

Delegat Boris Krešić  
Delegat Sandra Imširović  
Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Parlament FBiH  
Dom naroda  
n/r predsjedavajućeg

*Sandra Imširović*

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**PARLAMENT FEDERACIJE**  
SARAJEVO

Primijeno: 21-10-2019			
Org. jed.	Broj	Priloga	Vrijednost
02	- 02 -	1918	19

K7

Sarajevo 18.10.2019.

U skladu sa odredbama Poslovnika o radu Doma naroda Parlamenta Federacije BiH, podnosimo

## AMANDMANE

### na Prijedlog Zakona o izmjenama Zakona o stvarnim pravima

#### Amandman I

U Predloženom tekstu izmjena Zakona o stvarnim pravima u Federaciji Bosne i Hercegovine (Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine „ br. 66/13, 100/13) u članu 53. stav 2. mijenja se i glasi:

„(2) isprava kojom se sklapa pravni posao iz stava (1) ovog člana mora biti ovjerena od strane notara“.

Ustavu (3), u drugoj rečenici, riječi: „notarski obrađena“, zamjenjuju se riječima: „ovjerena od strane notara“.

#### Amandman II

U članu 82. stav (2) mijenja se i glasi:

U članu 22. stav (1) tačka 2) i 3) mijenjaju se i glase:

„2) Za valjanost izjave o diobi i ugovora o diobi potrebno je da budu ovjereni ostrane notara“.

#### Amandman III

U članu 147. stav (5) mijenja se i glasi:

„(5) Ugovor o davanju u zalog nekretnine (ugovor o hipoteci) mora biti ovjerena od strane notara.“.

#### Amandman IV

U članu 190. stav (1) mijenja se i glasi:

„(1) Zemljišni dug se osniva na osnovu izjave volje vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a nastaje upisom u zemljišnu knjigu. Izjava volje vlasnika nekretnine daje se u pismenoj formi i mora biti ovjerena od strane notara.“

## **Amandman V**

U članu 278. stav (2) mijenja se i glasi:

„(2) Isprava kojom se sklapa pravni posao o osnivanju stvarnog tereta mora biti ovjerena od strane notara i mora sadržavati odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, njegovom sadržaju i korisniku tereta.“

## **Amandman VI**

U članu 305. stav (2) mijenja se i glasi:

„(2) Isprava kojom se zaključuje pravni posao iz stava (1) ovog člana mora biti ovjerena od strane notara.“

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Federacije BiH.“

## **Obrazloženje**

Predloženim tekstom izmjena Zakona o stvarnim pravima u članu 1. predložene su izmjene člana 53. stav 2; u članu 2. predložene su izmjene člana 82., stav 2.; u članu 3 predložene su izmjene u članu 147. stav 5.; u članu 4 predložene su izmjene u članu 190., stav 1.; u članu 5 predložene su izmjene člana 278. stav 2.; u članu 6 predložene su izmjene člana 305 Zakona o stvarnim pravima. U svim predloženim izmjenama samo se mijenjaju riječi „mora biti sačinjena u obliku notarski obrađene isprave“ u različitim padežima sa riječima „mora biti potvrđena (solminizirana) od strane notara“ u različitim padežima.

Predložene izmjene su prije svega u suprotnosti sa Presudom Ustavnog suda U-10/15 kojom je određeno da su odredbe člana 73. Zakona o notarima neustavne, prvenstveno iz razloga što se tom odredbom favorizuje jedna profesija, odnosno stvara monopol, po kojem samo jedna pravna djelatnost može izraditi tu vrstu poslova. Predloženom izmjenom da je za punovažnost ugovora iz oblasti stvarnog prava nužna notarski potvrđena (solemnizirana) isprava izrađena od strane notara bez izuzeća da isprava koju sačine advokati ili druga lica sa pravnim obrazovanjem kao i stranke koje odluče da same sačine tu vrstu isprave ponovo se uvodi monopol i nameće nepotreban trošak, odnosno novčani izdatak ugovornih strana. Ovo iz razloga što u svakoj porodici postoji neko od pravno obrazovanih članova ili su stranke same pravno ili visoko obrazovane, pa imaju znanje da same izrade ugovor iz oblasti stvarnih prava – kao npr. ugovor o kupoprodaji, poklonu i sl, jer je svaki ugovor volja ugovornih strana i stranke same odlučuju o sadržaju ugovora, a kontrolu sadržaja ugovora vrši sud putem zemljišno-knjižnog ureda u postupku uknjižena prava vlasništva ili drugih prava koja se upisuju u zemljišne knjige, pa je sasvim nepotrebno i za stranku ekonomski neprihvatljivo da pored suda notar vrši kontrolu ugovora za stranke čiji su sadržaj ugovorile i prezentirale u tekstu po svojoj slobodnoj volji. U slučaju greški u ugovoru, te greške uočava sud i odbija upis prava iz ugovora, pa stranke ponovo mogu sačiniti novi ugovor.

