svojoj presudi Uvp.br. 261/14 od 31.10.2014. godine zauzeo stav da sama činjenica da je sačinio notarski zapis notaru ne daje položaj stranke u postupku, odnosno zainteresovanog lica, ako se rješenjem čije poništenje notar traži ne dira u njegova neposredna prava i pravne interese.¹⁴

Kada je u pitanju obaveza notarske obrade isprava, u regionu imamo različita rješenja o tome koji pravni poslovi moraju biti sačinjeni u formi notarskog zapisa da bi bili pravno valjani. Tako imamo situaciju da se samo u Crnoj Gori i BiH predviđa da je forma notarskog zapisa obavezna sa sve pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima.¹⁵ U Srbiji su advokati štrajkom spriječili uvođenje takvog propisa.¹⁶

⁸ Nacrtom Zakona o ovjeravanju potpisa, rukopisa i prepisa predviđena je nadležnost notara i organa lokalne samouprave, dakle predviđeno je da, za razliku od sadašnjeg rješenja, sudovi više neće biti nadležni za ovjeravanje potpisa, rukopisa i prepisa. Nacrt je dostupan na <http://www.pravda.gov.me/biblioteka/nacrti-zakona>.

⁹ Čl. 4 i čl. 6 Zakona o notarima Crne Gore.

¹⁰ *Službeni list Crne Gore br. 55/16 od 17.08.2016. godine.*

¹¹ Čl. 72 Zakona o notarima Bosne i Hercegovine (*Službene novine Federacije BiH br. 45/02*).

¹² Čl. 4 Zakona o javnom bilježništvu Republike Hrvatske.

¹³ Čl. 167 Zakona o javnom bilježništvu Republike Hrvatske.

¹⁴ U konkretnom slučaju, Uprava za nekretnine je na osnovu ugovora o kupoprodaji koji je sačinio notar, donijela rješenje kojim dozvoljava upis prava svojine, nakon čega je Ministarstvo finansija, po žalbi hipotekarnog povjerioca, donijelo rješenje kojim poništava rješenje Uprave za nekretnine. Notar, koji je sačinio predmetni ugovor, je podnio tužbu Upravnom sudu kojom je tražio da se rješenje Ministarstva finansija poništi kao nezakonito. Upravni sud je odbio tužbu notara, nakon čega je notar Vrhovnom sudu podnio zahtjev za vanredno preispitivanje sudske odluke. Vrhovni sud je, odlučujući o predmetnom zahtjevu, ukinuo presudu Upravnog suda zbog učinjene povrede pravila postupka koja se ogledala u tome da je Upravni sud prvo morao odlučiti da li je lice koje je podnijelo tužbu bilo ovlašćeno za to, imajući u vidu da notar u konkretnom slučaju nije mogao biti stranka u postupku.

¹⁵ Čl. 52 st.1 tač. 6 Zakona o notarima Crne Gore i čl. 73 st.1 tač. 4 Zakona o notarima Bosne i Hercegovine.

¹⁶ Prvobitna verzija Zakona o javnom beležništvu Srbije je predviđala isključivu nadležnost notara samo za ugovore o raspolaganju nepokretnostima lica koja su poslovno nesposobna, da bi izmjenama iz 2013. godine notar postao isključivo nadležan za zaključenje ugovora o prometu nepokretnosti svih lica. Ta odredba je, između ostalih, dovela do štrajka advokata u Srbiji 17.09.2014. godine, koji je trajao četiri mjeseca, tokom kojeg su advokati tvrdili da su ovakvim odredbama zakona diskriminisani u odnosu na notare, te da je na taj način i ograničena sloboda izbora građana. Advokati za to vrijeme nijesu dolazili na suđenja, istrage, saslušanja, niti su obavljali druge pravne poslove, sem onih koji su vezani za rokove kao što je pisanje žalbi, ili vanrednih pravnih lijekova. Obustava rada advokata je okončana nakon što su, na osnovu predhodnog sporazuma između Ministarstva pravde i Advokatske komore, usvojene izmjene i dopune Zakona o javnom beležništvu koje, između ostalog, nijesu predviđale obaveznu notarsku formu za ugovore o kupoprodaji nepokretnosti.

Zajednička karakteristika svih zemalja u regionu jeste obavezna forma notarskog zapisa za ugovore koje zaključuju lica koja su maloljetna ili im je oduzeta poslovna sposobnost, a kojima oni raspolažu svojom imovinom ili nepokretnostima.¹⁷ Hrvatski zakonodavac takođe predviđa obaveznu formu notarskog zapisa za sve pravne poslove među živima, koje lično preduzimaju gluvi koji ne znaju čitati ili nijemi koji ne znaju pisati¹⁸, dok ostatak regiona, uključujući i Crnu Goru, nema u svojim zakonima ovakve odredbe.

Naš zakonodavac obaveznu formu notarskog zapisa takođe predviđa za bračne ugovore i ugovore o imovinskim odnosima između bračnih drugova i između lica koja žive u vanbračnoj zajednici, za ugovore o raspodjeli i ustupanju imovine za života, ugovore o doživotnom izdržavanju i nasljedničke izjave, ugovore o kupovini sa zadržavanjem prava vlasništva, kao i za obećanje poklona i ugovore o poklonima u slučaju smrti, dok slično predviđaju i zemlje regiona. Osim navedenih pravnih poslova, obavezna forma notarskog zapisa za pojedine pravne poslove može biti predviđena i nekim drugim zakonom.

Možemo zaključiti da, u odnosu na zemlje regiona, notari u Crnoj Gori i BiH imaju šire nadležnosti, imajući u vidu njihovu isključivu nadležnost kada su u pitanju pravni poslovi kojima se prenosi ili stiče svojina ili pak drugo stvarno pravo na nepokretnostima, a koje ovlašćenje je vrlo široko i značajno. Ipak, notari u BiH posjeduju još širu nadležnost, s obzirom na to da je njihovim zakonom predviđena obavezna notarska forma osnivačkih akata privrednih društava, utvrđivanje njihovih statuta, kao i svaka promjena statuta.¹⁹

Ovako široko postavljena nadležnost notara prije svega ima za cilj da u što većem broju pravnih poslova osigura pravnu sigurnost njegovih učesnika, kao i da preduprijedi eventualne sudske postupke koji bi mogli nastati iz predmetnih pravnih poslova.

2.3. Odgovornost, dužnosti notara i njihova uloga preventivnog sudije

Notar je shodno Zakonu o notarima dužan da naknadi štetu koju je drugom prouzrokovao pri vršenju notarskih poslova, pri čemu za prouzrokovanu štetu odgovara po opštim pravilima odgovornosti preduzetnika za naknadu štete, tj. odgovara cjelokupnom svojom imovinom, dok država Crna Gora ne odgovara za štetu koju učini notar.²⁰

Osim pravnih poslova za koje je zakonom predviđena obavezna notarska forma, stranke mogu i druge pravne poslove zaključiti u notarskoj formi. Notar mora odbiti preduzimanje radnje jedino ako je ta radnja prema zakonu nedopuštena, ako smatra da je stranka preduzima prividno ili ako zbog maloljetstva ili nekog drugog zakonskog razloga stranka ne može punovažno zaključivati

¹⁷ Čl. 52 st.1 tač. 2 Zakona o notarima Crne Gore, čl. 73 st. 1 tač 2 Zakona o notarima Bosne i Hercegovine, čl. 53 st. 1 tač. 1 Zakona o javnom bilježništvu Republike Hrvatske (*Narodne novine br. 78/93, 29/94, 16/07, 75/09 i 120/16*), dok čl.82 st. 1 tač.1 Zakona o javnim beležnicima Srbije (*Službeni glasnik Republike Srbije br. 31/11, 85/12, 19/13, 121/14, 6/15 i 106/15*) ne predviđa maloljetna, već samo poslovno nesposobna lica.

¹⁸ Čl. 53 st. 1 tač. 3 Zakona o javnom bilježništvu Republike Hrvatske.

¹⁹ Čl. 73 st.1 tač. 5 Zakona o notarima Bosne i Hercegovine. Ovako široka isključiva ovlašćenja koja je zakonodavac dao notarima u Bosni i Hercegovini su često kritikovana, jer se smatralo da je na ovaj način notarima dat svojevrsan monopol. Tako je Ustavnom sudu Federacije Bosne i Hercegovine podnijet zahtjev za ocjenu ustavnosti pojedinih odredaba Zakona o notarima, po kojem je Ustavni sud donio odluku da, između ostalih, član 73 Zakona o notarima, koji propisuje za koje pravne poslove je obavezna notarska obrada isprava, nije u skladu sa Ustavom Federacije BiH. Zahtjev se zasnivao na tezi da predmetni član uspostavlja direktnu diskriminaciju advokata u odnosu na notare, te da im je u jednom segmentu oduzeto pružanje pravne pomoći kao i da je eliminisana sloboda izbora građana od koga će tražiti pravne usluge. Ipak, sada postoje suprotni stavovi o tome da li je ovom odlukom Ustavnog suda po automatizmu omogućeno sačinjavanje ovih isprava mimo notara, ili je pak neophodno mijenjati čitav niz zakonskih propisa kojima su takođe predviđene isključive nadležnosti notara.

²⁰ Čl. 18, t.1, 2 i 5 Zakon o notarima.

pravne poslove.²¹ Protiv ovakve odluke notara stranka ima pravo da podnese pritužbu Notarskoj komori.²²

Zakon takođe predviđa kada će postojati obaveza notara da se izuzme, odnosno da odbije preduzimanje službene radnje. Razlozi za izuzimanje notara su slični kao i razlozi za izuzimanje bilo kog službenog lica, a vezani su za njegov lični odnos sa nekom od stranaka koji bi mogao dovesti u sumnju njegovu nepristrasnost.²³

Prilikom preduzimanja radnji, notar je dužan da, kao nosilac javne službe, postupa nepristrasno i savjesno, što znači da ne smije davati prednost nekoj od stranaka tj. neku stranku protežirati ili dovesti u nepovoljniji položaj. Notar je dužan savjetovati stranke i voditi brigu o tome da se utvrdi njihova prava volja te im objasniti pravne posljedice pravnih poslova koje preduzimaju.²⁴

Ako se desi da su izjave stranaka nejasne, nerazumljive ili pak dvosmislene, odnosno ako zbog takvih izjava može doći do sporova i pravnih smetnji, notar je dužan upozoriti stranke. Ako i nakon njegovog upozorenja stranke odluče da ostanu pri takvim izjavama, notar će ih unijeti u predmetni akt s tim što će u istom navesti da su stranke upozorene o mogućim posljedicama takvih izjava.²⁵ Notar je takođe dužan da upozori stranku ako smatra da ona nema pravo da sklopi određeni pravni posao, te ukoliko ona i pored toga insistira na sklapanju predmetnog pravnog posla, notar je dužan u samom aktu navesti da je stranka prethodno upozorena na manjkavosti. Ako postoji izričita zakonska zabrana za konkretan pravni posao, notar je svakako dužan odbiti sastavljanje predmetnog akta.²⁶ Obaveznim upozorenjima o posljedicama pravnog posla, odnosno o eventualnim manjkavostima istog i postupajući u skladu sa obavezom utvrđivanja prave volje strana koje učestvuju u sačinjavanju pravnog posla, notari ostvaruju njihovu ulogu preventivnog sudije, jer sprječavaju eventualne sudske sporove.

2.4. Uslovi za izbor notara u Crnoj Gori

Da bi neko bio imenovan za notara u Crnoj Gori mora da ispunjava sledeće uslove:

- da je državljanin Crne Gore (izuzetno državljanin članice EU);
- da ima opštu zdravstvenu i poslovnu sposobnost;
- da je diplomirani pravnik;
- da ima položen pravosudni i notarski ispit;
- da ima najmanje pet godina radnog iskustva u pravnoj struci, od toga najmanje tri godine radnog iskustva nakon položenog pravosudnog ispita;
- da nije osuđivan za djelo koje ga čini nepodobnim za obavljanje poslova notara.

U Crnoj Gori notar ne može biti advokat, niti može profesionalno obavljati drugu djelatnost, pod tim ne podrazumijevajući naučnu, obrazovnu i umjetničku djelatnost, aktivnosti zaštićene autorskim pravima, kao ni obavljanje poslova u Notarskoj komori ili međunarodnim udruženjima notara.²⁷

²¹ Čl. 27 Zakona o notarima Crne Gore.

²² Pritužba, kao pravni lijek u konkretnom slučaju, nije dovoljno djelotvorna. Zakon ne predviđa niti rok u kome se mora podnijeti, niti u kom roku Komora mora o njoj da odluči. U Srbiji npr. javni beležnik mora donijeti rješenje o odbijanju preduzimanja službene radnje, na koje stranka ima pravo prigovora nadležnom sudu u roku od osam dana od prijema rešenja. Sud je dužan odlučiti o njemu takođe u roku od osam dana, dok je pravni lijek predviđen i na rješenje suda, u slučaju da je prigovor odbijen, a o kom nadležni sud mora odlučiti u roku od 15 dana. Ukoliko je pak prigovor stranke usvojen, javni beležnik nema pravo žalbe. Vidjeti: čl. 531 i 53b Zakona o javnom beležništvu Republike Srbije.

²³ Čl. 28 Zakona o notarima.

²⁴ Prančić V., „O dužnosti poduzimanja i uskrati službene radnje javnog bilježnika“, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 4/08, str. 999; nav. prema Juras D., „Disciplinska odgovornost notara u Republici Crnoj Gori“, Pravne teme, br. 5, str. 8.

²⁵ Čl. 48 Zakona o notarima Crne Gore.

²⁶ Čl. 29 Zakona o notarima Crne Gore.

²⁷ Čl. 13 Zakona o notarima Crne Gore.

2.5. Uslovi za izbor notara u zemljama regiona – razlike u odnosu na Crnu Goru

Dok je većina uslova koje je potrebno ispuniti da bi neko lice moglo biti imenovano za notara slična, u regionu ipak postoje razlike u odnosu na potrebno radno iskustvo. Tako Hrvatska, BiH i Srbija predviđaju da je potrebno imati najmanje pet godina radnog iskustva nakon položenog pravosudnog ispita, dok naš zakonodavac predviđa da je dovoljno da to budu tri godine nakon položenog pravosudnog ispita.

Još jedna razlika koja postoji između Crne Gore i zemalja regiona tiče se političkog djelovanja notara. U BiH se za notara ne može imenovati lice koje je član neke političke partije.²⁸ Zakon o javnom beležništvu Republike Srbije ima malo drugačiju odredbu koja ne isključuje mogućnost da notar bude član političke partije, ali predviđa da ne smije biti član organa političke stranke, niti finansirati političku stranku, koaliciju ili kandidata na izborima.²⁹ Zakon o javnom bilježništvu Hrvatske predviđa da se na političko djelovanje notara primjenjuju pravila o zabrani političkog djelovanja sudija³⁰, što znači da notari ne smiju biti članovi političke partije niti se baviti političkom djelatnošću.³¹ U Crnoj Gori i dalje ne postoji odredba koja zabranjuje notarima da budu članovi političkih partija, niti pak članovi organa političkih partija, iako je u radnoj verziji Zakona o notarima bila predviđena ovakva odredba. **Notari su nosioci javnih ovlašćenja koji vrše poslove iz nadležnosti suda u dijelu ovjere dokumenata i vođenja ostavinskih postupaka, i imaju značajnu ulogu u ostvarivanju pravne sigurnosti na generalnom nivou, kako u sferi prometa nekretnina i ustanovljavanja stvarnih prava na nepokretnostima, tako i kroz sprječavanje sudskih postupaka njihovim proaktivnim učešćem prilikom zaključenja pravnih poslova među strankama. Samim tim njihova nezavisnost i nepristrasnost u radu moraju biti osigurane u što većoj mjeri, pa se uvođenje nespojivosti notarske profesije sa političkim angažmanom notara javlja kao opravdano rješenje, što je prepoznato i u pravnim sistemima zemalja u regionu.**

Zakonska rješenja zemalja u regionu ne predviđaju ograničenja na strani notara za obavljanje djelatnosti, odnosno poslova u svojstvu izvršioca zavještanja, staratelja zaostavštine, staratelja poslovno nesposobnog lica ili nekog drugog sličnog posla zasnovanog na odluci nadležnog organa. **Pored toga, za razliku od Crne Gore, u Srbiji notari mogu istovremeno biti medijatori i arbitri, a u Hrvatskoj i stečajni upravnici³².**

2.6. Broj i organizacija rada notara

Iako je Zakon o notarima usvojen još 2005. godine, notarijat je u Crnoj Gori postepeno uveden, pa su prvi notari počeli sa radom tek 25. jula 2011. godine. Pravilnikom o broju mjesta i službenim sjedištima notara³³ je predviđeno da u Crnoj Gori bude imenovano 65 notara, shodno principu da se za teritoriju opštine, na svakih 15.000 stanovnika³⁴ odredi po jedno notarsko mjesto sa službenim sjedištem u toj opštini. Pored ovog kriterijuma, vodilo se računa i o obimu obavljanja privredne djelatnosti na pojedinim područjima.

Do sada je imenovano 50 notara, na područjima kako je prikazano u tabeli koja slijedi.

²⁸ Čl. 26 st. 1 tač. 6 Zakona o notarima Bosne i Hercegovine.

²⁹ Čl. 56 Zakona o javnom beležništvu Republike Srbije.

³⁰ Čl. 38 st. 3 Zakona o javnom bilježništvu Hrvatske.

³¹ Čl. 90 st. 1 Zakona o sudovima Hrvatske (*Narodne novine br. 28/13 i 33/15*).

³² Čl. 5 Zakona o javnom beležništvu Republike Srbije, čl. 56 Zakona o notarima Bosne i Hercegovine i čl. 39 Zakona o javnom bilježništvu Republike Hrvatske.

³³ *Službeni list Republike Crne Gore br. 23/06 i 11/12*.

