

УНИВЕРЗИТЕТ У НИШУ
ПРАВНИ ФАКУЛТЕТ

**Солемизација приватних исправа
(мастер рад)**

Ментор:
Проф. др Новак Крстић

Кандидат:
Драган Вукић
Број индекса: М048/20-О

Ниш, 2021.

САДРЖАЈ

I.	УВОД.....	4
II.	О ЗНАЧАЈУ ФОРМЕ ЗА ЗАКЉУЧЕЊЕ ПРАВНИХ ПОСЛОВА.....	7
III.	СОЛЕМНИЗАЦИЈА У ПРАВУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ.....	9
	1. Укратко о врстама јавнобележничких исправа.....	9
	2. Уопште о поступку солемнизације приватних исправа.....	10
	3. Појам и значај солемнизације приватних исправа.....	11
	4. Разлике између јавнобележничког записа, јавнобележничке солемнизације и јавнобележничке овере потписа (легализације).....	13
	5. Правни послови који се закључују у форми јавнобележнички солемнизоване исправе.....	16
	6. Услови за солемнизацију приватне исправе.....	20
	<i>6.1. Разлози за ускраћивање службене радње јавног бележника.....</i>	<i>20</i>
	<i>6.2. Подобност приватне исправе за солемнизацију.....</i>	<i>21</i>
	<i>6.3. Писана форма и допуштеност садржине приватне исправе.....</i>	<i>22</i>
IV.	ПОСТУПАК ЗА СОЛЕМНИЗАЦИЈУ ПРИВАТНЕ ИСПРАВЕ.....	23
	1. Припремна фаза.....	25
	2. Фаза признања.....	29
	3. Стављање солемнизационе клаузуле.....	31
	4. Специфичности у поступку јавнобележничке солемнизације.....	34
	5. Права и обавезе јавног бележника након солемнизације приватне исправе.....	37
	6. Награда за рад и накнада трошкова јавног бележника приликом спровођења поступка солемнизације.....	39

V.	СОЛЕМНИАЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ ОСНОВНОГ СУДА У НИШУ КРОЗ СТАТИСТИЧКУ АНАЛИЗУ ПОТВРЂЕНИХ ПРИВАТНИХ ИСПРАВА.....	43
VI.	О ПОТВРЂИВАЊУ ПРИВАТНИХ ИСПРАВА У ПРАВИМА ДРЖАВА НАСТАЛИХ РАСПАДОМ СФРЈ.....	44
VII.	ЗАКЉУЧАК.....	52
VIII.	ПОПИС КОРИШЋЕНЕ ЛИТЕРАТУРЕ.....	55
IX.	ПРОПИСИ И ОСТАЛА ИСТРАЖИВАЧКА ГРАЂА.....	58
X.	САЖЕТАК И КЉУЧНЕ РЕЧИ.....	60
XI.	БИОГРАФИЈА СТУДЕНТА.....	64

I. УВОД

Нотаријат као правни институт има изузетно дугу традицију како у нашем тако и у другим европским правним порецима. Нотари су настали као тежња државе да у своје правне системе унесу већи степен правне заштите, а да грађанима помогну у схватању правних радњи које предузимају.¹ Институт јавног бележничтва на нашим просторима није новина. Када су се по први пут појавили, представљали су симбол напредних схватања правника са територије некадашње Краљевине Југославије.² Нотари се, први пут установљавају у Краљевини Југославији, Законом о јавним бележницима из 1930. године.³ Овај закон је своју функцију претежно остваривао у подручјима под традиционалним утицајем аустроугарског права, док на простору Србије јужно од Саве и Дунава није остварио посебан утицај.⁴

У правни поредак Републике Србије нотари су наново, након вишедеценијског дисконтинуитета након Другог светског рата, уведени Законом о јавном бележничтву из 2011. године,⁵ којим је устројен латински тип нотаријата. Овај пропис јавног бележника је дефинисао као самосталног и независног стручњака из области права, именованог од стране министра, који на основу јавних овлашћења прихвата од странака изјаве воље и даје им потребну писану форму, издаје исправе које имају карактер јавних исправа, издаје преписе исправа, чува оригинале тих исправа и документе који су му поверени, јавно потврђује чињенице и предузима друге радње и друге послове одређене законом.⁶ Јавни бележници имају овлашћења да странкама пружају неопходну правну помоћ, да оверавају

¹ Видети: М. Трговчевић-Прокић, *Овлашћења јавног бележника*, Београд, 2007, Службени гласник, стр. 19.

² Главни циљ тада је био да се преношењем овлашћења у ванпарничним стварима растерете судски повереници, али и повећа сигурности грађана код закључења уговора. Начелно, јавни бележници нису претерано заживели у Краљевини, поготово јер се закон није примењивао на целокупној територији Краљевине.

³ *Службене новине Краљевине Југославије*, бр. 20/30, 22/31 и 72/31.

⁴ Н. Пантелић, *Послови јавних бележника у правном систему Краљевине Југославије*, Правни инструктор, бр. 28, стр. 20–21; Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, Београд, 2014, Досије студио, стр. 18.

⁵ *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 44/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015. Закон о јавном бележничтву је Народна скупштина Републике Србије усвојила 5. маја 2011. године, а примена већине његових одредаба одложена до 1. септембра 2014. године, јер се нису стекли сви услови за почетак обављања делатности нотара.

⁶ Чл. 2. ст. 4. Закона о јавном бележничтву.

приватне исправе, састављају и издају јавне исправе, те спроводе поступке поверене од стране суда.⁷

Из широког спектра делатности јавних бележника посебно се издваја њихово овлашћење за састављање јавнобележничких исправа. Откако је јавно бележништво поново саставни део нашег правног живота, пуноважност бројних правних послова условљена је обавезном формом у којој морају да буду закључени, односно сачињени. Пооштрени су формални услови за закључење уговора и овај поступак поверен је јавним бележницима, са изузетком општина у којима још увек не постоје именовани бележници, где ову улогу обавља суд. Доношењем Закона о јавном бележништву и новелирањем више других прописа, прописана је искључива надлежност јавних бележника за потврђивање појединих уговора, док је за поједине правне послове предвиђена форма јавнобележничког записа.

Предмет овог рада је изучавање поступка јавнобележничке солемнизације. У раду ће свеобухватно бити проучен поступак јавнобележничке солемнизације и услови који морају бити испуњени да би се поступак потврђивања приватне исправе спровео. Анализом целокупног поступка солемнизације направићемо јасну разлику између јавнобележничког записа и јавнобележничке солемнизације. Указаћемо на све предности и недостатке прописане форме за закључење појединих уговора који се потврђују у поступку солемнизације и критички сагледати разлоге због којих је законодавац одустао од изворног текста Закона о јавном бележништву и за неке уговоре ублажио првобитно прописану најстрожу форму јавнобележничког записа. Посебно ће се размотрити сличности и разлике са судском овером потписа (легализацијом), као ранијом формом у којој су поједини уговори били закључивани до увођења јавних бележника.

У раду ће бити спроведено теоријско-емпиријско истраживање и анализа прописа којима је регулисана јавнобележничка делатност. Пролазећи кроз поступак солемнизације и постојеће правне праксе указаћемо на значај института солемнизације и овлашћења јавног бележника. Дати су и предлози које би одредбе и на који начин могле бити измењене, а како рад пружа детаљну анализу позитивне и негативне стране потврђивања приватних исправа, видеће се и њихов утицај на правни живот уопште. Практичну

⁷ У том смислу погледати: Д. Ђурђевић, *Јавни бележници – ко су и шта раде?*, Београд, 2014, Јавнобележничка комора Србије, стр. 8–15.

димензију овом раду даје то што ће правничкој јавности пружити праву слику о томе како поступак солемнизације тече у пракси, док ће упоредно-правни приказ решења у страним правима допринети сагледавању добрих страна, али и мана у поступку потврђивања уговора пред јавним бележником у нашем праву.

Мастер рад је конципиран тако да укаже најпре на значај форме за закључење правних послова и разлике између јавнобележничких форми. Издвајањем поступка солемнизације приватних исправа као предмета овог рада указаћемо на појам и значај солемнизације. Након тога, биће речи о условима за солемнизацију приватних исправа, док ће сам поступак бити анализиран кроз различите фазе поступка, како се он у пракси и обавља. Сагледаћемо све специфичности поступка и указати на награде за рад и накнаде трошкова на које има право јавни бележник након спроведеног поступка солемнизације. Предности и недостатке овог поступка потражићемо кроз упоредноправни приказ са законском регулативом земаља бивше СФРЈ.

II. О ЗНАЧАЈУ ФОРМЕ ЗА ЗАКЉУЧЕЊЕ ПРАВНИХ ПОСЛОВА

„Форма представља објективизацију воље уговорних страна. Када се сумња да ли уговор постоји, форма нуди потврду његовог постојања, када је спорна садржина уговора, форма олакшава доказивање онога што је договорено“.⁸ Уговор, као правни акт, представља сагласност воља уговорних страна које су усмерене ка заснивању, промени или гашењу правног односа,⁹ а сваки уговор, да би био пуноважан и егзистирао као правни акт мора бити закључен у законом прописаној форми. Нема уговора без форме, јер форма нужно прати сваки уговор. Као нераздвајни пратилац уговора, форма егзистира од настанка правних односа па све до данас.¹⁰ У правној доктрини форма се дели на усмену, писмену, реалну и електронску, а писмена се даље разврстава на обичну (када је исправа својеручно потписана) и квалификовану која се даље дели на легализовану (јавно оверену) исправу, солемнизовану (јавно потврђену) исправу и јавно састављену исправу.¹¹ Поред наведене, у правној теорији неки аутори писмену форму деле на два степена: 1) писану форму нижег степена и 2) писану форму вишег степена. Писана форма нижег степена подразумева писану редакцију уговора која садржи текст и потписе уговорних страна. С друге стране, писана форма вишег степена подразумева форму јавне исправе, односно поред писане редакције уговора и потписа садржи и посредовање органа власти.¹²

Још се у римском праву строго поштовала форма приликом закључења правних послова. Сагласност воља је била у другом плану уколико се правни посао закључи уз пратећу форму, јер се сматрало да је форма најважнија. Обавезна форма је углавном пратила изговарање типизираних формулара или извођење гестова, без којих правни посао не може бити ваљан. Временом су изјаве воље постале битнији елемент, а форма добија другачији смисао и значај.¹³

⁸ Н. Тешић, О значају форме за промет непокретности – анализа судске праксе пре увођења јавнобележничког записа у српско право, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ – 2014*, стр. 483.

⁹ Више: Ј. Радишић, *Облигацино право: општи део*, осмо издање, Београд 2008, Номос, стр. 70–72.

¹⁰ Детаљније: С. Перовић, *Формални уговори у грађанском праву*, Београд, 1964.

¹¹ Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 23–27; М. Караникић-Мирић, Историја поштравања законске форме уговора о отуђењу непокретности у српском праву, *ТЕМЕ*, година XXXIX, бр. 4, октобар–децембар 2015, стр. 1296.

¹² Опширније: М. Ђурђевић, *Нотаријат и уговори*; у: Хибер Д., Тркуља, Ј. (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 251–253.

¹³ Ж. Бујуклић, *Римско приватно право*, Београд, 2012, стр. 351–354.

Новије доба и модернија схватања у развоју права доводе до тога да се одустајало од строгих форми. Повећање промета роба и услуга и потреба да се убрза обрт капитала довело је до тога да многи правни послови постану неформални, односно да се за њихову пуноважност захтева испуњење блажих формалних услова. На значај форме утицало је и проширење поља аутономије воље и слободе уговарања. Већи значај аутономије воље довео је до супротстављања општег интереса и интереса појединаца. Овакве промене су узроковале углавном ублажавање форме појединих уговора. Форма остаје значајна само у уговорима где постоји потреба за заштитом интереса друштва и повећаном правном сигурношћу.¹⁴ И после толико промена кроз развој правне науке, форма је остала значајна из много разлога и вишеструко корисна за све учеснике правног промета.

Форма је некада имала претежно доказну снагу, али се у савременом праву најчешће прописује као обавезни услов за пуноважност правног посла. За многе правне послове форма је конститутивни елемент и услов њиховог постојања, те представља битну форму (*ad solemnitatem*). Државе прописују форму као средство за остварење њених циљева и заштите одређених интереса, између осталих и фискалних. Као најбоље оруђе државе користе се обавезне форме у виду нотарских исправа да би оствариле своје циљеве.¹⁵ Нотарске форме су вид писане форме које повећавају правну сигурност и штите лица које закључују правне послове, али уједно и смањују број спорова око постојања правног посла и његовог правног дејства. Форма упозорава уговорне стране на значај и озбиљност посла који закључују, чиме се спречавају њихове нагле и неразумне одлуке и истовремено омогућава слободну манифестацију воље лишену утицаја са стране. Такође, она штити прибавиоце непокретности и од тешких финансијских последица вишеструког располагања истом непокретношћу од стране преносиоца, што држава кроз систем евиденције уговора и преноса непокретности контролише и превенира закључење таквих уговора. Нотарска форма је квалификована писмена форма, односно писмена форма вишег степена, јер нотар, предузимањем читавог низа радњи, врши писану редакцију уговора у поступку сачињавања јавнобележничког акта (записа) или у поступку солемнизације даје приватним исправама снагу јавне исправе.

¹⁴ У прилог томе: В. Кораћ, Нотарска форма уговора, *Правни живот*, бр. 12/2011, стр. 83–85.

¹⁵ Више о томе: *Ibid*, стр. 84–85.

III. СОЛЕМНИЗАЦИЈА У ПРАВУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

1. Укратко о врстама јавнобележничких исправа

Састављање и издавање јавних исправа о правним пословима, изјавама или чињеницама на којима се заснивају права, те овера приватних исправа представљају најзначајније послове из делатности јавних бележника. Закон о јавном бележништву прописује врсте и садржину јавнобележничких исправа, као и облике у којима се неке исправе могу јавити, затим начин њиховог чувања и издавања.

Јавнобележничке исправе су исправе које у оквиру своје делатности саставља јавни бележник. Сматра се да треба да испуне три услова да би имале дејство јавне исправе: да су сачињене у законом прописаној форми, да су издате од стране јавног бележника и у границама његове надлежности.¹⁶ Српски Закон о јавном бележништву регулише пет врста нотарских исправа: јавнобележнички запис, јавнобележнички солемнизовану исправу, јавнобележнички записник, јавнобележничку потврду и јавнобележничку оверу,¹⁷ а у теорији има мишљења да се под нотарским исправама, шире посматрано, подразумевају и преписи и отправци јавнобележничких исправа.¹⁸

О јавнобележнички потврђеној (солемнизованој исправи детаљно ће бити реч у редовима који ће уследити, а у посебном одељку у коме ћемо размотрити разлике између јавнобележничке солемнизације и јавнобележничког записа, односно јавнобележничке овере, биће више речи и о потоње две врсте јавнобележничких исправа. Што се тиче јавнобележничког записника, то је записник кога сачињава јавни бележник о правним или другим радњама које су обавили или којима су присуствовали, који се сачињавају у законом предвиђеним случајевима и чија је садржина детаљно регулисана законом.¹⁹ Јавнобележничке потврде су исправе којима се потврђују чињенице којима су

¹⁶ М. Трговчевић-Прокић, *op. cit.*, стр. 258.

¹⁷ Чл. 6. Закона о јавном бележништву.

¹⁸ М. Трговчевић-Прокић, *op. cit.*, стр. 259.

¹⁹ Облик јавнобележничког записника могу имати записници са оснивачке или друге скупштине акционарског друштва које броји више од 100 чланова, када је то предвиђено оснивачким актом друштва, као и записници са седници других органа друштва у складу са законом или општим актом друштва, а такође се записником може утврђивати и наступање чињеница од којих зависи пуноважност и обавезе испуњења правних послова или наступање дејства изјава у вези са правним пословима за које је као обавезна прописана форма јавнобележничког записа. Чл. 86 и 87 Закона о јавном бележништву.

посведочили бележници, а издају се и на захтев странке како би нотар потврдио да је неку јавнобележничку исправу сачинио и наплатио трошкове, као и на захтев сведока, преводиоца, тумача, вештака, законског заступника, службеног лица органа старатељства и заступника правног лица о присуству ових лица у поступку састављања јавнобележничке исправе, њиховом својству и времену које су провели у поступку њеног састављања.²⁰

2. Уопште о поступку солемнизације приватних исправа

Јавни бележници су „својеврсни јавни сарадници од знања и поверења, они помажу странкама утврђујући њихову правну вољу, посебно указујући на правне последице њихових будућих евентуално закључених правних послова“.²¹ Од момента изгласавања првобитног текста Закона о јавним бележницима у Народној скупштини Републике Србије до почетка рада јавних бележника долазило је до честих промена појединих одредаба овог закона. Највеће промене догодиле су се код прописивања обавезне форме појединих уговора. Првобитни текст Закона о јавном бележничтву предвиђао је да се уговори о промету непокретности могу закључити у форми јавнобележничког записа или, као и до тада, у писаној форми уз оверу потписа од стране суда. Ово је требало да представља прелазно решење и установљено је за прве две године важења закона. Након овог периода би такође постојала конкурента форма, али између јавнобележничког записа и јавнобележнички солемнизоване исправе. Овакве промене у обавезној форми уговора о промету непокретности довеле су до несугласица адвоката и јавних бележника па се дошло до новог предлога за измену закона и компромисног решење ове две стране.²² Услед реакције јавности и вишемесечне обуставе рада адвоката дошло се до заједничког предлога Адвокатске коморе Србије и Министарства правде да се законом предвиди форма јавнобележнички солемнизоване исправе као обавезна за пуноважност уговора о

²⁰ Чл. 6 и чл. 90 Закона о јавном бележничтву. Остале случајеве када је јавни бележник овлашћен да изда потврду регулише чл. 91 истог закона.

²¹ З. Томић, Општа јавноправна обележја нотаријата (јавног бележника), у: Хибер Д., Тркуља, Ј. (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 189.

²² Опширније: М. Караникић-Мирић, *op. cit.*, стр. 1306–1311.

