



**CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO PRAVDE**  
**DIREKTORAT ZA GRAĐANSKO ZAKONODAVSTVO I NADZOR**

**ANALIZA**  
**NADZORA RADA NOTARA**  
**(01.01.2019 – 31.12.2019. godine)**

**Podgorica, mart 2020. godine**

**ANALIZA  
NADZORA RADA NOTARA  
(01.01.2019 – 31.12.2019. godine)**

## **I UVOD**

Akcionim planom za implementaciju Strategije reforme pravosuđa 2019 – 2020, u cilju unapređenja sistema funkcionisanja, efikasnosti i odgovornosti notara, predviđena je izrada godišnje Analize nadzora rada notara u skladu sa planom nadzora. Imajući u vidu navedenu obavezu, Programom rada Ministarstva pravde planirana je izrada godišnje Analize nadzora rada notara za I kvartal 2020. godine.

## **II NORMATIVNA UREĐENOST**

Notarska služba u Crnoj Gori prvenstveno je uređena Zakonom o notarima („Službeni list Republike Crne Gore“, broj 68/05, „Službeni list Crne Gore“, br. 49/08, 55/16 i 84/18), kojim se uređuju poslovi notara, organizacija notarske službe, uslovi za obavljanje i prestanak notarske djelatnosti, prava i dužnosti notara, obaveza podnošenja izvještaja o prihodima i imovini, notarski akti (postupak sastavljanja i vrste), notarski spisi i vođenje knjiga, izdavanje i ovjeravanje notarskih akata, arhiva notara, notarski pripravnici, saradnik i zamjenik notara, notarska komora i njeni organi, disciplinska odgovornost notara, nadzor nad obavljanjem notarske službe, kao i druga pitanja od značaja za obavljanje notarske djelatnosti.

U skladu sa Zakonom o notarima, notar je ovlašćen da: sastavlja notarske akte; prima u depozit isprave, novac, hartije od vrijednosti i druge predmete; po nalogu suda vrši poslove povjerene ovim zakonom; sprovodi postupak raspravljanja zaostavštine i donosi odluke u tom postupku u skladu sa zakonom kojim se uređuje vanparnični postupak i vrši druge poslove povjerene posebnim zakonom.

Notarski akti su akti o pravnim poslovima, izjavama volje i činjenicama koje, u okviru svoje nadležnosti sačinjava notar (notarski zapis), zapisnici o pravnim radnjama i činjenicama kojima prisustvuje notar (notarski zapisnik), potvrde o činjenicama koje potvrđuje notar (notarska potvrda) i ovjere potpisa, rukopisa i prepisa (notarska ovjera).

Notar vrši poslove na svom službenom području, koje obuhvata područje osnovnog suda u kome se nalazi službeno sjedište notara. Notarske zapise o pravnim poslovima na osnovu kojih se vrši prenos i uspostavljanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nepokretnostima sastavlja notar na čijem se službenom području nepokretnost nalazi.

Pored primjene Zakona o notarima, prilikom sastavljanja notarskih akata, notari su dužni poznavati i primjenjivati i odredbe drugih zakona, kao što su: Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, Zakon o obligacionim odnosima, Zakon o nasljeđivanju, Porodični zakon, Zakon o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa i dr. Zbog značaja pravilne primjene odredaba posebnih zakona, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o notarima koji je donesen u decembru 2018. godine, kao teža disciplinska povreda notarske dužnosti propisano je postupanje notara koji prilikom sastavljanja notarskog akta nije postupio u skladu sa posebnim zakonom kojim se uređuju pitanja, pravila i odnosi koji su predmet notarskog akta, odnosno pravnog posla zaključenog pred

notarom.

Pojedina zakonska određenja Zakona o notarima bliže su uređena Pravilnikom o radu notara ("Službeni list Crne Gore", br. 30/09, 36/13 i 13/17), a ista se prije svega odnose na organizaciju i način unutrašnjeg poslovanja kancelarije notara i rad notara. Njegovom pravilnom primjenom obezbjeđuje se uredno i blagovremeno vršenje notarskih poslova, administrativno-tehničkih i drugih poslova značajnih za notarsku službu.

