

NOTARSKO PRAVO

2019/2020



ZAVRŠNI ISPIT

NASTAVNI MATERIJAL

22.04.2020.

Pravo preče kupovine



- zakonsko prava preče kupovine – neograničeno /bez obzira na savjesnost
- ugovorno pravo preče kupovine - 5 godina/ nesavjesni kupac
- Podučavanja notara o pravu prvenstva i pravu prekupa koja pripadaju imaocu prava preče kupovine
- ovlašćenje imaoca prava preče kupovine da može putem suda tražiti da se nepokretna stvar ustupi njemu pod istim uslovima
- Da li će notar sačiniti ugovor kojim se krši pravo preče kupovine?
- sukob ugovornog i zakonskog prava preče kupovine

Zabilježbe



- smisao zabilježbe
- zabilježba spora povodom određene nepokretnosti
- smisao zabilježbe spora
- kad se zabilježeni spor okonča odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo stupa na mjesto u prvenstvenom redu koje je obezbijeđeno zabilježbom spora



- privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nepokretnosti
- Ko je određuje?
- Kada?
- Dejstvo privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja

Prodavac



- Notar treba da utvrdi da li je prodavac isključivi vlasnik, suvlasnik ili zajedničar i da prema podacima iz lista nepokretnosti utvrdi postoje li na nepokretnoj stvari i druga stvarna ili obligaciona prava, odnosno tereti ili ograničenja
- kupac stiče pravo svojine na nekretnini samo upisom protiv prodavca kao knjižnog prethodnika
- Ukoliko prodavac nije knjižni vlasnik, nego vanknjižni?



- notar treba da obrati posebnu pažnju na to da li je prodavac isključivi vlasnik, ili je odnosna nepokretnost predmet zajedničke svojine
- Na strani prodavca kod ugovora o kupoprodaji nepokretnosti može se pojaviti i lice koje sprovodi postupak vansudske prodaje hipotekovane nepokretnosti – ovlašćeno lice

Kupac



- Kupci kada se radi o prodaji nepokretnosti u državnoj svojini i prodaji nepokretnosti stečajnog dužnika
- Stranac kao kupac
- Nekada se na osnovu punovažnog ugovora ne može izvršiti upis prava svojine, već samo predbilježba (uslovno sticanje)

Cijena



- Obaveza je notara da ukaže kupcu na posljedice docnje i da mu predoči prava prodavca u slučaju neplaćanja cijene o dospelosti
- notar u nekim slučajevima bi trebalo da savjetuje da kupac cijenu uplati na notarski račun za stranke i da se notar obaveže da primljeni iznos prenese na prodavca kad se kupac uknjiži kao vlasnik.
- isplata cijene može biti uslovljena brisanjem hipoteke na nepokretnosti koja je predmet ugovora, odnosno dostavljanjem brisovne dozvole notaru ili katastru nepokretnosti



- Ako se cijena isplaćuje sredstvima koja su dobijena po osnovu kredita od banke moguća su različita ugovaranja, zavisno od toga da li će nepokretnost ostati pod hipotekom ili će kupac svojinu bez tereta
- Prodavac hipotekovane nepokretnosti svoje potraživanje kupoprodajne cijene može cedirati banci koja mu je odobrila kredit



- Obaveza je notara da poduči ugovornike i o drugim mogućim modalitetima u vezi sa isplatom kupoprodajne cijene, posebno kad kupac želi nepokretnost oslobođenu od hipoteke:
 - 1) personalna subrogacija,
 - 2) preuzimanje duga,
 - 3) pristupanje dugu,
 - 4) preuzimanje ispunjenja
 - 5) asignacija

Priznanje notarskog zapisa



- notar strankama treba da pročita notarski zapis, da ih upozna sa sadržinom akta koji zaključuju i da se neposrednim pitanjima uvjeri da li on odgovora volji stranaka
- Nakon toga
- 1) stranke izjavljuju da je tako postupljeno,
- 2) da su razumjele sadržinu ugovora i da su saglasne sa tim zapisom kojeg slobodnom voljom odobravaju i
- 3) svojeručno potpisuju u prisustvu notara, a nakon toga ga potpisuje i notar