**NOTARIJAT U CRNOJ GORI**

***KOMENTAR NACRTA IZVJEŠTAJA “NOTARIJAT U CRNOJ GORI”***

***-AKCIJA ZA LJUDSKA PRAVA-***

**Uvaženi,**

Zadovoljstvo mi je da Vas pozdravim i izrazim zahvalnost Akciji za ljudska prava na izradi Izvještaja „Notarijat u Crnoj Gori“ kojim se daje doprinos ovoj važnoj djelatnosti.

Svoje izlaganje počeću time, da je notarijat u savremenom pravnom svijetu nezaobilazan činilac, pa je i Crna Gora kao moderna država sa uređenim pravnim sistemom prepoznala važnost ovog instituta i isti uvela u svoj pravni sistem. Uvođenje notarijata predstavlja jednu u nizu aktivnosti u cilju uspješne reforme pravosudnog sistema.

  Notarijat u Crnoj Gori je uveden Zakonom o notarima od 2005 godine sa izmjenama 2008 i 2016. godine, kojim je i uređena nadležnost notara, organizacija notarske službe, uslovi za obavljanje i prestanak notarske djelatnosti, disciplinska odgovornost notara, nadzor nad radom notara, kao i druga pitanja od značaja za obavljanje notarske djelatnosti.

Zakon o notarima i njegova implementacija dugo su pripremani u sklopu kompletne reforme zakonodavstva u cilju pristupanja evropskim integracijama, a na preporuku Savjeta Evrope, da bi se u zemljama u tranziciji povećao stepen pravne sigurnosti i rasteretilo pravosuđe i javna uprava putem uspostavljanja određenih službi, kao što je notarska služba.

Uvođenje notara u pravni sistem Crne Gore nije bilo motivisano samo potrebom približavanja savremenim pravnim tokovima, već i potrebom ubrzavanja pravnog prometa Crne Gore sa drugim zemljama. Potreba za uvođenje notara je bila naročito izražena i zbog opštepoznate preopterećenosti sudova, koja je neminovno dovodila do neažurnosti u radu, a time i do sporog ostvarivanja ili neostvarivanja zaštite prava i interesa pravnih subjekata.

Imajući u vidu preporuke Savjeta Evrope i iskustva zemalja iz regiona u kojima je već duži niz godina bio uspostavljen notarijat, prilikom donošenja Zakona o notarima zakonodavac se uvođenjem notarske službe kao javne službe i propisivanjem njenih nadležnosti opredijelio za ona rješenja koja obezbijeduju postizanje legitimnih ciljeva od opšteg interesa za Crnu Goru kao što su: povećanje stepena pravne sigurnosti u oblasti prometa nekretnina; rasterećenje sudova i organa uprave; povjerenje u javne registre nekretnina i poslovnih subjekata itd.

U cilju podrške poboljšanja rada i nadzora notarske službe u Jugoistočnoj Evropi, održano je više regionalnih sastanaka kojima su prisustvovali predstavnici Albanije, Federacije Bosne i Hercegovine, Srbije, Republike Srpske, Makedonije, Hrvatske i Crne Gore, a na kojima su razmatrane razne teme iz nadležnosti notarijata, među kojima kao najinteresantnije:

-Koncept udruženja notarskih komora jugoistočne Evrope,

-Elektronsko povezivanje notara s javnim registrima,

-Priznanje i izvršavanje stranih notarskih isprava i

- podrška poboljšanja rada i nadzora notarske službe.

Zakonom o notarima je ustanovljena obaveza za određene pravne poslove da se sačinjavaju u formi notarskog zapisa, a to su: ugovori o imovinskim odnosima između bračnih drugova i lica koja žive u bračnoj zajednici, ugovori o raspolaganju imovinom maloljetnih lica i lica koja nemaju poslovnu sposobnost, ugovori o raspodjeli i ustupanju imovine za života, ugovori o doživotnom izdržavanju i nasljedničke izjave, ugovori o kupovini sa zadržavanjem prava vlasništva, obećanje poklona i ugovori o poklonima u slučaju smrti, te pravni poslovi čiji je predmet prenos ili sticanje svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima, što znači da svi pravni poslovi kojima se stiče ili prenosi pravo svojine, neće proizvoditi pravno dejstvo ukoliko nijesu sačinjeni u formi notarskog zapisa.