Pravilnikom o broju mjesta i službenim sjedištima notara („Službeni list Republike Crne Gore“, broj 23/06 i “Službeni list Crne Gore” broj 11/12), za teritoriju Crne Gore određeno je 65 mjesta notara, s tim što su u posmatranom periodu bila popunjena 53 mjesta notara.

Nadzor nad obavljanjem notarske službe vrše: Ministarstvo pravde, nadležni sud i Notarska komora.

U okviru nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara, Ministarstvo pravde, u skladu sa članom 124 Zakona o notarima, može da: izvrši pregled poslovanja notara; predlaže vođenje disciplinskog postupka protiv notara; obavlja pregled poslovanja organa Notarske komore i preduzima druge mjere nadzora u skladu sa Zakonom o notarima, a naročito u vezi sa Pravilnikom o radu notara.

### **III PREGLED POSLOVANJA NOTARA**

Ministarstvo pravde vrši pregled poslovanja notara putem redovnog i vanrednog nadzora, kao i provjerom navoda iz pritužbi na rad notara koje su podnesene Ministarstvu pravde.

Pravosudni inspektori Ministarstva pravde (u daljem tekstu: pravosudni inspektori) blagovremeno su donijeli Godišnji plan nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara i Notarske komore za 2019. godinu, koji je objavljen na sajtu Ministarstva pravde, a kojim je predviđen nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova 53 notara, dakle svih notara koliko ih je bilo imenovano u vrijeme sačinjavanja navedenog plana. U skladu sa Godišnjim planom nadzora, pravosudni inspektori izvršili su nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova 52 notara, dok je jedan notar u međuvremenu prestao sa radom zbog ispunjenja uslova za penziju iz kojeg razloga nije izvršen nadzor u njegovoj kancelariji, a izvršen je i jedan vanredni nadzor po pritužbi jednog građanina. Nadzor je izvršen kod: 5 notara u Baru, 4 u Bijelom Polju, 3 u Beranama, 4 u Budvi, 2 u Danilovgradu, 1 u Kolašinu, 4 u Kotoru, 4 u Nikšiću, 15 u Podgorici, 1 u Pljevljima, 1 u Rožajama, 3 u Tivtu, 2 u Ulcinju, 3 u Herceg Novom i 1 notara na Cetinju, a izvršen je i pregled poslovanja organa Notarske komore. U 2019. godini imenovana su 2 notara koji su počeli sa obavljanjem notarske djelatnosti u godini u kojoj su imenovani.

Nadzor su izvršila 2 pravosudna inspektora, koliko ih je na ovim poslovima bilo angažovano u 2019. godini, s tim što je jedan pravosudni inspektor prestao sa radom u maju mjesecu 2019. godine, dok je to mjesto popunjeno u novembru 2019. godine, tako da je u periodu od polovine maja do polovine novembra 2019. godine postupao samo jedan pravosudni inspektor i jedan samostalni savjetnik.

Ministarstvu pravde je u 2019. godini podneseno ukupno 9 predstavki – pritužbi, od kojih 8 na rad notara i 1 predstavka na rad Notarske komore. Po svim predstavkama postupano je ažurno.

## 1. Pregled notarskih akata

Prilikom nadzora kontrolisane su sve vrste notarskih akata: notarski zapisi, notarski zapisnici, notarske potvrde i notarske ovjere.