³⁴ U Srbiji je predviđeno da će za područje jedne opštine, grada ili gradske opštine biti imenovan najmanje jedan notar, dok će na područjima sa većom koncentracijom stanovništva i intenzivnijim privrednim poslovanjem na svakih 25.000 stanovnika ići po jedan notar.

OPŠTINA	BROJ PREDVIĐENIH NOTARA	PODRUČJE OSNOVNOG SUDA	BROJ IMENOVANIH NOTARA
Andrijevića	1	Berane	/
Bar	5	Bar	5
Berane	3	Berane	2
Bijelo Polje	4	Bijelo Polje	3
Budva	4	Kotor	4
Cetinje	2	Cetinje	1
Danilovgrad	2	Danilovgrad	2
Herceg Novi	3	Herceg Novi	3
Kolašin	1	Kolašin	/
Kotor	4	Kotor	4
Mojkovac	1	Bijelo Polje	/
Nikšić	6	Nikšić	4
Plav	1	Plav	/
Plužine	1	Nikšić	/
Pljevlja	3	Pljevlja	1
Podgorica	15	Podgorica	15
Rožaje	2	Rožaje	1
Šavnik	1	Žabljak	/
Tivat	3	Kotor	3
Ulcinj	2	Ulcinj	2
Žabljak	1	Žabljak	/

Tabela o imenovanim notarima po opštinama do 01.04.2017. godine

Kao što se može vidjeti iz tabele, još uvijek nemamo imenovane notare u svim opštinama, odnosno još uvijek imamo opštine u kojima broj imenovanih notara nije dostigao onaj koji je predviđen Pravilnikom.

Kada govorimo o zemljama u regionu, možemo vidjeti da i one predviđaju da na teritoriji jedne opštine, odnosno na području jednog suda, bude najmanje po jedan notar, s tim što će se taj broj povećati ako se radi o područjima sa većom koncentracijom stanovništva. Tako je u Hrvatskoj predviđeno da na svakih 15.000 stanovnika ide najmanje po jedan notar, u BiH taj broj iznosi 20.000, a u Srbiji je predviđeno da se na svakih 25.000 hiljada stanovnika određuje po jedan notar.³⁵ U Francuskoj, na primjer, na svakih 6.978 stanovnika je imenovan po jedan notar, dok u Njemačkoj na svakih 9.316 dolazi po jedan notar.³⁶

Službeno područje notara je prije svega značajno kod pravnih poslova kojima se vrši prenos i uspostavljanje prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnosti, u kojim slučajevima će notarske zapise sastavljati neki od notara na čijem službenom području se nalazi nepokretnost, po izboru stranke.

³⁵ Vidjeti: Čl. 16 Zakona o javnom bilježništvu Republike Hrvatske, čl. 27 Zakona o notarima Bosne i Hercegovine i čl. 15 Zakona o javnom beležništvu Republike Srbije.

³⁶ <http://notaries-europe.com>, <http://www.worldometers.info/world-population>.

Sva ona pitanja koja nijesu dovoljno precizirana samim zakonom, a posebno ona vezana za organizaciju i način unutrašnjeg poslovanja kancelarije notara i njihov rad, bliže su uređena Pravilnikom o radu notara.³⁷

2.7. Notarska komora

2.7.1. Sastav Notarske komore i njeni organi

Notari se po pravilu organizaciono povezuju u komore. U Crnoj Gori je Notarska komora osnovana 29.04.2011. godine, a njenim Statutom je predviđeno da je obavezna profesionalna organizacija notara i da je članstvo u njoj obavezno za sve notare koji imaju sjedište na teritoriji Crne Gore.³⁸

Notarske komore, ili neka druga udruženja notara, u zemljama gdje je prihvaćen latinski tip notarijata udružene su u Međunarodnu uniju notara (UINL). UINL sada čine notarijati iz 84 države, među kojima je i Crna Gora, koja je na Kongresu održanom u Alžiru 18. oktobra 2012. godine, primljena u punopravno članstvo.³⁹

Notarska komora je dakle profesionalno udruženje notara, osnovano sa ciljem da brine o ugledu, časti i pravima notara, starajući se da notari svoje poslove vrše savjesno i u skladu sa zakonom, kao i da poštuju Kodeks notarske etike.⁴⁰

Organi Notarske komore su:

- Skupština;
- Upravni odbor;
- Predsjednik i jedan potpredsjednik.

Skupština Notarske komore, kao najviši organ upravljanja, donosi Statut, Poslovnik o radu, Kodeks notarske etike, Notarsku tarifu, uz saglasnost Vlade⁴¹, kao i sve druge opšte akte.

2.7.2. Uloga i djelovanje Notarske komore

2.7.2.1. Ravnomjerna raspodjela angažmana notara prilikom sačinjavanja pravnih poslova u kojima se država javlja kao stranka

Značajna uloga Notarske komore je svakako uspostavljanje i razvijanje solidarnosti među samim notarima, kao i razvijanje saradnje sa drugim notarskim komorama i međunarodnim notarskim organizacijama, te sa udruženjima pravnika, advokata i drugim sličnim udruženjima. Ostvarujući svoju ulogu uspostavljanja solidarnosti među notarima, na predlog crnogorske Notarske komore, između ostalih, usvojene su i izmjene Zakona o notarima iz 2016. godine, kojima je predviđeno da će notarske zapise o onim pravnim poslovima na osnovu kojih se vrši prenos i uspostavljanje prava svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima, a kojima se kao ugovorna strana (ili založni povjerilac) javlja državni organ, organ državne uprave, organ lokalne samouprave, ustanova ili drugo pravno lice koje vrši javna ovlašćenja, ili pak privredno društvo u kojem je država većinski vlasnik kapitala, sastavljati notar sa službenog područja na kojem se

³⁷ Službeni list Crne Gore, br. 30/09 i 36/13.

³⁸ Statut Notarske komore (Službeni list Crne Gore br. 27/11, 22/12 i 41/12).

³⁹ Odluka o prijemu Crne Gore u članstvo UINL dostupna na <http://notarskakomora.me/images/docs/Odluka-crnogorski.pdf>.

⁴⁰ Čl. 7 Statuta Notarske komore.

⁴¹ Radnom verzijom Predloga Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o notarima je bilo predviđeno da će notarsku tarifu donositi Vlada, po pribavljenom mišljenju Notarske komore, čemu su se notari, na organizovanoj javnoj raspravi tim povodom, usprotivili. Konačna verzija Predloga Zakona ipak nije sadržala ovu izmjenu.

nalazi nepokretnost, pri čemu se mora voditi računa o ravnomjernoj zastupljenosti notara u vršenju ovih poslova na način što će Notarska komora određivati nadležnog notara prema abecednom redu.⁴² **Predmetnim izmjenama je onemogućeno dotadašnje favorizovanje pojedinih notara od strane državnih organa, odnosno organa lokalne samouprave, što je svakako opravdana izmjena sa stanovišta notara, posebno imajući u vidu da je vrijednost ovih predmeta najčešće veoma visoka, te da postoji javni interes da se prilikom zaključenja takvih pravnih poslova u što većoj mjeri osigura nepristrasnost i samostalnost notara u radu.**

2.7.2.2. Predlog primjene principa ravnomjerne raspodjele angažmana notara i kod pravnih poslova u kojima se banke i investitori javljaju kao stranke

Iz intervjua koji su za potrebe ovog Izvještaja sprovedeni sa pojedinim notarima kao i predsjednikom i potpredsjednikom Notarske komore, obaviješteni smo da se Notarska komora angažovala na planu suzbijanja neloyalne konkurencije, koja, iako nezvanično, postoji među notarima, tj. na planu suzbijanja favorizovanja pojedinih notara od strane banaka i većih investitora, čime se ograničava pravo stranaka na slobodan izbor notara. Ovaj problem je identifikovan kao jedan od glavnih problema sa kojima se notari susrijeću u poslovanju, o čemu će biti riječi i u nastavku.

Na sjednici Skupštine Notarske komore predloženo je usvajanje odluke po kojoj će se pravni poslovi koje zaključuju fizička lica sa bankama i investitorima, pretežno u oblasti izgradnje stambenih i poslovnih objekata, a za koje je predviđena obavezna notarska forma, ravnomjerno raspoređivati među notarima, a na način kako se raspodjela vrši u skladu sa članom 9 Zakona o notarima. Predloženo je da stranke za pravne poslove koje zaključuju sa bankama i investitorima, a za koje je predviđena notarska forma, ostvaruju popust od 20% u odnosu na važeću Notarsku tarifu, ako se odabir notara za sačinjavanje isprave vrši prema principu ravnomjerne raspodjele od strane Notarske komore. Slobodan odabir notara bi takođe ostao opcija, s tim što stranke tada ne bi mogle ostvariti pravo na popust. Predlog je umnogome u pogledu uslova, inspirisan praksom koja je ustanovljena prilikom sprovođenja programa-projekta Vlade "1000 plus stanovi". Nažalost ovaj predlog nije usvojen na sjednici skupštine, jer su za dostizanje potrebne većine za usvajanje predložene odluke nedostajala četiri glasa. Predlog je imao potpunu podršku Ministarstva pravde. **Činjenica da je solidarnost notara za usvajanje ovakvog predloga izostala, upućuje i na zaključak da favorizovanje pojedinih notara od strane banaka i investitora ipak postoji, te da je lični interes pojedinih notara u konkretnom slučaju prevagnuo. Samim tim su pojedini notari i dalje suočeni sa problemom manjeg obima posla usljed umreženosti banaka i investitora sa nekim od kolega notara, a stranke su ostale bez mogućnosti ostvarivanja povoljnije tarife i stvarnog uživanja slobode prilikom izbora notara.** Ipak, jedna od poslovnih banaka u Crnoj Gori – Prva banka Crne Gore je podnijela inicijativu Notarskoj komori Crne Gore da se prilikom sačinjavanja ugovora vrši raspored predmeta po notarima, s tim da se istovremeno prilikom sačinjavanja ugovora sačini i založna izjava, te da se nakon toga zajedno predaju Upravi za nekretnine na knjiženje. Upravni odbor Notarske komore je svojom odlukom na sjednici od 27.12.2016. godine usvojio predmetnu inicijativu.

2.7.2.3. Ujednačavanje prakse u postupanju notara kroz preporuke Notarske komore

Bitna nadležnost organa Notarske komore jeste i donošenje preporuka u kojima se zauzima stav o tome kako se mogu riješiti pitanja koja se notarima javljaju kao sporna u obavljanju djelatnosti. Ove preporuke nemaju obavezujući karakter, pa tako notari i dalje ostaju samostalni u preduzimanju službenih radnji.⁴³

⁴² Čl. 9 Zakona o notarima Crne Gore.

⁴³ Čl. 87 Statuta Notarske komore.

Upravni odbor Notarske komore je od početka rada na sjednicama donosio brojne zaključke, preporuke i zauzimao stavove koji se odnose na primjenu propisa i ujednačavanja notarske prakse. Tako je Upravni odbor, na samom početku rada notarijata, uvažio brojne preporuke Ministarstva pravde koje su se prevashodno odnosile na pravilnu primjenu odredaba Tarife o nagradama i naknadama notara. Iz pregleda usvojenih zaključaka, stavova i preporuka Upravnog odbora Notarske komore, koji su objedinjeni u Zbirci koja je za potrebe izrade ovog izvještaja dostavljena Akciji za ljudska prava od strane Notarske komore, može se zaključiti i da postoji dobra saradnja Notarske komore sa Upravom za nekretnine. Saradnja se pretežno ogleda u usvajanju zaključaka koje je Uprava za nekretnine donijela na Savjetovanju o primjeni Zakona o državnom premjeru i katastru od 16.12.2016. godine, te zajedničkih zaključaka sa sastanka predstavnika ova dva organa od 30.01.2014. godine, čiji je osnovni cilj usklađivanje postupanja notara prilikom izrade notarskih zapisa o pravnim poslovima kojima se stiču i prenose stvarna prava na nepokretnostima, na način da Uprava za nekretnina na osnovu istih može bez zakonskih smetnji da vrši odgovarajuće upise u katastru.

Jedan od zaključaka Upravnog odbora sa sjednice od 02.04.2012. godine se odnosi na obavezu svih notara da odbiju ovjeru potpisa na izjavama kojima se stiče, prenosi ili ograničava stvarno pravo na nepokretnostima, imajući u vidu da se takva isprava mora sačiniti u formi notarskog zapisa.

U cilju obezbjeđivanja što veće zaštite, donijeta je i preporuka da notari obavještavaju jedni druge o nezakonitim i sumnjivim pravnim poslovima u pokušajima zaključivanja nedozvoljenih pravnih poslova kao i drugih nezakonitih radnji.

Kako je Notarska komora došla do saznanja da pojedini notari, prilikom sačinjavanja notarskih zapisa na osnovu stranih isprava, prihvataju strane isprave koje nijesu legalizovane na propisan način, a imajući u vidu da to i sam notarski zapis čini neispravnim, Upravni odbor je zauzeo stav da se notari, prilikom sačinjavanja takvih zapisa, moraju pridržavati pravila o potrebnoj legalizaciji.

Među ostalim stavovima i preporukama Upravnog odbora navodi se da: nasljedničke izjave sačinjene u formi notarske ovjere (OVP) se ne mogu prihvatiti u vođenju ostavinskih postupaka, notari nemaju ovlašćenja da sačinjavaju smrtovnice osim za predmete za koje su zaduženi od strane osnovnih sudova, notari nikako ne smiju ovjeravati potpise na dokumentima koji su ovjereni faksimilom, bilo kakav lični web sajt notara na kojem bi objavljivali podatke o sebi predstavlja vid reklame i u suprotnosti je sa Kodeksom notarske etike.

Potpredsjednik Notarske komore, gospodin Darko Ćurić, smatra da su preporuke Upravnog odbora Komore notari selektivno primjenjivali.⁴⁴ U decembru 2016. godine oformljena je posebna Komisija za stručnu edukaciju notara, sačinjena od 6 izabranih notara, dok je predviđeno da će se preostali članovi, koji neće biti iz reda notara, imenovati naknadno.⁴⁵ Komisija će ubuduće donositi preporuke koje notarima mogu koristiti u radu i spriječiti nekonzistentnosti u postupanju koje mogu biti na štetu stranaka, tj. uticati na valjanost pravnog posla u kom je obavezno njihovo učešće. Komisija je aktivna u radu nepunih dva mjeseca, pri čemu Ćurić očekuje da će notari postupajući u skladu članom 3, st. 2 Kodeksa notarske etike⁴⁶, posebno sada kada je oformljena posebna stručna komisija, revnosnije implementirati izdate preporuke

⁴⁴ Intervju sa Darkom Ćurićem, potpredsjednikom Notarske komore Crne Gore, Gorjana Leković, 13.04.2017.

⁴⁵ Komisija je osnovana Odlukom Upravnog odbora Notarske komore na sjednici od 01.12.2016. godine.

⁴⁶ Svi notari kao dio notarske službe Crne Gore dužni su ujednačeno i istovjetno postupati u istim ili sličnim situacijama u obavljanju notarskih poslova i dužnosti.

2.8. Notarska tarifa u Crnoj Gori u odnosu sa notarskom tarifom zemalja u regionu

Skupština Notarske komore Crne Gore je 13. juna 2011. godine donijela Tarifu o nagradama i naknadama za rad notara⁴⁷ kojom je predviđeno da nagrada za notarski posao zavisi od vrste posla i da ista može biti određena prema vrijednosti predmeta, prema utrošenom vremenu ili pak u fiksnom iznosu. Takođe je predviđeno da se nagrada za obavljeni posao notara određuje na način što se sabere broj bodova za pojedini notarski posao, nakon čega se pomnoži sa vrijednošću boda (koja je iznosila 0.50 €) i izrazi u eurima.⁴⁸

Imajući u vidu da su cijene notarskih usluga, predviđene ovom Tarifom, od strane mnogih ocijenjene kao previsoke, Notarska komora je, uz prethodnu saglasnost Vlade, 2012. godine donijela novu Tarifu, čijim stupanjem na snagu je prethodna prestala da važi.⁴⁹

Novom tarifom su, za razliku od prethodne, naknade obračunate u eurima a ne u bodovima, predviđeni su manji intervali u kojima se kreće vrijednost predmeta prema kojoj se određuje naknada. Ova promjena je svakako opravdana jer sada nemamo istu naknadu bez obzira da li nam je vrijednost predmeta 50.001 € ili 80.000 €, kao što je to ranije bio slučaj. **Ipak, i dalje ima prostora da predmetni intervali budu još manji, jer i sada imamo slučaj da je ista naknada predviđena za vrijednost predmeta od 80.001 € do 120.000 €.**⁵⁰

Kada govorimo o sačinjavanju zapisa o potvrdi privatne isprave, tzv. solemnizaciji, notarima pripada naknada u visini od 80% od naknade koja je propisana za sastavljanje notarskog zapisa za konkretni pravni posao, koja je ujedno i najskuplja u poređenju sa zemljama u regionu. U regionu je notarska naknada predviđena za ovu vrstu posla značajno niža, pa tako u Srbiji ona iznosi 60%, a u Hrvatskoj 50% od naknade predviđene za sastavljanje notarskog zapisa.⁵¹

Dok kod nas ne postoji potpuno oslobađanje od plaćanja notarskih usluga, Javnobeležničkom tarifom Srbije je predviđeno da su Republika Srbija, državni organi i posebne organizacije, autonomne pokrajine, jedinice lokalne samouprave i njihovi organi, te ustanove osnovane od strane navedenih i Crveni krst oslobođeni od plaćanja nagrade i naknade.⁵² Osim toga, poslednjim izmjenama i dopunama Javnobeležničke tarife iz 2017. godine predviđeno je i oslobođenje od plaćanja nagrade za ovjeru potpisa i prepisa ili fotokopije, kao i umanjenje nagrade za ovjeru prepisa ili fotokopije za pojedine akte i pojedine kategorije lica.⁵³

Prema odredbama Tarife, sljedeće kategorije lica su oslobođene obaveze plaćanja pune naknade notara shodno važećoj tarifi: djeca bez roditeljskog staranja, djeca sa posebnim potrebama, lica koja su ostvarila status korisnika kredita za samozapošljavanje kod Zavoda za zapošljavanje, kao i druga lica u opravdanim slučajevima, po Odluci Upravnog odbora. Navedene kategorije su dužne snositi samo 50% obračunate naknade.⁵⁴

Tarifom u Crnoj Gori, kao i tarifama zemalja u regionu, je predviđeno da je notar ovlašćen i dužan da preda stranci ili drugim učesnicima pravnog posla notarske isprave koje je sačinio, tek nakon što su troškovi, izdaci i naknade plaćeni u cjelosti.⁵⁵

Osim ove tarife, Skupština Notarske komore je 27.11.2012. godine donijela i Tarifu o naknadama za rad notara kao povjerenika suda u ostavinskom postupku.⁵⁶ Predmetnom tarifom je

⁴⁷ Službeni list Crne Gore br. 34/11 od 12.07.2011. godine.

