



OPCIONI PREDMET PRAVNA KLINIKA IZ STVARNOG I ZEMLJIŠNO-KNJIŽNOG PRAVA

Nastavna jedinica:

**Pravni promet nekretnina – od zaključenja ugovora do potpune
isplate cijene i upisa kupca u zemljišnu knjigu**

27.04. i 04.05.2020.

Prof. dr. Meliha Povelakić



Slučaj koji će se obrađivati u narednim časovima

- Sekundus želi da kupi jednu zemljišnu parcelu (1548/1) i da na njoj gradi
- Već smo utvrdili da je nužno pribaviti izvadak iz katastra, zk. izvadak
- To može učiniti i notar i advokat
- Vlasnički odnosi na nekretninama u BiH su komplikovani i s obzirom na proces transformacije postoji i izvjestan rizik – nužno konsultirati stručnjaka za nekretnine (notar ili advokat)
- Cilj ove nastavne jedinice: razumjeti ulogu notara u prometu nekretninama odnosno razumjeti koji sve faktori utiču na siguran promet nekretnina



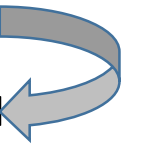
Slučaj koji će se obrađivati u narednim časovima

- Sekundus je notaru dostavio izvadak iz katasra (studentima se dostavlja kao poseban dokument)
- Notar je za Sekundusa pribavio zk izvadak br. 1 za SP_Sarajevo – Mahala CXVII (studentima se dostavlja kao poseban dokument)
- ZADATAK za čas 04.05.2020.: proučiti ove izvatke, utvrditi da li postoje određeni podaci koji studentima nisu jasni



Uloga notara kod prenosa vlasništva na nekretninama

- Notarska obrada isprave je uvjet valjanosti pravnog posla
- PITANJE ZA STUDENTE: O kakvoj se vrsti forme ovdje radi?
- Postupak notarske obrade:
savjetovanje stranaka, zaštita slabije stranke, uravnotežavanja prava i obaveza obiju stranaka
krajnji cilj: realizacija ugovora (plaćanje cijene, upis kupca u ZK) i reduciranje sudskih sporova u vezi sa prometom nekretnina
osiguranje plaćanja iz ugovora – mogućnost podvrgavanja prinudnom izvršenju
- U praksi se razvilo učešće notara u potpunoj realizaciji ugovora (od zaključenja ugovora do upisa vlasništva kupca) – servisiranje stranaka





Promet nekretnina u BiH do uvođenja obavezne notarske obrade ugovora (2007)

- Ranija praksa je polazila od toga da se ugovore bitni elementi ugovora (predmet i cijena) i da se ugovori istovremena predaja nekretnine u posjed i sklapanja cijene
- Ni aktuelna praksa nije uvijek imuna od toga
- PITANJA ZA STUDENTE: Koje su opasnosti takvog postupanja?
- Takvo postupanje je izazvalo u praksi teškoće sa sofisticiranijim operacijama, nemogućnost
da prodavac založi svoju nekretninu za osiguranje kredita kupca
da se iz cijene koju kreditira banka kupca isplati hipoteka u korist banke prodavca itd.
- Uloga notara je izmijenila promet nekretnina u BiH, ali to se može uskoro promijeniti implemantacijom presuda Ustavnog suda F BiH U-15/10, U-22/16





Tipovi ugovora o prodaji nekretnine prema realizaciji

- prodaja neopterećenog objekta kojeg kupac kupuje iz vlastitih sredstava – bitno je osigurati istovremeno izvršenje obaveza ug. Strana
- prodaja opterećenog objekta kojeg kupac kupuje iz vlastitih sredstava - osigurati iz prodajne cijene otplatu hipoteke ili preuzimanje hipoteke od strane kupca
- prodaja opterećenog objekta, pri čemu se kupovina finansira putem kredita - nužno osigurati kredit kupca i otplatu kredita prodavca iz kupoprodajne cijene. Operacija nužno uključuje lice od povjerenja (najčešće notara) koje se mora starati za izvršenje ove složene transakcije.
- PITANJE ZA STUDENTE: Koja od ovih shema odgovara konkretnom slučaju