промету непокретности, али и неких других уговора, углавном у сфери наследног и породичног права.²³

Поступак јавнобележничке солемнизације регулисан је кроз више различитих закона и подзаконских аката, а форма појединих уговора који морају бити потврђени од стране јавног бележника уређена је углавном прописима који су *sedes materiae* за те уговоре. Закон о јавном бележништву уређује само нека генерална питања у вези поступка солемнизације, стипулише форму нотарске солемнизације као обавезну за поједине правне послове и предвиђа обавезне елементе солемнизационе клаузуле,²⁴ док бројна техничка питања детаљније регулише Јавнобележнички пословник.²⁵ Изменама Закона о ванпарничном поступку детаљно је уређен поступак састављања исправа од стране јавних бележника (чл. 164–182), а ове норме сходно се примењују на поступак потврђивања нејавних исправа.²⁶ Новелирањем Закона о наслеђивању,²⁷ Породичног закона²⁸ и Закона о промету непокретности²⁹ за поједине уговоре прописана је форма јавнобележнички солемнизоване исправе.

3. Појам и значај солемнизације приватних исправа

„Солемнизација је јавнобележничка радња на основу које приватна исправа о правном послу добија доказну снагу јавне исправе“.³⁰ Закон о јавном бележништву за солемнизацију користи назив *оверавање нејавне исправе*.³¹ Потврђивање приватне исправе, коју су уговорне стране сачиниле саме, или им је сачино адвокат односно неко треће лице, врши се стављањем солемнизационе клаузуле од стране нотара.³²

Правни посао сачињен у форми јавнобележнички потврђене исправе потребан је и неопходан услов за пуноважност неких правних послова, па је из тог разлога значај

²³ Н. Тешић, Установправни меч адвокати против јавних бележника окончан је службеним резултатом 3 : 0 за фискус Републике Србије, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ – 2015*, стр. 470–496.

²⁴ Чл. 93–94 Закона о јавном бележништву.

²⁵ *Службени гласник РС*, бр. 62/2016, 66/2017, 48/2018, 54/2018 и 151/2020.

²⁶ Чл. 185 ст. 2 Закона о ванпарничном поступку, *Службени гласник СРС*, бр. 25/82 и 48/88 и *Службени гласник РС*, 46/95 – др. закон, 18/15 – др. закон, 85/2012, 45/13 – др. закон, 55/2014, 6/15 и 106/15 – др. закон.

²⁷ *Службени гласник РС*, бр. 46/95, 101/2003 – одлука УСРС и 6/2015.

²⁸ *Службени гласник РС*, бр. 18/2005, 72/2011 – др. закон и 6/2015.

²⁹ *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015.

³⁰ К. Wagner, G. Knechel, *Notariastordnung*, Wien, 2000, стр. 259. Наведено према: Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 229.

³¹ Видети: маргинални наслов изнад чл. 93 Закона о јавном бележништву.

³² Чл. 93а Закона о јавном бележништву.

солемнизације велики. Уколико уговори за које је као обавезна форма прописана форма јавнобележнички солемнизоване исправе – такви уговори ће бити ништави.

У поступку солемнизације, јавни бележници оверавају приватне исправе странака, предочавајући им све неопходне чињенице из правног посла уз подизање свести о значају радње коју предузимају. Водећи се правним начелима и поступајући у складу са законом, нотар има улогу да очува правну сигурност странака и извесност у правном промету – као лице коме је поверено вршење јавних овлашћења он штити и јавне, а не само приватне интересе странака у поступку.

Пре јавних бележника поступак потврђивања (солемнизације) у којем се приватној исправи даје снага јавне исправе била је у надлежности судија којима се исправа доносила на потврђивање. Ова форма била је предвиђена као услов пуноважности само за поједине правне послове, као нпр. уговор о доживотном издржавању и уговор о уступању и расподели имовине за живота. Судије општинских судова, касније и основних, били су дужни да уговарачима прочитају уговор, упозоре их на правне последице закључења уговора и ставе клаузулу којом потврђују које су све радње све предузели.³³ То није био случај код уговора о промету непокретности, као најчешће овераване приватне исправе, где је закон предвиђао да уговор мора бити закључен у писаној форми, а да потписе оверава суд, тј. административни радник у судској писарници.³⁴ У поређењу са поступком солемнизације који данас обавља јавни бележник, ова форма је била нижег степена сложености и пружала је знатно нижи ниво заштите уговарачима, поготово јер овером потписа суд није гарантовао никакву пуноважност садржине уговора: Надаље, суд није гарантовао ни да је лице које преноси непокретност на основу уговора њен власник, нити да власник конкретне непокретности није на основу неког другог уговора раније располагао истом.³⁵ Ови недостаци отклоњени су далеко строжим, формалнијим поступком солемнизације који данас спроводе јавни бележници.

³³ Детаљно о овом поступку и спорним питањима који су се јављали у вези њега: Н. Крстић, *Уговор о уступању и расподели имовине за живота*, Ниш, 2021, Пунта, стр. 66–68. Одредбе које су ову проблематику регулисале налазиле су се у и сада важећем Закону о наслеђивању донетом 4. новембра 1995, који је једини пут измењен делатношћу законодавца 2015. године, када је, између осталог, промењена форма за закључење ових, као и уговора о преносу наследног дела.

³⁴ Чл. 4 Закона о промету непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 42/98 и 111/2009.

³⁵ Чл. 4а раније важећег Закона о промету непокретности прописивао је обавезу службеног лица да одбије оверу потписа на уговору уколико увидом у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности да су у суду већ оверени потписи на уговорима где су продавац и непокретност истоветне, али у пракси ово није донело било какву сигурност већ је често остало само слово на папиру.

4. Разлике између јавнобележничког записа, јавнобележничке солемнизације и јавнобележничке овере потписа (легализације)

Улога јавних бележника, приликом сачињавања правних послова, огледа се кроз две функције: састављање јавних исправа и потврђивање приватних исправа. Ове две функције издвајамо с обзиром на то да су за одређене правне послове, као неопходни услови за пуноважности прописане форма јавнобележничког записа или форма солемнизоване приватне исправе.³⁶ Иако се у правној теорији још пре доношења закона полемисало око тога када јавни бележник саставља исправу, а када је довољно само да је потврди,³⁷ јавнобележнички запис и јавнобележнички солемнизована исправа су установљене као обавезне форме појединих уговора. Управо због тога што многи уговори који за предмет имају непокретност морају бити закључени у једној од ове две форме, у овом делу рада и указујемо на њихове сличности и разлике. Поред тога не би требало занемарити ни оверу потписа, односно легализацију потписа. Имајући у виду да се, на пример, за уговоре о промету непокретности раније захтевала само писана форма са овером потписа, данас се често код уговорних страна – правних лаика, ова форма меша са солемнизацијом, иако постоји велика разлика између њих.

Јавнобележничка овера потписа (легализација) је доказ аутентичности потписа лица на приватној исправи, односно посведочење јавног бележника да је одређено лице у његовом присуству потписало ту исправу, односно да је потпис који је на њу раније стављен признало као свој. Он то чини стављањем клаузуле о овери. Исправа која је легализована нема карактер јавне исправе, већ дејство јавне исправе има само клаузула о овери потписа.³⁸

Увођење јавних бележника довело је до нужних промена појединих законских прописа. После више од двадесет година примене Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа донет је нови закон, који није предвидео случајеве овере потписа на појединим уговорима као што је то чинио ранији.³⁹ Такође је дошло и до измене Закона о промету

³⁶ М. Ђурђевић, Нотаријат и уговори, у: Хибер Д., Тркуља, Ј. (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 221–223.

³⁷ *Ibid*, стр. 262–267.

³⁸ М. Караникић-Мирић, *op. cit.*, стр. 1308.

³⁹ Закон о оверавању потписа, рукописа и преписа (*Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 22/2015 и 87/2018) заменио је дотадашњи Закон о оверавању потписа, рукописа и преписа (*Службени гласник РС*, бр. 39/93).

непокретности у погледу форме уговора којима се врши трансфер непокретности. Наиме, Закон о јавном бележничтву предвидео је строжу форму за закључење уговора о промету непокретности него што је с почетка примене прописивао Закон о промету непокретности, те је он био усклађен са накнадно донетим законом. Према ранијим прописима из 1998. године, за уговор о промету непокретности довољна је била писана форма, с тим да потписи уговарача буду оверени од стране суда.

Изменама прописа пренета су и многа овлашћења које је имао суд на јавне бележнике. Тако су сада јавни бележници искључиво надлежни и за оверу потписа, рукописа, преписа, копија, извода из јавних, трговачких и пословних књига, штампаних примерака електронских докумената, превода и одлука органа управљања правног лица. За оверу потписа, рукописа и преписа надлежан је сваки јавни бележник на територији Републике Србије, без обзира на то где се налази пребивалиште или боравиште подносиоца захтева. Јавни бележник може извршити оверу у својој канцеларији или изузетно изван канцеларије, уколико је подносиоцу захтева за оверу потписа због старости или болести тешко да приступи јавнобележничкој канцеларији.⁴⁰

У поређењу овере (легализације) са солемнизацијом, треба напоменути да јавни бележник клаузулу о овери потписа ставља поред или испод потписа који оверава,⁴¹ а клаузулу о потврђивању исправе ставља на посебној исправи која се са поднетом исправом повезује јемствеником.⁴² Садржину клаузуле, односно обавезне елементе клаузуле које се стављају приликом солемнизације уређује Закон о јавном бележничтву⁴³ а клаузуле о овери потписа регулише Закон о оверавању потписа, рукописа и преписа.⁴⁴ С друге стране, прецизну садржину о овери потписа (односно рукознака), у зависности од околности које се тичу лица чији се потпис (рукознак) оверава (да ли је реч о слабоовидој, неписменој, особи која није у стању да чује итд.) регулише Јавнобележнички пословник.⁴⁵

Сличност се огледа у томе да по техници и један и други поступак представљају једну од форми за сачињавање нотарске исправе у коме нотар није тај који врши писану редакцију исправе. Разлика је, пак, у томе што је ипак солемнизација строжа и

⁴⁰ Чл. 2 и 3 Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 22/2015 и 87/2018;

⁴¹ Чл. 67 ст. 3 Јавнобележничког пословника.

⁴² Чл. 93в ст. 1 Закона о јавном бележничтву.

⁴³ Чл. 93б Закона о јавном бележничтву.

⁴⁴ Чл. 5 Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа.

⁴⁵ Чл. 69–74 Јавнобележничког пословника.

обухватнија форма од легализације.⁴⁶ Основни циљ овере потписа јесте да се јавни бележник лично увери да је у његовом присуству странка потписала исправу или да је као свој признала раније стављени потпис. Нотар ће се код легализације о самој садржини акта упознати само у мери у којој је неопходно за попуњавање упитника о оверама, али није одговоран за садржину исправе, осим у четири предвиђена случаја које закон таксативно наводи. То ће се десити уколико постоји разлог за изузеће јавног бележника, ако исправа садржи правни посао који је забрањен, уколико је за правни посао који садржи исправу прописана форма јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене исправе или уколико би се овером потписа помогло остваривању недозвољених циљева.⁴⁷

Разлика код овере (легализације) потписа и солемнизације приватних исправа може се уочити и код функционалне надлежности за спровођење поступка. Оверу потписа може уместо јавног бележника вршити и јавнобележнички приправник, јавнобележнички сарадник и помоћник.⁴⁸ С друге стране, поступак солемнизације и потписивање солемнизационе клаузуле може вршити искључиво јавни бележник, евентуално заменик јавног бележника.⁴⁹ Клаузула о овери ставља се на исправу штамбиљем или електромеханичким уређајем за писање,⁵⁰ а као што смо горе већ напоменули ставља се поред или испод потписа, односно код преписа испод текста.⁵¹ Разлика од солемнизације је у томе што солемнизациону клаузулу јавни бележник ставља на посебној исправу коју са нејавном исправом која се потврђује повезује јемствеником. Садржина солемнизационе клаузуле је јединствена, без обзира на правни посао, док је код клаузуле о овери прописана прецизна садржина која се разликује у зависности од врсте овере.⁵²

⁴⁶ Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 229.

⁴⁷ Чл. 11 ст. 3 Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа. У прилог томе погледати: Д. Ђурђевић, Актуелна реформа прописа о јавнобележничким оверама и европски стандарди у области превентивне правне заштите, у: С. Лилић, Д. Митровић (ур.), *Перспективе имплементације европских стандарда у правни систем Србије – Књига 4*, Београд, 2014, стр. 156–159.

⁴⁸ Видети: чл. 36, 36а и 42 Закона о јавном бележничтву и чл. 1 Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа.

⁴⁹ Заменик јавног бележника поставља се уколико се јавни бележник налази на годишњем одмору, боловању, уколико је изабран на неку функцију, ако му је изречена казна затвора до шест месеци или забрана обављања послова јавног бележника или је дуже време спречен да обавља своју делатност. У том смислу видети: чл. 47–48 Закона о јавном бележничтву.

⁵⁰ Видети: Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 236.

⁵¹ Чл. 67 ст. 2 и 3 Јавнобележничког пословника.

⁵² Чл. 68–78 и чл. 80–83 Јавнобележничког пословника.

Јавнобележнички запис је исправа о правним пословима и изјавама сачињена од стране јавног бележника.⁵³ Већ у самој законској дефиницији може се увидети разлика између јавнобележничког записа и солемнизације, јер јавнобележнички запис је исправа коју сачињава нотар по казивању странака, док код солемнизације он већ сачињену исправу потврђује.⁵⁴ Ово је најсложенија јавнобележничка форма која странкама гарантује највиши степен правне заштите. Зато је и прописана само у посебним случајевима, као услов пуноважности специфичних правних послова. Јасну је разлику законодавац направио по питању правних послова које нотар закључује у форми јавнобележничког записа у односу на солемнизацију. У овој форми морају да буду сачињени уговори о промету непокретности пословно неспособних лица, споразум о законском издржавању, у складу са законом и уговори о хипотеци и заложне изјаве, када имају карактер извршних исправа.⁵⁵ У форми јавнобележничког записа сачињава се и јавнобележничко завештање.⁵⁶

За разлику од поступка солемнизације, где нотар само потврђује већ донету писану исправу, код јавнобележничког записа нотар мора сам сачинити целокупну исправу уз спровођење свих законом експлицитно прописаних радњи. То је суштински и једина разлика – по свему другом су солемнизација и јавнобележнички запис идентични, с тим што код поступка солемнизације имамо и солемнизациону клаузулу. Садржина записа и солемнизационе клаузуле у појединим елементима се разликују управо због специфичне разлике између ових нотарских форми.⁵⁷ На поступак потврђивања сходно се примењују правила која важе за састављање нотарских исправа, односно норме којима се регулише сачињавање јавнобележничког записа.⁵⁸

5. Правни послови који се закључују у форми јавнобележнички солемнизоване исправе

Закон о јавном бележничтву прописује да се у форми јавнобележнички солемнизоване исправе закључују три врсте уговора: 1) уговори о промету непокретности; 2) уговори о хипотеци и заложна изјава ако не садрже изричиту изјаву обвезног лица да се

⁵³ Чл. 6 Закона о јавном бележничтву.

⁵⁴ Више о појму јавнобележничког записа видети: Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 111–112.

⁵⁵ Чл. 82 Закона о јавном бележничтву.

⁵⁶ Чл. 111 а Закона о наслеђивању.

⁵⁷ Упоредити чл. 84 и чл. 936 Закона о јавном бележничтву.

⁵⁸ Чл. 185 Закона о ванпарничном поступку Србије.

на основу уговора о хипотеци, односно заложне изјаве, може, ради остваривања дуговане чинидбе, по доспелости обавезе непосредно спровести принудно извршење и 3) уговор којим се заснивају стварне и личне службености.⁵⁹

Посматрајући нотарско право уопште, у готово свим државама где проналазимо латински тип нотаријата јавни бележник своја овлашћења има и у породичном праву. Код нас у породичном праву постоје уговори који се закључују у форми јавнобележничког записа и уговор за који је прописана форма јавнобележнички солемнизоване исправе. Породичним законом је за три уговора прописана обавезна форма солемнизоване исправе, а то су: 1) споразум о деоби заједничке имовине супружника; 2) брачни уговор и 3) уговор о управљању и располагању заједничком имовином супружника.⁶⁰ За споразум о деоби заједничке имовине и за уговор о управљању и располагању заједничком имовином супружника није била предвиђена посебна форма као услов њихове пуноважности, али ако се располагање имовином или деоба имовине тичала непокретности, уговор је морао да буде закључен у форми прописаној за промет непокретности.⁶¹ За брачни уговор била је предвиђена обавезна писана форма и овера од стране судије, који је том приликом био дужан да уговорницима прочита уговор и упозори их да се његовим закључењем искључује законски режим заједничке имовине. Исту обавезу данас има и јавни бележник, с тим што је изричито прописано да у солемнизационој клаузули мора да стави напомену томе које је радње предузео.⁶²

У првобитном тексту Закона о јавном бележништву и предлогу Породичног закона, није било говора о форми коју данас срећемо код брачних уговора. У почетку је за брачни уговор законодавац предвидео форму јавнобележничког записа, слично као и код уговора о промету непокретности. Након промене одлуке законодавца и доношења Закона и изменама и допунама Закона о јавном бележништву с почетка 2015. године, са којим је усаглашен и Породични закон, предвиђена је форма солемнизоване исправе. Исту судбину имали су и уговор о управљању и располагању заједничком имовином супружника и споразум о деоби заједничке имовине супружника. Неопходно је да ови уговори прате један други по питању форме, с обзиром на то да се њима уређују имовински односи

⁵⁹ Чл. 93 ст. 2 Закона о јавном бележништву.

⁶⁰ Видети: чл. 179 ст. 2, чл. 188 ст. 2 и чл. 189 ст. 5 Породичног закона.

⁶¹ М. Драшкић, *Породично право и права детета*, Београд, 2011, Правни факултет Универзитета у Београду, стр. 416 и 418.

⁶² Упоредити важећи и раније важећи чл. 188 ст. 2 Породичног закона.

супружника, било да је реч о постојећој, односно будућој имовини. Ипак је код ових уговора важно за читаво друштво то што се регулишу имовински односи унутар породице, као основне јединице сваког друштва, те се чини нелогичним одлука законодавца да овим уговорима пропише блажу форму од јавнобележничког записа, поготово имајући у виду да су то учиниле и државе у окружењу.⁶³ Слична законска решења у вези улоге јавних бележника, када је у питању имовинскоправни однос супружника, партнера и сродника можемо наћи и у земљама у окружењу.⁶⁴ Сматрамо да оваква одлука о увођењу блаже форме од јавнобележничког записа за ове уговоре није најбоља. Разлог за такву одлуку је очигледно друштвено–политичка ситуација у време увођења нотара, односно резултат је компромисног решења државе, комора јавних бележника и адвоката, о којој је у раду већ било речи.