⁴⁸ U Srbiji i Hrvatskoj postoji sistem bodovanja prilikom određivanja nagrade.

⁴⁹ Službeni list Crne Gore br. 06/12 od 27.01.2012. godine.

⁵⁰ Hrvatskom tarifom je predviđeno čak 11 intervala u kojima se kreće vrijednost predmeta.

⁵¹ U Bosni i Hercegovini ne postoji predviđen postupak solemniziranja privatnih isprava, što predstavlja izuzetak u odnosu na zemlje regiona. Vidjeti: "Nadležnosti notara u Bosni i Hercegovini", Poveljić M., Zbornik PFZ, 63/2013, str. 251.

⁵² Čl. 17a Javnobeležničke tarife.

⁵³ Tarifni broj 10a Javnobeležničke tarife.

⁵⁴ Čl. 20 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara.

⁵⁵ Čl. 18 Tarife o nagradama i naknadama za rad notara, čl. 19 Javnobeležničke tarife i čl. 10 Tarife o nagradama i naknadama notara.

predviđeno da će se naknada odrediti prema vrijednosti zaostavštine i ista se kreće od 17.09 €, kada je vrijednosti zaostavštine do 1.000 €, pa do 256.41 €, koji iznos je određen kao maksimalan.⁵⁷ Taksenom tarifom, koja čini sastavni dio Zakona o sudskim taksama, je predviđeno da će se taksa za postupak raspravljanja zaostavštine kretati od 20.00 € do 300.00€. **Dakle, osim što je ostavinski postupak pred notarima efikasniji, on je i finansijski povoljniji za stranke.**

3. Postupanje notara u ostavinskim predmetima

3.1. Proširena ovlašćenja notara ustanovljena Izmjenama Zakona o vanparničnom postupku od aprila 2015. godine

U skladu sa zaključcima Analize za potrebe racionalizacije pravosudne mreže iz decembra 2015. godine⁵⁹, notarima je povjerena značajna uloga u pravcu rasterećenja sudova, kao i postizanja rezultata u bržem i efikasnijem rješavanju ostavinskih predmeta. U skladu sa identifikovanim potrebama racionalizacije pravosudne mreže usvojene su izmjene Zakona o vanparničnom postupku (*Sl. list CG* 20/15 od 24.04.2015), kojim je uvedena je obavezna nadležnost notara kao povjerenika suda u postupcima raspravljanja zaostavštine u nespornim ostavinskim predmetima, pri čemu je sud, kao viša instanca ostao nadležan za odlučivanje po prigovorima protiv rješenja notara donjetog u postupku raspravljanja zaostavštine. Pored toga, u slučaju pojavljivanja spora u odnosu na pravo ili činjenice u postupku raspravljanja zaostavštine pred notarom, predmet se takođe vraća na odlučivanje nadležnom sudu. Isključiva nadležnost suda je predviđena i u slučaju potrebe postavljanja privremenog staraoca zaostavštine, kada je istaknut zahtjev za izdvajanje zaostavštine od imovine nasljednika, ili kad je potrebno odrediti mjere obezbjeđenja zaostavštine. Predviđeno je da se efekat ovog rješenja prati u naredne dvije godine, računajući od maja 2015. godine kada se počelo sa primjenom Izmjena Zakona o vanparničnom postupku, kako u pogledu kvantiteta tako i u pogledu kvaliteta ostvarivanja prava građana u ostavinskim postupcima.⁶⁰

3.2. Efekat rasterećenja sudova

Na osnovu izvještaja Notarske komore o radu notara za 2016. godinu, te godine su notarima crnogorski sudovi povjerali u rad 5. 951 predmeta, od čega je broj završenih predmeta bio 4.664. Od ukupnog broja završenih predmeta na odlučivanje po prigovoru sudu je vraćeno samo 34.⁶¹

Osnovni sudovi u Kolašinu, Žabljaku i Plavu i dalje ne povjeravaju ostavinske predmete notarima zato što na njihovom području još uvijek nisu imenovani notari, a i ovjere na teritorijama ovih Opština i dalje su u nadležnosti sudova i organa lokalne samouprave⁶².

U Analizi Ministarstva pravde o radu notara sa posebnim osvrtom na njihov rad u ostavinskom postupku⁶³, iz juna 2016. godine, konstatovano je da se povjeravanjem vođenja nespornih

⁵⁶ Službeni list Crne Gore, br. 019/13 od 19.04.2013. godine.

⁵⁷ Čl. 7 Tarife o naknadama za rad notara kao povjerenika suda u ostavinskom postupku.

⁵⁸ Tarifni br. 5 Taksene tarife (*Službeni list Republike Crne Gore br. 076/05, 039/07, Službeni list Crne Gore br. 040/10 i 073/10*).

⁵⁹ Analiza za potrebe racionalizacije pravosudne mreže, Ministarstvo pravde Crne Gore, decembar 2015, dostupna na: <http://www.pravda.gov.me/biblioteka/strategije>.

⁶⁰ Isto, strana 52;

⁶¹ Zbirni izvještaj o radu notara za 2016. godinu, Notarska komora, dostupan na: <http://notarskakomora.me/images/docs/Zbirni-izvjestaj-o-radu-notara-za-2016-godinu.pdf>.

⁶² Analiza rada notara sa posebnim osvrtom na njihov rad u ostavinskom postupku, Ministarstvo pravde, jun 2016, dostupna na: <http://www.pravda.gov.me/biblioteka/strategije>.

⁶³ Isto.

ostavinskih postupaka notarima postigao cilj rasterećenja i racionalizacije osnovnih sudova, što je potvrđeno i Godišnjim izvještajem od radu notara za 2016. godinu. Zaključak analize je da je postupak raspravljanja zaostavštine pred notarima u velikoj mjeri brz i efikasan, te da se u najvećem broju slučajeva rok od 60 dana ispostavlja kao realan za sprovođenje ostavinskog postupka, dok neznatan broj prigovora u odnosu na broj predmeta ukazuje na profesionalnost i efikasnost notara.⁶⁴

U neposrednom kontaktu sa notarima i njihovim saradnicima došli smo do podatka da je od ukupnog broja ostavinskih predmeta koji su im povjereni znatan dio ostavinskih postupaka iniciran po službenoj dužnosti od strane sudova, i to odmah po dostavljanju smrtovnice od strane Ministarstva unutrašnjih poslova. Do povjeravanja raspravljanja zaostavštine notarima, sudovi su pretežno postupali samo po predlozima za pokretanje ostavinskog postupka, koje su podnosile zainteresovane stranke i usljed preopterećenosti u radu prioritet u rješavanju davali upravo tim predmetima, dok su znatno rjeđe pokretali postupke po službenoj dužnosti.

3.3. Problemi u praksi prilikom sprovođenja ostavinskih postupaka

Problemi notara u radu prilikom postupanja u ostavinskim predmetima se prvenstveno odnose na poteškoće prilikom stupanja u kontakt sa nasljednicima, budući da su u predlozima za pokretanje ostavinskog postupka i dostavljenoj dokumentaciji često navedeni nepotpuni podaci o adresama nasljednika, ili navedene adrese nisu tačne, odnosno u međuvremenu budu promjenjene, a da se promjena ne registruje kod Ministarstva unutrašnjih poslova. Samim tim preduslovi, procesne pretpostavke za održavanje ročišta iz više navrata ne budu ispunjeni, zbog neuredne dostave poziva. Pored toga se dešava da predlozi za pokretanje ostavinskog postupka ne sadrže odgovarajuću dokumentaciju kojom se dokazuje obim i vrijednost zaostavštine, iz kog razloga notari često sami pribavljaju dokumentaciju iz odgovarajućih javnih evidencija. Pomenuti problemi u praksi najčešći su razlozi za prekoračenje zakonskog roka od 60 dana za postupanje notara u ostavinskim predmetima.⁶⁵

U intervjuima koji su za potrebe ovog izvještaja izvršeni sa notarima koji imaju službeno sjedište u najvećim opštinama, a i iz Izvještaja koje notari na polugodišnjem nivou dostavljaju sudovima, kao problem je istaknuta nemogućnost notara da osiguraju efikasnu naplatu troškova ostavinskog postupka. U praksi se ovaj problem rješava tako što notari izdaju strankama rješenje odmah po okončanju postupka, ali klauzulu pravosnažnosti stranke ne mogu dobiti prije nego što notaru plate troškove postupka, a samim tim se rješenje ne može faktički sprovesti, u slučaju kada je u javnim evidencijama potrebno registrovati promjenu vlasništva, što bi npr. bio slučaj sa Upravom za nekretnine ili Centralnim registrom privrednih subjekata. Sa druge strane, iako nesnabdjevena klauzulom pravosnažnosti, rješenja se uredno dostavljaju sudu, a ostavinski predmet se evidentira kao obrađen. Imajući u vidu da notari na raspolaganju imaju druge mehanizme naplate troškova postupka, svojstvo pravosnažnosti rješenja o nasljeđivanju i mogućnost stranaka za sprovođenje promjene vlasništva nad imovinom ne bi trebalo da je uslovljeno prethodnim izmirenjem troškova postupka. Ovo tim prije što rješenje, iako nesnabdjeveno klauzulom pravosnažnosti, već ima to svojstvo, jer ga stiče istekom roka za podnošenje prigovora nadležnom sudu. Zaključak je potvrđen u konsultaciji sa advokatima kao zastupnicima pravnih interesa stranaka.

⁶⁴ Isto, str. 7.

⁶⁵ Detaljnije vidjeti: "Analiza rada notara sa posebnim osvrtom na rad u ostavinskim predmetima", Ministarstvo pravde, Podgorica, jun 2016., str.7-9.

4. Zaključci analiza o radu notara

Da je uvođenje notarijata u naš pravni sistem imalo brojne pozitivne efekte zaključci su kako analize Notarske komore tako i analize Ministarstva pravde.⁶⁶

Osim rasterećenja sudova, kao jedna od glavnih pozitivnih strana notarijata navodi se i veća pravna sigurnost u pravnim poslovima prometa nepokretnostima. Obavezna forma notarskog zapisa za pojedine pravne poslove isključuje mogućnost da taj pravni posao bude zaključen od strane neovlašćenog lica, a mogućnost višestruke prodaje nepokretnosti je svedena na minimum, posebno od kada Uprava za nekretnine na svom sajtu objavljuje i aktivne zahtjeve koji se odnose na konkretan list nepokretnosti. Ipak, da bi ova mogućnost bila u potpunosti eliminisana, **neophodno je da zaživi projekat umrežavanja notara sa Upravom za nekretnine, da bi notar pristupom aplikaciji vršio rezervaciju odnosno blokadu nepokretnosti koja je predmet pravnog posla, prije nego što se zaključi ugovor i time onemogućio višestruku prodaju.**⁶⁷ Neizvjesno je kada će ovaj projekat mogao biti okončan.

Uvođenje notarijata u Crnoj Gori je doprinijelo i podsticanju zapošljavanja u privatnom sektoru, imajući u vidu da notarske kancelarije imaju od tri do deset zaposlenih.

Notarska služba umnogome doprinosi i borbi države u sprječavanju pranja novca, putem izvještaja koje notari dostavljaju Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma. Naime, Zakonom o sprječavanju pranja novca i finansiranju terorizma propisana je obaveza notara da jednom nedeljno organu uprave dostavljaju kopije ovjerenih kupoprodajnih ugovora o prometu nekretnina čija vrijednost prelazi 15. 000 €.⁶⁸

U Analizama o radu notara se navodi i da su se pozitivni efekti uvođenja notarijata osjetili i na prihodnoj strani Budžeta Crne Gore, imajući u vidu uplate koje su notari od početka rada izvršili po osnovu poreskih obaveza. Tako se npr. u državnu kasu, za period od 1.januara 2013. do 31.decembra 2015. godine, po osnovu poreza na dohodak notara, poreza i doprinosa za zaposlene u notarskim kancelarijama i PDV-a na notarske usluge sliilo 5,782,888.22 €.

5. Nadzor nad radom notara

Nadzor nad radom notara vrše tri institucije: Ministarstvo pravde, sud i Notarska komora.

5.1. Nadzor od strane ministarstva

Nadzor koji sprovodi Ministarstvo pravde, odnosno Direkcija za nadzor, ogleda se u pregledu poslovanja notara, predlaganju vođenja disciplinskog postupka protiv notara, obavljanju pregleda poslovanja organa Komore. Ministarstvo posebno vrši uvid u organizovanje notarske službe, vođenje notarskih knjiga, postupanje po depozitima, primjenu notarske tarife, vođenje propisanih evidencija i poslove vezane za unutrašnje poslovanje kancelarije notara. Ovaj nadzor se po pravilu vrši jedanput godišnje, a po potrebi i češće.⁶⁹

⁶⁶ Analiza o radu notara za period od 25.jula 2011 godine do 31. 12. 2012 godine, Notarska komora, 01.04.2013; Analiza o radu notara sa posebnim osvrtom na rad u ostavinskim predmetima, Ministarstvo pravde, jun 2016.

⁶⁷ Analiza o radu notara sa posebnim osvrtom na rad u ostavinskim predmetima, str. 16.

⁶⁸ Čl. 51 Zakona o sprječavanju pranja novca i finansiranju terorizma (Službeni list Crne Gore br. 33/14 od 04.08.2014.)

⁶⁹ Čl. 18 Pravilnika o radu notara.

Na samom početku rada notara u Crnoj Gori, Ministarstvo pravde je tokom vršenja vanrednog nadzora (2011.-2012.) uočilo nepravilnosti koje su rezultirale pokretanjem dva disciplinska postupka protiv notara.

U periodu nakon toga, tokom vršenja redovnog nadzora, nijesu uočene nepravilnosti koje bi dovele do pokretanja disciplinskog postupka. Naprotiv, Ministarstvo je utvrdilo da su svi notarski zapisi, na koje je zbog njihove važnosti bila usmjerena najveća pažnja, imali formu koja je predviđena čl. 37 Zakona o notarima, da su sadržali sve podatke koje kao obavezne predviđa čl. 51 Zakona, te da su u prilogima imali sve neophodne isprave koje predstavljaju dio pravnog posla. Stoga je Ministarstvo pravde u svojoj analizi navelo da notari obavljaju notarsku službu u skladu sa Zakonom o notarima.⁷⁰

5.2. Nadzor od strane suda

Nadzor koji sprovodi sud odnosi se prevashodno na zakonitost poslova notara u vezi sa predmetima koje im je povjerio sud. Za vršenje ovog nadzora nadležan je predsjednik osnovnog suda na čijem službenom području se nalazi sjedište notara. Shodno Zakonu o notarima, predsjednik suda može odrediti pregled poslovanja notara ili njegovog zamjenika u navedenim predmetima, predložiti ministarstvu da izvrši pregled cjelokupnog poslovanja notara, kao i da predloži vođenje disciplinskog postupka protiv notara. Prema informacijama koje smo dobili iz Notarske komore u većim opštinama nije vršen neposredan nadzor od strane suda.

5.3. Nadzor od strane Notarske komore

Nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova od strane notara, koji sprovode organi Komore, se ogleda u pregledanju spisa i evidencije notara, poslovanja sa ispravama preuzetim na čuvanje kao i poslovanja sa preuzetim novcem, hartijama od vrijednosti i dragocjenostima. Organi Komore su osim toga nadležni i da naredе notaru da poslovanje uskladi sa propisima, odnosno da dokumentaciju dovede u red.

Upravni odbor Notarske komore je na sjednici od 31.01.2012. godine donio odluku o formiranju dvije komisije sastavljene od notara koje će izvršiti kontrolu poslovanja drugih notara, na sjednici od 12.03.2012. godine je donijeta još jedna odluka o formiranju tri komisije za nadzor nad poslovanjem notara, dok su zaključkom od 18.09.2012. godine predmetne komisije proširene sa još dva člana. Međutim, i pored formiranih komisija, prema informacijama dobijenim od strane Notarske komore, ona nije vršila neposredan nadzor nad radom notara.

Upravni odbor je takođe 22.02.2012. usvojio odluku kojom je predviđeno da se sve pritužbe dostavljene na rad notara upućivati Disciplinskom tužiocu, kako bi isti donio odluku da li po podnijetim pritužbama treba pokrenuti disciplinske postupke protiv pojedinih notara. Na sjednici od 08.06.2012. godine zauzet je stav da notari koji vrše kontrole nad radom notara, treba da sastave izvještaje o tome na koje greške najčešće nailaze prilikom vršenja kontrole, te da predmetne izvještaje dostavljaju Notarskoj komori kako bi se u tom pogledu ujednačila notarska praksa.⁷¹

Međutim, nakon 2012. godine na sjednicama Upravnog odbora Notarske komore nije usvojena niti jedna odluka, zaključak ili zauzet stav koji bi se odnosio na vršenje nadzora nad radom notara od strane organa Komore, niti pak na eventualne disciplinske postupke koji su pokrenuti na osnovu izvršenih nadzora. Stoga se može izvesti zaključak da je nadzor od strane

⁷⁰ Detaljnije vidjeti: "Analiza rada notara sa posebnim osvrtom na rad u ostavinskim predmetima", Ministarstvo pravde, Podgorica, jun 2016, str. 7-9.