Odgovornost notara za sadržaj isprave i njenu provodivost

- Utvrđenje identiteta stranaka
- Utvrđenje da li je stranka ovlaštena i sposobna za raspolaganje
- Utvrđenje da li je potreban prevod, učešće svjedoka ili pribavljanje određenih odobrenja
- Da li postoje titulari prava preče kupovine
- Da li je prodavac upisan u zemljišnu knjigu/katastar
- Kakve su namjere ugovornih stranaka? Da li je ono što stranke žele u skladu sa zakonom
- Kako se finansira cijena? U kom trenutku dostijeva cijena?
- Kako osigurati plaćanje cijene, brisanje hipoteke i drugih tereta ili će ih kupac preuzeti
- Ko će podnijeti zahtjeve za upis u zemljišnu knjigu?
- Koncipiranje ugovara na način da notar nadgleda/rukovodi njegovom realizacijom – puna zaštita za stranke (upozoriti ih na dodatne troškove)



Osnovni zadatak notara pri notarskoj obradi ugovora o prodaji nekretnine - SIGURNOST

- Osigurati istovremeno izvršenje obaveza ugovornih stranaka
- Kako to u složenim transakcijama nije uvijek moguće osigurati da ni jedna strana ne izvrši svoju činidbu u potpunosti ili djelimično bez adekvatne sigurnosti
- Nužno u ugovor ugraditi mjere zaštite kupca i prodavca





Prodavca

- Podvrgavanje kupca neposrednom izvršenju za plaćanje cijene
- Deponiranje cijene
- Odlaganje davanja *clausule intabulandi*
- Modaliteti vezani za *clausulu intabulandi* (zabrana izdavanje potpunih otpravaka, otpravci u izvodu, punomoć za notara da podnese u određenom momentu zahtjev za uknjižbu)

Zaštita

- Određenje pretpostavki za dospelost cijene
- Kontrola ispunjenja pretpostavki za dospelost cijene od strane notara – obavještenje kupca
- Predbilježba

Kupca



Notari su odigrali važnu ulogu kod

- **Upozorenje strankama na rizike kupovine neuknjiženih nekretnina – smanjenje takvih transakcija**
- **Upozorenje da potpunu zaštitu pruža tek upis u zemljišne knjige:
insistiranje na upisu predbilježbe odmah po obradi ugovora
upozorenja da se vlasništvo stječe tek uknjižbom**
- **Osiguranja upisa kupca po isplati cijene bez daljeg djelovanja prodavca
(punomoć za notara)**



ZADATAK ZA ČAS 04.05.2020.

- Kakvo je činjenično stanje? Da li vršeći uvid u dva izvotka vidite neki problem?
- Sekundus je zbunjen upisom „državno vlasništvo“, dok ga je Primus uvjeravao da je sve njegovo.
- Osim toga on ne želi da preuzme hipoteku, insitira na njenom brisanju? Kako to postići?
- Sekundus izjavljuje notaru da je on sa Primusom već razgovarao i da je ovaj odredio cijenu od 240.000 KM. Sekundus ima samo dio novca a za dio novca bi uzeo kredit od XY banke, koja insitira da se upiše na prvom mjestu.
- Sekundus želi da sruši postojeće objekte i da sagradi zgradu većih gabarita i visine ali je nesiguran da li je to moguće i postavlja i to pitanje notaru



ZADATAK ZA ČAS 04.05.2020.

- Kao pomoć u odgovoru na ova pitanja studentima se dostavlja:
- Povlakić, Meliha / Schalast, Christoph / Softić Vesna, Komanter zakona o notarima u Bosni i Hercegovini, Sarajevo, 2001, str. 51 – 54.
- Povlakić Meliha, Nadležnost notara u BiH, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Vol. 63, No. 2, 2013, str. 265 – 272 (studenti na linku mogu downloadovati cijeli članak, ali za ovu konkretnu materiju su potrebne samo naznačene stranice

https://hrcak.srce.hr/search/?show=results&stype=1&c%5B0%5D=article_search&t%5B0%5D=povlaki%C4%87

- Povlakić Meliha, Transformacija prava na građevinskom zemljištu – Never-ending story?, Zbornik radova sa XXVII Međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar 14th – 16th June 2019, Od početka zaključno sa poglavljem 2.1. i Poglavlje 3 (studentima se dostavlja cijeli članak, ali za ovu konkretnu materiju su potrebna samo naznačena poglavlja)