Значај јавног бележника у наследноправним стварима огледа се у пренетим овлашћењима суда да спроводи поступак за расправљање заоставштине, затим он узима наследничке изјаве, саставља јавнобележничко завештање, али и сачињава или потврђује уговоре за које је предвиђена нека од нотарских форми. У наследном праву постоје три уговора који, да би имали правну важност, морају бити закључени у форми јавнобележнички солемнизоване исправе. То су: 1) уговор о уступању и расподели имовине за живота; 2) уговор о доживотном издржавању и 3) уговор о преносу наследног дела.⁶⁵

Уговор о доживотном издржавању и уговор о уступању и расподели имовине за живота су и пре увођења јавних бележника имали сличну форму, односно морали су да буду закључени у форми судски потврђене исправе. Приликом потврђивања уговора судија је био дужан да уговорним странама уговор прочита и упозори их на правне последице закључења уговора, а нарочито да имовина која је обухваћена уговором не улази у заоставштину примаоца издржавања, односно уступаоца имовине, као и да се из ње не могу намирити његови нужни наследници. Исту обавезу сада има и јавни бележник приликом солемнизације уговора. О свим предузетим радњама напомена се ставља у

⁶³ Више о томе: Ј. Коцић, *Надлежност јавних бележника у породичноправним стварима у државама са простора некадашње Социјалистичке Федеративне Републике Југославије*, мастер рад, Ниш, 2018, стр. 24–37.

⁶⁴ Више о томе: Н. Стојановић, *Овлашћења јавних бележника у уређењу породичноправних односа у државама на простору бивше СФРЈ*, стр. 511 и даље.

⁶⁵ Видети: чл. 184, 195 и 231 ст. 2 Закона о наслеђивању.

клаузули о потврђивању.⁶⁶ Иако у многоме сличан поступку солемнизације који спроводи јавни бележник, потврђивање од стране судије је било са далеко мањом правном заштитом и у пракси са много више недостатака и могућности да се избегне ништавост уговора, иако форма није потпуно испоштована.⁶⁷ Када је о уговору о преносу наследног дела реч, до новелирања Закона о наслеђивању било је прописано да он мора да буде сачињен у писаној форми и оверен од стране судије, док према важећим регулама мора да буде закључен у форми јавнобележнички солемнизоване исправе. Законом није прописано на које правне последице нотар треба да упозори уговараче, што се критикује у правној теорији. Предлаже се да у посебном ставу чл. 231 треба да се регулише обавеза за бележника да упозори наследника који уступа свој наследни део да он тиме не губи наследноправна овлашћења и да се тиме не ослобађа одговорности за дугове из заоставштине.⁶⁸ Сагласни смо са оваквим ставом, будући да наследник који се одриче наслеђа у корист санаследника или уговором уступа свој наследни део то чини у уверењу да тиме губи наследничко својство, што није случај, већ он остаје универзални сукцесор оставиоца и одговара за његове дугове.

Већ деценијама уназад у нашем праву обавезно је закључење уговора о промету непокретности у писаној форми вишег степена, односно уз учешће органа јавне власти, тј. суда. Улога суда, до увођења јавних бележника, састојала се у легализацији потписа страна уговорница, што је била обавезна форма ове врсте уговора о чему смо већ говорили у раду. Данас, према важећим законским прописима, уговор о промету непокретности сачињава се искључиво у форми јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе, чиме је одржана тенденција да се ова врста уговора закључује у писаној форми вишег степена.⁶⁹

Уговор о хипотеци је такође прошао кроз сличне измене. До 2015. године, законом⁷⁰ је било предвиђено да се уговор о хипотеци закључује у писаној форми, са потписима овереним од стране суда или овлашћеног органа. Сада је законском регулативом, након увођења нотара, поштрена форма и овог уговора, с тим да постоје

⁶⁶ Упоредити важеће и раније важеће чл. 184 и 195 Закона о наслеђивању.

⁶⁷ О поступку потврђивања који је спроводио суд погледати: Н. Крстић, *op. cit.*, стр. 63–68.

⁶⁸ Н. Стојановић, Шта доносе ново измене и допуне Закона о наслеђивању Републике Србије, *Право – теорија и пракса*, бр. 7–9, 2015, стр. 19–20.

⁶⁹ Чл. 4 ст. 1 Закона о промету непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015..

⁷⁰ Раније важећи чл. 10 ст. 1 Закона о хипотеци, *Службени гласник РС*, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – одлука УС и 83/2015.

одређене разлике с обзиром на то о којој врсти уговора о хипотеци се ради. Овде је начињена подела према томе да ли се у уговору о хипотеци налази изјава власника непокретности да се на основу тог уговора, а након доспелости обавезе, може непосредно спровести поступак принудног извршења у циљу остваривања дуговане чинидбе. Уколико такве изјаве нема у уговору о хипотеци, он се закључује у форми солемнизоване исправе. Насупрот томе, када уговор о хипотеци представља извршну исправу, предвиђена је строжа форма јавнобележничког записа.⁷¹ Чланом 10 ст. 1 Закона о хипотеци је сада само прописано да се уговор о хипотеци закључује или у облику јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђене исправе. У наведеним формама могу се закључити и уговор о уступању потраживања обезбеђеног хипотеком, уговор о натхипотеци и уговор о преузимању дуга обезбеђеног хипотеком,⁷² који се солемнизују ако су сачињени у блику приватне исправе.⁷³

6. Услови за солемнизацију приватне исправе

Да би јавни бележник могао да солемнизује приватну исправу, неопходно је да буду испуњени општи услови за солемнизацију, а то су: 1) да не постоје разлози за ускраћивање службене радње јавног бележника; 2) да је приватна исправа подобна за солемнизацију и 3) да је приватна исправа поднета у писаној форми, да је садржина допуштена и да су испуњени услови за предузимање правног посла.

6.1. Разлози за ускраћивање службене радње јавног бележника

Као носиоце јавних овлашћења, јавне бележнике закон обавезује да у радно време,⁷⁴ на сваки захтев, морају предузети службену радњу. То значи да јавни бележник,

⁷¹ Чл. 82 ст. 1 тач. 3 Закона о јавном бележничтву. Више о томе видети: Н. Мишчевић, Форма уговора о хипотеци, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 3/2015, стр. 1405–1413.

⁷² Чл. 20–22. Закона о хипотеци.

⁷³ К. Доловић, Улога јавног бележника код заложног права на непокретности, *Страни правни живот*, бр. 2/2010, стр. 302.

⁷⁴ Јавни бележник ради 40 сати недељно и то у периоду од 9 до 17 часова, од понедељка до петка. Видети: чл. 10 Правилника о јавнобележничкој канцеларији и радном времену јавног бележника, *Службени гласник РС*, бр. 31/2012, 87/2014 и 15/2017. С друге стране, Јавнобележничким пословником је дозвољена могућност јавном бележнику да у оквиру радног времена самостално одреди радно време за пријем странака. Видети: чл. 14 Јавнобележничког пословника.

начелно, не може одбити да поступа по захтевима грађана.⁷⁵ Међутим, ова обавеза јавног бележника није без изузетка.⁷⁶

Јавни бележник мора ускратити обављање службених радњи у следећим случајевима: 1) ако је таква радња неспојива са његовом службеном делатношћу; 2) ако утврди да је радња према закону недопуштена, радња за коју сумња да је странка предузима привидно или да би избегла законске обавезе или противправно оштетила треће лице; 3) ако утврди да странка нема пословну способност или из другог законског разлога не може пуноважно закључивати правне послове и 4) ако располаже чињеницама да странка нема озбиљну и слободну вољу да закључује одређени посао.⁷⁷ Уколико постоји неки од наведених услова, јавни бележник доноси решење којим одбија предузимање службене радње. Против тог решења странке могу изјавити приговор надлежном суду на чијем подручју јавни бележник има седиште и то у року од осам дана од дана достављања преписа решења, а надлежни суд о приговору одлучује у року од осам радних дана од дана достављања приговора.⁷⁸

Јавни бележник може бити и изузет од предузимања службене радње. У случају постојања разлога за изузеће јавни бележник ће одбити предузимање службене радње и о томе обавестити Јавнобележничку комору. У овом случају обавештење се има сматрати захтевом за изузеће, те о том захтеву јавнобележничка комора доноси коначну одлуку. Предузимањем радње у случају када је испуњен неки од законских услова предвиђених за изузеће јавног бележника, потврђена исправа нема правно дејство јавне исправе.⁷⁹

6.2. Подобност приватне исправе за солемнизацију

Да би приватна исправа била потврђена у поступку солемнизације, неопходно је да буде подобна. Приватна исправа је исправа коју издаје физичко лице, независна или недржавна организација или државни орган мимо својих овлашћења. То је свака исправа која нема снагу јавне исправе. С друге стране, јавне исправе су исправе у тачно одређеној

⁷⁵ Чл. 53. ст. 1. Закона о јавном бележништву.

⁷⁶ Наведено према: <http://beleznik.org/index.php/sr/javni-beleznici/gde-kada-i-kome-pruzamo-usluge>. Приступ: 29.07.2021. године.

⁷⁷ Чл. 53 ст. 2 Закона о јавном бележништву.

⁷⁸ Чл. 53а Закона о јавном бележништву.

⁷⁹ У том смислу видети: чл. 54 Закона о јавном бележништву.

форми издате од стране државе или надлежног органа на кога је држава пренела јавна овлашћења у оквиру своје надлежности.⁸⁰ Јавна исправа има већу доказну снагу од приватне исправе, јер за њену истинитост и веродостојност гарантује држава, надлежни орган или субјект којем је поверено вршење јавних овлашћења, па је и циљ поступка солемнизације да на крају приватна исправа има снагу јавне исправе.

Основно је правило да свака приватна исправа може бити подобна за солемнизацију само онда када садржи правни посао за који је законом прописана обавезна форма потврђене (солемнизоване) исправе. Јавни бележник неће солемнизовати ни приватну исправу која садржи правни посао за који је прописана обавезна форма јавнобележничког записа, јер би такав посао био ништав.⁸¹ Ово из разлога јер је форма јавнобележничког записа строжа форма од солемнизације, о чему је раније било речи. Јавни бележник ће водити рачуна и о томе да правни посао који садржи нејавна исправа није симулован или фиктиван правни посао. Такви уговори су ништави, па би јавни бележник приликом провере подобности приватне исправе требало водити рачуна о томе.⁸²

6.3. Писана форма и допуштеност садржине приватне исправе

Јавни бележник може солемнизовати исправу поднету у писаној форми уколико испуњава одређене техничке услове и уколико је њена садржина допуштена.

Да би испунила овај услов приватна исправа мора бити одштампана на белој хартији А4 формата која је подобна да обезбеди трајност исправе и текста који се на њој упише.⁸³ Текст мора бити исписан употребом српског језика, ћириличним писмом или на језику и писму националне мањине у местима где је у службеној употреби језик и писмо одређене националне мањине.⁸⁴ Јавни бележник неће потврдити приватну исправу уколико је она на појединим местима исправљена, брисана и прецртана. Такође, неће

⁸⁰ Видети: М. Трговчевић-Прокић, *op. cit.*, стр. 258.

⁸¹ Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 232.

⁸² Пресуда Врховног суда Србије, Гзз. 485/95 од 14. октобра 1949. године, Збирка судских одлука Врховног суда 1945-1952, стр. 124: „Ништав је уговор који представља фиктивно поравнање да би се избегли интереси трећег лица, као и симулован правни посао да би се избегла законска обавеза или претивправно оштетило треће лице“.

⁸³ Чл. 19. ст. 1 и 2 Јавнобележничког пословника.

⁸⁴ Чл. 33. ст. 1 Јавнобележничког пословника.

потврдити исправу уколико је хартија оштећена, поцепана или сумњива по свом спољашњем облику. Када се поред приватне исправе подносе карте, скице, планови, технички цртежи или слике, дозвољен је изузетак од правила да исправа мора бити на белој хартији А4 формата. У овом случају дозвољено је да се поменуте ствари налазе на другачијој подлози која би одржала и обезбедила квалитет и трајност онога што се на њој налази. У случају да су поднете исправе веће површине, савијају се да одговарају формату А4.⁸⁵ Клаузула о солемнизацији се налази на посебној исправи која се са приватном исправом повезује јемствеником, а оба краја причвршћују печатним воском или налепницом и оверава печатом јавног бележника. Из разлога техничке изводљивости, постављен је и услов да маргине приватне исправе буду довољно широке да би јавни бележник могао исту повезати са солемнизационом клаузулом на правилан начин.⁸⁶

Солемнизација приватне исправе неће бити дозвољена ако садржина приватне исправе није допуштена. Наиме, садржина приватне исправе не сме бити у супротности са принудним прописима, јавним поретком и добрим обичајима.⁸⁷ Приликом потврђивања приватне исправе, јавни бележник утврђује и пословну способност која је неопходна за предузимање правног посла сачињеног на приватној исправи. Уколико странка има заступника или пуномоћника, утврдиће и пословну способност заступника, односно овлашћење за предузимање радње од стране пуномоћника. Уколико нису испуњени наведени услови, јавни бележник мора одбити предузимање службене радње.⁸⁸

IV. ПОСТУПАК ЗА СОЛЕМНИЗАЦИЈУ ПРИВАТНЕ ИСПРАВЕ

Поступак за потврђивање нејавне исправе пред јавним бележником законодавац прописује као посебан поступак у коме је јавни бележник једини овлашћен за потврђивање (солемнизацију) приватне исправе. Из тог разлога и Закон о ванпарничном поступку упућује на одредбе о поступку састављања исправа, односно даље на одредбе којима се регулише јавнобележничка делатност.⁸⁹ Само изузетно, када је то посебним

⁸⁵ Чл. 19. ст. 3 и 4 Јавнобележничког пословника.

⁸⁶ Чл. 93в и 93г Закона о јавном бележништву.

⁸⁷ Чл. 93ђ Закона о јавном бележништву.

⁸⁸ Чл. 93д Закона о јавном бележништву.

⁸⁹ Чл. 184 и 185 Закона о ванпарничном поступку. Такође видети: чл. 93 Закона о јавном бележништву.

законом предвиђено, садржина појединих приватних исправа може се потврдити и у суду.⁹⁰

Поступак солемнизације, као и све друге радње, јавни бележник спроводи у јавнобележничкој канцеларији у месту свог службеног седишта, у време предвиђено као радно време јавног бележника у коме предузима службене радње. Изузетно, јавни бележник може своје радње предузети и ван своје канцеларије. Ово је могуће само у случајевима које прописују Закон о ванпарничном поступку и Јавнобележнички пословник. Таква ситуација је изричито прописана и постоји када је странци због старости или болести тешко да приступи јавном бележнику или у случају да постоји други оправдани разлог.⁹¹ Оправдани разлог за поступање јавног бележника ван јавнобележничке канцеларије цени се у сваком конкретном случају. Странка у том случају мора поднети захтев у писаној форми да јавни бележник предузме радњу изван јавнобележничке канцеларије у току радног времена или изван утврђеног радног времена, нерадним даном или празником, са навођењем оправданог разлога. Оправдани разлози предвиђени за овакво поступање јавног бележника су: 1) када због старости, болести или инвалидитета странка не може да приступи канцеларији ни уз помоћ других лица; 2) када се лице налази на лечењу у болници или другој установи за рехабилитацију или боравак старих лица и 3) када се лице налази на издржавању затворске казне и 4) у случају када је поднето више исправа на којима се оверавају потписи поводом истог догађаја или ако је то оправдано због повећаног обима посла.⁹² Када добије такав захтев, јавни бележник мора прибавити и дозволу Јавнобележничке коморе за обављање службене радње изван јавнобележничке канцеларије и то на његов захтев који такође доставља у писаној форми са целокупном документацијом и захтевом странке.⁹³ По прибављеној дозволи, јавни бележник ће солемнизацију обавити и ван своје канцеларије, с тим да је у обавези да у службеним књигама у рубрици „примедба“ упише напомену да је службена радња обављена изван јавнобележничке канцеларије.⁹⁴ Да би се штитио интерес свих странака,

⁹⁰ Чл. 184 ст. 2 Закона о ванпарничном поступку.

⁹¹ Чл. 166 ст. 2 Закона о ванпарничном поступку.

⁹² Последњи пример се односи на пример у случају овере потписа на изборној листи политичке партије, међутим је то разлог до кога не може доћи у поступку солемнизације приватних исправа. Видети: чл. 15 ст. 3 Јавнобележничког пословника.

⁹³ Чл. 16 Јавнобележничког пословника.

⁹⁴ Чл. 17 Јавнобележничког пословника.

јавни бележник покреће поступак и предузима послове према редоследу приспећа захтева.⁹⁵

У овом поступку приватна исправа стиче својство јавне исправе предузимањем низа законом прописаних радњи од стране јавног бележника. Као и сваки поступак који се одвија пред јавним бележником, тако се и поступак за потврђивање приватне исправе води по правилима и начелима која важе за поступање јавног бележника. Јавни бележник се мора придржавати у свом раду начела законитости, непристрасности, објективности и поверљивости. Поред ових, свакако је јавни бележник везан и другим начелима сходно правилима о ванпарничном поступку, као и правилима поступка који му суд повери као вршиоцу јавних овлашћења.⁹⁶

Поступак солемнизације састоји се из три фазе: 1) припремна фаза; 2) фаза признања и 3) стављање солемнизационе клаузуле.

1. Припремна фаза

Ово је почетни стадијум у поступку солемнизације у коме је јавни бележник овлашћен да испита све законом прописане услове за спровођење поступка солемнизације. Ова фаза обухвата најпре проверу јавног бележника да ли је месно надлежан за предузимање ове службене радње, затим утврђивање идентитета странака и њихове пословне способности и на крају проверу испуњености услова приватне исправе да стекне својство јавне исправе.

Правила о месној надлежности дају одговор на питање где јавни бележник има право и дужност да предузима службене радње, односно поставља јасну границу за уздржавање од предузимања службених радњи на територији која није повезана са његовим службеним подручјем.⁹⁷ Овде би ваљало указати на битну разлику између појма месне надлежности и територијалног принципа, као једног од основних постулата (начела) на којима се јавно бележништво у Републици Србији заснива. Територијални принцип установљен је како би обезбедио грађанима олакшан приступ јавнобележничким

⁹⁵ Чл. 3 ст. 2 Јавнобележничког пословника.

⁹⁶ Више: Д. Хибер, Појам бележника (нотара) и бележничког (нотаријалног) права; у: Хибер Д., Тркуља Ј. (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 28–29.

⁹⁷ Видети: Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 70–71.