⁷¹ Zbirka zaključaka stavova i preporuka Notarske komore Crne Gore.

Notarske komore ostao kao samo zakonska mogućnost koja u praksi i pored formiranih komisija, do sada nije korišćena.

Notarska komora je nadležna i za postupanje po zahtjevima stranaka za ispitivanje da li je u konkretnom slučaju došlo do povrede Kodeksa notarske etike. Kodeksom notarske etike koji je usvojila Skupština Notarske komore na sjednici održanoj 19.10.2011. godine utvrđuju se načela i pravila kojima se reguliše ponašanje notara u obavljanju notarske dužnosti i izvan nje, sa ciljem očuvanja i unaprjeđenja notarske službe i besprekornog vršenja notarske službe, kao javne službe.^{72 73} Kodeksom se definiše i postupak podnošenja prijave protiv notara u slučaju sumnje da je došlo do povrede odredbi Kodeksa, kao i način i rok podnošenja prijave, koji su organi komore nadležni za postupanje po prijavama, te koja pravna sredstva stranke imaju na raspolaganju za preispitivanje odluka komore.⁷⁴ Stranka zahtjev podnosi u roku od 30 dana od dana saznanja za povredu kodeksa, i isti se podnosi Predsjedniku Komisije za etička pitanja, dostavljanjem Notarskoj komori. Notar ima pravo da se usmeno ili pisano izjasni po prijavi stranke, u roku od 15 dana od dana prijema poziva na izjašnjenje od strane Komore, kao i da traži suočenje sa strankom koja je podnijela zahtjev. Komisija za etička pitanja dužna je da mišljenje o tome da li je došlo do povrede Kodeksa notarske etike, donese u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva stranke. Na mišljenje Komisije, nezadovoljna stranka može uložiti prigovor u roku od 8 dana od prijema mišljenja, i to Upravnom odboru Komore. Upravni odbor odlučuje o prigovoru u roku od 15 dana od dana podnošenja prigovora. U slučaju ponavljanja kršenja načela i pravila Kodeksa od strane notara, uprkos primljenom mišljenju, Komisija za etička pitanja i Upravni odbor Komore ovlašćeni su da protiv notara podnesu Zahtjev za pokretanje disciplinskog postupka.

Na naš zahtjev upućen Notarskoj komori za dostavljanje pregleda mišljenja koja je Komisija za etička pitanja do sada izdavala u radu, dobili smo odgovor da Komisija za etička pitanja nije ni formirana, pa samim tim Notarska komora nije izdavala ovakva mišljenja, Postavlja se pitanje, na koji onda način stranke mogu da ostvare svoje pravo da Notarskoj komori prijave kršenje Kodeksa notarske etike i kako taj postupak treba da teče, budući da organ koji je po Kodeksu nadležan za postupanje po njima nije ni formiran.

5.4. Ograničen nadzor u domenu kvaliteta rada i notarskih usluga

Iz gore predstavljenog pregleda nadzora nad radom notara izvodi se zaključak da su dometi vršenja nadzora nad radom notara od strane Ministarstva pravde apsolutno ograničeni u dijelu kontrole nad kvalitetom rada notara. Pod kontrolom kvaliteta rada bi se podrazumijevala provjera kvaliteta rada notara u dijelu adekvatne primjene materijalnih propisa, kako onih koje predviđa Zakon o notarima, posebno u dijelu obaveznih upozorenja strankama, i razloga za odbijanje sačinjavanja pravnog posla, tako i svih materijalnih propisa primjenjivih na pravne poslove koje stranke zaključuju ili potvrđuju pred notarom. Nadalje, neposredna kontrola kvaliteta rada notara u postupanju u nespornim ostavinskim predmetima koji su im povjereni na rješavanje od strane nadležnog suda, načelno se ne vrši, izuzev u manjim opštinama. Sudovi mahom vrše kontrolu postupanja notara u povjerenim ostavinskim predmetima preko šestomjesečnih izvještaja koje notari dostavljaju osnovnom sudu na području njegovog sjedišta. Iako mali broj prigovora na rješenja o nasljeđivanju može da uputi na zaključak o profesionalnom i stručnom postupanju notara, provjera kvaliteta rada notara prilikom postupanja u ostavinskim predmetima trebala bi biti i neposredna. Percepcija stranaka o kvalitetu rada usluga notara u svakom slučaju ne može biti mjerodavna, jer stranke kvalitet cijene pretežno u odnosu na brzinu pružanja usluge, dostupnost notara i ljubaznost osoba zaposlenih u notarskim kancelarijama.

⁷² Kodeks notarske etike, čl. 7-10, vidi osnovna načela kodeksa.

⁷³ Isto čl.4.

⁷⁴ Isto, čl. 4.

Ni zakonska rješenja zemalja u regionu nisu detaljnije regulisala oblast nadzora u dijelu kvaliteta rada i stručnosti notara u postupanju Ipak, u hrvatskom zakonskom rješenju predviđeno je da ministar pravde može odrediti za obavljanje pojedinih pregleda odrediti predsjednika suda, ili sudce zakonom određenog suda na području na kom notar ima sjedište.⁷⁵ U srpskom zakonskom rješenju Notarska komora najmanje jednom u dvije godine obavlja stručni nadzor nad radom javnog beležnika, kom prilikom je između ostalog ovlašćena da načini uvid u predmete, podatke i drugi arhivski materijal notara.⁷⁶

U razgovoru sa potpredsjednikom Notarske komore Darkom Ćurićem, potvrdili smo i zaključak da pozitivnim propisima kojima se uređuje nadzor nad radom notara nisu predviđeni ni regulisani kriterijumi koji se odnose na provjeru kvaliteta rada notara, niti kompetentna i nadležna instanca za sprovođenje ovakve vrste nadzora. **Ovlašćenja Ministarstva pravde su ograničena kada je u pitanju procjena kvaliteta rada, Notarska komora takođe nije eksplicitno ovlašćena da vrši ovakav vid nadzora, pri čemu se postavlja i pitanje nepristrasnosti i objektivnosti prilikom vršenja nadzora ove vrste, iz kojih razloga je i nadležnost sprovođenja disciplinskog postupka prestala da bude njihova isključiva nadležnost. Sud je sa druge strane nadležan da provjerava postupanje notara samo u ostavinskim predmetima koji su im povjereni na postupanje, pri čemu se i ta kontrola rijetko vrši neposredno.**

6. Rad notara kroz prizmu iniciranih disciplinskih postupaka

6.1. Osnovi disciplinske odgovornosti notara

Da bi notar bio disciplinski odgovoran potrebno je da svojom krivicom učini povredu notarske dužnosti koja je utvrđena Zakonom o notarima i Statutom Notarske komore. Zakon razlikuje tri vrste povreda notarske dužnosti: lakše, teže i najteže.⁷⁷

Šest povreda su kvalifikovane kao najteže, među kojima je nestručno i nesavjesno vršenje poslova notara, kao i nezakazivanje ročišta, bez opravdanog razloga, u predmetima u kojima notar postupa kao povjerenik suda ili odugovlačenje postupka na drugi način, a za koje je kao jedina disciplinska mjera predviđeno razrješenje. Prema stanovištu notara, nezakazivanje ročišta u zakonom predviđenom roku u predmetima u kojima postupaju kao povjerenici suda ne bi trebalo biti okarakterisano kao najteža povreda notarske dužnosti, jer postoje brojni razlozi, na koje oni ne mogu uvijek uticati, a koji mogu dovesti do nemogućnosti zakazivanja ročišta u predviđenom roku, dok je mjera koja je predviđena za prekoračenje tog roka najstrožija moguća – razrješenje. Ističu da sudije s druge strane za istu povredu mogu biti samo novčano kažnjene.⁷⁸

Zakon predviđa i mogućnost privremenog udaljenja notara sa poslova koje vrši, kada je protiv njega pokrenut disciplinski postupak i kada se procijeni da je to nužno radi zaštite časti i ugleda službe ili radi osiguranja interesa stranaka. Privremeno udaljenje može trajati najduže šest mjeseci. Pojedini notari predmetnu odredbu vide kao spornu, jer kada se notaru oduzme pravo na vršenje njegovih poslova, a disciplinski postupak pak pokaže da ne postoji povreda notarske dužnosti, ta činjenica ima nesagledive posljedice po notara, koje se ogledaju u srozavanju njegovog ugleda i reputacije, a što sa sobom neminovno povlači i gubitak klijenata. Sa druge strane, dio notara je stanovišta da je predmetno zakonsko rješenje opravdano dok god se ono primjenjuje kako i sama odredba predviđa - kada postoji nužnost zaštite interesa stranaka ili pak

⁷⁵ Zakon o javnom bilježništvu Republike Hrvatske, čl. 140, st.3.

⁷⁶ Zakon o javnim beležnicima Republike Srbije, čl. 148, st. 1 i st.3.

⁷⁷ O vrstama povreda vidjeti čl.112a Zakona o notarima.

⁷⁸ Nezakazivanje ročišta ili pretresa, bez opravdanog razloga, odnosno odugovlačenje postupka na drugi način je predviđeno kao teži disciplinski prekršaj sudije za koji se može izreći novčana kazna u visini od 20% do 40% od zarade sudije, u trajanju od tri do šest mjeseci, kao i zabrana napredovanja. Vidjeti čl. 108 i 109 Zakona o sudskom savjetu i sudijama (Sl. list Crne Gore br. 11/15 i 28/15).

časti i ugleda notarske službe, a koje činjenice u svakom konkretnom slučaju moraju biti utvrđene.⁷⁹

Izmjenama i dopunama Zakona o notarima iz 2016. godine produženi su rokovi za pokretanje i vođenje disciplinskog postupka, kao i za utvrđivanje disciplinske odgovornosti notara, pa su oni duži u odnosu na prethodno zakonsko rješenje. Prethodnim odredbama zakona je bilo predviđeno da disciplinski tužilac podnosi zahtjev za pokretanje disciplinskog postupka najkasnije u roku od 30 dana od dana saznanja, odnosno u roku od tri mjeseca od dana kada je povreda učinjena, s tim što se postupak za utvrđivanje disciplinske odgovornosti notara mora okončati u roku od tri mjeseca od podnošenja zahtjeva. **U praksi je dolazilo do zastarjelosti pokretanja ili zastarjelosti vođenja disciplinskog postupka za utvrđivanje disciplinske odgovornosti notara, što je bilo upravo posljedica kratkih rokova za pokretanje i vođenje postupka, zbog čega su postupci obustavljeni, a notari praktično amnestirani za učinjene povrede notarske dužnosti.**⁸⁰ Tako sadašnje rješenje predviđa da pokretanje disciplinskog postupka za lakšu povredu notarske dužnosti zastarijeva u roku od jedne godine od dana kad je disciplinska povreda učinjena, dok za težu i najtežu povredu taj rok iznosi tri godine. Samo vođenje disciplinskog postupka zastarijeva kad protekne dva puta onoliko vremena koliko je zakonom propisano za zastarjelost pokretanja disciplinskog postupka.⁸¹

Način vođenja disciplinskog postupka i utvrđivanje disciplinske odgovornosti su bliže propisani pravilnikom.⁸²

6.2. Ishodi iniciranih disciplinskih postupaka protiv notara

Prema podacima dobijenim od strane Notarske komore Crne Gore, od početka rada notarijata u Crnoj Gori samo je jedan disciplinski postupak pravnosnažno okončan na način da je utvrđena disciplinska odgovornost notara i u konkretnom slučaju izrečena disciplinska mjera - novčana kazna u visini tri zarade sudije osnovnog suda, budući da se novčana kazna, kao disciplinska mjera, izriče imajući u vidu prosječnu mjesečnu zaradu sudije osnovnog suda isplaćenu u mjesecu u kojem je mjera izrečena.⁸³ Povreda notarske dužnosti se ogledala u nepoštovanju odluke Skupštine Notarske komore da ugovore za državni projekat "1000+" stan sačinjavaju svi notari sa spiska Komore, već je konkretni notar sačinjavao notarske zapise i kupcima koji nijesu na njegovom spisku, pritom u zapisima ne unoseći naznaku da su klijenti informisani o odluci Notarske komore.⁸⁴ Naime, notar je naplaćivao usluge po sniženoj cijeni, dok mu je razliku do punog iznosa naknade isplaćivao investitor koji je upućivao svoje kupce kod njega. Investitor je nakon toga podnio tužbu Upravnom sudu, kojom je tražio da se odluka Skupštine Notarske komore poništi, kao i da mu se isplati naknada štete. Investitor je u tužbi naveo da su kupci stanova, ovakvom odlukom Komore, zapravo onemogućeni da vrše slobodan izbor notara, koje tužbu je Upravni sud odbio uz obrazloženje da je kupcima predmetnom odlukom ostavljena mogućnost slobodnog izbora notara, u kom slučaju bi plaćali naknadu u punom iznosu.⁸⁵

⁷⁹ Tako je Disciplinska komisija svojim rješenjem od 14.12.2012. godine odredila privremeno udaljenje sa poslova notara u vremenskom trajanju od dva mjeseca. Prigovor na predmetno rješenje je odbijen od strane Notarske komore, nakon čega je notar podnio tužbu Upravnom sudu, koji je svojom presudom U.br. 68/13 od 24.10.2013. godine usvojio tužbu i poništio rješenje Notarske komore, navodeći da u predmetnom rješenju nije obrazloženo koji su to razlozi koji ukazuju da postoji nužnost udaljenja notara sa poslova koje vrši, niti pak koji je to interes stranaka na taj način zaštićen.

⁸⁰ Obrazloženje uz Predlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o notarima, dostupno na <https://www.pravda.gov.me/2FRsourceManager%2FFileDownload.aspx%3Frid%3D191184%26rType%3D2%26file%3DPredlog%2520zakona%2520o%2520izmjenama%2520i%2520dopunama%2520Zakona%2520o%2520notarima%2C%2520sa%2520obrazlo%2520zlo%2520BEnjem.pdf&usg=AFQjCNHlrUctG4CYcYt6-PBphKywtqENIQ>.

⁸¹ Čl. 120 Zakona o notarima.

⁸² Pravilnik o načinu vođenja disciplinskog postupka i utvrđivanja disciplinske odgovornosti notara (*Sl. list Crne Gore br. 10/17 od 08.02.2017.*)

⁸³ Čl. 113 Zakona o notarima.

⁸⁴ "Disciplinska komisija zapečatila dvije notarske kancelarije", portal Vijesti, 14.12.2012 i "Radović izgubio spor: Kupci "1000+1" stanova ne mogu samo kod jednog notara", portal Vijesti, 30.10.2012.

⁸⁵ Vidjeti presudu Upravnog suda Crne Gore U. br. 1015/12 od 27.06.2012.

Vrhovni sud Crne Gore je potvrdio predmetnu presudu, odbijajući zahtjev za vanredno preispitivanje sudske odluke.⁸⁶

U 2012. godini su pokrenuta još dva disciplinska postupka protiv notara, po predlogu Ministarstva pravde nakon obavljenog vanrednog nadzora, uz koji su podnijeti predlozi za njihovo privremeno udaljenje sa poslova notara. Prema zvaničnim informacijama dobijenim od Notarske komore još jedan disciplinski postupak je pokrenut protiv notara, koji još uvijek nije pravosnažno okončan.

Jednom od notara je rješenjem Disciplinske komisije, odnosno Upravnog odbora Notarske komore, stavljeno na teret više povreda notarske dužnosti propisanih Zakonom o notarima i Pravilnikom o radu notara, kao što su: neoznačavanje rednog broja stranice i broja akta, neposjedovanje dokaza o tome da su strankama izdati otpravci akata, čuvanje notarskih zapisa bez omota spisa sa popisom akata, postupanje u predmetima koji se odnose na promet nepokretnosti kao sa notarskim ovjerama, iako isti moraju biti u formi notarskog zapisa, isticanje radnog vremena subotom, propuštanje dostavljanja notarskih zapisa Upravi za nekretnine i Upravi za sprječavanje pranja novca itd, i istom je izrečena disciplinska mjera u vidu privremenog oduzimanje prava na vršenje poslova notara u trajanju od 10 mjeseci.

Upravni sud je, postupajući po tužbi notara, poništio predmetno rješenje kao nezakonito uz obrazloženje da "nije bilo dovoljno navesti da je tužilac izvršio povredu odredjenog člana Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, već je trebalo u činjeničnom opisu navesti koje radnje su, ili nijesu preduzete od strane tužioca i u čemu se sastoji povreda službene dužnosti i obrazložiti na osnovu kojih dokaza je utvrđena disciplinska odgovornost...nijesu jasni razlozi pozivanja na odredbe člana 111 Zakona o notarima, jer se isti ne odnose na disciplinsku odgovornost i razloge za istu, a na koje odredbe se poziva tuženi organ u osporenom rješenju."⁸⁷

Drugom notararu, protiv koga je pokrenut disciplinski postupak, disciplinska komisija je stavila na teret da prilikom sačinjavanja zapisa, predugovora ugovora o prodaji stambenog prostora, nije pribavljena projektna dokumentacija, niti su jasno određene stambene jedinice koje su predmet tih zapisa, već je samo označena njihova površina i oznaka sa "PK" odnosno "P", a što nije dovoljno da bi predmet zapisa - predugovora bio odrediv, kako to zahtijevaju odredbe Zakona o obligacionim odnosima, što je dovelo do izricanja disciplinske mjere u vidu privremenog oduzimanje prava na vršenje poslova notara u trajanju od dva mjeseca.⁸⁸

Upravni sud je i u ovom slučaju donio presudu kojom je poništio rješenje Notarske komore, a zbog povrede pravila postupka koja se ogledala u tome da se Notarska komora nije izjasnila, niti provjerila navode notara, iznijete u prigovoru da nije učinio povredu službene dužnosti, s obzirom na to da su zapisi sačinjeni na insistiranje ugovornih strana, uprkos jasnom upozorenju notara na posljedice koje bi mogle proizići iz zaključenja pravnog posla.⁸⁹

Dakle, od početka rada notara u Crnoj Gori, svega četiri disciplinska postupka su pokrenuta protiv notara, od kojih je samo jedan pravosnažno okončan na način da je utvrđena povreda notarske dužnosti.