U vezi sa ugovorom o hipoteci ili zalogu ukazuje se da su te ugovore i prije postojanja notarijata izrađivale banke kao finansijske organizacije koje dodjeljuju kredit, a ugovor je usaglašavan sa korisnicima kredita, što će činiti i nakon usvajanja ovog zakona, pa je npotrebno i neprihvatljivo da im se vrši provjera sadržaja ugovora koje su ugovorile i koje će ponovo biti predmet kontrole u postupku upisa hipoteke kod nadležnog suda, odnosno zemljišno-knjižnog ureda.

Iz naprijed opisanih razloga ukazuje se da je prijedlog izmjena i dopuna koje su predložene predmetnim Zakonom o izmjenama Zakona o stvarnim pravima neprihvatljive, jer se istim izmjenama ponovo uvodi favorizacija notarskih poslova, a na taj način se i onemogućava drugim pravnim profesijama ili strankama da sačinjeni tekst ugovora potpišu i da se njihov potpis ovjeri kod nadležnog notara, te da same odgovaraju za sadržaj i pravnu sigurnost iz tog ugovora, a sloboda volje stranaka je njeno ustavno i zakonsko pravo u smislu Zakona o obligacionih odnosa.

Zbog prednjeg predloženi amandmani kojim se umjesto obavezne notarske potvrde (solemnizacije) isprave od strane notara predlaže ovjera potpisa su osnovani prvo iz razloga što je ugovor volja ugovornih strana, drugo što stranke odgovaraju za sadržaj svog ugovora, treće što kontrolu ugovora iz oblasti stvarnog prava kontroliše sud u postupku upisa prava vlasništva i drugih prava iz tog ugovora kao i upisa hipoteke u skladu sa predloženim ugovorom. Ovaj prijedlog je osnovan i zbog toga što će se za punomavžnost ugovora potpisati obavezna ovjera potpisa kod notara, stranki omogućiti da sa minimalnim novčanim izdacima završi pravni posao iz oblasti stvarnih prava, tj. zaključi kupoprodajni ugovor koji će biti pravno vladan i za upis vlasništva i drugih prava kod nadležnog suda. Kao primjer validnosti ugovora iz oblasti stvarnih prava na kojima se vrši ovjera potpisa kod nadležnog notara, odnosno javnog bilježnika, uzima se Republika Hrvatska koja ima svoj Zakom o javnom bilježništvu iz 1994. godine i po kojem do sada nije zabilježen ni jedan spor u odnosu na upis prava vlasništva, a što nije slučaj u F BiH gdje je zloupotrebom ovlaštenja notara uočeno više od pet sudskih krivičnih postupaka. Naglašava se da cijena ovjere potpisa u Republici Hrvatskoj iznosi 40 kn, a cijena notarski obrađene isprave zavisi od vrijednosti spora, a najmanji iznos je 2250 kn ili oko 600 KM.

Posebno se naglašava da su prijedlozi amandamana osnovani, kao primjer ukazuje se i to da punomoć ovjerena u prekookeanskim zemljama – Amerika, Australija i slično i ugovori punomoći iz Zapadne Evrope sa sadržajem ovlaštenja o prenosu vlasništva na druga lica ili davanja nasljedničke izjave ili slično, prihvata se za potpis kupoprodajnog ugovora ili u postupku nasljeđivanja dok se za taj isti u F BiH zahtijeva punomoć ovjerena kod notara, odnosno po predloženim rješenjima iz ovog zakona takvu punomoć mora biti potvrđena (solemnizirana) od strane notara.

Međutim, stranka u skladu sa članom 73., a Zakona o notarima može zahtijevati potvrdu sadržaja (solemnizaciju) za bilo koju ispravu iz oblasti stvarnog prava od strane notara.

Delegati Boris Krešić i Sandra Imširović

*Sandra Imširović*