услугама. Кроз читав низ законом уређених правила долази се до одговора на питање где јавни бележник може да предузима службене радње. Територијални принцип значи да сваки нотар може обављати службене радње само у границама одређене територије.⁹⁸

Месна надлежност јавног бележника не постоји у погледу састављања и овере исправа, тако јавни бележник може саставити исправу на захтев сваког лице без обзира на његово пребивалиште или место где се налази ствар која је предмет правног посла.⁹⁹ Међутим, изузетак је учињен у погледу састављања јавнобележничког записа и солемнизације уговора којима се уз накнаду или без накнаде врши пренос права својине на непокретностима. За ове послове месно је надлежан јавни бележник на чијем се службеном подручју налази непокретност која је предмет правног посла.¹⁰⁰ У том смислу, треба имати у виду да је службено подручје јавног бележника територија основног суда на којем се налази седиште јавног бележника.¹⁰¹

Изузетак од овог правила постоји када у месту у коме се непокретност налази није именован јавни бележник. У том случају послове потврђивања уговора о промету непокретности врши основни суд у месту у коме се налази непокретност, по истим правилима као што то чине и јавни бележници.¹⁰² Како на подручјима са већом концентрацијом становништва, односно у већим градовима могу бити именована два или више јавних бележника, надлежан за солемнизацију уговора о промету непокретности ће бити сваки од њих, па је слобода избора јавног бележника на уговорним странама. Међутим, применом правила о искључивој месној надлежности, код солемнизације уговора о промету непокретности поставља се питање ко је надлежан у ситуацији када се једним уговором преносе више непокретности које се налазе на различитим службеним подручјима. Уколико се може закључити више уговора тако да се за сваку непокретност закључи посебан уговор, овај проблем би се могао избећи. У ситуацији када се једним уговором преносе две или више непокретности, треба оставити слободу уговарачима, јер би аналогном применом законских одредаба био надлежан било који од јавних бележника

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ Чл. 165 ст. 1 Закона о ванпарничном поступку.

¹⁰⁰ Чл. 165 ст. 2. Закона о ванпарничном поступку и чл. 4 ст. 2 Закона о промету непокретности..

¹⁰¹ Чл. 17 ст. 2 Закона о јавном бележничтву.

¹⁰² Чл. 16 ст. 1 Закона о промету непокретности.

на чијем подручју се нека од непокретности налази.¹⁰³ За принцип искључиве месне надлежности треба поменути да се не примењује на потврђивање предуговора.¹⁰⁴ Предуговор свакако мора бити сачињен у истој форми као и главни уговор на који се уговорнице предуговором обавезују да касније закључе. Међутим, предуговором се код промета непокретности не врши пренос права својине, па из тог разлога овакву приватну исправу може оверити било који јавни бележник на територији Републике Србије.¹⁰⁵ Ако се анексом уговора уговара пренос непокретности, за закључење анекса искључиво ће бити надлежан бележник на чијем се подручју налази непокретна ствар.¹⁰⁶

Након што јавни бележник утврди да је месно надлежан за солемнизацију, утврдиће идентитет странака и законских заступника, као и поседовање пословне способности за закључење правног посла садржаног у поднетој исправи. Идентитет странке јавни бележник утврђује увидом у важећи документ који садржи фотографију лица чији се идентитет утврђује.¹⁰⁷ Наиме, јавни бележник ће идентитет уговорних страна, који су држављани Републике Србије, утврдити из личне карте, возачке дозволе, пасоша или другог службеног документа са фотографијом.¹⁰⁸ Уколико није могуће на овај начин утврдити идентитет странке, законодавац је предвидео још једну могућност, а то је саслушањем два сведока која поседују неку од наведених исправа, а који се у закону називају сведоцима идентитета.¹⁰⁹ Сведок идентита може бити свако пунолетно лице које има сазнања о идентитету странке, а јавни бележник ће сведоке непосредно саслушати сваког појединачно без међусобног присуства и без присуства странке чији идентитет се

¹⁰³ Чл. 4 ст. 3 Закона о промету непокретности. Више: Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 73–74.

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ Чл. 45 ст 1 и 2 Закона о облигационим односима, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/93, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 – Уставна повеља и *Службени гласник РС*, бр. 18/2020.

¹⁰⁶ Мишљење Стручног савета Јавнобележничке коморе Србије од 24.02.2017. године. Доступно на: <https://www.bklaw.rs/strucni-savet-javnobeleznicke-komore-srbije-24-februar-2017-godine/>. Приступ: 16.04.2021. године. Питање поводом кога је заузет наведени став тичало се надлежности за закључење уговора о доживотном издржавању, али сматрамо да се исто има применити на све анексе који за предмет имају промет непокретности.

¹⁰⁷ За састављање јавнобележничких исправа Закон о ванпарничном поступку упућује на сходну примену одредаба Јавнобележничког пословника које прописују начин утврђивања идентитета странака, где је направљено једно одступање. Наиме, чланом 36 Јавнобележничког пословника прописано је: „*Идентитет учесника који на основу јавнобележничког записа отуђује, гаси, умањује или оптерећује право, стиче или повећава обавезу, даје јемство или на неки други начин погоршава своју правну позицију не може се утврђивати увидом у исправу чија је важност истекла*“.

¹⁰⁸ Чл. 34 и 35 став 1 и 2 Јавнобележничког пословника.

¹⁰⁹ Чл. 168 Закона о ванпарничном поступку.

утврђује.¹¹⁰ Када јавни бележник стекне уверење о идентитету уговорне стране, уноси напомену да су сведоци својим потписима потврдили идентитет, а сведоци се потписују на самој исправи у делу намењеном за потписивање страна уговорница. У случају да се идентитет странака не може утврдити ни на овај начин, јавни бележник је дужан да одбије да солемнизује приватну исправу.¹¹¹

Када јавни бележник утврђује идентитет законског заступника важе иста правила, с тим да поред идентитета законског заступника утврђује и постојање овлашћења за заступање. Својство законског заступника се утврђује увидом у јавне регистре, односно увидом у извод из матичне књиге рођених, судску одлуку о продужењу родитељског права, одлуку о заснивању усвојења или стављања под старатељство.¹¹² У теорији, систем утврђивања идентитета за који се наш законодавац определио назива се систем везаног утврђивања идентитета. У систему везаног утврђивања идентитета јавни бележник се придржава строгих законских правила и само на основу службених докумената или саслушањем сведока. Неки аутори сматрали су да је овакав систем пун недостатака, те да отежава странкама могућност закључења правних послова и води ка непотребном формализму.¹¹³

Пословну способност уговорника нотар утврђује приликом разговора са њима. Ако утврди да неко од уговарача нема пословну способност, одбиће решењем солемнизацију исправе.¹¹⁴ У пракси нотари, када посумњају у способност за расуђивање неког уговарача, предлажу да се изврши вештачење од стране лекара неуропсихијатра.

По предузимању свих напред наведених радњи јавни бележник ће испитати услове за солемнизацију, о чему је већ било речи у овом раду. Уколико нема разлога да јавни бележник ускрати пружање службене радње и уколико је приватна исправа подобна за солемнизацију, приступа се другој фази у поступку солемнизације.

¹¹⁰ Јавни бележник обавезно сведоке пита да наведу име и презиме, датум рођења, пребивалиште и адресу становања странке чији идентитет утврђује. Ради детаљнијег уверења да се ради о том лицу јавни бележник ће питати и за податке о члановима породице, друштвеним активностима, занимању странке, као и то одакле се познају, да би након тога иста питања постављао и странци. Видети: чл. 40 Јавнобележничког пословника.

¹¹¹ Чл. 40–45 Јавнобележничког пословника.

¹¹² Чл. 51–55 Јавнобележничког пословника.

¹¹³ Више: Д. Ђурђевић, Утврђивање идентитета учесника у поступку састављања нотарске исправе, *Правни живот*, бр. 12/2011, стр. 81–82.

¹¹⁴ Члан 93д Закона о јавном бележништву.

2. Фаза признања

Фаза признања у поступку солемнизације, или како се у теорији назива – фаза рекогниције, представља најважнији део овог поступка. Ово из разлога јер се у њој постиже циљ због кога је и уведена форма јавнобележничке солемнизоване исправе, а то је обезбеђење правне сигурности уговорних страна приликом закључења правног посла.¹¹⁵

Фаза признања је стадијум у коме јавни бележник упознаје странке са садржином исправе, утврђује да ли се њихова слободно изражена воља поклапа са садржином исправе, упозорава на правне последице закљученог уговора и странке потписују исправу у присуству јавног бележника. Рекогниција се спроводи по правилима која важе за признање сваке врсте исправе које сачињава или потврђује јавни бележник, а одликује га просторно и временско јединство. То значи да се све радње јавног бележника почевши од читања приватне исправе, затим потврђивања и потписивања морају одвијати без прекида.¹¹⁶

Јавни бележник је најпре дужан да странкама предочи правни значај, смисао и дејства правног посла који предузимају. Дужан је и да испита да ли је правни посао дозвољен, и ако то није случај решењем одбија солемнизацију исправе. Ако су поједине одредбе правног посла нејасне, двосмислене, неразумљиве, бележник ће на то да упозори странке и унеће упозорење у исправу. Уколико се, пак, странкеprotиве да упозорење буде унето у исправу – нотар ће одбити да исправу сачини.¹¹⁷

У пракси се фаза рекогниције спроводи на тај начин што се најпре садржина приватне исправе чита странкама од стране јавног бележника, а странке након тога усмено саопштавају да прочитана исправа у свему одговара њиховој слободној вољи. Уколико странка није у могућности да потпише исправу, не чује, не говори или не види, ова фаза поступка спроводиће се према посебним правилима које закон прописује, а који се у теорији назива и ванредни поступак рекогниције.¹¹⁸

Упознавање странке са садржином исправе није регулисана законом на адекватан начин у нашем правном систему. Једино се у Закону о ванпарничном поступку наводи да

¹¹⁵ Д. Ђурђевић, Признање нотарског записа, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 1/2012, стр. 182–183.

¹¹⁶ Н. Marti, *Notariatsprozess – Grndzüge der öffentlichen Beurkundng in der Schweiz*, Bern, 1989, стр. 78. Наведено према: Д. Ђурђевић, Признање нотарског записа, стр. 182.

¹¹⁷ Чл. 172 Закона о ванпарничном поступку.

¹¹⁸ Д. Ђурђевић, *Јавнобележничка делатност*, стр. 233; Н. Крстић, *op. cit.*, стр. 79.

исправа мора бити прочитана учеснику у поступку, те да он усмено изјављује да његова воља у свему верно унета у исправу.¹¹⁹ Оно што недостаје то је одговор на питање на који начин то треба учинити. Ово би могло представљати правну празнину имајући у виду да очито законодавац није желео намерно да изостави начин упознавања са садржином, већ је једноставно изоставио неке од детаља. Овде би требало указати и на разлику у поступку рекогниције код састављања јавнобележничког записа и солемнизације приватне исправе са поступком овере потписа. Наиме, код овере потписа, јавни бележник се мора уверити једино да су странке својеручно потписале исправу на којој оверавају свој потпис. С друге стране, поступак солемнизације има за циљ да приватној исправи да снагу јавне исправе, па је бележник у обавези да утврди аутентичност и тачност изјава са садржином исправе, што гарантује стављањем калузуле о солемнизацији.¹²⁰

Исправа, мора бити прочитана учеснику у присуству јавног бележника, што говори да није нужно да баш јавни бележник чита исправу. С друге стране, странка ће морати усмено да изјави да њена воља у свему одговара садржини исправе. Када је реч о лицу које не може да говори, потврду странка даје климањем главом или на други начин из кога се на несумњив начин може утврдити да странка тиме даје потврдан одговор о томе да њена воља у свему одговара прочитаном тексту. У том случају читању исправе мора присуствовати и један позвани сведок.¹²¹ Уговорне стране у овој фази солемнизације могу затражити да текст исправе прочитају лично. Код лица која не могу да чују, обавеза јавног бележника је да по службеној дужности захтева од странке да сама прочита исправу у присуству једног сведока. У ситуацији када је странка слабовида, неписмена или не уме да чита и пише, неопходно је присуство два позвана сведока. Тада ће у њиховом присуству исправа бити наглас прочитана, а странка ће потврдити подударност са својом слободном

¹¹⁹ Чл. 173 ст. 1 и 2 Закона о ванпарничном поступку.

¹²⁰ Д. Ђурђевић, Признање нотарског записа, стр. 171–173.

¹²¹ Чл. 174 Закона о ванпарничном поступку. За позване сведоке важе специфична правила. То мора да буде пунолетно, писмено и потпуно пословно способно лице које мора да зна језик на којем се саставља исправа. Позвани сведок не може бити лице: а) које ради у јавнобележничкој канцеларији или које је у служби код јавног бележника, б) које је јавном бележнику, односно учеснику крвни сродник у правој линији, побочни сродник закључно са четвртим степеном сродства, тазбински сродник закључно с другим степеном сродства, сродник по усвојењу, супружник, бивши супружник, ванбрачни партнер, бивши ванбрачни партнер, старалац, бивши старалац, штићеник или бивши штићеник, в) које је заступник, односно одговорно лице у правном лицу на чији правни положај непосредно или посредно може утицати правни посао о којем се саставља исправа, као ни лице г) на чији правни положај непосредно или посредно може утицати правни посао о којем се саставља исправа.

вољом.¹²² Закон предвиђа још две специфичне ситуације. Прва је када странка не познаје језик који је у службеној употреби. Тада ће исправа бити прочитана преко судског преводиоца у присуству јавног бележника и два сведока који уз службени језик познају и језик странке.¹²³ У случају да странка не чује, а услед слабовидости, неписмености или из другог разлога није у стању да сама прочита исправу, она ће му бити прочитана преко тумача у присуству бележника и два сведока који су у стању да се са њим споразумевају.¹²⁴

На крају, по предузетим радњама о којима је претходно било речи, приватну исправу потписују само стране уговорнице, али не и јавни бележник.¹²⁵ Уколико уговорна страна није у стању да се потпише, странка ће ставити на исправу отисак кажипрста десне руке. За случај да нема кажипрст десне руке ставиће отисак прстију десне руке следећим редоследом: отисак средњег прста, прстењака, малог прста, палца. У случају да нема десну шаку ставиће отисак прстију леве руке по истом редоследу. Ако се уговорна страна ни на који од наведених начина не може потписати, то ће уместо њега учинити један од позваних сведока. За сваки од ових случајева јавни бележник је у обавези да у исправи назначи на који начин је уговорна страна потписала приватну исправу.¹²⁶

3. Стављање солемнизационе клаузуле

У овој финалној фази јавни бележник ће солемнизациону клаузулу повезати са приватном исправом, која је претходно прочитана странкама и коју су оне потписале. Солемнизациону клаузулу потписују и јавни бележник и странке.¹²⁷

Како је правило да се солемнизациона клаузула саставља на посебној исправи, она се са приватном исправом повезује јемствеником. Јавни бележник је у обавези да оба краја јемственика причврсти печатним воском или налепницом и овери печатом.¹²⁸ Честа је ситуација, због броја елемената које клаузула мора да садржи, да се она састоји из више страница. Када клаузула има више страница јавни бележник ће потписати сваку страницу,

¹²² Чл. 175–176 Закона о ванпарничном поступку.

¹²³ Чл. 177 Закона о ванпарничном поступку.

¹²⁴ Чл. 178 Закона о ванпарничном поступку.

¹²⁵ Чл. 26 ст. 5 Јавнобележничког пословника.

¹²⁶ Чл. 179 Закона о ванпарничном поступку.

¹²⁷ Чл. 25 ст. 1 Закона о јавном бележничтву.

¹²⁸ Чл. 93в ст. 1 Закона о јавном бележничтву.

а само на последњој ће поред јавног бележника исту потписати и странке.¹²⁹ Јавни бележник је у обавези да свој потпис отисне плавим мастилом, хемијском оловком, пенкалом или наливпером.¹³⁰

Иако нема утицаја на пуноважност правног посла који приватна исправа садржи, солемнизациона клаузула мора испуњавати и неке од техничких услова приликом састављања. С обзиром на то да је клаузула јавнобележничка исправа, за њену израду примењују се одредбе о означавању и сачињавању јавнобележничких исправа. Уколико се солемнизациона клаузула састоји из једне странице лева и десна маргина не смеју бити мање од два центиметра, а уколико се састоји из више листова, лева маргина не сме бити мања од три центиметра.¹³¹ На првој страни, у горњем левом углу треба уписати назив „Република Србија“, затим, испод тога уписати: „ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК“ са наводима о имену и презимену поступајућег јавног бележника, град, односно градска општина на чијој територији се налази седиште јавног бележника.¹³² Неопходно је још у горњем десном углу навести ознаку јавнобележничког списка са пословним бројем под којим јавни бележник заводи предмет и ознаке страница, уколико се клаузула састоји из више листова. Ознака страница уписује се тако што се уписује реч „страна“ и арапским бројем означава која је страна по реду.¹³³ Непосредно испод наведених података, по средини реда, великим словима, назначаваче се врста јавнобележничке исправе „КЛАУЗУЛА О ПОТВРЂИВАЊУ ИСПРАВЕ (СОЛЕМНИЗАЦИОНА КЛАУЗУЛА)“, а испод тога исписују се остали елементи и садржина клаузуле.¹³⁴

У Закону о јавном бележништву таксативно је наведено шта солемнизациона клаузула садржи, а то је: 1) име и презиме јавног бележника и податке о службеном подручју; 2) име, презиме, датум рођења и адресу пребивалишта странке; 3) начин на који је утврђен идентитет странака; име, презиме, датум рођења и адресу пребивалишта заступника и начин на који је утврђен његов идентитет; 5) име и презиме и адресу пребивалишта сведока, преводиоца и тумача ако су учествовали у поступку; 6) изјаву јавног бележника да је странкама у његовом присуству прочитана исправа, те да су усмено

¹²⁹ Чл. 26 ст. 3 Јавнобележничког пословника.

¹³⁰ Чл. 20 Јавнобележничког пословника.

¹³¹ Чл. 21 Јавнобележничког пословника.

¹³² Чл. 22 Јавнобележничког пословника.

¹³³ Чл. 23 Јавнобележничког пословника.

¹³⁴ Чл. 24 Јавнобележничког пословника.