Jedan od uzroka koji su doveli do ovakvog statističkog stanja moguće da su bili i veoma kratki rokovi za pokretanje, odnosno okončanje disciplinskog postupka, što je dovodilo do odbacivanja zahtjeva za pokretanje disciplinskog postupka, odnosno obustavljanja samih postupaka zbog zastare. Osim toga, prethodno zakonsko rješenje je predviđalo da disciplinskog

⁸⁶ Vidjeti presudu Vrhovnog suda Crne Gore Uvp. br. 217/12 od 19.10.2012.

⁸⁷ Vidjeti presudu Upravnog suda Crne Gore U. br. 3092/12 od 12.03.2013.

⁸⁸ Prema informacijama "Vijesti" Komisija je prilikom vršenja vandrednog nadzora utvrdila da je notar od 21. oktobra 2011. do 13. oktobra 2012. radio mimo propisa jer je sačinio 11 notarskih zapisa za deset stanova i jedan poslovni prostor u zgradi koja ima samo osam stanova. Detaljnije vidjeti "Disciplinska komisija zapečatila dvije notarske kancelarije", portal Vijesti, 14.12.2012.

⁸⁹ Vidjeti presudu Upravnog suda Crne Gore U. br. 634/13 ood 12.10.2013.

tužioca i disciplinsku komisiju čine članovi Notarske komore, što je moguće dovelo do toga da se notari ušteđu da disciplinski gone i kažnjavaju kolege. S obzirom na to da su posljednjim izmjenama Zakona o notarima rokovi za zastaru produženi i istovremeno promijenjen sastav organa disciplinskog postupka, na način da većinu članova čine sudije, otklonjene su ove smetnje.

7. Uloga notara u strategiji reforme crnogorskog pravosuđa⁹⁰

7.1. Strategija reforme crnogorskog pravosuđa 2014-2018 – smjernice za razvoj notarske profesije kao javne službe u funkciji pravosuđa

Shodno identifikovanim problemima u radu notara nakon stupanja na snagu Zakona o notarima (Sl.list RCG br. 68/05 i 49/08) Strategijom reforme crnogorskog pravosuđa formulisane su posebne smjernice koje vode razvoju notarske službe kao javne službe u funkciji pravosuđa a koje se odnose na: **1.** izmjene Zakona o notarima, posebno u odnosu na razloge za odgovornost i postupke za utvrđivanje odgovornosti notara; **2.** dalji razvoj notarijata u pravcu imenovanja notara na svim mjestima i službenim sjedištima; **3.** jačanje kapaciteta Ministarstva pravde i sudova u pogledu vršenja nadzora nad njihovim radom; **4.** uspostavljanje elektronskog umrežavanja svih notarskih kancelarija međusobno; **5.** omogućavanje elektronskog umrežavanja svih notarskih kancelarija sa evidencijom Uprave za nekretnine Crne Gore; **6.** sprovođenje kontinuirane edukacije notara. U cilju doslednog sprovođenja svih strateških ciljeva, istovremeno sa usvajanjem Strategije 2014-2018 donijet je i Akcioni plan sprovođenja Strategije za period 2014-2016.

7.2. Akcioni plan za implementaciju Strategije reforme pravosuđa – Planirane aktivnosti u dijelu razvoja notarske službe i uspješnost njihove implementacije

7.2.1. Realizovane aktivnosti

Na planu realizacije strateških ciljeva u jačanju profesionalnog razvoja notarske službe u skladu sa Akcionim planom sprovođenja strategije za 2014.-2016. godinu i posljednjim, četvrtim, polugodišnjim izvještajem o realizaciji njim predviđenih mjera za period 1. februar - 31. jul 2016. godine, dosljedno, uz kašnjenja su sprovedene sljedeće aktivnosti.

- 1. Usvojen je Zakon izmjenama i dopunama Zakona o notarima** (Sl. list Crne Gore 055/16 od 17.08.2016) kojim su između ostalog utvrđeni i precizirani razlozi za disciplinsku odgovornost notara, kao i postupak utvrđivanja disciplinske odgovornosti.⁹¹
- 2. Dalji razvoj notarijata u pravcu imenovanja notara u svim mjestima i na svim službenim sjedištima** obezbijeden je u dijelu izvršenih godišnjih analiza rada notara i raspisivanja oglasa za imenovanje, te promocije notarijata od strane Notarske komore flajerima koji su distribuirani sudovima i javnim nastupima u medijima.⁹²
- 3. U pravcu jačanja kapaciteta Ministarstva pravde i sudova u pravcu vršenja nadzora nad radom notara,** sprovedene su aktivnosti na planu Analize postojećih administrativnih kapaciteta i objavljen je plan nadzora⁹³, kao i Analiza rada notara sa posebnim osvrtom na

⁹⁰ Informacije predstavljene u ovom poglavlju preuzete su iz Izvještaja o implemetaciji Strategije pravosuđa i Akcionog plana za sprovođenje strategije za period 2014-2018 NVO Akcija za ljudska prava i Centar za monitoring i istraživanja (CeMI), predstavljen 24.04.2017. godine, dostupan na: <http://www.hracion.org/wp-content/uploads/Izvjestaj-24-4-2017-Finish11.pdf>.

⁹¹ Zakon notarima (Sl. list Crne Gore 055/16 od 17.08.2016), vidi članove od 112 a do 123 a.

⁹² IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. poglavlja 5.5.2.2.1.

⁹³ IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. poglavlje 5.5.2.3.1 tačka e.

rad u ostavinskim predmetima u junu 2016. godine⁹⁴. Prema posljednjoj Analizi jačanja postojećih administrativnih kapaciteta u pravcu vršenja nadzora nad radom notara i javnih izvršitelja, utvrđeno je da Direkcija za nadzor u sklopu Ministarstva pravde, koja je ustanovljena u skladu sa Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave ima prevelik obim nadležnosti i ovlaštenja za vršenje nadzora, a koja su ustanovljena posebnim zakonskim i podzakonskim propisima, a premalo izvršilaca nadzora zaposlenih u sklopu Direkcije za nadzor.⁹⁵ Zaključak Analize je da usljed složenosti, raznovrsnosti, obima poslova i odgovornosti u njihovom vršenju, Direkcija za nadzor nije u mogućnosti da sa postojećim brojem službenika izvrši kompletan redovni i vanredni nadzor u svim subjektima koje kontroliše. Kako bi se obezbijedilo ažurno vršenje nadzora i blagovremeno preduzimanje mjera nadzora i kontrole utvrđena je potreba za povećanjem ukupnog broja izvršilaca nadzora, pored postojeća četiri izvršioca, za dva dodatna ovlaštena službenika i to posebno u dijelu nadzora nad zakonitošću rada notara i javnih izvršitelja⁹⁶.

4. **Uspostavljanje elektronskog umrežavanja svih notarskih kancelarija međusobno i omogućavanje elektronskog umrežavanja svih notarskih kancelarija sa evidencijom Uprave za nekretnine Crne Gore** je najvažnija aktivnost predviđena Strategijom, od ključnog značaja za razvoj notarske djelatnosti i ostvarivanje uloge notara kao čuvara pravne sigurnosti u poslovima koji se odnose na raspolaganje nepokretnostima i stvarnim pravima na nepokretnostima. Od planiranih aktivnosti iz Akcionog plana 2014.-2016. na ovom polju je shodno posljednjem Izvještaju o realizaciji mjera iz akcionog plana, u prvom kvartalu 2016. godine oformljena posebna radna grupa u sklopu Ministarstva pravde koja je identifikovala organe, strukturu i stanje kvaliteta podatka.⁹⁷ Izrađen je softver odnosno programsko-informaciono rješenje za umrežavanje notarskih kancelarija međusobno, i to još u II kvartalu 2015. godine.⁹⁸
5. **Obuke notara** se sprovode u kontinuitetu u skladu sa Planom Notarske komore.⁹⁹ Oblasti u kojima je Notarska komora identifikovala potrebu za dodatnim usavršavanjem i edukacijom notara u periodu 2015. je njihovo obučavanje u pravcu kvalitetnijeg vođenja ostavinskih postupaka, a u skladu sa izmjenama Zakona o vanparničnom postupku (Sl. list Crne Gore br. 020/15 od 24.04.2015) te je u toj oblasti prije, a i nakon stupanja na snagu izmjena Zakona o vanparničnom postupku, organizovano nekoliko obuka, a samo u 2015. godini organizovane su po tri radionice na regionalnom principu¹⁰⁰.

7.2.2. Nerealizovane ili djelimično realizovane aktivnosti

Aktivnosti iz Akcionog plana koje su u dijelu razvoja i unaprjeđenja notarske službe ostale nerealizovane i djelimično realizovane su sljedeće:

1. **Dalji razvoj notarijata u pravcu imenovanja notara u svim mjestima i na svim službenim sjedištima**

Do danas u opštinama Plav, Plužine, Žabljak, Šavnik, Kolašin, Mojkovac i Andrijevića, u kojima je Pravilnikom o broju mjesta i službenih sjedišta notara za teritoriju Crne Gore

⁹⁴ IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. poglavlje 5.5.2.2.1, tačka a.

⁹⁵ Analiza jačanja postojećih administrativnih kapaciteta u pogledu vršenja nadzora nad radom notara i javnih izvršitelja, nadležnosti Ministarstva pravde u vršenju nadzora shodno zakonskim i pozakonskim propisima str.1, str. 2 nadležnosti Direkcije za nadzor u sklopu Ministarstva pravde.

⁹⁶ Kao gore, Analiza jačanja postojećih administrativnih kapaciteta u pogledu vršenja nadzora nad radom notara i javnih izvršitelja, zaključci, str. 6.

⁹⁷ IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. poglavlje 5.5.2.5.1, kolona b.

⁹⁸ II polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. poglavlje 5.5.2.4.1.

⁹⁹ IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. poglavlje 5.5.2.6.1 kolona b.

¹⁰⁰ Analiza rada notara sa posebnim osvrtom na rad u ostavinskim predmetima od juna 2016. godine, str. 13.

predviđeno ustanovljanje službenih sjedišta notara, nije došlo do njihovog imenovanja.¹⁰¹ Građani ovih opština i dalje ostvaruju pravo na pristup notaru u susjednim opštinama. Iz istog razloga su i Osnovni sudovi u Kolašinu, Žabljaku i Plavu ostali isključivo nadležni za sprovođenje ostavinskog postupka, bez mogućnosti povjeravanja ostavinskih predmeta na postupanje notarima. **Akcionim planom, kao ni posljednjim Izvještajem o njegovoj implementaciji, nisu predviđene konkretne mjere na planu motivacije odgovarajućeg kadra za vršenje notarske funkcije u ovim opštinama, a na šta upućuje činjenica da tokom prve dvije godine sprovođenja strategije nije došlo do imenovanja notara niti u jednoj od navedenih opština, te da se nastupi u medijima notara i predstavnika Notarske komore, odnosno informisanje javnosti flajerima i brošurama, nisu pokazali kao adekvatne mjere i aktivnosti na ovom polju.**

2. Jačanje kapaciteta Ministarstva pravde i sudova u pravcu vršenja nadzora nad radom notara.

Nakon izrade Analize o jačanju administrativnih kapaciteta u pogledu vršenja nadzora nad radom notara iz 2015. godine, sljedeća planirana aktivnost za III kvartal 2015. odnosila se na Izmjene Akta o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Ministarstva pravde, a shodno zaključcima predmetne Analize¹⁰². Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta, je izmijenjen i usvojen sa zakašnjenjem na sjednici Vlade Crne Gore održanoj 03.03.2016. godine. **Važno je istaći da izmijenjeni Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji i dalje predviđa samo četiri radna mjesta u Direkciji za nadzor¹⁰³, uprkos činjenici da je zaključcima analize ustanovljena potreba dodatnog zapošljavanja još dva lica, posebno u dijelu vršenja nadzora nad radom notara i javnih izvršitelja.** Nakon usvajanja izmjena Pravilnika u martu 2016.godine koje nisu predviđale dodatno zapošljavanje u Direkciji za nadzor, identifikovana je potreba za njegovom ponovnom izmjenom i Ministarstvo pravde je nakon pružene pomoći od strane experata angažovanih u okviru projekta EUROL, počelo sa pripremanjem nacrtu novog Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji.¹⁰⁴ **U IV polugodišnjem izvještaju nije naveden rok u kojem se očekuje realizacija ove aktivnosti, a koja je ujedno preduslov za realizaciju zapošljavanja dodatnog stručnog kadra u Direkciji za nadzor, radi vršenja učestalijeg nadzora nad notarima i javim izvršiteljima, u cilju unaprjeđenja njihove efikasnosti i kvaliteta u radu.**

Iako je akcionim planom za IV kvartal 2015. godine predviđeno dodatno zapošljavanje u Ministarstvu pravde, ova aktivnost nije realizovana, i sa istom se kasni preko godinu dana, a iz razloga što se kasni za izradom Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Ministarstva pravde koja je u toku.¹⁰⁵ **U IV polugodišnjem izvještaju nije naveden rok u kom se očekuje realizacija ove aktivnosti.**

3. Uspostavljanje elektronskog umrežavanja svih notarskih kancelarija međusobno i omogućavanje elektronskog umrežavanja svih notarskih kancelarija sa evidencijom Uprave za nekretnine Crne Gore

Iz tehničkih razloga na strani Uprave za nekretnine još uvijek nije stavljena u funkciju programska platforma za umrežavanje notarskih kancelarija sa Upravnom za nekretnine. Iako je obećano da će se sa realizacijom elektronskog umrežavanja Uprave za nekretnine i notara nastaviti od marta 2016. godine, nikakve dalje aktivnosti nisu preduzimate na tom

¹⁰¹ Pravilnik o broju mjesta i službenim sjedištima notara za teritoriju Crne Gore (*Službeni list Republike Crne Gore*", br. 023/06 od 14.04.2006, *Službeni list Crne Gore*", br. 011/12 od 22.02.2012) član 3.

¹⁰² Kao gore, Analiza jačanja postojećih administrativnih kapaciteta u pogledu vršenja nadzora nad radom notara i javnih izvršitelja, zaključci, str. 6.

¹⁰³ Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta u Ministarstvu pravde Izmjene V 01-6182/13-5 usvojene na sjednici Vlade 03.03.2016.godine, član 15, odjeljak 1.4.

¹⁰⁴ IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. glava V, Pregled statusa nerealizovanih i djelimično relaizovanih aktivnosti iz prethodnog izvještajnog perioda, poglavlje 5.5.2.3.1, koloona b.

¹⁰⁵ IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. glava V, Pregled statusa nerealizovanih i djelimično relaizovanih aktivnosti iz prethodnog izvještajnog perioda, poglavlje 5.5.2.3.1, kolona c.

planu, pri čemu se Notarska komora Crne Gore već obratila Ministarstvu pravde sa molbom da posreduje u rješavanju ovog problema.¹⁰⁶ Samim tim je glavna aktivnost koja vodi do uspostavljanja pravne sigurnosti prilikom prometa nekretninama ostala nerealizovana i sa istom se kasni godinu dana, budući da je njena realizacija bila predviđana za prvi kvartal 2016. godine.

Važno je napomenuti da se od prvobitnog plana za prethodno umrežavanje svih notarskih kancelarija međusobno zastalo jer je Notarska komora obaviještena od strane Uprave za nekretnine da će se kroz elektronski sistem Uprave za nekretnine istovremeno izvršiti i umrežavanje notara međusobno, simultano sa njihovim povezivanjem sa Upravom za nekretnine. U momentu kada se zastalo sa realizacijom programskog umrežavanja notara međusobno, programsko rješenje za međusobno umrežavanje notara je već u potpunosti bilo izrađeno od strane Ministarstva pravde i Notarske komore, i to još u IV kvartalu 2015. godine.

8. Problemi u radu sa stanovišta notara

8.1. Najsporniji identifikovani problemi

Kao jedan od najvećih problema u radu notari ističu činjenicu da još uvijek nije završeno njihovo umrežavanje sa Upravom za nekretnine, sa kojim se prilično kasni, a što bi im olakšalo posao, povećalo pravnu sigurnost i onemogućilo višestruke prodaje, koje se i dalje javljaju u praksi.

Notari ističu da stranke često, prilikom sačinjavanja notarskih zapisa koji je vezan za nepokretnosti, ne donose potpunu dokumentaciju, odnosno najčešće ne prilažu list nepokretnosti koji je izdat na datum sačinjavanja samog akta, a što je itekako nepohodno sa aspekta pravne sigurnosti. Kada se realizuje postupak umrežavanja notari će, osim uvida u list nepokretnosti izdat na datum sačinjavanja notarskog akta, imati uvid i u podnijete zahtjeve, jer se isti često ne unose u bazu istoga dana, te će se na taj način spriječiti mogućnost višestruke prodaje.

Predsjednik Notarske komore Branislav Vukićević ističe da je na jednom od poslednjih sastanaka sa predstavnicima Uprave za nekretnine koji je održan početkom marta 2017. dogovoreno da će se postupak umrežavanja odvijati u tri faze.¹⁰⁷ Tako će notari u prvoj fazi imati pristup podnijetim zahtjevima, u drugoj fazi će moći da sami da, prilikom sačinjavana notarskih zapisa, izdaju listove nepokretnosti koji će predstavljati zvanične dokumente, nakon što ih notari ovjere svojim pečatom, dok će sa završetkom treće faze procesa umrežavanja notari imati mogućnost da direktno preko programa podnose zahtjev za uknjižbu.

