

NOTARSKO PRAVO

2019/2020



ZAVRŠNI ISPIT

NASTAVNI MATERIJAL

15.04.2020.

UGOVOR O PRODAJI NEPOKRETNOSTI



- Pojam / određivanje pojma definicijom
- u svim pravnim sistemima pravi se razlikovanje kupoprodajnih ugovora koji za predmet imaju nepokretnost od onih koji se odnose na pokretne stvari
- *forma ad solemnitatem / forma ad substantiam*
- crnogorski zakonodavac svrstao ovaj ugovor u pravne poslove sa najstrožijom formom



- Svrha forme notarskog zapisa za ugovor o prodaji nepokretnosti
 - Značaj nepokretnosti
 - 1) za život i rad pojedinca
 - 2) za opšti interes (prostorno planiranje, izgradnja objekata, proglašavanje dobara od opšteg interesa, nacionalna bezbjednost i identitet države)



- **Nepokretnosti su važne za život čovjeka** (kupovina kuće ili stana je jedan od najvažnih pravnih poslova koje prosječan čovjek zaključi za života)
- **Nepokretnosti predstavljaju privredni resurs**
- **rješenje Zakona o notarima doprinosi pravnoj sigurnosti u ovoj oblasti**
- **u znatnoj mjeri se otklanjaju slabosti evidencije nepokretnih stvari u javnom registru** (notari provjeravaju svojinu prenosioca, ažuriraju upise u katastar i sprječavaju višestruke prodaje).

Postupak sačinjvanja notarskog zapisa ugovora o prodaji

- Pripremni stadijum
 - 1) Utvrđivanje identiteta
 - 2) Utvrđivanje sposobnosti za ugovaranje
 - djeca i punoljetna lica lišena poslovne sposobnosti kao prodavci
 - Da li lice koje nije sposobno da shvati značaj pravnog posla može zaključiti punovažan ugovor, a nije lišeno poslovne sposobnosti?



- Zaključenje ugovora preko punomoćnika
- paralelizam formi

- Saglasnost trećeg lica

- Kome sve treba saglasnost?
- U kojoj formi se daje saglasnost?

Predmet ugovora



- podobnost predmeta da bude predmet prava svojine
- *res immobilis extra commercium* (čl. 22/3 ZSPO i čl. 9/2 Zakona o državnoj imovini) prema izričitoj zakonskoj odredbi ne mogu biti predmet prava svojine
- Šta je nepokretnost?



- 1) **Zemljište** (poljoprivredno, građevinsko, šumsko i ostalo)
- 2) **Objekti** (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni, ekonomski i drugi objekti)
- 3) **Posebni djelovi objekata** (stanovi, poslovne prostorije, garaže, garažna mjesta i podrumi)
- 4) **Drugi nadzemni objekti** (putni objekti, objekti elektroprivrede, željeznički objekti, objekti vazdušnog saobraćaja, industrijski objekti, objekti telekomunikacija, objekti za sport i fizičku kulturu i drugi)
- 5) **Podzemni objekti** (garaže, rezervoari, pješački prolazi, tuneli, skloništa, metroi i drugo).



- Nepokretnost / katastarska parcela
- Svaki vlasnik ili imalac drugog stvarnog prava dužan je da podnese zahtjev za upis prava svojine i drugih prava na nepokretnosti koja se upisuju u katastar nepokretnosti
- Notar prilikom sačinjavanja ugovora treba da brine da nepokretna stvar bude označena prema podacima iz katastra nepokretnosti



- broj lista nepokretnosti
- katastarska parcela kao dio zemljišta, naziv katastarske opštine; broj, oblik i površina parcele; vrsta zemljišta; katastarska kultura; katastarska i bonitetna klasa
- **Objekti** položaj; oblik; građevinska bruto površina u skladu sa standardima; način korišćenja; naziv objekta; adresa; spratnost; godina izgradnje i pravni status izgradnje, a za posebne dijelove objekta pored ovih podataka navodi se neto površina i sobnost

Hipotekovana nepokretnost



- Hipotekovana nepokretnost kao predmet ugovora o kupoprodaji
- Da li se može ugovorom o hipoteci isključiti pravo hipotekarnog dužnika da otuđi nepokretnost opterećenu hipotekom?
- U čemu sastoji podučavanje notara?

Podučavanja notara



- Pravo namirenja
- Da li se kamate i troškovi naplate obezbjeđuju ustanovljavanjem hipoteke?
- Da li može vlasnik objekta da poruši nepokretnost bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca?
- Ekstenzivnost hipoteke
- pravne posljedice izjave dužnika (ako je data u ugovoru o hipoteci) da pristaje na izvršenje bez odlaganja nakon dospelosti obezbijeđenog potraživanja

Zakupljena nepokretnost



Podučavanja notara

- Da li zaključenjem ugovora o kupoprodaji prestaje zakup?
- Koja su dejstva otuđenja zakupljene nepokretnosti?
- Kada kupac može zahtijevati od zakupca da mu stvar preda?
- Sta ako je nepokretnost predata kupcu prije predaje zakupcu? (Vidi čl. 621 ZOO)