Nadzorom je utvrđeno da kontrolisani notarski zapisi sadrže sve bitne elemente koji su propisani Zakonom o notarima za konkretni pravni posao, i to: lično ime notara, sjedište i izjavu da postupa u svojstvu notara; lično ime, datum i mjesto rođenja, adresu i jedinstveni matični broj učesnika, njihovih zakonskih zastupnika i punomoćnika, a za pravno lice njegov naziv i sjedište; broj rješenja o upisu u registar; lično ime i adresu zastupnika pravnog lica; broj isprave na osnovu koje je utvrđen identitet lica-učesnika, kao i naziv organa koji je izdao ispravu; tekst pravnog posla; pouke notara o pravnim posljedicama preduzetog pravnog posla; označenje isprava koje se prilažu notarskom zapisu; upozorenja; izjavu da su učesnici razumjeli sadržinu pravnog posla; konstataciju da sadržaj notarskog akta odgovara volji stranaka i da su stranke saglasne sa zapisom koji je sastavio notar. Dalje, nadzorom je utvrđeno da kontrolisani notarski akti sadrže i odredbu o naknadi za rad i naknadi troškova notara, kao i ukupni iznos koji se naplaćuje; mjesto, datum i čas sastavljanja notarskog zapisa; potpis učesnika i notara i pečat i štambilj notara. Kontrolisani notarski akti imaju formu notarskog akta iz člana 37 Zakona o notarima koja se odnosi na prazna mjesta, oznake brojeva i skraćenice. Na svakoj stranici notarskog akta sadržani su parafi notara i stranaka. U prilogu izvornika notarskog akta sadržane su isprave koje su sastavni dio pravnog posla (prepis lista nepokretnosti, odnosno posjedovnog lista u originalu ili fotokopiji ovjerenoj od strane notara, fotokopija lične karte ovjerena od notara za potrebe tog pravnog posla, izvod iz matičnog registra, izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, ugovor o kreditu, nalaz vještaka odgovarajuće struke i zabilješka o izdavanju otpravka). Obračun troškova je sačinjen o svakom pravnom poslu o čemu je izdat poseban račun čiji je primjerak sadržan u spisima. U notarskom aktu koji je sačinjen na osnovu akta Notarske komore, uz poštovanje pravila ravnomjerne zastupljenosti notara, unijet je broj akta Notarske komore, a uz notarski zapis priložena je kopija akta Notarske komore, u skladu sa članom 17b Pravilnika o radu notara. Pored navedenog sadržaja notarskog spisa, u prilogu odgovarajućih spisa sadržani su i dopisi upućeni Upravi za nekretnine, Upravi prihoda i Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma, koje notar dostavlja po službenoj dužnosti u skladu sa posebnim zakonima, kao i rješenje Uprave za nekretnine kojim je odlučeno po aktu notara.

Na omotu svakog predmeta nalazi se oznaka upisnika i broj zapisa, imena stranaka, datum arhiviranja i rok čuvanja, kao i potpis i pečat notara, dok se na unutrašnjoj strani omota nalazi uredan popis spisa. Predmeti su uredno i po redosljedu odloženi u registratorima i nalaze se u arhivi. Od posebnog značaja je čuvanje izvornika notarskog akta koji uvijek može biti nepobitan dokaz o pravnom poslu.

Kontrolom je, kao i prethodne godine, uočeno različito postupanje notara prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, i to u pogledu: svojstva bračnog supružnika, cijene nepokretnosti i klauzule intabulandi, kao i po pitanju izvršnosti notarskog akta. Naime, kod notara ne postoji jedinstven stav u postupanju prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i, s tim u vezi, davanja potrebne saglasnosti bračnog supružnika ako stranka izjavi da je slobodnog bračnog stanja, tako da pojedini notari taj status utvrđuju pribavljanjem dokaza od organa