Problem u radu pojedinim notarima predstavlja i ograničenost slobode izbora notara od strane građana, iako formalno ta sloboda postoji. Naime, notari ističu da su se na samom početku njihovog rada susretali sa situacijama da npr. banke sugerišu svojim klijentima da potrebni notarski zapis sačine kod određenog notara, uz obrazloženje da će im konkretni notar to sačiniti na najbolji način, dok navode da je čak postojala situacija da pojedine banke insistiraju da notarski zapis mora biti sačinjen od strane određenog notara.¹⁰⁸ Notari ističu da sličan problem postoji i sa investitorima.¹⁰⁹

Osim prethodno navedenog problema koji imaju sa bankama, notari tvrde da banke insistiraju da se pojedini notarski zapisi moraju sačiniti na određeni način, konkretno kada se radi o založnoj izjavi banke notarima šalju formu izjave koju će one jedino prihvatiti kao valjanu, dok

¹⁰⁶ IV polugodišnji izvještaj o implementaciji Akcionog plana 2014-2016, ref. glava V, Pregled statusa nerealizovanih i djelimično relaizovanih aktivnosti iz prethodnog izvještajnog perioda, poglavlje 5.5.2.5.1 kolona b;

¹⁰⁷ Intervju sa Branislavom Vukićevićem, predsjednikom Notarske komore Crne Gore, Gorjana Leković, 2.03.2017.

¹⁰⁸ Informacije dobijene u razgovorima nekoliko notara sa istraživačem NVO Akcija za ljudska prava početkom 2017. godine.

¹⁰⁹ Isto.

notari smatraju da se na taj način njihova djelatnost svodi na posao pisara, a posebno ugrožava njihova uloga zaštitnika interesa stranaka. Zapravo je najveći problem percepcija samih stranaka o tome šta predstavlja zaštita njihovih interesa, jer ako notar zaštiti njihove interese tako da založna izjava ne bude u formi koja odgovara banci, postoji mogućnost da banka u tom slučaju ne odobri kredit jer ne smatra konkretno sredstvo obezbjeđenja adekvatnim, a što stranke svakako neće smatrati da je u njihovom interesu. Iz tog razloga, stranke će gotovo uvijek popustiti zahtjevima banke.

8.2. Preporuke notara u cilju prevazilaženja prepreka u radu

Jedna od preporuka notara koja bi olakšala njihov rad jeste i **umrežavanje notara sa bazom Ministarstva unutrašnjih poslova** kako bi mogli da vrše uvid u podatke o matičnim brojevima stranaka, njihovim prijavljenim adresama i sl. Ovo bi prije svega doprinijelo okončanju ostavinskih postupaka u zakonom predviđenom roku od 60 dana, imajući u vidu da predlozi za pokretanje ostavinskog postupka najčešće ne sadrže sve potrebne podatke, a da notari često čekaju i oko 15 dana na informaciju koju traže od Ministarstva unutrašnjih poslova, a što im dodatno odugovlači postupak.

Kako su u proceduri i izmjene Zakona o privrednim društvima, predsjednik Notarske komore, Branislav Vukičević, je u tom kontekstu predložio izmjenu zakona koja bi predviđala da osnivačke akte privrednih društava mogu sačinjavati samo notari u formi notarskog zapisa i advokati u formi privatnih isprava, koje bi bile podložne potvrdi od strane notara. Notarska komora smatra da bi se na taj način povećala pravna sigurnost i informisanost lica koja osnivaju privredna društva. Predsjednik Notarske komore ističe da sada osnivačku dokumentaciju sačinjavaju mahom računovodstvene agencije koje to rade šablonski i najčešće besplatno, da bi nakon toga bile angažovane od strane osnovanog društva, a što po njemu predstavlja određeni oblik nadripisarstva.

Notari takođe smatraju da je opravdano rješenje previđeno **Nacrtom Zakona o ovjeravanju potpisa, rukopisa i prepisa, da sudovi više neće biti nadležni za ovjeravanje**, već da se ta nadležnost prepusti notarima, a što bi dovelo do daljeg rasterećenja sudova, s tim što ističu da procedura usvajanja predmetnog zakona traje previše dugo, imajući u vidu da je isti u formi nacrtu još od 2013.

9. Notarijat i iskustva građana

9.1 Rezultati istraživanje javnog mnjenja

NVO Akcija za ljudska prava i Centar za monitoring i istraživanje (CEMI) su, u okviru projekta „Ka efikasnosti pravosuđa – unaprijeđenje razvoja profesija u vezi crnogorskog pravosuđa“ realizovali istraživanje javnog mnjenja po pitanju percepcije građana o efikasnosti rada pravosudnog sistema Crne Gore, kojim istraživanjem je obuhvaćen i rad notara u Crnoj Gori.¹¹⁰ Predmetno istraživanje je sprovedeno u periodu od 30. januara do 11. februara 2017. godine, na reprezentativnom uzorku od 1016 ispitanika.

Rezultati su pokazali da je kontakt sa notarima imalo 28.3% građana, te da je najveći broj ispitanika do određenog notara dolazio po preporuci prijatelja, tačnije njih 44%.

Kada su u pitanju usluge za koje su notari angažovani od strane ispitanika, onda je to u najvećem broju slučajeva ovjera dokumenata (31.4%), nakon čega slijede ugovori o kupoprodaji

¹¹⁰ „Ka efikasnosti pravosuđa – unaprijeđenje razvoja profesija u vezi crnogorskog pravosuđa“ – Ispitivanje javnog mnjenja, mart 2017.

(28.3%) i ostavinski postupak (26.8%). Mnogo manji procenat građana angažuje notare za zaključivanje ugovora o založnim pravima, tačnije njih 5.8%, nakon čega slijede imovinski postupci (3.9%), primanje u depozit isprava, novca, hartija od vrijednosti i drugih predmeta (1.5%), vršenje poslova po sudskom nalogu (1.3%) i neke druge usluge koje notari mogu pružati (1.1%).

Procenat od 63.3% ispitanika je bio u potpunosti zadovoljan kvalitetom usluge koju im je pružio notar, 22.8% ispitanika je bilo uglavnom zadovoljno pruženom uslugom, dok je preostalih 13.9% ispitanika imalo stavove koji su se kretali od onih neodređenih po pitanju kvaliteta usluge, pa do onih kojima su izražavali potpuno nezadovoljstvo pruženom uslugom.

Prema stavovima ispitanika koji su bili dio reprezentativnog uzorka, notari su spremni da odgovaraju na pitanja svojih klijenata imajući u vidu da je 83.3% ispitanika odgovorilo potvrdno. 75.3% ispitanika tvrdi i da su notari u potpunosti spremni da svoje stranke poduče o posljedicama koje sa sobom može nositi pravni posao koji imaju namjeru zaključiti.

Usluga notara je ocijenjena kao dovoljno brza, shodno potvrdnom odgovoru 96.2% ispitanika. Kada je u pitanju Notarska tarifa, onda predmetno ispitivanje pokazuje da veći dio ispitanika zapravo smatra da je ona optimalna, tačnije njih 44.8%, da je veća od optimalne mišljenja je 39% ispitanika, dok njih 4.1% čak smatraju da je trenutna tarifa niža od optimalne.

Ipak, kada je u pitanju podnošenje eventualne pritužbe na rad notara čak 88.1% ispitanika nije upoznato na koji način to može učiniti, dok se po odgovorima ostalih ispitanika pritužba može podnijeti Notarskoj komori (4.6%), Ministarstvu pravde (1.5%), sudu (1.4%), Ombudsmanu (0.7%), Advokatskoj komori (0.4%), a 3.3% ispitanika pak smatra da je odlučivanje o eventualnoj pritužbi u nadležnosti neke druge institucije.

9.2 Pritužbe građana na rad notara

Rezultati istraživanja javnog mnjenja koje je sproveo CEMI ukazuju da građani nisu upoznati sa načinom na koji mogu podnijeti pritužbu na rad notara, kome se takva pritužba podnosi i na koji način se po njoj dalje postupa. Razlog za to može biti i činjenica da crnogorski Zakon o notarima, poznaje i definiše samo pritužbu stranke u slučaju da notar odbije sačinjavanje pravnog posla, odnosno preduzimanje tražene radnje, u kom slučaju stranka podnosi pritužbu Notarskoj komori. Kao što je ranije navedeno, u našem Zakonu nije predviđen rok u kom je Notarska komora dužna da postupi po pritužbi stranke i donese konkretnu odluku, a nije predviđeno ni da stranka, u slučaju da je nezadovoljna odlukom komore, može izazvati istu, u kom slučaju bi se njena zakonitost ispitivala u drugostepenom postupku. **Kada se radi o pritužbama ovakve vrste postupanje Notarske komore bi trebalo biti hitnog karaktera u zakonom predviđenom roku, sa mogućnošću preispitivanja iste, budući da stranka može pretrpjeti štetu ukoliko npr. ne zaključi neki pravni posao u određenom vremenskom periodu, ili joj je onemogućeno da hitno sprovede neku drugu radnju za koju je učešće notara neophodno.**

Iz odgovora Notarske komore po zahtjevu za slobodan pristup informacijama koji je podniet za u cilju prikupljanja vjerodostojnih informacija za potrebe izrade ovog izvještaja obaviješteni smo da u praksi nije bilo pritužbi stranaka zbog odbijanja notara sačini notarski zapis ili preduzme drugu službenu radnju.

Ostale pritužbe na rad notara naš zakon ne tretira niti predviđa ko je nadležan za postupanje po njima. Na primjer u srpskom Zakonu o javnim beležnicima predviđeno je da Ministarstvo pravde ili Notarska komora po pritužbi stranke vrše nadzor nad radom javnog beležnika¹¹¹, dok Hrvatski zakon o javnim bilježnicima predviđa da su državna tijela dužna, a stranke ovlašćene da prijave Ministarstvu pravde i Notarskoj komore djela i propuste javnih bilježnika, te njihovih zamjenika,

¹¹¹ Zakon o javnim beležnicima Srbije čl. 148 g, st.2 i čl. 148 a, st.2;

odnosno vršitelja dužnosti.¹¹² **Zaključak je da građani moraju biti informisani na koji način mogu podnositi ostale pritužbe na rad notara, i kako se po istima postupa, posebno kada uzmemo u obzir da Zakon o notarima u tom dijelu nije jasan, iako važi prepostavka da se takve pritužbe mogu podnositi Notarskoj komori i Ministarstvu pravde koje inače vrše nadzor nad radom notara.**

9.3. Primjeri iskustava građana prikupljeni u saradnji sa novinarima¹¹³

Osim pozitivnih strana notarijata koje su u svojim izvještajima prezentirali nadležno ministarstvo i Notarska komora, građani sa druge strane imaju i neka negativna iskustva koja su doživjeli prilikom saradnje sa notarima. Iz primjera možemo zaključiti da uloga notara kao preventivnih suijaa i čuvara pravne sigurnosti nije uvijek bila dovoljno izražena prilikom sačinjavanja pravnih poslova.

Primjer 1

Gospodin tvrdi da je kupio stan na crnogorskom primorju, ugovor o kupoprodaji zaključen je kod notara i prilikom zaključivanja ugovora notar je preuzeo obavezu (što mu je dodatno plaćeno) da podnese ugovor u katastar i izvrši uknjižbu prava svojine u njegovu korist na stanu koji je bio predmet kupoprodaje. Međutim, kasnije se ispostavilo da je notar tu obavezu izvršio dva i po mjeseca nakon sačinjavanja notarskog zapisa, čime je prekršio obavezu da, u najkraćem mogućem roku, dostavi ugovor katastru i izvrši uknjižbu prava svojine. Problem je nastao jer je gospođa koja je bila prodavac stana u međuvremenu uzela kredit koji je obezbijedila hipotekom na stanu koji je bio predmet kupoprodaje, nakon čega, je prema saznanjima gospodina- kupca nestala, a njemu ostao stan sa hipotekom. Gospodin kaže da još razmišlja na koji način da se zaštititi, a razmišlja i o podnošenju krivične prijave protiv notara.

Primjer 2

Gospođa iz Budve tvrdi da je notarka, iako je znala da je punomoćniku firme njenog supruga otkazano punomoćje, ipak dozvolila zaključenje ugovora kojim pomenuto lice, kome su prestala ovlašćenja, obavezuje firmu njenog supruga u pravnom prometu. Notarskim zapisom kod druge notarke bivšem punomoćniku firme je otkazano punomoćje u septembru 2015., a sporna notarka je sačinila notarski zapis sa njim, u ime firme, u februaru sljedeće godine. Gospođa navodi da je više puta bila kod notarke da je obavijesti o otkazanom punomoćju, te da je, nakon što je saznala da je ova ipak sačinila notarski zapis, u ime firme sa ranijim punomoćnikom, obavijestila o tome i Notarsku komoru, u martu 2016. Gospođa tvrdi da je, kao sadašnji punomoćnik preduzeća, u više navrata išla kod notarke radi predaje opoziva punomoćja, o kome je svakako bila i ranije obaviještena. Stranka je od notarke zahtijevala pojašnjenja u pravcu kako je notarka mogla dozvoliti zaključenje ugovora, ako je već imala saznanje da je punomoćje opozvano, međutim notarka se ponašala kao da se nje ne sjeća, kao i da ne zna o kom se opozivu radi. Gospođa je prijavila notarku policiji, a protiv bivšeg poslovnog partnera njenog muža podnijela je krivičnu prijavu nadležnom tužilaštvu. Tužilaštvo je na kraju pokrenulo postupak u kome sumnjiči bivšeg poslovnog partnera za krivična djela navođenje na ovjeravanje neistinitog sadržaja i zloupotrebu ovlašćenja u privrednom poslovanju.

Primjer 3

Između stranaka je kod ovlašćenog notara zaključen Ugovor o vansudskom poravnanju. Istim su trebali biti regulisani sporni odnosi između izvođača i investitora. U pitanju je bio građevinski projekat u Budvi, preko milionske vrijednosti. Osnovni ugovor je bio zaključen kao ugovor o građenju između glavnog investitora, koji je ulagao novac i izvođača radova, odnosno

¹¹² Zakon o javnim bilježnicima Hrvatske čl. 142;

¹¹³ Autorka istraživanja i teksta u ovom poglavlju je novinarka Maja Boričić.

menadžera projekta koji je ugovarao sve poslove i ujedno bio vlasnik građevinskog zemljišta, a koji je za uloženu zemlju očekivao nekretnine u novoizgrađenom objektu. Izvođač radova je koordinirao kompletnim gradilištem, saradnja je uspješno trajala dvije godine, investitor je plaćivao novac i gradilo se. Rok završetka projekta je prekoračen od strane izvođača, iz razloga tehničke prirode i produžen za skoro godinu dana, čime je investitor bio nezadovoljan i potražio je pravnu pomoć od advokata. Advokat investitora savjetovao je da se između njega i izvođača-menadžera zaključi vansudsko poravnanje na način što će dotadašnjeg menadžera potpuno isključiti iz projekta. Menadžeru, odnosno izvođaču, je rečeno da će samo formalno da zaključe takvo poravnanje, a da će on i dalje imati ista ovlaštenja na projektu kao i do tada. Prilikom zaključivanja poravnania usmeni dogovor je bio da će investitor platiti sve dugove, da će menadžeru ostati i nekretnina iz ovog projekta, a u stvari je menadžer tim poravnanjem, koji je notar zaključio bez obzira na nelogičnosti i nesrazmjere u ustavnovljenim pravima i obavezama, u potpunosti izgubio sva prava iz cijelog projekta, a ostale su mu sve obaveze sa podizvođačima. Pored toga, umjesto njegove firme u poravnanju se pojavljuje nova firma, koja do tada nije bila ni u kakvom poslovnom odnosu sa izvođačem i investitorom. Od svog punomoćnika izvođač je obaviješten da se vansudsko poravnanje nije moglo ni zaključiti sa trećom stranom, budući da se istim regulišu imovinsko-pravni odnosi realizatora projekta u cilju preveniranja sudskog spora. Notar je ovjerio takvo poravnanje, i dao mu svojstvo izvršne isprave, koje ima pravno dejstvo kao da su se stranke poravnale pred sudom, iako mu je po riječima stranke moralo biti sumnjivo što se u poravnanju, između ostalog, pojavljuje ugovorna strana koja uopšte nije učestvovala u tom poslu. Čak se otišlo korak dalje, pa je i aneks tog poravnania potpisan i ovjeren kod notara, bez prisustva izvođača kao ugovorne strane, u prisustvu trećeg lica, iako se izmjene i dopune glavnog pravnog posla- ugovora o poravnanju mogu aneksirati samo uz prisustvo svih strana koje su učestvovale u zaključenju glavnog ugovora. Podnijeta je tužba za poništaj tog vanskodskog poravnania, kojom treba da se utvrdi da je u pitanju fiktivno poravnanje.

10. Iskustva advokata u saradnji sa notarima

Za potrebe izrade ovog izvještaja advokati su podijelili svoja iskustva koja prositiču iz saradnje sa notarima. Ove dvije samostalne pravničke profesije i sada se značajno prepliću u radu, pri čemu su do stupanja notara na rad u 2011. godini advokati bili jedini samostalni profesionalci koji su doprinosili jačanju pravne sigurnosti prilikom prometa nekretnina i zaključivanja drugih pravnih poslova koji sad spadaju u isključivu nadležnost notara.

10.1. Primjedbe na rad notara

Ispod je dat pregled primjedbi na rad notara, koje su podijeljene prema poslovima za čije preduzimanje su notari nadležni i dužnostima koje su ustanovljene Zakonom o notarima:

Ostavinski postupci:

- Kod sprovođenje ostavinskih postupaka od strane notara najčešće se ističe nedostatak aktivnije uloge notara u prikupljanju dokumentacije relevantne za sprovođenje ostavinskog postupka npr. smrtovnice, listova nepokretnosti, odgovarajućih podataka iz MUP, što stranke izlaže dodatnim troškovima. Ovo imajući u vidu da su notari oslobođeni taksi na pribavljenje dokumenata od strane organa uprave, dok stranke i njihovi zastupnici te troškove moraju snositi;
- Kada su u pitanju obrazloženja rješenja o nasleđivanju, istaknuto je da su ista preopširna, često i na preko 10 strana, te da sadrže obimna obrazloženja sa konstatacijama kojima se opterećuje sadržina odluke (npr. ko je sve pozvan od stranaka, ko se odazvao pozivu i sl.).