изјавиле да је то њихова воља и да су својеручно потписале исправу; 7) означање исправа које се прилажу клаузули о потврђивању; 8) датум и час потврђивања исправе; 9) место потврђивања исправе, ако се потврђује изван канцеларије јавног бележника; 10) изјава да су странке и други учесници поучени о садржини и правним последицама правног посла и изјава да су странке упозорене на нејасне, двосмислене и неразумљиве изјаве; 11) број под којим је исправа заведена у општи пословни уписник јавног бележника; 12) потписе странака, заступника и других учесника; 13) потпис и печат јавног бележника.¹³⁵ С друге стране, негативном енумерацијом одређено је који су елементи које клаузула мора имати да би приватној исправи дала снагу јавне исправе.¹³⁶

Недостатак у вези садржине солемнизационе клаузуле је очигледан. Преобимност у броју елемената који су прописани је крајње непотребан. Са разлогом се може поставити питање да ли је неопходно да клаузула садржи све елементе које закон прописује као обавезне. Солемнизациона клаузула је преоптерећена бројним елементима које садржи. То доводи до чињенице да је клаузула преобимна и увек на неколико страна. Сматрамо да оваквим одредбама клаузула садржи текст који је готово без било какве важности. У самој клаузули сматрамо битним број под којим је заведена приватна исправа, основни идентификациони подаци о странкама и потврда од стране бележника да приватна исправа испуњава све услове. Зато је сасвим довољно клаузулу упростити, смањити број елемената које садржи, како би могла бити унета на једном листу папира. У пракси су клаузуле већ унапред припремљене, нотар само уноси основне податке, попуни празна места елементима које утврди касније из приватне исправе. Таквим поступањем се део око израде клаузуле своди само на формалност и нема есенцијалног утицаја на циљ због кога је овај поступак и установљен. Сматрамо да је активна улога јавног бележника у виду непосредног предузимања законом предвиђених радњи довољна да гарантује правну

¹³⁵ Чл. 93б ст. 1 Закона о јавном бележништву.

¹³⁶ Дејство јавне исправе неће имати солемнизациона клаузула која не садржи: име и презиме јавног бележника и податке о службеном подручју, име, презиме, датум рођења и адресу пребивалишта странке, изјаву јавног бележника да је странкама у његовом присуству прочитана исправа, те да су усмено изјавиле да је то њихова воља и да су својеручно потписале исправу, датум и час потврђивања исправе, изјава да су странке и други учесници поучени о садржини и правним последицама правног посла и изјава да су странке упозорене на нејасне, двосмислене и неразумљиве изјаве, број под којим је исправа заведена у општи пословни уписник јавног бележника или потписе странака, заступника и других учесника. Видети: чл. 93б ст. 2 Закона о јавном бележништву.

сигурност у поступку признања солемнизације и да има места упрошћењу садржине солемнизационе клаузуле.

Клаузула о потврђивању, стављена на посебној исправи и повезана са приватном исправом, уредно потписана, приватној исправи даје снагу јавне исправе. Поступак солемнизације се формално окончава када јавни бележник по један примерак солемнизоване исправе да сваком лицу које је учествовало у закључењу правног посла. То ће бележник учинити лично странци уколико је присутна или преко пуномоћника, односно заступника, уколико су они учествовали у поступку уместо странке. За случај да било која од странака затражи више од једног примерка солемнизоване исправе, јавни бележник ће то учинити о трошку странке.¹³⁷

Оно што разликује приватну исправу са снагом јавне исправе од других приватних исправа јесте солемнизациона клаузула. Солемнизационом клаузулом јавни бележник потврђује да је странкама у његовом присуству прочитана исправа, да су оне изјавиле да та исправа у свему и потпуно одговара њиховој вољи и да су исправу својеручно потписале.¹³⁸ Солемнизована исправа такође добија и снагу извршне исправе, под условом да је у њој утврђена обавеза на чинидбу неке од странака и ако садржи изричиту изјаву обавезног лица да се на основу те исправе може спровести принудно извршење по доспелости обавезе.¹³⁹

4. Специфичности у поступку јавнобележничке солемнизације

„Јавни бележник је обавезан да јавнобележничку делатност врши у складу са законом и на начин предвиђен овим Пословником. Вршење делатности мора бити уредно и ажурно“.¹⁴⁰ Оваква одредба прописана јавнобележничким пословником би се требало тумачити са опрезом. Пре свега под појмом закон, требало би подразумевати сваки закон који се односи на делатност нотара, било да се ради о састављању или потврђивању исправе. Такође широко тумачење ових одредби је важно и због могућих повезаности правног посла и делатности јавног бележника. Поступак солемнизације добар пример да је

¹³⁷ Чл. 66 ст. 1 и 6 Јавнобележничког пословника.

¹³⁸ Чл. 93а ст. 2. Закона о јавном бележништву.

¹³⁹ Чл. 85 ст. 5 у вези са ст. 1 Закона о јавном бележништву. Детаљније: М. Трговчевић-Прокић, *op. cit.*, стр. 276–278.

¹⁴⁰ Чл. 3 ст. 1 Јавнобележничког пословника.

широко тумачење неопходно. У овом поступку, јавни бележник ће странке упозорити на све правне недостатке који постоје у вези правног посла који садржи приватна исправа. Ова обавеза јавног бележника уско је повезана са природом правног посла који солемнизује. Због тога ће јавни бележник примењивати и закон којим се регулишу правни послови и прописују услови за њихову пуноважност, који су предмет солемнизације, па одредбе тих закона мора правилно применити.

Тако, низ специфичности постоји код појединих уговора из домена наследног права. Код уговора о доживотном издржавању најпре треба водити рачуна о томе да ли лице које је прималац издржавања, а које располаже непокретном ствари, има пословну способност. Ово је јако битна ствар пре самог уласка у поступак солемнизације, јер су предвиђене различите форме овог уговора у зависности од пословне способности примаоца издржавања. Пословно неспособним се сматра свако лице које нема потпуну пословну способност.¹⁴¹ Уколико је лице лишено пословне способности, односно ако је прималац издржавања пословно неспособно лице, а предмет тог уговора су непокретности, такав уговор о доживотном издржавању закључује се у форми јавнобележничког записа.¹⁴² Уколико су испуњени услови за закључење овог уговора у форми солемнизоване приватне исправе, у фази када нотар подучава странке о правним последицама његовог закључења, мора их упозорити и на то да се предмет уговора неће наћи у заоставштини примаоца издржавања и да се та имовина неће искористити за намирење нужног дела нужних наследника. Овакво упозорење странкама се мора констатовати и у солемнизационој клаузули с обзиром на то да изостанак тог елемента повлачи ништавост уговора о доживотном издржавању.¹⁴³ Потпуно идентична ситуација и обавеза је предвиђена и за уговор о уступању и располагању имовине за живота, где недостатак овог обавештења и констатовање у клаузули такође доводи до ништавости уговора.¹⁴⁴ Јавни бележник, код уговора о доживотном издржавању, даље мора строго водити рачуна и о лицу које се појављује као давалац издржавања. Наиме, неопходно је да провери да ли је давалац издржавања физичко које се у оквиру свог занимања, односно правно лице које се у оквиру своје делатности стара о примаоцу издржавања. Овде се

¹⁴¹ М. Караникић-Мирлић, *op. cit.*, стр. 1309.

¹⁴² Д. Ђурђевић, *Институције наследног права*, Београд, 2015, Досије студио, стр. 255.

¹⁴³ Чл. 195 ст. 3 у вези са ст. 2 Закона о наслеђивању. Видети и: Д. Ђурђевић, *Институције наследног права*, стр. 255–256.

¹⁴⁴ Чл. 184 ст. 2 Закона о наслеђивању.

мисли првенствено на медицинско особље, неговатеље и слично чије је занимање да се старају о старим и/или болесним лицима, односно болнице, старачки домови, агенције за помоћ старим и болесним особама и слично за правна лица. У том случају јавни бележник мора упозорити странке да је неопходна сагласност надлежног органа старатељства за закључење уговора, па се тек након прибављене сагласности може уговор потврдити. Наведено је прописано да би се заштитили интереси примаоца издржавања и елиминисао сваки недозвољени утицај на његову вољу, притисци од стране лица која се о њему брину и слично. Свако противно поступање, односно потврђивање уговора без сагласности органа старатељства у овом случају повлачи ништавост уговора о доживотном издржавању.¹⁴⁵

За уговор о уступању и располагању имовине за живота, карактеристично је то да приликом закључења, морају своју сагласност дати сви потомци уступиоца који ће бити позвани да га наследе по закону. У случају да се неко од ових потомака није сагласио са уговором, овакав уговор сматраће се поклоном потомцима који су дали сагласност.¹⁴⁶ Управо је ово дејство које се може јавити код уговора у уступању и располагању имовине за живота битно за јавног бележника. Ипак, како се пуноважност уговора цени тек према моменту смрти уступиоца, јер се тек у том тренутку утврђује ко су потомци који су законски наследници уступиоца, сматра се да јавни бележник не може да одбије да солемнизује уговор ако се са њиме нису сагласили сви потомци који би посматрано према тренутку закључења уговора били претпостављени интестатски наследници уступиоца.¹⁴⁷

У правним пословима где се врши отуђење објекта или посебног дела зграде, јавни бележник је обавезан да изврши увид у регистар непокретности и провери да ли за исти постоји неопходна грађевинска дозвола и да ли је у току поступак легализације. Уколико објекат нема све неопходне дозволе или није извршена легализација, јавни бележник ће о томе обавестити уговорне стране и у солемнизационој клаузули унети упозорење. Иста је обавеза јавног бележника и уколико увидом у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности утврди да је пред судом оверен потпис или пред јавним бележником сачињен јавнобележнички запис или потврђен уговор о промету исте непокретности, а продавац је исто лице. Јавни бележник ће солемнизацију одбити само у случају

¹⁴⁵ Чл. 196 Закона о наслеђивању.

¹⁴⁶ Видети: чл. 183 и 187 Закона о наслеђивању.

¹⁴⁷ Н. Крстић, *op. cit.*, стр. 76.

противљења да се оваква обавештења унесу у солемнизациону клаузулу, али не и ако су странке свесне правних последица да прихвате да бележник такве чињенице констатује.¹⁴⁸ Нејасна је одлука законодавца да не обавезе јавног бележника да одбије потврђивање таквог уговора. Овако солемнизовани уговори остаће са правним недостатком и поред законски спроведеног поступка солемнизације. Стога, ово сматрамо једним од недостатака на који би требало утицати од стране стручне јавности и у будућим изменама закона овакав проблем решити. Такође, законодавац нигде не помиње ни обавезу јавног бележника да уговорне стране обавести о праву прече куповине, нити да затражи доказе од продавца да је учинио понуде лицима са правом прече куповине. Сматрамо изостанак овакве обавезе јавног бележника још једним великим пропустом, који у крајњој линији не пружа адекватну правну заштиту купцу, нити доприноси правној сигурности, која би по нашем мишљењу била неопходна код солемнизације приватних исправа. Коначно, ако нотар утврди да је спорно да ли је лице које преноси непокретност уговором власник исте, одбиће да потврди уговор.¹⁴⁹

5. Права и обавезе јавног бележника након солемнизације приватне исправе

Једна од бројних промена коју је у наш правни систем донело увођење нотаријата, јесте измена поступка уписа стварних и облигационих права на непокретности, а који се води пред Републичким геодетским заводом, Службом за катастар непокретности. Овај поступак покреће се по службеној дужности, а покреће га сама служба одмах по пријему исправе подобне за упис од стране законом овлашћених органа који достављају исправе.¹⁵⁰

У овом поступку иницијалну улогу има јавни бележник, с обзиром на то да је по закону дужан да обавештава Службу за катастар непокретности кад год оконча поступак солемнизације приватне исправе. Ово је и логично јер су тада исправе које потврђује

¹⁴⁸ Чл. 4а. и 4б. Закона о промету непокретности.

¹⁴⁹ Решење Вишег суда у Београду, Гжјб. 11/16, од 18.08.2016. године (извор:*Paragraf Lex*).

¹⁵⁰ Обавезу да по службеној дужности доставе исправу подобну за упис имају: 1) суд који у поступку донесе одлуку подобну за упис; 2) јавни бележници који састављају, оверавају или потврђују подобне исправе; 3) јавни извршитељи, који достављају извршне одлуке у извршном поступку и 4) органи управе који у вршењу јавних овлашћења донесу одлуке које представљају основ за упис. Чл. 22 ст. 1 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, *Службени гласник РС*, бр. 41/2018, 95/2018 и 15/2020.

подобне за упис или промену стварних и других права на непокретности и оне се налазе код јавног бележника. Одмах након потврђивања, а најкасније у року од двадесет и четири сата, јавни бележник је дужан да овлашћеној служби катастра непокретности достави електронским путем преко е-шалтера потврђену исправу са прилозима која је основ за упис или промену права. Такође, јавни бележник је обавезан да изврши доставу и пореске пријаве. Доставу пореске пријаве нотар врши у циљу утврђивања пореза на пренос апсолутних права, пореза на наслеђе или поклон, односно пореза на имовину. Изузетно, уколико је обвезник подношења тих пријава одбио да пријава буде достављена преко нотара, онда ће нотар доставити само службену белешку коју о томе сачини.¹⁵¹

Још једна од новина која долази са овим обавезама јавних бележника јесте и обавеза Службе за катастар непокретности да донесе решење о упису права у року од пет радних дана од када од јавног бележника добије исправу подобну за упис.¹⁵² Такође, за експедитивност поступка јако је важна и одредба којом се регулише достава решења катастра. Служба за катастар непокретности ће решење којим одлучује о захтеву за упис права доставити директно лицима на која се односи упис.¹⁵³ Достава се врши препорученом пошиљком или у виду електронског документа. Логично је да се улога јавног бележника завршава оног тренутка када достави служби за катастар потврђену приватну исправу, међутим, утисак је да је законодавац пропустио да регулише једну ситуацију. Закон не даје прецизан одговор на питање шта уколико катастар непокретности не донесе одлуку у законом предвиђеном року. С обзиром на то да стране уговорнице немају обавезу подношења захтева за упис стварног права, остају без правне заштите у случају пропуштања овог рока. Овим је створена још једна од ситуација где инструкциони рокови дају одрешене руке државним органима да буду немарни, а лица са правним интересом остављају да једино у случају настанка штете због касног поступања органа, потраже заштиту у парничном поступку где би надокнадили евентуалну штету.

¹⁵¹ Чл. 23 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

¹⁵² Чл. 36 ст. 1 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

¹⁵³ Чл. 39 ст. 1 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

6. Награда за рад и накнада трошкова јавног бележника приликом спровођења поступка солемнизације

Јавни бележници, као једна врста предузетника, имају и своје приходе које остварује кроз накнаде трошкова за рад и награде за обављени посао.¹⁵⁴ Право на награду и накнаду трошкова предвиђа Закон о јавном бележништву.¹⁵⁵ Истим прописом установљена је и дужност јавног бележника да износ од 30% од наплаћене награде без ПДВ-а уплати на рачун прописан за уплату јавних прихода.¹⁵⁶ Најважнији правни извор, кога се јавни бележници морају стриктно придржавати приликом наплате накнаде трошкова за рад и награде, јесте јавнобележничка тарифа.¹⁵⁷ У случају да јавни бележник договори висину награде која је у супротности са одредбама јавнобележничке тарифе чини дисциплински преступ, а такав договор је ништав.¹⁵⁸

Награда за рад јавних бележника утврђује се на три начина: 1) према вредности предмета правног посла или радње коју предузима; 2) у паушалном износу; 3) према утрошеном времену за припрему и обављену радњу.¹⁵⁹ У сваком од предвиђених случајева награда се рачуна по систему бодовања. За сваку од предузетих радњи, предвиђен је одређени број бодова који се множи са вредности бода и добија се укупан износ награде. Вредност једног бода износи 150 динара, а број бодова одређује се према тарифним бројевима, који су саставни део јавнобележничке тарифе.¹⁶⁰ Оверавање нејавне исправе предвиђено је према вредности правног посла који се жели потврдити.

Тарифним бројем 9. у саставу члана 12. Јавнобележничке тарифе предвиђено је да је награда јавног бележника за обављени посао у поступку солемнизације 60% од висине предвиђене тарифним бројем 1. Упућујућом правном нормом законодавац се одлучио да упореди награду за обављену солемнизацију са наградом за састављање јавнобележничког

¹⁵⁴ Више: З. Томић, Општа јавноправна обележја нотаријата (јавног бележника), у: Хибер Д., Тркуља Ј. (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 203.

¹⁵⁵ Чл. 134 ст. 1 Закона о јавном бележништву.

¹⁵⁶ Ови приходи које држава убира од рада нотара, користе се искључиво за текуће расходе судова и побољшање материјалног положаја запослених у судовима, али и друге расходе које судови имају. Видети: чл. 134 ст. 5 и 6 Закона о јавном бележништву.

¹⁵⁷ Јавнобележничку тарифу утврђује министар за правосуђе, по прибављеном мишљењу Јавнобележничке коморе. Видети: чл. 135 Закона о јавном бележништву.

¹⁵⁸ Чл. 11 Јавнобележничке тарифе, *Службени гласник РС*, бр. 91/2014, 103/2014, 138/2014, 12/2016, 17/2017 и 67/2017.

¹⁵⁹ Чл 4 Јавнобележничке тарифе.

¹⁶⁰ Чл. 9 и 10 Јавнобележничке тарифе.

записа према вредности правног посла. Ово је можда и логично решење законодавца, имајући у виду сличности и разлике између јавнобележничког записа и јавнобележнички солемниоване исправе, о чему је раније већ било речи. Може се поставити питање да ли је 60% адекватан однос имајући у виду посао који се обавља код солемнизације. Треба похвалити овако прописан проценат као правилно одређен с обзиром да је обавеза писане редакције исправе бележника једина која недостаје код солемнизације. Висина награде утврђује се сходно вредности правног посла, при чему је тарифним бројем 1 прецизно је одређено на који начин се утврђује вредност правног посла.¹⁶¹

Прописаном табелом у тарифном броју 1, одређено је да за вредност правног посла од 1 до 600.000 динара, предвиђена награда је 60 бодова. Множењем број бодова са вредношћу бода који износи 150 динара, укупна награда износи 9.000 динара. Солемнизација исправа које садрже правни посао у дијапазону од 1 до 600.000 динара износио би 60% од 9.000,00 динара, дакле 5.400 динара. На исти начин израчунавају се и остале вредности у износима које тарифни број 1 прописује. Тако је даље код солемнизација исправа вредности од 600.001 до 2.500.000 динара, награда 9.000 динара, за вредност од 2.500.001 до 5.000.000 динара, награда је 12.600 динара. За вредност посла од 5.000.001 до 7.000.000, награда је 18.000 динара, за вредност од 7.000.001 до 10.000.000 динара, награда износи 21.600 динара. Као последње прописана вредност правног посла је од 10.000.000 до 14.000.000 динара 25.200 динара. Сви правни послови који прелазе вредност од 14.000.000 увећаће се за сваких 1.000.000 динара за по 10 бодова, с тим што укупна награда не може износити више од 4.000 бодова, односно 60.000 динара.