uprave nadležnog za vođenje matičnih registara, dok pojedini notari samo ukazuju na odgovornost stranke za datu izjavu. Sa druge strane, u slučaju kada je bračni supružnik prisutan, notari različito tumače njegovo svojstvo u pogledu toga da li je bračni supružnik stranka u odnosnom pravnom poslu, u kom smislu se naknada za rad notara uvećava u skladu sa članom 21 stav 3 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara ili se ne smatra strankom, u kom slučaju se naknada ne uvećava. Nadalje, prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u kojem stranke dogovore cijenu nepokretnosti, većina notara poštuje dogovorenu cijenu i naknadu za svoj rad obračunava prema toj cijeni, dok pojedini notari, u slučaju sumnje, kao validnu cijenu nepokretnosti za obračun svoje naknade uzimaju cijenu nepokretnosti prema podacima organa državne uprave nadležnog za poslove poreza. Kada je u pitanju kaluzula intabulandi, prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, u slučaju kada nije isplaćena kupoprodajna cijena ili kada kupoprodajna cijena nije isplaćena u cjelosti, notari različito postupaju prilikom dostavljanja ugovora o kupoprodaji organu državne uprave nadležnom za poslove katastra i, s tim u vezi, prilikom obračuna i naplate naknade za sačinjavanje notarskog zapisa o ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti i notarskog zapisa o klauzuli intabulandi. Naime, većina notara dostavlja ugovor o kupoprodaji bez klauzule intabulandi organu državne uprave nadležnom za poslove katastra radi upisa zabilježbe, nakon čega naknadno dostavlja cjelovit ugovor sa klauzulom intabulandi i naplaćuje jedinstvenu naknadu za taj cjeloviti pravni posao, dok pojedini notari, u slučajevima kada nije plaćena kupoprodajna cijena, pored naplaćene naknade za osnovni pravni posao – ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, sačinjavaju poseban notarski zapis o klauzuli intabulandi i taj zapis naplaćuju kao poseban pravni posao. U konačnom, kada je u pitanju izvršnost notarskog akta uočeno je različito postupanje u pogledu izdavanja potvrde izvršnosti. Naime, pojedini notari otpripravak akta u svrhu izvršenja izdaju licima koja su u aktu označena kao povjerioci, pod uslovom da je utvrđeno da su ispunjeni uslovi za izvršnost akta u skladu sa Zakonom o notarima, dok pojedini notari na otpripravku notarskog zapisa samo stavljaju štambilj “otpripravak u svrhu izvršenja”, sa razloga što u samom zapisu stoji izričita saglasnost stranke za izvršenje.

Pregledom predmeta ovjere potpisa, rukopisa i prepisa iz 2018. godine utvrđeno je da su notari na samom prepisu potvrđivali da je to prepis isprave ili njenog ovjerenog prepisa, način na koji je prepis sačinjen i gdje se nalazi izvornik isprave, a ako je izvornik isprave donijela stranka i njene lične podatke. Ovjeru potpisa notari su stavljali na izvorniku isprave u skladu sa važećim zakonom, sa podacima o tome kako je utvrđen identitet stranke i uz konstataciju da su potpis ili otisak prsta autentični. Kod jednog notara je utvrđeno da kopije predmeta ovjere potpisa i prepisa isprave sadrže klauzulu o ovjeri sa upisom datuma ovjere i broja pod kojim je isprava zavedena u Upisniku za ovjeravanje, bez potpisa i pečata notara, na koji nedostatak je ukazano tokom nadzora. U predmetima ovjere sadržani su odgovarajući prilozi. U svim kontrolisanim predmetima utvrđeno je da su ovjere vršene uz obračun naknade u skladu sa Tarifom o naknadama za rad i naknadama troškova notara. Klauzula ovjere sadrži broj Upisnika, datum, potpis i pečat notara.

Posmatrajući broj kontrolisanih notarskih zapisa u posmatranom periodu - 428 u odnosu na broj kontrolisanih notarskih zapisa u 2018. godini – 629, može se konstatovati da je u posmatranom periodu smanjen broj kontrolisanih notarskih zapisa – za 201 predmet, što je posljedica manjeg broja pravosudnih inspektora koji su vršili nadzor. Broj kontrolisanih notarskih zapisa trebao bi biti znatno veći, kako bi se imao sveobuhvatniji uvid u rad notarske službe, s obzirom da su kontrolisani notari

u posmatranom periodu sačinili 53.065 notarskih zapisa. To će se, nesumnjivo, postići popunjavanjem slobodnih radnih mjesta pravosudnog inspektora u Direktoratu za građansko zakonodavstvo i nadzor – Direkcija za organizaciju notara i javnih izvršitelja i nadzor, koji su ovlašćeni za nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova notara i Notarske komore i nadzor nad zakonitošću rada javnih izvršitelja i Komore javnih izvršitelja, jer su od 3 sistematizovana mjesta pravosudnog inspektora, u posmatranom periodu bila popunjena samo 2 mjesta, s tim što je jedan pravosudni inspektor prestao sa radom u maju mjesecu 2019. godine dok je to mjesto popunjeno tek u novembru 2019. godine, tako da je u periodu od polovine maja do polovine novembra 2019. godine postupao samo jedan pravosudni inspektor i jedan samostalni savjetnik.