Sačinjavanja pravnih poslova i upozorenje stranaka na posljedice pravnog posla:

- Najveći broj advokata istakao je da po njihovom mišljenju notari samo formalno upozoravaju stranke na moguće posljedice prilikom zaključenja pravnog posla, te da se

upozorenja konstatuju u zapisu prvenstveno u cilju zaštite notara od eventualne odgovornosti;

- Po njima se ne ulaže stvaran napor od strane notara da se strankama objasne dometi pravnog posla koji zaključuju, već se sadržina ugovora sa svim upozorenjima koja su često brojna, brzo “prelete” strankama, bez potrebnih pojašnjenja. Na taj način se ne može adekvatno ni utvrditi postojanje stvarne volje za zaključenje ugovora, jer stranke često zaključuju ugovore pod nepovoljnim uslovima, a pod pritiskom investitora, banaka, te se dešava da ni ne shvate domete pravnog posla koje su zaključili, odnosno neravnomjernost ustanovljenih prava i obaveza;
- Sa druge strane je istaknuto da se prilikom zaključivanja kupoprodajnih ugovora, stranke često upozoravaju npr. na zabilježbe i terete koji nisu u vezi s posebnom jedinicom koja je predmet kupoprodaje, već su upisani na zemljištu, objektu i sl. pa stvaraju nesigurnost kod stranaka kad zaključuju pravne poslove.

Poslovi ovjere potpisa:

- U ovom dijelu se najčešće ističe prekoračenje ovlašćenja notara prilikom ovjere potpisa na ugovorima, punomoćjima i drugim dokumentima kod kojih je obavezna ovjera potpisa, budući da notari često ulaze u sadržinu dokumenta na kojima se potpis ovjerava, a da pritom Zakon o notarima izričito predviđa da notar ne ulazi u sadržinu dokumenta, već garantuje za autentičnost potpisa na ispravi i identitet lica koje ga potpisuje. Notari čak nisu ovlašćeni provjeravati ni svojstvo u kom stranka ovjerava potpis, izuzev na zahtjev stranke, što se tada i posebno kostatuje u sadržini ovjere;
- Advokati takođe smatraju da su troškovi ovjere potpisa i fotokopije dokumenata, sada viši u odnosu na tarife suda –opštinskog organa, te da se ne treba ukidati ovlašćenje sudova za ovjeru potpisa i opštinskih organa da paralelno sa notarima mogu ovjeravati kopije dokumenata.

Nadzor nad radom notara:

- Istaknuto je i da Notarska komora ne reaguje niti odgovara na pritužbe povodom nesavjesnog rada notara, te se postavlja pitanje njene stvarne funkcije.

10.2. Pozitivna iskustva advokata u radu sa notarima i preporuke za unaprjeđenje rada notara

Pozitivno se ocjenjuje postojanje zainteresovanosti i ljubaznosti administrativnog osoblja kod notara sa kojima advokati saraduju, kao i dostupnost i fleksibilnost notara u saradnji sa advokatima. Iako je veći broj primjedbi na njihov rad u odnosu na pohvale, advokati ističu i da je u pitanju relativno nova djelatnost, što se treba uzeti u obzir prilikom kritičkog osvrta na njihov rad. Sugestije se pretežno odnose na ažuriranje baze podataka notara (stvaranje jedinstvene baze podataka) tako da se spriječi višestruka prodaja nepokretnosti.

10.3. Efekat uvođenja širokog obima isključivih nadležnosti notara na rad advokata

Dio intervjuisanih advokata je stava da su notari preuzeli značajan dio posla i prihoda od advokata, te da je sada praktično nemoguće da advokat dođe u situaciju da pruži i naplati uslugu sačinjavanja ugovora o prometu nepokretnosti. Čak i kada advokati pripreme sadržinu pravnog posla i podnesu ga na potvrdu tzv. solemnizaciju nadležnom notar, notar naplaćuje 80% naknade koju bi ostvario da je sam sačinjavao notarski zapis. Tada stranke plaćaju i advokata i notara, što je sasvim nepotrebno jer se u oba slučaja radi o dva kvalifikovana pravna stručnjaka. Smatra se da je uvođenjem notarske službe u pravni sistem Crne Gore notarima dat monopol na sve pravne poslove u vezi nekretnina, te da jedan monopol uzrokuje i druge tako da su se mnoge notarske kancelarije pretvorile danas u neformalne agencije za posredovanje u prometu nekretnina.

Sa druge strane, pojedini advokati su i stanovišta da se uvođenjem notara u naš pravni sistem nije ugrozilo poslovanje advokata, budući da isti i dalje preko potvrde -solemnizacije sačinjavaju pravne poslove o prometu nekretnina, kao i druge pravne poslove za svoje klijente. Posebno ističu da su pravni poslovi koji se zaključuju pred notarom često vrlo kompleksni i podrazumijevaju ugrađivanje posebnih mehanizama zaštite i osiguranja izvršenja ugovornih obaveza. Samim tim njihovi klijenti najčešće svoje specifične ugovorne odnose, mahom iz privrednih djelatnosti, i dalje prethodno sačinjavaju preko advokata, koji već imaju znanje o pozadini i spornim pitanjima koja se ugovorom žele regulisati. U svakom slučaju advokati su složni kada je pitanju opravdanost smanjenja tarifa prilikom solemnizacije privatnih isprava od strane notara, shodno zakonskim rješenjima zemalja u regionu.

11. Rad notara kroz prizmu javnosti, NVO sektora i članaka objavljenih u štampanim medijima

11.1 Visoka Notarska tarifa

U razgovorima sa notarima je potvrđeno da se građani najčešće žale na Notarsku tarifu, zbog nerazmijevanja principa primjene tarifnih brojeva, i obračuna visine iznosa naknade notara za obradu isprava i pružanje usluga.

Na portalu RTCG je u periodu od 16.03.2015 do 21.03.2015. trajala anketa vezana za rad notarskog sistema, gdje su građani odgovarali na pitanje da li smatraju notarske tarife previsokim, pri čemu je čak njih 93,3% odgovorilo potvrdno. Potpredsjednik Notarske komore, Darko Ćurić, je kazao da nije saglasan sa tim mišljenjem i istakao da naknade za sastavljanje notarskih zapisa zavise od vrijednosti pojedinačnih predmeta.¹¹⁴ Između ostalog je rekao i da su prije uvođenja notarijata, naknade za ovjeru ugovora u sudu zavisile od vrijednosti predmeta ugovora i kretale se do 320 €, a da je pritom sud samo ovjeravao potpise bez ulaženja u sadržinu ugovora, dok su notari nadležni za sastavljanje, pri čemu paze na zakonske propise i zaštitu stranaka i odgovaraju za ono što sastave. Posebna tarifa koja se primjenjuje prilikom sprovođenja ostavinskih postupaka od strane notara takođe nije nepovoljnija u odnosu na troškove koje su stranke imale pred sudovima.

11.2 Učešće notara u sačinjavanju zelenaških ugovora?

Na pitanje Agencije MINA Business o broju pritužbi građana koje su podnijete Ministarstvu pravde zbog učešća notara u sačinjavanju zelenaških ugovora, za potrebe sačinjavanja članka "Notari ne ovjeravaju zelenaške ugovore", iz Ministarstva su u julu 2015. godine odgovorili da u dotadašnjem redovnom nadzoru rada notara nijesu upoznati ni sa jednim slučajem koji bi upućivao da se radi o poslu koji ima elemente zelenaštva, kao i da nijesu primili nijednu predstavku koja bi se na to odnosila.¹¹⁵ Ministarstvo pravde je tom prilikom i pozvalo sve građane koji imaju pritužbe da notari učestvuju u poslovima sa elementima zelenašenja, da se obrate ministarstvu ili Notarskoj komori.

Za potrebe izrade članka objavljenog u dnevним novinama "Vijesti"- "Zelenaške ugovore je teško prepoznati" od 13.02.2017, Ministarstvo pravde je saopštilo da je za pet godina rada notarijata Ministarstvo primilo samo jednu pritužbu o učešću notara u poslovima sa elementima zelenašenja, te da je zbog zaključenja takvog ugovora protiv jednog notara podnijeta krivična prijava i pokrenut parnični postupak, koji još nije pravosnažno okončan.¹¹⁶

¹¹⁴ "Notari: tarife nisu previsoke", portal RTCG, 26.3.2015, <http://www.rtcg.me/vijesti/drustvo/86140/notari-tarife-nijesu-previsoke.html>

¹¹⁵ "Notari ne ovjeravaju zelenaške ugovore", portal RTCG, 19.7.2015. <http://www.rtcg.me/vijesti/ekonomija/98099/notari-ne-ovjeravaju-zelenaske-ugovore.html>.

¹¹⁶ "Zelenaške ugovore teško prepoznati", portal Vijesti, 13.02.2017, dostupno na: <http://www.vijesti.me/vijesti/zelenaske-ugovore-tesko-prepoznati-924528>.

U pomenutom članku je notar i potpredsjednik komore, Darko Ćurić, izjavio da je za notare vrlo teško da prepoznaju zelenaške i fiktivne ugovore bez pomoći stranaka. U pitanju su ništavi ugovori shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima, i notari su dužni da odbiju njihovo sačinjavanje. Međutim, da bi notar odbio zaključenje zelenaškog ugovora kojim se ugovara nesrazmjerna imovinska korist za jednu stranku, koristeći teško materijalno stanje druge strane, potrebna im je pomoć stranaka, a pritom često i same stranke prikrivaju pobude i stvarne uslove i okolnosti pod kojima zaključuju takve pravne poslove. Ćurić je istakao da notar ne može da utvrdi da li je npr. ugovorom o kupoprodaji nepokretnosti prikriven neki drugi ugovor (zajam i sl.) ili da li je kupoprodajna cijena u stvarnosti isplaćena, ako stranka tvrdi da jeste. Samim tim ne može odbiti sačinjavanje pravnog posla, ako stranke žele njegovo dejstvo, uprkos upozorenju notara na nesrazmjeru međusobnih davanja.¹¹⁷

11.3 Notarske greške?

U julu 2016. godine u medijima je objavljeno da je porodica Đedović iz Nikšića optužila notara Haruna Adrovića da je zloupotrijebio službeni položaj, jer je ovjerio ugovor o razmjeni po kojem su izgubili stan u Podgorici od 48 kvadrata. U pismu upućenom Notarskoj komori naveli su da je Adrović ovjerio ugovor kojim je stan u Podgorici zamijenjen za privremeni objekat u Beranama koji je sagrađen na opštinskom zemljištu. "Vijesti" su imale uvid u Ugovor iz 2012. i Aneks ugovora iz 2014. kojim je "glavu za glavu" zamijenjen stan Đedovića, na osnovu kasnije opozvanog punomoćja, za poslovnu zgradu u privredi u Beranama od 35 kvadrata. Potpisali su ga punomoćnik Dušana Đedovića Darko Mijović i vlasnica poslovne zgrade Sanja Popović. Porodica Đedović je međutim, tvrdila da je notar ovjerio ugovor uprkos tome što Popović plaća naknadu Opštini Berane za korišćenje zemljišta na period od pet godina i što zgrada nije predmet svojine.¹¹⁸ Predsjednik Notarske komore Branislav Vukićević kazao je da je upoznat sa slučajem, dodavši da je ugovor ovjeren na osnovu punomoćja vlasnika stana i dokumentacije iz katastra. On je kazao da je predmet prosljeđen disciplinskom tužiocu, koji treba da utvrdi da li je došlo do greške notara. Međutim, po stavu Vukićević, neće se utvrditi odgovornost odgovornosti notara Adrovića, jer je ugovor sačinio na osnovu punomoćja i dokumenta iz katastra po kojem je poslovna zgrada zavedena kao trajna nepokretnost. Iz Notarske komore je u međuvremenu povrđeno da je stranka u ovom slučaju odustala od zahtjeva za utvrđivanje disciplinske odgovornosti notara, iz kog razloga je postupak obustavljen.

11.4 Notari, javni funkcioneri?

Kao regovanje na zvaničnu odluku Agencije za sprječanje konflikta interesa, u kojoj se konstatuje da notari nisu javni funkcioneri, NVO MANS je objavila saopštenje u kom navodi da su notari dužni da polažu račune javnosti, budući da je prema zakonu, notarska služba javna služba, a notari vrše poslove koje su im povjerali sudovi Crne Gore, imenuje ih Ministarstvo pravde dok notarski akti definitivno predstavljaju javne isprave. Sve su to odrednice koje idu u prilog tvrdnji da notari jesu i trebaju biti okarakterisani kao javni funkcioneri. Imajući u vidu osjetljivost povjerenih poslova, iz ove NVO smatraju da javnost mora imati pun uvid u njihov rad, kao i u imovinu i prihode. Ovo je posebno važno u slučajevima kada su upravo notari prvi svjedoci mogućih koruptivnih radnji kroz zaključenje štetnih ugovora, a naročito onih koji se tiču prometovanja nekretninama. Svjedoci smo u posljednje vrijeme brojnih slučajeva gdje su sporni ugovori o prodaji državne imovine ne samo nesmetano sklapani, već bez problema i ovjeravani u katastrima, a da niko za to nije odgovarao."¹¹⁹

¹¹⁷ Isto.

¹¹⁸ Porodica Đedović optužuje notara Adrovića: Greškom izgubili stan u Podgorici? 11.7.2016. 21:42

<http://www.vijesti.me/vijesti/porodica-dedovic-optuzuje-notara-adrovica-greskom-izgubili-stan-u-podgorici-895977> .

¹¹⁹ Notarska služba javna, notari dužni da polažu račune javnosti, izvor: <http://www.mans.co.me/notarska-sluzba-javna-notari-duzni-da-polazu-racune-javnosti/> .

Veliku medijsku pažnju, kao i revolt notara svakako je najviše izazvala Odluka Komisije za sprječavanje konflikta interesa kojom su notari proglašeni javnim funkcionerima u smislu odredaba Zakona o sprječavanju konflikta interesa, te da su dužni podnositi izvještaje o svojoj imovini Komisiji, uz obrazloženje da je država prenijela na notare ovlaštenja koja je do ustanovljavanja notarske službe vršio organ vlasti. Odluka je poništena presudom Upravnog suda, jer je Komisija propustila da sprovede postupak u skladu sa zakonom, budući da notarima nije omogućeno da učestvuju u samom postupku, nakon čega je Agencija za sprječavanje konflikta interesa, koja je preuzela nadležnosti Komisije, zauzela stav da notari ipak nijesu javni funkcioneri. Boris Marić, viši pravni savjetnik u Centru za građansko obrazovanje smatra da je Komisija u svakom slučaju pokrenula značajno pitanje, te da iako se notari ne finansiraju iz javnog budžeta imaju određena javna ovlaštenja i širim tumačenjem odredbi Zakona o sprječavanju korupcije, bi se mogli svrstati pod kategoriju javnih funkcionera.¹²⁰ Sa druge strane, notari se brane da se ni u jednoj evropskoj zemlji notari ne smatraju javnim funkcionerima, te da je odluka Komisije za sprječavanje konflikta interesa apsolutni presedan. Ostalo je otvoreno pitanje izmjena odredbi Zakona o sprječavanju konflikta interesa u dijelu preciziranja definicije javnih funkcionera i da li se notari trebaju smatrati javnim funkcionerima. **Imajući u vidu da se sudije smatraju javnim funkcionerima, a da je notarima povjereno vršenje poslova iz nadležnosti suda i organa lokalne uprave, te da iste imenuje Ministarstvo pravde, svrstavanje notara pod kategoriju javnih funkcionera može se smatrati opravdanim, i na tu temu bi se trebale organizovati javne rasprave u kojima će se obezbijediti učešće svih zainteresovanih subjekata. Ovo tim prije što je Zakonom o sprječavanju korupcije predviđeno da je javni funkcioner i lice na čiji izbor, imenovanje ili postavljenje organ vlasti daje saglasnost, bez obzira na stalnost funkcije i nadoknadu.**¹²¹

12. Obim i značaj javnih ovlaštenja notara i pravo javnosti na uvid u njihov rad

Imajući u vidu činjenicu da notarski obrađene isprave imaju dejstvo javne isprave, u određenim slučajevima i izvršne isprave, da su od strane sudova zaduženi za sprovođenje nespornih ostavinskih postupka i da im je po mišljenju mnogih država omogućila ustanovljavanje monopola u oblasti prometa nekretninama, postavlja se pitanje na koji se način ostvaruje efektivna kontrola nad njihovim radom.

Godišnji izvještaj o radu notara koji se objavljuje na sajtu Notarske komore, a čiji je jedan od ciljeva da omogući javnosti da se informiše o njihovom radu, sadrži samo statističke podatke o broju sačinjenih notarskih zapisa, broju ovjera, broju okončanih ostavinskih postupaka povjerenih od strane sudova notarima, klasifikovanih po gradovima, i notarima, a iz kojih javnost može steći jedino predstavu o kvantitetu i obimu posla u odnosu na pojedinačne notare iz pojedinačnih opština.

Pored toga finansijski izvještaji notara nisu javno dostupni, niti se dostavljaju Ministarstvu pravde ili Notarskoj komori. U tom dijelu povlači se paralela sa advokatima, te da ni advokati kao samostalni profesionalci nemaju obavezu javnog objavljivanja godišnjih finansijskih izvještaja niti su dostupni Advokatskoj komori, već se dostavljaju isključivo Poreskoj upravi. Međutim, advokati nemaju konstantan izvor posla i prihoda iz vršenja javnih ovlaštenja i isključivih nadležnosti u oblasti prometovanja nekretninama koji su im povjereni od strane države.

Kako notari u Crnoj Gori, za razliku od notara u Srbiji ili Francuskoj koji državi plaćaju naknadu u vidu procenta od ostvarene godišnje naknade, državi plaćaju samo poreze na dohodak, PDV i poreze i doprinose na plate zaposlenih, a kako je im je država povjeravanjem širokog obima ovlaštenja i isključivih nadležnosti obezbijedila konstantan izvora prihoda, potrebno je ustanoviti

¹²⁰ <http://www.dan.co.me/?nivo=3&rubrika=Drustvo&clanak=518287&datum=2015-11-08&naslov=Notari%20nezakonito%20postali%20funkcioneri>.