Ovakvom obavezom sačinjavanja ugovora u formi notarskog zapisa unaprijeđena je pravna sigurnosti u poslovima sticanja ili prenosa prava svojine, jer se notarski akt smatra izvršnom ispravom, pa stranke ne moraju voditi dugotrajne i skupe sudske postupke za ostvarenje svojih prava.

Notarska služba kao javna služba počela je sa radom 25 jula 2011. godine i u dosadašnjem radu je u velikoj mjeri ispunila svrhu zbog koje je uvedena. Naime, spriječene su mnoge negativne pojave u oblasti prometa nekretnina, država je naplatila poreze i druge javne prihode, a putem notarske službe uspješno se vodi borba protiv sprečavanja pranja novca u onim oblastima za koje su nadležni notari, obzirom da notari u skladu sa obavezom iz Zakona o sprječavanju pranja novca i finansiranja terorizma, dostavljaju nadležnoj Upravi jednom nedeljno kopije ovjerenih kupoprodajnih ugovora o prometu nekretnina čija vrijednost prelazi

15. 000 eura.

U skladu sa Zakonom o notarima, u Crnoj Gori je od jula mjeseca 2011. godine počelo sa radom 50 notara, dok su se na nedavno završenom konkursu prijavila tri notara za notarska mjesta u Beranama, Bijelom Polju iI Kolašinu, čijim imenovanjem će broj notara u navedenim opštinama biti popunjen.

Da vam ne bih oduzimala vrijeme u prezentiranju svih aktivnosti koje je Ministarstvo pravde vodilo za uspostavljanje i nakon uspostavljanja notarijata imajući pri tom u vidu da su vam poznati svi važni podaci o notarskoj službi, ja ću se samo osvrnuti na

Nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova notara koji vrši Ministarstvo pravde

Kako sam i napomenula da je održano više regionalnih sastanaka na temu notarijata moram istaći, da je na istima ukazano, da su propisi u svim zemljama različiti ali da je nadzor kod svih najvažniji i da se u osnovi zasniva na nekoliko ključnih pitanja, koje je Ministarstvo pravde prepoznalo i za potrebe nadzora nastojalo da usvoji najbolju praksu. U tom cilju, u odnosu na subjekte koji vrše nadzor i njihove nadležnosti, Ministarstvo pravde je ostvarilo saradnju sa Notarskom komorom čiji su predstavnici-po jedan od notara sa pravosudnim inspektorima u jednom periodu vršili zajedničke nadzore što je dalo značajne rezultate; Redovni nadzor se vrši u načelu jedanput godišnje s tim što se blagovremeno najavljuje, dok bi se u slučaju neke delikatne predstavke ili druge potrebe nadzor vršio bez najave.

Najvažniji predmet nadzora je notarski akt, kojemu je u svakom slučaju posvećena puna pažnja, kao i zaključenje ugovora o osiguranju od odgovornosti.

U okviru pregleda poslovanja notara kod sačinjavanja notarskih zapisa konstatovano je, da se notarski zapisi uglavnom odnose na: ugovore o prodaji nepokretnosti, ugovore o poklonu, ugovore o hipoteci, anekse ugovora, založne izjave, punomoćja itd. Svi notarski akti sadrže predmet pravnog posla, odgovornost za materijalne i pravne nedostatke, stupanje u posjed, izjavu za knjiženje, odobrenja, pouke i upozorenja, ovlašćenja notara, uvjerenje notara da ugovor odgovara volji stranaka, troškove i poreze i završne odredbe. Isti imaju odredbu o naknadi za rad i naknadi troškova obračunatu prema Tarifi, sa obračunatim PDV i ukupni iznos koji se naplaćuje, primjerak izdatog računa sa obračunom troškova

i zabilješku o izdavanju otpravka.

Sve starnice notarskog akta su parafirane od strane notara i stranaka a na kraju su potpisi svih kao i pečat notara. U prilogu su sadržane isprave koje su sastavni dio notarskog akta (ovjerene fotokopije lične karte ili pasoša, prepis posjedovnog lista u originalu, izvod iz CRPS, rješenje o postavljenju stalnog sudskog tumača, izvještaj o procjeni nepokretnosti itd, dopisi o dostavljanju Upravi za imovinu i Upravi prihoda, kao i rješenje o upisu prava na nepokretnosti.