Pored kontrole notarskih zapisa izvršenih redovnim godišnjim nadzorom, pravosudni inspektori su kontrolisali i veći broj (41) notarskih zapisa koje je Ministarstvu pravde dostavila Agencija za sprječavanje korupcije, a koji su prikupljeni od notara i Uprave za nekretnine PJ Pogorica i PJ Budva u postupku utvrđivanja potencijalnog ugrožavanja javnog interesa, koji se ogleda u postupanju notara prilikom sačinjavanja notarskog akta kojim se vrši prenos stvarnih prava na nepokretnostima na kojima postoji pravo zajedničke nedjeljive svojine, shodno članu 171 Zakona o svojinskopравnim odnosima. Po navedenom osnovu Ministarstvo pravde je u okviru svoje nadležnosti preduzelo odgovarajuće aktivnosti.

## **2. Vođenje notarskih knjiga**

Nadzorom nad vođenjem notarskih knjiga utvrđeno je da svi notari vode knjige propisane članom 75 Zakona o notarima, i to: Upisnik o notarskim zapisima i zapisnicima, Upisnik o notarskim ovjerama i potvrdama, Protestni registar, Imenik lica čiji se testament nalazi kod notara, Depozitnu knjigu o predmetima primljenim u depozit i Upisnik predmeta i radnji koje je sud povjerio notar.

Upisnici o notarskim zapisima i zapisnicima »UZZ« sadrže sve akte koje je sastavio notar (zapise, zapisnike i potvrde, kao i sve druge notarske radnje izvršene u skladu sa zakonom), kao i podatke propisane Pravilnikom o radu notara i uredno su vođeni. U rubrikama su, sa malim izuzecima, upisani svi propisani podaci, i to: redni broj, datum upisa, lično ime, jedinstveni matični broj, odnosno broj lične karte, zanimanje, adresa fizičkog lica odnosno naziv i sjedište pravnog lica, kratak opis ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno preduzete službene radnje, oznaka vrijednosti, oznaka za kretanje spisa, potpis stranaka i napomena. Kod pojedinih notara u Upisniku UZZ nedostaje adresa fizičkog lica i zanimanje stranke, dok kod jednog notara kod većine upisa nedostaje i JMBG. Upisnici su uredno zaključeni na kraju godine, potpisani od strane notara i ovjereni pečatom. Na navedene nepravilnosti ukazano je notarima prilikom nadzora.

Upisnici o notarskim ovjerama i potvrdama "OVP" koji se vode za ovjeru prepisa, potpisa, izvoda i prevoda koje vrši notar u skladu sa zakonom, sadrže propisane podatke, i to: redni broj ovjere ili potvrde, lično ime, jedinstveni matični broj, potpis stranke, vrstu preduzete službene radnje uz oznaku isprave koja se ovjerava, datum ovjere ili izdavanja potvrde, broj i datum isprave, naziv izdavaoca isprave i način utvrđivanja identiteta stranke ili svjedoka. Kod pojedinih notara utvrđeno je da u Upisniku nedostaje jedinstveni matični broj građanina, odnosno zanimanje i adresa stranke, dok je kod jednog notara utvrđeno da u pojedinim slučajevima pored potpisa stranke nedostaje ime i prezime stranke, odnosno kod drugog notara nedostaje način utvrđivanja identiteta stranke, u kom smislu je u zapisniku o izvršenom nadzoru dat

nalog za dopunu nedostajućih podataka i određen rok za postupanje. Notari su povratno obavijestili Ministarstvo pravde da su otklonili ove nepravilnosti. Kod jednog notara kopije predmeta ovjere potpisa i prepisa isprave sadrže klauzulu o ovjeri sa upisom datuma ovjere i broja pod kojim je isprava zavedena u Upisniku za ovjeravanje bez potpisa i pečata notara, na koji nedostatak je ukazano prilikom vršenja nadzora. Upisnici su uredno zaključeni na kraju godine, potpisani su od strane notara i ovjereni pečatom notara.