Изузетак је направљен у ситуацији када се врши солемнизација предуговора, допуне уговора или раскид уговора. Тада награда износи 50% од вредности предвиђене за сам уговор. У случају солемнизације предуговора, коме након одређеног времена буде солемнизован и уговор, већ плаћени износ предуговора биће урачунат у износ награде, па ће странке само доплатити још 50% у поступку солемниације уговора.¹⁶²

Износ накнадекод правног посла у висини од 7.000.001 до 10.000.000 динара и 10.000.000 до 14.000.000 динара потпуно је нејасно и непрецизно одређен. Намеће се логично питање који ће се износ накнаде узети уколико правни посао буде био вредности

¹⁶¹ Видети: Д. Лазаревић, *Коментар Закона о јавном бележничтву, са регистром појмова и прилозима*, Београд, 2016, Пословни биро, стр. 200–201.

¹⁶² Видети чл. 21 тарифни број 1 Јавнобележничке тарифе.

тачно 10.000.000 динара? Стриктним тумачењем овакве одредбе одговор може бити и једно и друго, односно награда може бити и 21.600 динара и 25.200 динара. У осталим случајевима, када је прелазео из једне у другу категорију правних послова, законодавац је увећавао за 1 динар у односу на износ из претходне категорије, што овде није учинио. Ово би у даљим изменама прописа требало кориговати, те сходно томе и исправити овакву правну ситуацију која ствара једну правну неизвесност за странке које приступају јавном бележнику и пружа бележницима могућност да произвољно одреде висину накнаде.

Код накнаде трошкова можемо разликовати: материјалне трошкове, путне трошкове, судске и трошкове административне таксе и друге нужне трошкове у вези предузимања јавнобележничких радњи.

Под материјалним трошковима јавног бележника подразумевају се трошкови поштанских услуга, банкарских послова, фотокопирање документације и израде оверених преписа за службену употребу. Накнада ових трошкова опредељена је у фиксном износу од 4 бода, односно без обзира на поступак 600 динара. Изузетак постоји код неких послова, а у поступку солемнизације једино код сачињавања анекса исправе о правним пословима и хипотеци, када је накнада 300 динара, односно 2 бода.¹⁶³

Под накнадом путних трошкова подразумевају се издаци јавног бележника када је због обављања јавнобележничког посла било неопходно коришћење превоза. Износ је једнак цени превоза који користи. За употребу сопственог аутомобила јавном бележнику припада накнада у висини од 25% од цене једног литра горива по сваком пређеном километру, при чему се као важећа узима цена на дан издавања рачуна.¹⁶⁴ Још један благи недостатак видљив је код ове одредбе, а огледа се у недостатку прецизног одређења износа горива. Ноторна је чињеница да аутомобили користе различита горива, те да се различита могу и пронаћи на тржишту, а у новије време повећана је употреба електричних аутомобила. Уколико је на овакав начин желео да одреди износ накнаде, законодавац је морао предвидети овакве разлике и увести сваки од наведених случајева као пример.¹⁶⁵

¹⁶³ Чл. 14 Јавнобележничке тарифе.

¹⁶⁴ Чл. 15 Јавнобележничке тарифе.

¹⁶⁵ За овакав недостатак могуће је решење је као код рада адвоката изван адвокатске канцеларије коришћењем сопственог превоза, где је предивђена накнада „у висини од 30% од цене најквалитетнијег безнина по пређеном километру“, видети чл. 9 Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, *Службени гласник РС*, бр. 121/2012, 99/2020 и 37/2021.

Сматрамо да би овакву одредбу требало изменити, те одредити фиксни износ по пређеном километру, а за то узети просечну потрошњу репрезентативних модела аутомобила.

Обавезни трошкови попут судске и административне таксе такође се плаћају јавном бележнику. Томе треба додати и друге трошкове који могу настати приликом сачињавања јавнобележнички солемнизоване исправе, попут накнаде за процену вредности, трошкове превођења и др.¹⁶⁶

Странка која подноси захтев обавезна је да плати износ награде и накнаде, а уколико је више странака у чију корист се врши солемнизација приватних исправа, све странке солидарно дугују исплату накнаде.¹⁶⁷ Плаћање награде и накнаде за рад јавном бележнику врши се одмах по обављеном послу, с тим да јавни бележник може затражити од странака и плаћање предујма у моменту преузимања посла. Јавни бележник није дужан да изда потврду и солемнизује исправу уколико странке нису платиле награду и накнаду прописану јавнобележничком тарифом.¹⁶⁸ Предујам се може потраживати само уколико постоје одређени издаци или трошкови у вези са поступком, а висина предујма не може бити већа од 50% од очекиване награде. Предујам се захтева приликом подношења захтева за солемнизацију, а у случају неплаћања предујма јавни бележник може одложити предузимање радње све док странка предујам не уплати.¹⁶⁹ У јавнобележничким списима нотар ће унети јавнобележничку потврду о висини награде, а на захтев странке дужан је да изда и рачун са спецификацијом и признаницом о плаћеној награди и трошковима.¹⁷⁰

Ваљало би напоменути и то да је од плаћања награде и накнаде законом изостављена Република Србија, државни органи и посебне организација, аутономне покрајне и јединице локалне самоуправе и њихови органи, установе основане од стране Републике Србије, као и Црвени крст Србије. Оно што је важно у поступку солемнизације, јесте и то да лица која поклањају своју имовину или се одричу права својине у корист претходно наведених лица, такође не плаћају награду и накнаду трошкова.¹⁷¹

Када странка не прихвати обрачун јавног бележника о висини награде и накнаде, има право на судску заштиту, односно може пред основним судом, покренути парнични

¹⁶⁶ Чл. 16 Јавнобележничке тарифе.

¹⁶⁷ Чл. 138 Закона о јавном бележништву.

¹⁶⁸ Чл. 136 Закона о јавном бележништву.

¹⁶⁹ Чл. 18 Јавнобележничке тарифе.

¹⁷⁰ Чл. 137 Закона о јавном бележништву.

¹⁷¹ Чл. 17а Јавнобележничке тарифе.

поступак. То право има и јавни бележник. Месно је надлежан основни суд на подручју на коме се налази седиште јавног бележника. Против одлуке суда дозвољена је жалба у року од 15 дана од дана достављања одлуке. Ванредни правни лекови начелно нису дозвољени, осим предлога за понављање поступка, уколико је јавнобележничка исправа сачињена уз извршење кривичног дела. У том случају као доказ је неопходна правноснажна осуђујућа пресуда.¹⁷²

V. СОЛЕМНИАЦИЈА НА ПОДРУЧЈУ ОСНОВНОГ СУДА У НИШУ КРОЗ СТАТИСТИЧКУ АНАЛИЗУ ПОТВРЂЕНИХ ПРИВАТНИХ ИСПРАВА

Приликом израде овог рада спроведено је емпиријско истраживање, чији је предмет сагледавање поступка солемнизације у пракси и статистичких параметара на основу којих се може уочити који се правни послови, за које је ова форма обавезна, најчешће закључују.

Истраживање је спроведено на територији Града Ниша, у јавнобележничким канцеларијама које су отворене на подручју Основног суда у Нишу. Ова анализа обухвата период од 2015. до 2019. године, у ком периоду је на територији Основног суда у Нишу било четири јавнобележничке канцеларије. Услед чињеница да не постоји обавеза јавних бележника да води посебну евиденцију о броју солемнизованих приватних исправа, те да не постоји обавеза категоризације, према врсти правних послова који су солемнизовани, спровођење истраживања било је отежано.

У 2015. години било је у просеку 1376 солемнизација по јавнобележничкој канцеларији, односно укупно 5504. Наредне године било их је просечно 1592, односно 6368, док је у 2017. години у просеку било 1652 солемнизације по јавнобележничкој канцеларији. Годину дана касније било је чак 1794 солемнизација у просеку по јавнобележничкој канцеларији, односно укупно 7176 солемнизација. 2019. године задржао се број близак оном из претходне године, па је просек био 1805, односно укупно 7220 солемнизација. Из изложеног јасно се може закључити да је сваке године повећаван број извршених солемнизација, тако да је у 2019. години у односу на 2015. било чак 1716 потврђених исправа више.

¹⁷² Чл. 139 Закона о јавном бележништву.

Ради лакше анализе, у раду је извршена подела правних послова према врсти исправе која је била предмет солемнизације. Полазећи од тога, можемо закључити да је далеко највише солемнизација у периоду од 2015. до 2018. године било код уговора о купопродаји непокретности и њих је било у просеку 4.051 по јавнобележничкој канцеларији, односно укупно 16.204. Осталих уговора у поменутом периоду било је у просеку по једној канцеларији знатно мање:

уговора о доживотном издржавању – 315,
уговора о уступању и расподели имовине за живота – 53,
брачних уговора – 12,
предуговора – 382,
пуномоћја – 336,
наследничких изјава – 139,
клаузула интабуланди – 371,
остали правни послови – 760.

Из изложеног се може закључити да је број солемнизованих исправа које се односе на промет непокретних ствари био готово двоструко већи од броја свих осталих солемнизација. Такође, повезујући наведене податке са растом броја солемнизација по годинама можемо констатовати да је из године у годину број прометованих некретнина значајно растао.

VI. О ПОТВРЂИВАЊУ ПРИВАТНИХ ИСПРАВА У ПРАВИМА ДРЖАВА НАСТАЛИХ РАСПАДОМ СФРЈ

Нотарско право се разликује од државе до државе, а различита решења којима прибегавају законодавци карактеристична су за конкретне друштвено политичке прилике. Тако се поред разлике у нотарским системима, могу пронаћи разлике у регулативи у упоредном праву и међу државама које су се одлучиле за исти тип нотаријата.

Јавни бележник је у време утемељења у правни систем Републике Србије већ био уведен у системе пет бивших југословенских република. Прва држава која је увела јавне бележнике била је Република Хрватска, 1993. године, а годину дана касније то је учинила

и Република Словенија. 1996. године јавне бележнике увела је и Република Северна Македонија, док су ентитети Федерација БиХ и Република Српска увели тек 2002. године, односно 2004. године, а међу последњима Република Црна Гора 2005. године.

Сви ови системи поседују сличан делокруг овлашћења које јавни бележници имају. Поступак солемнизације, односно потврђивања приватних исправа, није регулисан у свим системима на исти начин, а у неким чак није ни предвиђен као посебан поступак. За поједине уговоре обавезна форма у којој морају да буду закључени стипулисана је у прописима који уређују јавно бележништво, док је за друге уговоре прописана посебним законима којима су ти уговори и регулисани. Решења су разнолика у различитим државама. У наредном делу рада указаћемо на актуелна решења у правима бивших југословенских република која се тичу поступка солемнизације и правних послова који морају да буду закључени у овој форми.

У праву Републике Хрватске, прописано је чланом 53. *Zakona o јавном bilježništvu*¹⁷³ који су то правни послови за које је неопходно сачињавање јавнобележничког акта, који у нашем праву одговара јавнобележничком запису.¹⁷⁴ Поред законом наведених уговора који морају бити сачињени у овој форми, нема законске препреке да и други буду сачињени у истој, с обзиром да је реч о најстрожој и свеобухватној форми коју хрватско законодавство предвиђа. С друге стране, предвиђено је да правни послови који нису наведени у члану 53. *Zakona o јавном bilježništvu*, учесници у правном послу могу закључити у писаној форми уз потврду од стране јавног бележника.¹⁷⁵

За поједине уговоре посебним законима је предвиђена форма јавнобележничке солемнизације, али као конкурентна форма – она представља само једну од могућности која стоји на располагању странкама. те се оне могу одредити за једну од законом понуђених форми. Тако, *Zакон о обвезним односима*¹⁷⁶ за уговор о поклону без праве предаје ствари и за уговор о поклону за случај смрти прописано је да може да буде

¹⁷³ *Narodne novine*, бр. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 и 120/16.

¹⁷⁴ У форми јавнобележничког акта закључују се: уговор о располагању имовине малолетних лица и лица лишени пословне способности, уговор о поклону без предаје ствари у непосредну државину, уговори лица са оштећеним слухом, лица која не умеју да читају или немих лица, а која знају да пишу, под условом да ови послови имају вредност која прелази износ од 50.000 куна (приближно 6.700 евра).

¹⁷⁵ Чл. 59 ст. 1 *Zakona o јавном bilježništvu Hrvatske*. Такође, видети: М. Милошевић, Јавни бележник – законска решења Хрватске, Црне Горе и Републике Српске, у: Чоловић В. (ур.), *Право земље у региону*, Београд, 2010, стр. 290.

¹⁷⁶ *Narodne novine*, бр. 35/05, 41/08, 125/11, 75/15 и 29/18.

закључен или у облику јавнобележничког акта или солемнизоване приватне исправе.¹⁷⁷ Истим актом за уговор о доживотном издржавању предвиђено је да мора да буде састављен у писаном облику и или оверен од стране судије, или сачињен у форми јавнобележничког акта, или, пак, у форми јавнобележнички солемнизоване исправе, при чему се уговарачима мора прочитати садржина уговора и морају бити упозорени на његове последице.¹⁷⁸ Наведено важи и за уговор о досмртном издржавању, на који се сходно примењују правила која регулишу форму уговора о доживотном издржавању.¹⁷⁹

Интересантно је напоменути да за уговоре из домена породичног права није прописана форма јавнобележничке солемнизације ни као конкурентна. За закључивање брачног уговора, уговора о привременом поверавању бриге о деци на време дуже од 30 дана, као и код писаног предлога супружника који садржи изричиту и безусловну изјаву којом један супружник пристаје да се изврши укњижба права својине на непокретности у одређеном уделу другог брачног друга, прописана је једноставнија форма – овера потписа од стране нотара.¹⁸⁰ Када у име брачног друга лишеног пословне способности брачни уговор закључује његов стралац, уз одобрење центра за социјални рад, он мора да буде сачињен у облику јавнобележничког акта.¹⁸¹ Што се тиче уговора о промету непокретности, они морају да буду сачињени у писаном облику, а довољно је да потписи буду оверени од стране нотара, без упуштања у садржину уговора који може да сачини било ко, што се у теорији сматра великом маном хрватског правног система, јер се тиме не обезбеђује павна сигурност већ отвара могућност за бројне злоупотребе. Нема сметње да се изврши и солемнизација приватне исправе на основу које се прометује непокретност, али се у пракси то ретко чини.¹⁸²

Поступак потврђивања приватне исправе у Хрватској сличан је поступку солемнизације какав наше право познаје. У поступку солемнизације јавни бележник најпре утврђује способност и овлашћење странака за предузимање конкретног правног

¹⁷⁷ Чл. 482 ст. 2 и чл. 491 Закона о обвезним односима Хрватске.

¹⁷⁸ Чл. 580 Закона о обвезним односима Хрватске.

¹⁷⁹ На основу чл. 589 Закона о обвезним односима Хрватске.

¹⁸⁰ Чл. 40 ст. 3, чл. 102 ст. 2 и чл. 36 ст. 5 Обителјског закона, *Narodne novine*, бр. 103/15 и 98/19.

¹⁸¹ Чл. 41 Обителјског закона Хрватске.

¹⁸² Наводи се да се у правном животу најчешће солемнизују уговори о кредиту са заложним осигурањем и фидуцијарним преносом власништва, јер на тај начин ове исправе добијају снагу извршне исправе. I. Vrcić, *Mogućí aspekti zaštite stranaka u pravnom prometu nekretnina širenjem javnobilježničke delatnosti*, *Javni bilježnik*, бр. 43/2016, стр. 101.

посла, затим испитује да ли исправа по садржини одговара јавнобележничком акту и да ли по форми испуњава услове јавнобележничке исправе, како то хрватски закон прописује. Јавни бележник ће странкама предочити правна дејства посла који закључују, прочитати им исправу и предочити и разјаснити све двосмислене или нејасне наводе из правног посла који доносе на потврђивање, како би утврдио да ли њихова воља одговара садржини исправе.¹⁸³ Чак и када пронађе неке нејасне одредбе, потврдиће исправу уколико су странке сагласне са садржином и тако покажу јасну намеру какво правно дејство желе изазвати, али прихватају дејство које им нотар предочи.¹⁸⁴ Једна од специфичности и разлика у односу на наше право јесте да је законом изричито предвиђено да јавни бележник не мора одбити службену радњу уколико странке немају уредно пуномоћје. Нотар ће спровести поступак солемнизације и унети ову чињеницу у напомену, али конвалидирати солемнизацију и правној исправи дати снагу јавне исправе тек након што странка донесе пуномоћје.¹⁸⁵ С друге стране, јавни бележник је дужан да води рачуна о разлозима за изузеће и да у случају постојања неког од законом прописаних разлога одмах одбије предузимање службене радње.¹⁸⁶ Ово је идентично решење законодавца као у праву Републике Српске,¹⁸⁷ Федерације БиХ¹⁸⁸ и код нас, о чему је раније у раду већ било речи. Ваљало би припазити на сличности између овере потписа, преписа и рукописа са солемнизацијом, као што је то у нашем праву, сличности су готово идентичне и у упоредном праву република у саставу бивше СФРЈ. Једна од мањих разлика у односу на наше право, а која се у Хрватској и још неким системима одржала јесте та што је за оверу, заједно са јавним бележником, још увек остао надлежан и суд.¹⁸⁹

У праву Словеније разликујемо три врсте нотарских исправа: нотарске записе, нотарске записнике и нотарске потврде.¹⁹⁰ Нотарски запис је врста исправе којој се признаје снага јавне исправе уколико је састављена уз поштовање прописаних захтева за

¹⁸³ Чл. 57 Закона о јавном билежничком акту Републике Српске.

¹⁸⁴ Видети: I. Vrcić, *Institut javnog bilježništva s osvrtom na promet nekretnita u latinskom tipu notarijata*, завршни рад, Загреб, 2018, стр. 43–55.

¹⁸⁵ Чл. 34 Закона о јавном билежничком акту Републике Српске.

¹⁸⁶ Чл. 87 Закона о јавном билежничком акту Републике Српске.

¹⁸⁷ Чл. 87 Закона о нотарима Републике Српске, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 86/04, 02/05, 74/05, 76/05 – испр., 91/06, 37/07, 74/07 – одлука УС, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17, 113/18 – одлука УС и 82/19.

¹⁸⁸ Чл. 92 Закона о нотарима Федерације Босне и Херцеговине, *Службене новине Федерације БиХ*, бр. 49/2002.