Na omotu svakog predmeta je oznaka upisnika i broj zapisa, imena stranaka, datum arhiviranja i rok čuvanja kao i uredno popisani spisi. a predmeti su po redosljedu odloženi u registratorima i nalaze se u arhivi.

Nadzorom je utvrdjeno, da se Upisnici u notarskim kancelarijama vode uredno sa upisom odgovarajuućih podataka.

U odnosu na notarske zapise o pravnim poslovima ( na osnovu kojih se vrši prenos i uspostavljanje prava svojine i drugih stvarnih prava na nepokretnostima u kojima se kao ugovorna strana, odnosno založni povjerilac pojavljuju državni organi, organi državne uprave, organi lokalne samouprave, ustanove i druga pravna lica koja vrše ovlašćenja kao i privredna društva u kojima je država većinski vlasnik kapitala), nadzorom je utvrđeno da je iste sastavljao notar na čijem službenom području se nepokretnost nalazi po prethodno dostavljenom rješenju Notarske komore Crne Gore, koja obezbjeđuje ravnomjernu zastupljenost notara u vršenju posla, shodno članu 9 stav 4 i 5 Zakona o izmjenama i diopunama zakona o notarima, što znači da se izmjene zakona u navedenom smislu pravilno primjenjuju.

Kod vršenja nadzorapoštuje se povjerljivost i profesionalna tajnost podataka i provjerava se što veći broj različitih notarskih zapisa.

Za provjeru rada notara bitan je broj predmeta u radu i broj zaposlenih kako bi se utvrdilo koliko se predmeta može završiti u jednoj vremenskoj jedinici.

Prilikom vršenja nadzora Inspekrori koriste određene vještine i iskustvo: provjeravaju broj spisa, vrijeme sačinjavanja zapisa, radno vrijeme, vezu između klijenata, ko su stranke, rad van kancelarije i van radnog vremena, razgovaraju sa notarom o njegovom viđenju nadzora i daju sveukupni dojam o radu i ponašanju notara.

Zapisnik o izvršenom nadzoru se dostavlja notaru na potpis, a on kao nadzorni subjekat ima pravo da da primjedbe na zapisnik u skladu sa Zakonom o opštem upravnom postupku u roku od tri dana od dana prijema zapisnika.

Na osnovu dosadašnjih iskustava u vršenju nadzora kod notara izloženih na pomenutim sastancima i skupovima, Crna Gora je ocjenjana kao primjer po osnovu efikasnosti i postignutim rezultatima sveukupnog nadzora.

**KOMENTAR NACRTA IZVJEŠTAJA**

**“NOTARIJAT U CRNOJ GORI”**

Nacrt izvještaja “Notarijat u Crnoj Gori”, na pregledan i sveobuhvatan način daje prikaz stanja notarijata u Crnoj Gori.

Poseban kvalitet Nacrta izvještaja sadržan je u prikazu komparativnog zakonodavstva kako bi se imao dobar pregled za sagledavanje najboljih normi u cilju eventualnog preuzimanja odgovarajućih rješenja u crnogorsko zakonodavstvo. Važan efekat sadržan je u stavovima, ocjenama i iskustvima građana, advokata, nevladinog sektora i novinara tj. raznih struktura koje koriste usluge notara i prate njihov rad, dakle autori Nacrta izvještaja su notarijat sagledali sa više aspekata i prikazali realnu sliku funkcionisanja notarske službe u Crnoj Gori.

Imajući u vidu da će predstavnik Notarske komore komentarisati stavove koji se odnose na rad Komore, ja ću se u ovom dijelu izlaganja rukovoditi samo stavovima koji se odnose na Ministarstvo pravde.

Što se tiče navoda iz tačke 5.4 koji se odnose na “Ograničen nadzor u domenu kvaliteta rada i notarskih usluga” istakla bih da nadzor nad radom notara nije ograničen, već naprotiv. Podsjećam da je Zakonom o notarima propisana nadležnost Ministarstva pravde da vrši nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova notara, čime je zakonodavac upravo htio da obezbijedi najširi pojam i mogućnost cjelovitog nadzora. Provjera kvaliteta rada notara u dijelu adekvatne primjene materijalnih propisa koju predviđa Zakon o notarima posebno u dijelu obaveznih upozorenja strankama apsolutno se poštuje tako da svaki notarski zapis sadži to upozorenje, što se nadzorom nesporno utvrđuje.