¹²¹ Zakon o sprječavanju korupcije, Sl. list Crne Gore br. 53/14 od 19.12.2014, čl.3.

mehanizam koji će omogućiti javnosti da ostvare uvid u njihov rad, kao i da se informišu o pravnim poslovima kojima se raspolaže imovinom od javnog interesa. Nedostatak javne kontrole je identifikovan kao sporna stavka i u radu notara u Srbiji. U okviru istraživanja koje je u Srbiji sproveo BIRN, „Notari bez javne kontrole“, istaknuto je kao glavno pitanje „ko proverava kako javni beležnici rade, posebno iz razloga što im je država poverila ovlašćenja?“. Drugo pitanje koje se nameće je da li notari eventualno plaćaju „reket“, jer su izabrani na tu funkciju, jer ima nezvaničnih informacija da se to dešava u praksi. Kao i kod nas, zakon u Srbiji ne precizira pitanje obima i količine informacija koje se dostavljaju javnosti, pa se može reći da je poslovanje javnobeležničkih kancelarija u velikoj mjeri javnosti ostalo nepoznato.¹²² U Crnoj Gori iako nezvanično, postoji i nelojalna konkurencija, umrežavanje banaka i investitora sa notarima, pa se postavlja i pitanje „provizija“ za favorizovanje pojedinih notara od strane banaka i investitora. Notari vrše ovlašćenja od javnog interesa, imaju značajnu ulogu u uspostavljanju pravne sigurnosti, ostvaruju visoke prihode u poslovanju, pa se samim tim njihova savjesnost, nezavisnost i samostalnost u postupanju ne može pretpostavljati, već se mora osigurati kroz definisanje odgovarajućih mehanizama kontrole njihovog poslovanja.

ZAKLJUČCI

Uvođenje notarijata u pravni sistem Crne Gore 2011. godine imalo je brojne pozitivne efekte, koji se navode u analizama Notarske komore, Ministarstva pravde, a koje ističu i notari i građani.

Sudovi su rasterećeni sprovođenja nespornih ostavinskih postupaka, a očekuje se da usvajanjem Zakona o ovjeravanju potpisa i prepisa budu rasterećeni i ovjera. Kao jedna od glavnih pozitivnih strana notarijata navodi se i veća pravna sigurnost u pravnim poslovima prometa nepokretnostima. Obavezna forma notarskog zapisa za pojedine pravne poslove isključuje mogućnost da taj pravni posao bude zaključen od strane neovlašćenog lica, a mogućnost višestruke prodaje iste nepokretnosti je svedena na minimum, posebno od kada Uprava za nekretnine na svom sajtu objavljuje i aktivne zahtjeve koji se odnose na konkretan list nepokretnosti. Da bi se problem višestruke prodaje nepokretnosti potpuno eliminisao, neophodno je da zaživi projekat umrežavanja notara sa Upravom za nekretnine, jer iako je stepen pravne sigurnosti u prometu nekretninama umnogome povećan, u praksi se i dalje dešavaju slučajevi dvostruke prodaje nepokretnosti. Iako se prema zaključcima Analize rada notara sa posebnim osvrtom na rad u ostavinskim predmetima ističe ažurnost Uprave za nekretnine u objavljivanju aktivnih zahtjeva koje se odnose na konkretnu nepokretnost, notari ističu da u praksi Uprava za nekretnine i dalje na svom sajtu ne vodi sve relevantne podatke o zahtjevima za upis koji su podnijeti u odnosu na pojedinačne nepokretnosti, niti su te evidencije ažurne. Do umrežavanja notara međusobno, kao i sa Upravom za nekretnine još uvijek nije došlo, iz razloga tehničke prirode na strani Uprave za nekretnine, i sa tom aktivnošću se kasni preko godinu dana, iako se o ovom umrežavanju govori kao nabitnijoj stavki za postizanje pravne sigurnosti, i to još od početka rada notara.

Notarijat u Crnoj Gori doprinosi i podsticanju zapošljavanja u privatnom sektoru, imajući u vidu da notarske kancelarije imaju od tri do deset zaposlenih, kao i da od plaćanja poreza na dohodak notarske kancelarije znatno doprinose i državnom budžetu. Sa druge strane, u opštinama na sjeveru, Kolašinu, Plavu i Žabljaku, od uvođenja notarijata postoji problem nezainteresovanosti kandidata za imenovanje na funkciju notara, koji nije prevaziđen sprovođenjem aktivnosti iz Akcionih planova za implementaciju Strategije za reformu pravosuđa. Notarska služba doprinosi i borbi države u sprječavanju pranja novca, putem izvještaja koje notari dostavljaju Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma. Takođe Poreskoj upravi se dostavljaju svi ugovori o kupoprodaji, zakupu, razmjeni, koji stvaraju poresku obavezu za učesnike u pravnom poslu, pa je i postupak obračunavanja i naplate poreskih potraživanja olakšan njihovim uvođenjem u pravni sistem.

¹²² <http://javno.rs/istrazivanja/notari-bez-javne-kontrole>; sprovedeno od strane BIRN-a (Balkan Investigative Reporting Network).

Notarska tarifa je prema sprovedenom istraživanju javnog mnjenja ocijenjena kao prihvatljiva, dok je notarska tarifa koja se primjenjuje u ostavinskim postupcima koji su notarima povjereni, čak i povoljnija od one koju je predviđala sudska taksena tarifa. Prostor za umanjenja tarife stranke i advokati vide u dijelu smanjenja naknade notara za pružanja usluge potvrde privatnih isprava. U dijelu nadzora nad radom notara, samo Ministarstvo pravde vrši intenzivniji nadzor, Notarska komora do danas nije vršila nadzor nad radom notara, a sudovi na teritoriji većih crnogorskih opština takođe nisu vršili neposredan nadzor u dijelu koji se odnosi na provjeru postupanja notara u ostavinskim predmetima koji su im povjereni izmjenama Zakona o vanparničnom postupku. Notarske kancelarije u znatnoj mjeri ostaju bez javne kontrole, budući da se notari ne smatraju javnim funkcionerima. Dometi nadzora nad kvalitetom rada notara su ograničeni, a kriterijumi za vršenje takve vrste nadzora nisu konkretno regulisani važećim zakonskim propisima. Za šest godina od uvođenja notarijata u crnogorski pravni sistem, samo za jednog notara je utvrđena disciplinska odgovornost za povredu notarske dužnosti, dok je vođenje ostalih iniciranih disciplinskih postupaka, ili zastarjelo, ili su odluke disciplinske komisije poništavane od strane Upravnog suda, dok jedan disciplinski postupak nije pravnosnažno okončan. Imajući u vidu da se radi o relativno mladoj profesiji koja je u praksi morala pokazati slabosti, izvodi se zaključak da statistički podaci ipak ne pokazuju realnu sliku o propustima notara u radu u prethodnom periodu. Iako je Kodeksom etike notara predviđeno formiranje Komisije za etička pitanja, koja će u svakom konkretnom slučaju, na zahtjev zainteresovanih lica, izdavati mišljenje o postojanju eventualne povrede Kodeksa notarske etike, ova komisija do danas nije formirana od strane organa Notarske komore niti je Notarska komora izadala ovakva mišljenja.

Istraživanje javnog mnjenja pokazuje i da stranke nisu dovoljno obaviještene o načinu na koji mogu podnositi pritužbe na rad notara.

Polemiše se o nelojalnoj konkurenciji među notarima i sprezi pojedinih notara sa bankama i većim investitorima u oblasti izgradnje stambenih i poslovno stambenih objekata, pri čemu notari za sada samo nezvanično potvrđuju da taj problem postoji u praksi, u nedostatku adekvatnih materijalnih dokaza. Notarska komora se zalaže u rješavanju ovog problema na kom planu je i na jednoj od sjednica Skupštine Notarske komore predloženo usvajanje odluke o ravnomjernoj raspodjeli angažmana notara prilikom zaključenja pravnih poslova sa bankama i investitorima, po uzoru na projekat "100 + stanovi", ali ta odluka nije usvojena. Činjenica da je solidarnost notara za usvajanje ovakvog predloga izostala, upućuje i na zaključak da favorizovanje pojedinih notara od strane banaka i investitora ipak postoji, pa su pojedini notari i dalje suočeni sa problemom manjeg obima posla usljed umreženosti banaka i investitora sa nekim od kolega notara, a stranke su ostale bez mogućnosti ostvarivanja povoljnije tarife i stvarnog uživanja slobode prilikom izbora notara.

PREPORUKE

Preporuke na koje upućuju rezultati implementacije Akcionog plana za 2014-2016

- Potrebno je da Notarska komora i Ministarstvo pravde zajedno utvrde plan aktivnosti i konkretnih mjera kojima se podstiče motivacija odgovarajućeg kadra za vršenje notarske službe u opštinama na sjeveru u kojima nije došlo do imenovanja nijednog notara, jer se mjere predviđene Akcionim planom nisu pokazale kao efikasne, sa posebnim akcentom na opštine Kolašin, Plav i Žabljak, a u cilju rasterećenja suda u radu u dijelu obaveznih ovjera i vođenja ostavinskih postupaka.
- Potrebno je razmotriti i mogućnost subvencioniranja notara koji bi bili izabrani na području preostalih opština od strane države - Ministarstva pravde, u dijelu koji se odnosi na uspostavljanje, opremanje notarske kancelarije kao i zapošljavanje stručnog kadra za rad u notarskim kancelarijama, te eventualno ustanovljavanja određenih

poreskih olakšica –oslobođenja za notare koji bi poslovali u tim opštinama, jer su u pitanju opštine sa smanjenim obimom privredne aktivnosti i manjim brojem stanovnika.

- Potrebno je precizirati rok u kom se može očekivati da će Vlada usvojiti izmjene Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta u Ministarstvu pravde, nakon čijeg usvajanja bi se bez odlaganja moglo nastaviti sa raspisivanjem konkursa za zapošljavanje u Ministarstvu pravde radi vršenja učestalijeg i efikasnijeg nadzora nad radom notara i javnih izvršitelja.
- Potrebno je usaglasiti plan neposredne kontrole notara i od strane sudova, te utvrditi potreban broj i strukturu vršilaca ovakvog nadzora u dijelu kvaliteta rada u postupanju u povjerenim ostavinskim predmetima, budući da je do sada u najvećim opštinama pretežno vršena samo posredna kontrola, preko šestomjesečnih izvještaja koje notari u skladu sa Zakonom o vanparničnom postupku podnose osnovnim sudovima koji su im povjerali predmete na postupanje.
- Potrebno je napraviti detaljan interni plan realizacije najvažnije aktivnosti za uspostavljanje pravne sigurnosti u poslovima prometa nepokretnostima, kojim će se definisati uloga i aktivnosti pojedinačno svakog učesnika na planu umrežavanja informacionih sistema notara sa informacionim sistemom Uprave za nekretnine (Ministarstvo pravde, Notarska komora, Uprava za nekretnine), kao i obavezujući vremenski okvir za sprovođenje umrežavanja, a kako bi se omogućila bolja koordinacija i praćenje dinamike izvršenja zadataka svakog od učesnika u projektu, posebno Uprave za nekretnine. Ministarstvo finansija kao nadležno resorno ministarstvo za Upravu za nekretnine, treba proaktivnije da se anagažuje na planu nadzora nad sprovođenjem aktivnosti na strani Uprave za nekretnine u saradnji sa Ministarstvom pravde i Notarskom komorom.
- Do uspostavljanja informacionog sistema koji umrežava notarske kancelarije sa Upravom za nekretnine, potrebno je nastaviti sa realizacijom plana umrežavanja notarskih kancelarija međusobno, budući da je programsko rješenje za realizaciju ove aktivnosti već urađeno, kao i plan održavanja ovog programskog sistema. Prednje iz razloga što bi se u međuvremenu, tj. do umrežavanja notara sa Upravom za nekretnine, sa kojim se značajno kasni, stepen pravne sigurnosti u prometu nekretnina gotovo u potpunosti postigao i na ovaj način, jer bi se isključila mogućnost višestruke prodaje nepokretnosti kod različitih notara, po punomoćju i slično.
- Zakon o državnom premjeru i katastru se u praksi ne sprovodi ažurno i dosljedno u dijelu odredbi koje se odnose na real-time evidencije podnijetih zahtjeva za upis prava na nepokretnostima, koji se istovremeno upisuju u LN i objavljuju na internet stranici Uprave za nekretnine. Potrebno je da Ministarstvo finansija preduzme aktivnosti u pravcu identifikovanja stvarnih prepreka za implementaciju ove odredbe sa zaposlenim službenicima u Upravi za nekretnine, odnosno njenim područnim jedinicama, i utvrdi plan otklanjanja ovih prepreka u cilju uspostavljanja veće pravne sigurnosti stranaka u prometu nekretninama, što je i bio cilj izmijenjenog zakonskog rješenja. U tom dijelu je potrebno razmotriti i potrebu revidiranja Akta o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Ministarstva finansija u dijelu povećanja zaposlenih službenika kod područnih jedinica Uprave za nekretnine.

Ostale preporuke koje proilaze iz zaključaka Izvještaja

- Izmijeniti, dopuniti odredbe Zakona o notarima koje regulišu nadzor u dijelu kontrole kvaliteta rada notara, na način da se utvrde kriterijumi takve kontrole i kompetentan organ nadzora slično modelu kontrole rada sudova, odnosno sudija.

- Potrebno je pratiti obim sudskih predmeta u kojim se pobijaju pravni poslovi sačinjeni ili potvrđeni (solemnizirani) od strane notara, kao i postupaka pokrenutih protiv samih notara (krivičnih i parničnih). Prednje u cilju bržeg identifikovanja eventualnih kvalitativnih propusta u njihovom radu i ispunjenosti uslova za eventualno pokretanje disciplinskih postupaka protiv postupajućih notara, što se može postići podnošenjem odgovarajućih izvještaja na godišnjem nivou, koje bi nadležni sudovi-tužilaštva dostavljali Ministarstvu pravde i Notarskoj komori.
- Potrebno je da se Notarska komora aktivno i neposredno angažuje na planu sprovođenja nadzora nad radom notara u skladu sa njenim ovlaštenjima predviđenim Zakonom o notarima, te je u tom pravcu potrebno napraviti Plan redovnog nadzora, koji će biti dostupan javnosti.
- Potrebno oformiti Komisiju za etička pitanja koja će po zahtjevu zainteresovanih lica izdavati mišljenja da li je u svakom pojedinačnom slučaju došlo do povrede Etičkog kodeksa notara.
- Na internet stranici Notarske komore, kao i u svim notarskim kancelarijama, treba da postoji vidljiva informacija za stranke o tome kako i kome mogu podnijeti pritužbe na rad notara.
- Izmjeniti odredbe Notarske tarife kroz uvođenje oslobođenja od obaveze izmirenja notarske naknade i za socijalno ugrožene kategorije lica, kao i uspostavljanje kriterijuma za odobrenje potpunog oslobođenja obaveze snošenja ovih troškova.
- Razmotriti mogućnost smanjenja notarske tarife prilikom potvrde, solemnizacije, privatnih isprava, za dodatnih 20%. Prednje iz razloga što stanke obično angažuju advokate za sačinjavanje privatnih isprava koje notar naknadno potvrđuje, pa je samim tim stvarni angažman notara kod potvrde privatnih isprava manjeg obima. Samim tim se troškovi dupliraju za usluge dva kvalifikovana pravnika. S obzirom na to da notari u odnosu na državu imaju samo standardne poreske obaveze, njihovi prihodi ovim ne bi bili značajno umanjeni, posebno kada se uzme u obzir obim ovlaštenja i nadležnosti koji su ustanovljeni na njihovoj strani.
- Precizirati odredbe Zakona o notarima u dijelu koji se odnosi na pritužbe građana-stranaka na rad notara, u dijelu kome se podnose i na koji način nadležni organ, Notarska komora i Ministarstvo pravde po njima postupaju i u kom roku. Ustanoviti i obavezu na strani nadležnog organa podnošenje izvještaja stranci o aktivnostima preduzetim povodom pritužbe i zaključcima koji su rezultati sprovedenih aktivnosti.
- Precizirati odredbe Zakona o notarima u pogledu roka u kom je Notarska komora dužna da postupi po pritužbama stranaka zbog odbijanja notara da preduzme službenu radnju ili zaključi pravni posao, kao i uvođenje mogućnosti preispitivanja odluka komore u postupku pred sudom, u slučaju odbijanja pritužbe.
- Povećati stepen transparentnosti notara u radu kroz javnu kontrolu. U tom pravcu organizovati javne diskusije od strane predstavnika Agencije za sprječavanje konflikta interesa, Notarske komore, Ministarstva pravde i NVO sektora, te razmatrati opravdanost svrstavanja notara u javne functionere, te izmena odredbi Zakona o sprječavanju korupcije, kao i ustanovljavanja obaveze dostavljanja njihovih finansijskih izvještaja na uvid javnosti.
- Potrebno je da Notarska komora nastavi da se aktivno angažuje na planu razvijanja solidarnosti među notarima, i da u tom cilju na Skupštinu notarske komore, ponovo

iznese na razmatranje predlog Odluke o ravnomjernoj raspodjeli angažmana notara u pravnim poslovima u kojima se kao stranke javljaju banke i investitori.

- U procesu javne rasprave o predlogu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o privrednim društvima, uz aktivno učešće advokata i pravnih stručnjaka, ocijeniti opravdanost inicijative Notarske komore, kojom je predloženo propisivanje isključivog ovlašćenja notara prilikom sačinjavanja osnivačke i korporativne dokumentacije privrednih društava, odnosno potvrde privatnih isprava sačinjenih od strane advokata prilikom osnivanja ili registracije promjena u privrednim društvima, čime bi se, po mišljenju notara, povećala pravna sigurnost.