¹⁸⁹ Више о томе: М. Трговчевић-Прокић, *op. cit.*, стр. 218–219.

¹⁹⁰ Чл. 3 Закона о нотарату Словеније, *Uradni list RS*, št. 2/07 – уредно преčišћено беседило, 33/07 – ZSReg – В, 45/08, 91/13 in 189/20 – ZFRO.

јавну исправу. За њено састављање прописани су најстрожи услови и стога она има највиши ниво веродостојности, а саставља је нотар. У овој форми могу бити сачињени сви правни послови, али за неке послове она има конститутивни карактер, односно без ње правни посао је ништав.¹⁹¹ Поступак солемнизације, какав ми познајемо изричито није регулисан у праву Словеније. Одређено је, ипак, да физичка лица могу донети приватну исправу која садржи правни посао, а којој ће јавни бележник дати снагу која одговара нотарском запису, односно јавној исправи уколико испуњава све услове који су прописани за састављање нотарског записа. Изузетак је једино учињен код исправе која садржи земљишнокњижну дозволу или на основу које се стиче својина или неко друго стварно право на непокретности, где такав посао мора бити сачињен од стране другог нотара или адвоката, који такав документ мора потписати и ставити свој печат, да би се могао потврдити од стране нотара, односно да би добио снагу јавне исправе и био пуноважан.¹⁹² Од овог поступка треба разликовати поступак потврђивања (сертификовања) чињеница, који одговара нашем поступку јавнобележничке овере.¹⁹³

У праву Северне Македоније разликују се следеће нотарске исправе: нотарски акти, платни налог, нотарски записници, нотарске потврде и нотарски солемнизована исправа.¹⁹⁴ Нотарски акт је најстрожа нотарска форма, која одговара јавнобележничком запису у српском праву. Ова форма је предвиђена као обавезна за поједине правне послове,¹⁹⁵ а ако то није случај, странке су дужне да приватну исправу о правном послу на основу кога се стиче, престаје, преноси или ограничава право својине или неко друго

¹⁹¹ Уговор о уређењу имовинских односа супружника и ванбрачних партнера, уговор о располагању имовине лица без пословне способности, одрицање од неотвореног наслеђа претка и потомка и други правни послови одређени другим законима (нпр. уговор о доживотном издржавању, уговор о уступању и расподели имовине за живота, уговор о поклону за случај смрти итд.) морају, под претњом ништавости, да буду сачињени у форми нотарског записа. Видети: чл. 47 *Zakona o notariatu Slovenije*. Више о конститутивној нотарској форми права Словеније: В. Ријавец, Улога нотара у грађанском праву Словеније, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 1/2010, стр. 113–114.

¹⁹² Видети: чл. 49 *Zakona o notariatu Slovenije*.

¹⁹³ Више о поступку потврђивања: В. Ријавец, *op. cit.*, стр. 114–116.

¹⁹⁴ Чл. 4 ст. 1 Законот за нотаријатот Северне Македоније, *Службен весник на РМ*, бр. 72/2016, 172/2016, 25/2018 – одлука на Уставен суд и 233/18.

¹⁹⁵ Сходно чл. 52 ст. 1 Законот за нотаријатот Северне Македоније реч је о: а) правним пословима које лично предузимају глупе особе које не знају читати или глупе особе које не знају писати, осим у случајевима предвиђеним овим или другим законом; б) уговори о располагању имовином малолетних лица и лица којима је пословна способност одузета или ограничена, и ц) други правни послови и изјаве за које је законом предвиђено да се морају саставити у облику нотарског акта (нпр. то је случај са споразумном деобом заједничке ствари или имовине). Наведена одредба не односи се на послове чија вредност не прелази 5.000 евра на дан вршења исплате.

право на непокретности, или право за које се воде јавне књиге, однесе код нотара ради њене солемнизације.¹⁹⁶ Приватну исправу мора да састави адвокат и она мора да садржи адвокатски печат и потпис у случају правног посла у вредности већој од 10.000 евра, осим ако једна од страна није Република Северна Македонија.¹⁹⁷ Јавни бележник испитује приватну исправу и ако утврди да је исправа подобна извршиће њену солемнизацију,¹⁹⁸ а потврђена приватна исправа добија карактер јавне исправе. За поједине уговоре посебним законима предвиђена је могућност да буду сачињени у облику нотарски солемнизоване исправе. Ова форма, као конкурентна, прописана је за уговор о уступању и расподели имовине за живота и уговор о доживотном издржавању, који морају да буду сачињени у писаној форми и оверени (потврђени) или од стране судије или нотара, који су дужни да уговарачима (и двама сведоцима код потоњег уговора) прочитају садржину исправе и упозоре их на правне последице закључења уговора.¹⁹⁹ Сматра се да ови уговори могу да буду сачињени и у облику нотарског акта, као строжој форми.²⁰⁰

Јавни бележници у Црној Гори овлашћени су за састављање нотарских записа о правним пословима, записника о предузетим радњама, потврда о чињеницама којима присуствује нотар, за оверу потписа, преписа и других података,²⁰¹ затим за примање депозита новца, хартија од вредности и других предмета и другим пословима повереним посебним законом. Чланом 52 Закона о notarima прописана је форма нотарског записа као обавезна за брачни уговор, уговоре о имовинским односима брачних другова и ванбрачних партнера, за уговоре којима се врши располагање непокретностима и вреднијим покретним стварима малолетних лица и лица које немају пословну способност, затим за уговор о уступању и расподели имовине за живота, уговор о доживотном издржавању, те наследничке изјаве, као и за обећање поклона, уговор о поклону за случај

¹⁹⁶ Чл. 55 ст. 1 Законот за нотаријатот Северне Македоније.

¹⁹⁷ Ако се потврђује исправа на основу које се врши промет непокретности чија је вредност мања од 10.000 евра, а једна од страна је банка, штедионица, финансијска компанија, компанија за финансијски лизинг или осигуравајуће друштво, приватни документ не мора саставити адвокат, нити мора да садржи печат и потпис адвоката. Чл. 55 ст. 2 Законот за нотаријатот Северне Македоније.

¹⁹⁸ Начин потврђивања исправерегулисан је чл. 55 ст. 4 Законот за нотаријатот Северне Македоније, који у погледу садржине исправе упућује на чл. 65, а у погледу потписивања исправе и клаузуле на чл. 40 истог закона.

¹⁹⁹ Чл 1023 ст. 2 и 3 и чл. 1030 ст. 1 и 2 Закона за облигационите односи Северне Македоније, *Службен весник на РМ*, бр. 18/01, 78/01, 04/02, 59/02, 05/03, 84/08, 81/09, 161/09, 23/13 и 123/13.

²⁰⁰ Д. Мицковић, А. Ристов, Реформите во наследното и семејното право и ингрентиите на нотарите, *Нотариус*, бр. 19/2012, стр. 71.

²⁰¹ Члан 5 Закона о notarima Crne Gore, *Sl. list RCG*, бр. 68/05 и *Sl. list Crne Gore*, бр. 49/08, 55/16 и 84/18.

смрти, уговор о куповини са задржавањем права власништва и коначно правни послови чији је предмет пренос или стицање стварних права на непокретностима.²⁰² За поједине уговоре, као што су уговор о доживотном издржавању и уговор о уступању и расподели имовине за живота, Законом о *obligacionim odnosima*²⁰³ прописано је да, под претњом ништавости, морају да буду сачињени у писаној форми и оверени од стране нотара, који је дужан да уговарачима прочита уговор и нарочито да их упозори да имовина која се преноси на основу уговора не улази у заоставштину преносиоца и да се из ње не могу намирити његови нужни наследници, што потврђује на самом уговору.²⁰⁴ Како је облигациони пропис *lex specialis* за ове уговоре, то су доношењем наведеног закона дерогиране одредбе Закона о *notarima* о форми ових уговора.²⁰⁵

Доцније је Закон о *notarima* допуњен, тако што је у њега унета одредба на основу које учесници правног посла могу да донесу код нотара већ састављену исправу да је он потврди, и такав правни посао ће бити формално пуноважан уколико је приватна исправа сагласна са одредбама закона који уређује облик нотарског акта и његову садржину.²⁰⁶ Дакле, ову исправу не би сачињавао нотар, већ би у њу само унео податке које закон прописује као обавезне.²⁰⁷ Тиме је запис о потврди приватне исправе изједначен са нотарским записом, тачније отклоњен је критеријум разликовања нотарског записа од записа о потврди исправе у погледу технике сачињавања исправе.²⁰⁸ Овде се, у ствари, ради о поступку солемнизације у коме се приватној исправи даје снага јавне исправе, као и у праву Републике Србије.²⁰⁹ Тиме је остављено странкама на вољи да све уговоре за које није прописана строжа форма, могу закључити у писаној форми уз потврду јавног бележника.

²⁰² Више о томе: В. Кораћ, Концепција Закона о нотарима Црне Горе, *Harmonius, Journal of Legal and Social Studies in South East Europe*, 2014, стр. 127–131.

²⁰³ *Sl. list Crne Gore*, бр. 47/2008, 4/2011 – др. закон и 22/2017.

²⁰⁴ Чл. 1065 и чл. 1076 Закона о *obligacionim odnosima* Црне Горе.

²⁰⁵ И. Мартиновић, Нотарска форма и уговори у насљедном праву, *Страни правни живот*, бр. 2/2017, стр. 182–183.

²⁰⁶ Чл. 51а ст. 1 Закона о *obligacionim odnosima* Црне Горе.

²⁰⁷ Чл. 51а ст. 2 Закона о *obligacionim odnosima* Црне Горе. Детаљно о правним радњама које нотар предузима приликом сачињавања нотарског записа: В. Кораћ, Обавезе нотара при сачињавању уговора о купопродаји непокретности, *Правни живот*, бр. 11/2013, стр. 731–737.

²⁰⁸ Тиме је, практично, постигнута усаглашеност Закона о *notarima* са посебним прописима који су за поједине уговоре предвиђали као обавезну форму солемнизоване исправе. И. Мартиновић, *op. cit.*, стр. 183–184.

²⁰⁹ М. Милошевић, *op. cit.*, стр. 294–295.

С друге стране, за поједине уговоре посебним прописима је изричито прописана као обавезна форма јавнобележничке солемнизације. Тако, Закон о наслеђивању²¹⁰ за уговор о одрицању од наслеђа које није отворено потомка будућег оставиоца предвиђа да мора бити оверен од судије или нотара, који ће уговорницима прочитати уговор и упозорити их на правне последице.²¹¹ *Porodičnim zakonom* обавезна овера од стране нотара предвиђена је као услов пуноважности два уговора. Брачни уговор мора да буде сачињен у писаној форми оверен од нотара, који је дужан пре овере да прочита уговор уговорницима и да их упозори да се њиме искључује законски режим заједничке имовине.²¹² Такође, уговор којим се уређују имовински односи свих чланова породичне заједнице који учествују у стицању имовине својим радом, мора да буде прочитан и оверен од стране нотара, уз претходно упозорење на последице његовог закључења.²¹³

Надлежност нотара у Босни и Херцеговини видно су шира него када је реч о праву Републике Србије, па и других република са простора бивше СФРЈ.²¹⁴ Закони о нотарима Федерације БиХ и Републике Српске предвиђају, као најстрожу, форму нотарски обрађене исправе,²¹⁵ коју сачињава нотар и то према одребама прописаним тим законима.²¹⁶ Нотарски обрађена исправа је по својој правној природи јавна исправа, у целости се саставља од стране нотара и као исправа са најјачом доказном снагом у поређењу са свим

²¹⁰ *Sl. list Crne Gore*, бр. 74/2008 и 75/2017 – одлука УС.

²¹¹ Чл. 135 ст. 3 и 4 *Zakona o nasljeđivanju Crne Gore*.

²¹² Чл. 301 ст. 2 *Porodičnog zakona Crne Gore*, *Sl. list RCG*, бр. 1/2007 и *Sl. list Crne Gore*, бр. 53/2016 и 76/2020.

²¹³ Чл. 314 ст. 2 и 3 *Porodičnog Zakona Crne Gore*.

²¹⁴ Више о томе: М. Povlakić, *Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini*, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, бр. 63, (2), 2013, стр. 250–255.

²¹⁵ Чл. 74–89 *Zakona o notarima Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine Federacije BiH)*, бр. 49/2002) и чл. 70–84 *Zakona o notarima Републике Српске (Службени гласник Републике Српске)*, бр. 86/04, 02/05, 74/05, 76/05 – испр., 91/06, 37/07, 74/07 – одлука УС, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17, 113/18 – одлука УС и 82/19). Више о нотарски обрађеној исправи: S. Ćurić, *Notarski obrađena isprava u parničkom postupku, sudska praksa i rasterećenje sudova*, стр. 44–48. http://notarrrs.com/aktuelnosti/fotosi/Slavica_Curic.pdf. Приступ: 11.05.2021.

²¹⁶ Нотаријалним законима и у Федерацији БиХ и у Републици Српској предвиђено је да је форма нотарски обрађене исправе обавезна за: правне послове о регулисању имовинских односа између супружника и ванбрачних партнера, за располагање имовином малолетних и пословно неспособних лица, за правне послове којима се обећава неко чињење као поклон, с тим што се недостатак форме надомешта извршењем обећаног чињења, за правне послове чији је предмет пренос или стицање власништва или других стварних права на некретнинама, и коначно за оснивачка акта привредних друштава – чл. 73 ст. 1 *Zakona o notarima Federacije Bosne i Hercegovine* и чл. 68 ст. 1 *Zakona o notarima Републике Српске*. Форма нотарски обрађене исправе предвиђена је посебним прописима и за брачни уговор, као и за уговор о уступању и подели имовине за живота и уговор о доживотном издржавању, док се уговор о преносу наследног дела и уговор о одрицању од наслеђа које није отворено могу или оверити од стране судије или нотарски обрадити. Детаљно: М. Povlakić, *op. cit.*, стр. 255 и даље; М. Јанчић, Овлашћења јавног бележника у породичном праву Србије са освртом на право Хрватске, Црне Горе и Босне и Херцеговине, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 3/2018, стр. 273 и даље.

другим нотарским исправама, њена садржина сматра се истинитом по сили закона.²¹⁷ Специфичност у нотарском праву Босне и Херцеговине је та што оно не познаје поступак солемнизације приватних исправа, као што је то случај код нас. Очигледно је да су једино правници у Босни и Херцеговини усвојили решење немачког права и по угледу на њих избегли постојање солемнизације.²¹⁸ Тако, нотар у Босни и Херцеговини сачињава нотарски обрађене исправе, које одговарају јавнобележничком запису у нашем праву. Послови који се у Босни и Херцеговини морају закључити у форми нотарски обрађене исправе ништави су уколико се сачине у било којој другој форми.²¹⁹ Премда постоји изузетак, да уколико су странке у потпуности или претежном делу извршиле уговор, а тиме није повређен циљ због кога је форма прописана, уговор може бити конвалидиран и када није закључен у прописаној форми.²²⁰

VII. ЗАКЉУЧАК

Главни разлог увођења института јавног бележника је практичне природе и односи се на растерећење судских и управних органа. Поред тога, можда важнији циљ коме се не придаје толико велика пажња, је повећање правне сигурности. Остварењу ових циљева, индиректно је допринело и увођење поступка солемнизације.

Преоптерећеност судова је у модерном праву уобичајена појава. Развојем технологије, променом навика у друштву и брзим прометом људи, робе и услуга, повећава се и потреба за темељном правном регулативом, већом правном заштитом, али се повећава и број правних послова. Тако су судови, али и управни органи пред свакодневним увећањем о обима посла, па је неминовност да се поједина овлашћења пренесу на друге субјекте. Јавни бележник, као учени правник, угледни грађанин на кога се врши пренос јавних овлашћења, са испуњењем свих неопходних услова за именовање је било право решење за испуњење ових циљева, те су на њега пренети неки несудећи послови и

²¹⁷ Е. Bikić, М. Povlakić, S. Suljević, М. Plavšić, *Notarsko pravo*, Sarajevo, 2013, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, стр. 106–112.

²¹⁸ М. Povlakić, *op. cit.*, стр. 251.

²¹⁹ О пословима који се закључују у форми нотарски обрађене исправе: С. Боровчанин, Надлежност нотара, *Годишњак студената*, година I, бр. 1/2013, стр. 68–70.

²²⁰ Чл. 73. Закона о obligacionim odnosima Федерације БиХ, *Сл. лист СФРЈ*, бр. 29/1978, 39/1985, 45/1989 – одлука УСЈ и 57/1989, *Сл. лист РБиХ*, бр. 2/1992, 13/1993 и 13/1994 и *Сл. новине ФБиХ*, бр. 29/2003 и 42/2011.

предузимање радњи у неспорним предметима, као и спровођење појединих ванпарничних поступака.

Састављање и издавање исправа представља најзначајнији део јавнобележничке делатности. Међу јавнобележничким исправама, солемнизација има посебно место. Солемнизација приватних исправа је поступак који је лишио грађане већ добро познатих редова испред судова и месних канцеларија у којима се вршила легализација потписа, а у појединим случајевима и потврђивање уговора од стране судија. Овај проблем је био уочљивији у општинама и градовима са већим бројем становника, али је превазиђен именовањем првих јавних бележника. Овог проблема готово да више и нема, јер је рад јавних бележника приликом солемнизације брз и веома ефикасан од афирмације овог института до данас. Треба се на тренутак осврнути и на глобалну слику и напоменути да ће растерећење судова омогућити судијама да више пажње посвети судећој материји, са чим долази и већа ажурност, правичност и ефикасност у њиховом раду, што је битно за наш правни живот.

Имајући у виду да је међу грађанима правна свест на ниском нивоу, сматрамо јако важним што је дошло до поштравања формалних захтева за пуноважност правних послова и учешћа нотара при закључењу појединих уговора. У поступку солемнизације нотар потврђује донету, најчешће од стране адвоката раније сачињену приватну исправу о правном послу, и након предузимања низа процесних радњи приватна исправа добија снагу јавне исправе. Иако не врши писану редакцију уговора и правних послова, нотар ће у потпуности разјаснити све недоумице и до детаља предочити правне последице који произилазе из посла. Овим се на један ефикасан начин спречавају правне заблуде, али и повећава свест о праву, спречава утицај на вољу неког уговарача и избегавају недозвољени правни послови са чијим бројем пракса раније није могла похвалити.