Konstatacija o provjeri kvaliteta rada notara kroz primjenu svih materijalnih propisa primjenjivih na pravne poslove koje stranke zaključuju ili potvrđuju pred notarom vrlo je delikatna i bilo bi upitno kako propisivati bliže kriterijume za nadzor u tom dijelu, s obzirom da bi takvo propisivanje samo ograničilo nadležnost u vršenju nadzora. Navedeno prvenstveno sa razloga, što se u notarskom zapisu navodi poziv na odgovarajući materijalni propis na osnovu kojeg se sačinjava određeni notarski zapis. Primjera radi, kod sačinjavanja ugovora o prometu nepokretnosti obavezno je prisustvo i saglasnost supružnika prodavca odnosno dokaz da je pedmet notarskog zapisa posebna imovina, na koji način se vrši nadzor u primjeni Porodičnog zakona ili kod sačinjavanja punomoćja za promet nepokretnosti takođe u formi notarskog zapisa, čime se vrši kontrola primjene Zakona o obligacionim odnosima. U odnosu na eventualne mane volje nekog pravnog posla, zakonitost notaskog zapisa u tom kontekstu mogla bi biti cijenjena samo u odgovarajućem sudskom postupku.

No i u takvom slučaju stranka bi bila zaštićena s obzirom da je Zakonom o notarima uređeno, da je notar dužan da naknadi štetu koju je drugom prouzrokovao pri vršenju notarskih poslova a za prouzrokovanu štetu notar odgovara po opštim pravilima odgovornosti preduzetnika za naknadu štete.

Opravdana je konstatacija da Direkcija za nadzor u Ministarstvu pravde ima preveliki obim nadležnosti i ovlašćenja za vršenje nadzora a koja su ustanovljena posebnim zakonima i propisima, sa kojih razloga je Ministarstvo pravde pripremilo Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji kojim se jačaju kapaciteti za vršenje nadzora tako što je pored postojeća tri pravosudna inspektora predviđeno povećanje za još dva i jedno službeničko mjesto samostalnog savjetnika u Direkciji za nadzor. Predlog pravilnika je dat u redovnu proceduru za donošenje.

U cilju daljeg razvoja notarijata Ministarstvo pravde je raspisalo konkurs za sva slobodna mjesta u Crnoj Gori na koji se prijavilo 3 kandidata za područje Berana, Bijelog Polja i Kolašina, čijim imenovanjem će se popuniti sva notarska mjesta u tim opštinama.

Realizovanje navedenih i drugih aktivnosti sadržanih u Nacrtu izvještaja ostvarene su u skladu sa Strategijom reforme crnogorskog pravosuđa 2014-2018-smjernice za razvoj notarske profesije kao javne službe u funkciji pravosuđa.

**U ODNOSU NA ZAKLJUČKE** smatram da su načelno realni, s tim što bih s obzirom na izmijenjene okolnosti u vezi prethodne nezainteresovanosti kandidata za imenovanje na funkciju notara u sjevernim opštinama predložila korekciju u trećem zaključku da se briše opština Kolašin za koju je po zadnjem konkursu prijavljen kandidat za jedno notarsko mjesto, koliko je i predviđeno u Kolašinu.

Međutim, u odnosu na konstataciju u četvrtom zaključku koja glasi: “Dometi nadzora nad kvalitetom rada notara su ograničeni, a kriterijumi za vršenje takve vrste nadzora nisu konkretno regulisani važećim zakonskim propisima.”, smatram da treba korigovati iz razloga prethodno datih u komentaru o Nacrtu ovog izvještaja.

Navedeno povlači i **usklađivanje** **preporuke** za izmjenu i dopunu odredbi Zakona o notarima koje regulišu nadzor u dijelu kontrole kvaliteta rada notara, koja upućuje da se utvrde kriterijumi takve kontrole i kompetentan organ nadzora slično modelu kontrole rada sudova, odnosno sudija.

**Imajući u vidu da je predviđena diskusija, ja ću se za sada zahvaliti na pažnji i ostajem na raspolaganju za sva dodatna pitanja**.

18. maj 2017. godine ***Anka Vučinic***

*Pravosudna inspektorica*