Недостаци овог поступка су такође присутни. Повећање трошкова је нешто што брине грађане, али зато од тога профитира буџет. Држава је смањила трошкове које је имала поводом послова овере и то преношењем у надлежност јавних бележника. То је учињено на тај начин што су таксе сада далеко веће, држава не плаћа службеника који врши оверу, а јавног бележника опорезује. Грађанима је сада скупљи било који од поступака који се води пред јавним бележником у поређењу са таксама и трошковима које су имали пред судом. Иако је састављање приватних исправа које подлежу солемнизацији

могуће од стране самих странака, јасно је да ће у одређеним ситуацијама затражити стручну помоћ адвоката. Било да користи стручну помоћ или сама састави приватну исправу, странка ће имати трошкове поступка солемнизације, који нису занемарљиви. Опет, с друге стране, имаће далеко већу правну сигурност него што је имала приликом овере потписа у суду, па чак и приликом потврђивања појединих уговора од стране судије, јер сада нотари проверавају све податке о некретности која се прометује, тако спречавају вишеструку продају једне исте непокретности и разне друге злоупотребе којих је деценијама уназад било.

Једна од најзначајнијих недостатака поступка солемнизације чини нам се да је преобимност солемнизационе клаузуле која је по правилу обимнија од самог уговора. Ово је потпуно нејасна и непотребна законска обавеза, поготово имајући у виду да је у пракси сведена на попуњавање и измену већ постојећих шаблона које јавни бележници користе за израду клаузуле. Многе земље у окружењу имају клаузуле које су упола мање од једног А4 листа папира, односно утисну се у виду штамбиља. Закључили смо да суштина ипак није у пуком преписивању радњи јавног бележника, него ономе што он пружа док спроводи поступак солемнизације. С тога дефинитивно треба указивати на овај недостатак и подстицати на промену одредаба о обавезним елементима клаузуле о солемнизацији.

Верујемо да тренд броја овера на територији Основног суда у Нишу прати тренд овера на територији Републике Србије. И када погледамо бројеве, схватамо да је далеко највише уговора о купопродаји непокретности, те би у том смислу и требало водити рачуна о будућим изменама и корекцији поступка солемнизације како би био најпогоднији и ефикаснији код овера уговора о купопродаји непокретности.

Све у свему, поступак солемнизације донео је много новина, има и својих мана и предности. Потребно је времена да се афирмише и овај правни институт, да грађанима, који су обавезни да учествују у овом поступку науче и у своје животе прихвате те новине. Идеја је свакако добра, значај и циљеви солемнизације су велики и важни за правни живот, а посебно промет непокретности и правну сигурност. Опет, као и сваком институту, треба и солемнизацији дати времена и дозволити да постане наша свакодневица.

VIII. ПОПИС КОРИШЋЕНЕ ЛИТЕРАТУРЕ

1. Bikić Enes, Povlakić Meliha, Suljević Sefedin, Plavšić Marinko, *Notarsko pravo*, Sarajevo, 2013, Deutche Gesellschaft fur Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH;
2. Боровчанин Снежана, Надлежност нотара, *Годишњак студената*, бр. 1/2013, стр. 64–81;
3. Бујуклић Жика, *Римско приватно право*, Београд, 2012;
4. Vrcić Ivana, *Institut javnog bilježništva s osvrtom na promet nekretnina u latinskom tipu notarijata*, završni rad, Zagreb, 2018;
5. Vrcić Ivana, Могући аспекти заштите странака у правном промету некретнина ширењем јавнобилжезничке делатности, *Javni bilježnik*, бр. 43/2016, стр. 99–105;
6. Доловић Катарина, Улога јавног бележника код заложног права на непокретности, *Страни правни живот*, бр. 2/2010, стр. 293–314;
7. Драшкић Марија, *Породично право и права детета*, Београд, 2011, Правни факултет Универзитета у Београду;
8. Ђурђевић Дејан, Актуелна реформа прописа о јавнобележничким оверама и европски стандарди у области превентивне правне заштите, у: Лилић Стеван, Митровић Драган (ур.), *Перспективе имплементације европских стандарда у правни систем Србије – књига 4*, Београд, 2014, стр. 150–164;
9. Ђурђевић Дејан, *Јавни бележници – ко су и шта раде?*, Београд, 2014, Јавнобележничка комора Србије;
10. Ђурђевић Дејан, *Институције наследног права*, Београд, 2015, Досије студио;
11. Ђурђевић Дејан, *Јавнобележничка делатност*, Београд, 2014, Досије студио;
12. Ђурђевић Дејан, Признање нотарског записа, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 1/2012, стр. 159–184;
13. Ђурђевић Дејан, Утврђивање идентитета учесника у поступку састављања нотарске исправе, *Правни живот*, бр. 12/2011, стр. 63–82;
14. Ђурђевић Марко, Нотаријат и уговори у: Хибер Драгор, Тркуља Јовица (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 221–272;

15. Јанчић Меланија, Овлашћења јавног бележника у породичном праву Србије са освртом на право Хрватске, Црне Горе и Босне и Херцеговине, *Анали Правног факултета у Београду*, бр. 3/2018, стр. 268–290;
16. Караникић-Мирић Марија, Историја поштравања законске форме уговора о отуђењу непокретности у српском праву, *ТЕМЕ*, година XXXIX, бр. 4, октобар–децембар 2015, стр. 1295–1317;
17. Кораћ Велибор, Концепција Закона о нотарима Црне Горе, *Harmonius, Journal of Legal and Social Studies in South East Europe*, 2014, стр. 119–148;
18. Кораћ Велибор, Обавезе нотара при сачињавању уговора о купопродаји непокретности, *Правни живот*, бр. 11/2013, стр. 731–749;
19. Кораћ Велибор, Нотарска форма уговора, *Правни живот*, бр. 12/2011, стр. 83–103;
20. Коцић Јована, *Надлежност јавних бележника у породичноправним стварима у државама са простора некадашње Социјалистичке Федеративне Републике Југославије*, мастер рад, Ниш, 2018;
21. Крстић Новак, *Уговор о уступању и расподели имовине за живота*, Ниш, 2021, Пунта;
22. Лазаревић Драгољуб, *Коментар Закона о јавном бележничтву, са регистром појмова и прилозима*, Београд, 2016, Пословни биро;
23. Marti Hans, *Notariatsprozess – Grndzüge der öffentlichen Beurkundng in der Schweiz*, Bern 1989;
24. Мартиновић Ивана, Нотарска форма и уговори у наслеђном праву, *Страни правни живот*, бр. 2/2017, стр. 177–190;
25. Милошевић Моника, Јавни бележник – законска решења Хрватске, Црне Горе и Републике Српске; у: Чоловић Владимир (ур.), *Право земље у региону*, Београд, 2010, стр. 285–300;
26. Мицковић Дејан, Ристов Ангел, Реформите во наследното и семејното право и ингренциите на нотарите, *Нотариус*, бр. 19/2012, стр. 70–82;
27. Мишчевић Николина, Форма уговора о хипотеци, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, бр. 3/2015, стр. 1403–1416;
28. Пантелић Никола, *Послови јавних бележника у правном систему Краљевине Југославије*, Правни инструктор, бр. 28, стр. 20–22;

29. Перовић Слободан, *Формални уговори у грађанском праву*, Београд, 1964;
30. Povlakić Meliha, Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, бр. 63, (2), 2013, стр. 245–310;
31. Радишић Јаков, *Облигацино право: општи део*, осмо издање, Номос, Београд, 2008;
32. Ријавец Весна, Улога нотара у грађанском праву Словеније, *Анали Правног факултета у Београду*, година LVIII, бр. 1/2010, стр. 108–129;
33. Стојановић Наташа, Овлашћења јавних бележника у уређењу породичноправних односа у државама на простору бивше СФРЈ, *Зборник радова Правног факултета у Нишу*, бр. 76/2017, стр. 511–535;
34. Стојановић Наташа, Шта доносе ново измене и допуне Закона о наслеђивању Републике Србије, *Право-теорија и пракса*, бр. 7–9, 2015, стр. 10–24;
35. Тешић Ненад, О значају форме за промет непокретности – анализа судске праксе пре увођења јавнобележничког записа у српско право, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ – 2014*, стр. 482-513;
36. Тешић Ненад, Уставноправни меч адвокати против јавних бележника окончан је службеним резултатом 3 : 0 за фискус Републике Србије, *Усклађивање пословног права Србије са правом ЕУ – 2015*, стр. 470–496;
37. Томић Зоран, Општа јавноправна обележја нотаријата (јавног бележника), у: Хибер Драгор, Тркуља Јовица (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 189–220;
38. Трговчевић-Прокић Милена, *Овлашћења јавног бележника*, Београд, 2007, Службени гласник;
39. Ćurić Slavica, *Notarski obrađena isprava u parničkom postupku, sudska praksa i rasterećenje sudova*, http://notarrs.com/aktuelnosti/fotosi/Slavica_Curic.pdf. стр. 31–63;
40. Хибер Драгор, Појам бележника (нотара) и бележничког (нотаријалног) права, у: Хибер Драгор, Тркуља Јовица (ур.), *Јавнобележничко право*, Београд, 2006, стр. 9-36.

IX. ПРОПИСИ И ОСТАЛА ИСТРАЖИВАЧКА ГРАЂА

1. Законот за нотаријатот Северне Македоније, *Службен весник на РМ*, бр. 72/2016, 172/2016, 25/2018 – одлука на Уставен суд и 233/18;
2. Закон о ванпарничном поступку Србије, *Службени гласник СРС*, бр. 25/82 и 48/88 и *Службени гласник РС*, 46/95 – др. закон, 18/15 – др. закон, 85/2012, 45/13 – др. закон, 55/2014, 6/15 и 106/15 – др. закон;
3. Закон о јавним бележницима Краљевине Југославије, *Службене новине Краљевине Југославије*, бр. 20/30, 22/31 и 72/31;
4. Закон о јавном бележничтву Србије, *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 44/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015;
5. Закон о јавном билежничтву Хрватске, *Narodne novine*, бр. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 и 120/16;
6. Закон о наслеђивању Србије, *Службени гласник РС*, бр. 46/95, 101/2003 - одлука УСРС и 6/2015;
7. Закон о наслеђивању Црне Горе, *Sl. list CG*, бр. 74/2008 и 75/2017 – одлука УС;
8. Закон о нотариату Словеније, *Uradni list RS*, шт. 2/07 – уредно преčiшчено беседило, 33/07 – ZSReg – В, 45/08 и 91/13;
9. Закон о нотарима Републике Српске, *Службени гласник Републике Српске*, бр. 86/04, 02/05, 74/05, 76/05 – испр., 91/06, 37/07, 74/07 – одлука УС, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17, 113/18 – одлука УС и 82/19;
10. Закон о нотарима Црне Горе, *Sl. list RCG*, бр. 68/05 и *Sl. list CG*, бр. 49/08, 55/16 и 84/18;
11. Закон о нотарима Федерације Босне и Херцеговине, *Službene novine Federacije BiH*, бр. 49/2002;
12. Закон о обвезним односима Хрватске, *Narodne novine*, бр. 35/05, 41/08, 125/11, 75/15 и 29/18;
13. Закон о облигационим односима Србије, *Службени лист СФРЈ*, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, *Службени лист СРЈ*, бр. 31/93, *Службени лист СЦГ*, бр. 1/2003 – Уставна повелја и *Службени гласник РС*, бр. 18/2020;

14. Zakon o obligacionim odnosima Federacije BiH, *Sl. list SFRJ*, бр. 29/1978, 39/1985, 45/1989 - odluka USJ и 57/1989, *Sl. list RBiH*, бр. 2/1992, 13/1993 и 13/1994 и *Sl. novine FBiH*, бр. 29/2003 и 42/2011;
15. Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore, *Sl. list CG*, бр. 47/2008, 4/2011 – др. закон и 22/2017;
16. Закон о оверавању потписа, рукописа и преписа Србије, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 22/2015 и 87/2018;
17. Закон о оверавању потписа, рукописа и преписа, *Службени гласник РС*, бр. 39/93;
18. Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова Србије, *Службени гласник РС*, бр. 41/2018, 95/2018 и 15/2020;
19. Закон о промету непокретности Србије, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015;
20. Закон о промету непокретности Србије, *Службени гласник РС*, бр. 42/98 и 111/2009;
21. Закон о хипотеци Србије, *Службени гласник РС*, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – одлука УС и 83/2015.
22. Јавнобележничка тарифа, *Службени гласник РС*, бр. 91/2014, 103/2014, 138/2014, 12/2016, 17/2017 и 67/2017;
23. Јавнобележнички пословник, *Службени гласник РС*, бр. 62/16, 66/17, 48/18 и 54/2018;
24. Obiteljski zakon Hrvatske, *Narodne novine*, бр. 103/15 и 98/19;
25. Породични закон Србије, *Службени гласник РС*, бр. 18/2005, 72/2011 – др. закон и 6/2015;
26. Porodični zakon Crne Gore, *Sl. list RCG*, бр. 1/2007 и *Sl. list CG*, бр. 53/2016 и 76/2020;
27. Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, *Службени гласник РС*, бр. 121/2012, 99/2020 и 37/2021;
28. <http://beleznik.org/index.php/sr/javni-beleznici/gde-kada-i-kome-pruzamo-usluge>, Приступ: 29.07.2021.
29. <https://www.bklaw.rs/strucni-savet-javnobeleznicke-komore-srbije-24-februar-2017-godine/>. Приступ: 16.04.2021.

X. САЖЕТАК И КЉУЧНЕ РЕЧИ

СОЛЕМНИЗАЦИЈА ПРИВАТНИХ ИСПРАВА

Сажетак

Увођење јавног бележництва у правосудни систем Републике Србије донео је многе промене у правном животу, а јавним бележницима су пренета нека од овлашћења које је до тада имао државни апарат и суд. Почетак рада јавних бележника и бројне законске измене условили су да грађани неке правне послове морају закључити пред јавним бележником, односно да изврше потврђивање уговора и других нејавних исправа. Због тога је сваком појединцу постало неопходно познавање основних правила о поступку солемнизације, као и познавање листе правних послова за чију пуноважност је неопходна форма јавнобележнички солемнизоване исправе. Имајући у виду значај овог института и неопходност познавања њених основа, као предмет мастер рада изабрана је управо солемнизација приватних исправа.

Значај рада огледа се у анализи домаћих прописа у области јавнобележничке солемнизације, односно поступка потврђивања приватних исправа. У раду се читалац најпре упознаје са основним појмовима и указује се на значај појединих института. Централни део рада посвећен је анализи сваког сегмента поступка за потврђивање приватних исправа и указано је на разлоге зашто се законодавац определио за јавнобележничку солемнизацију као обавезну форму код појединих уговора. Поступак је рашчлањен на фазе кроз које заједнички пролазе уговорне стране и јавни бележник, које су то обавезе учесника овог поступка. Пажња је посвећена и начину рада јавних бележника, о чему то они воде рачуна приликом овере и каква је њихова улога, као и која је разлика у односу на судије и друге државне службенике који су до сада вршили оверу или потврђивање правних послова и нејавних исправа. Рад се бави и упоредноправним приказом решења у правним системима држава бивше СФРЈ што је допринело сагледавању свих предности и недостатака поступка солемнизације у нашем праву.

Циљ овог рада је да се анализом прописа који регулишу поступак јавнобележничке солемнизације, уз сагледавање постојеће правне праксе укаже на значај овог поступка у правном животу. За постизање ових циљева у раду су коришћени нормативни, правно-

догматски, упоредноправни и емпиријски метод, делом дескриптивни, као и метод интервјуа. Из анализе теоријског и практичног аспекти поступка солемнизације, уочени су и у раду изнети предлози за побољшање постојећих законских решења.

Кључне речи: солемнизација, јавнобележничко право, поступак потврђивања нејавне исправе, јавнобележнички потврђена исправа, јавни бележник.

SOLEMNIZATION OF PRIVATE DOCUMENTS

Summary

The introduction of public notary in the judicial system of the Republic of Serbia brought many changes in legal life, and notaries were given some of the powers that state, and the court had until then. The beginning of the work of notaries and numerous legal changes have conditioned the citizens that they must understand some legal transactions at notary, and to confirm some contracts and other non-public documents in front of notary. Therefore, it has become necessary for each of us to know the basic rules of the solemnization procedure, as well as to know the list of legal transactions which a form of notarized solemnized document is necessary. Having in mind the importance of this institute and the necessity of invoking its foundations, the solemnization of private documents was chosen as the subject of the master's thesis.

The importance of the work is reflected in the analysis of domestic regulations in the field of notary public solemnization, exactly the procedure of solemnization (confirmation) of private documents. In the master's thesis, the reader first gets acquainted with the basic concepts and points out the importance of certain institute. The central part of the master's thesis is the analysis of each segment of the procedure for solemnization of private documents and points out the reasons why the legislator opted for notary public solemnization as a mandatory form in certain contracts. The procedure is divided into the stages that the contracting parties and the notary public go through together. Attention is also paid to the manner of work of notaries and what is their role, as well as what is the difference in relation to judges and other civil servants who have so far verified or confirmed legal affairs and non-public documents before. The master's thesis also deals with the comparative legal presentation of solutions in the legal systems of the states of the former SFRY.

The goal of this master's thesis is to point out the importance of this procedure in legal life by analyzing the regulations that regulate the procedure of notarial solemnization, with a review of the existing legal practice. When all the advantages and disadvantages of the solution that our legislator opted for are considered, then the effects of this solution in practice can be easily noticed. From the analysis of the theoretical and practical aspect of the solemnization

procedure, the proposals for the improvement of the existing legal solutions were noticed and presented in the master's thesis. To achieve these goals, we use the normative, legal-dogmatic, comparative law and empirical methods, partly descriptive, as well as the interview method were used.

Key words: *solemnization, notary law, procedure of certifying a non - public document, notarized document, notary public.*

XI. БИОГРАФИЈА СТУДЕНТА

Драган Вукић је рођен 19. јуна 1993. године у Нишу, Основну школу „Карађорђе“ завршио је у Горњем Матејевцу, а средњу школу, Гимназију завршио је у Нишу. Правни факултет у Нишу уписао је школске 2012/2013 године и на истом дипломирао 17. маја 2017. године, са просечном оценом 8.42 (осам и 42/100).

Школске 2017/2018 године уписује мастер студије на Правном факултету у Нишу, општи смер, ужа грађанскоправна научна област и успешно је положио све испите. Своју професионалну каријеру започео је као адвокатски приправник 2017. године, а 17. јула 2020. године положио је правосудни испит. 30. септембра 2020. године отвара адвокатску канцеларију од када се активно бави адвокатуром. Течно говори енглески језик и поседује висок ниво знања рада на рачунару.