U Protestnim registrima »PR« nije bilo upisa.

Imenici lica čiji se testament nalazi kod notara »IT« sadrže redni broj, datum sačinjavanja, odnosno predaje testamenta, lično ime, jedinstveni matični broj, odnosno broj lične karte i adresu lica koje je sačinilo, odnosno predalo testament i napomenu.

Depozitne knjige o predmetima primljenim u depozit »DK«, u kojima se upisuju podaci vezani za isprave, novac, hartije od vrijednosti i druge stvari, koje su notari preuzeli na čuvanje sadrže sve što je propisano, i to: redni broj, datum upisa odnosno prijema depozita, lično ime, jedinstveni matični broj, odnosno broj lične karte i adresu fizičkog lica, odnosno naziv i sjedište pravnog lica koje je predalo depozit, način utvrđivanja identiteta, tačnu oznaku primljenog depozita, radnju koju treba izvršiti, lično ime, jedinstveni matični broj i adresu stranke kojoj treba predati depozit, potvrdu o prijemu depozita i napomenu, dok kod jednog notara u kartoteci depozita nedostaje datum isplate depozita.

Navedene nepravilnosti su konstatovane kod 13 notara.

U upisnicima radnji koje je sud povjerio notarima »URP« upisani su propisani podaci, i to: redni broj, datum prijema akta, naziv suda sa naznakom broja sudskog akta, lično ime i adresa fizičkog lica, odnosno naziv i sjedište pravnog lica, kratak opis povjerenog posla i napomenu.

Svi notarski zapisi koji su kontrolisani fotokopirani su u kancelariji notara i preuzeti kako bi pravosudni inspektori u slučaju potrebe izvršili i dodatne provjere.

Pravosudni inspektori su sačinili zapisnike o izvršenom nadzoru i iste dostavili kontrolisanim notarima u tri primjerka radi potpisivanja i vraćanja dva primjerka za potrebe Ministarstva pravde, čime je potvrđena njihova saglasnost o utvrđenom stanju, uz istovremeno davanje naloga za otklanjanje uočenih nepravilnosti. Notari su povratno obavijestili Ministarstvo pravde da su otklonili ove nepravilnosti.

### **3. Postupanje po pritužbama**

Ministarstvo pravde je u 2019. godini primilo ukupno 9 predstavki na rad notara i organa Notarske komore po kojima je postupano ažurno. Naime, nakon prijema pritužbe, Ministarstvo pravde je kopiju iste dostavljalo notarima na koga se ista odnosi, odnosno predsjedniku Notarske komore, sa zahtjevom za izjašnjenje i dostavljanje kopije spisa predmeta radi utvrđivanja činjeničnog stanja. Pojedine predstavke su se odnosile na vođenje ostavinskog postupka što je u nadležnosti osnovnog suda, tako da su te predstavke ustupane nadležnom sudu, o čemu je stranka obavještavana. Po podnesenim pritužbama nije bilo osnova za podnošenje predloga za pokretanje disciplinskog postupka.

## **IV PREGLED POSLOVANJA ORGANA NOTARSKE KOMORE**

U skladu sa ovlašćenjima iz člana 124 Zakona o notarima, pravosudni inspektori su 12.12.2019. godine izvršili pregled poslovanja organa Notarske komore,

i to: Skupštine Notarske komore, Upravnog odbora Notarske komore i Predsjednika Notarske komore.

Pregledom je utvrđeno da je Skupština Notarske komore donijela Statut («Službeni list CG», br. 27/11, 22/12, 41/12 i 20/18), kojim su, pored ostalog, uređeni organi Notarske komore.

Skupština Notarske komore je na izornoj sjednici održanoj 19.10.2019. godine donijela Odluku o izboru Branislava Vukićevića notara iz Podgorice za predsjednika Notarske komore i Igora Stijovića notara iz Podgorice za potpredsjednika Notarske komore, zatim Odluku o izboru 7 članova Upravnog odbora, što sa predsjednikom i potpredsjednikom Notarske komore čini 9 članova, u skladu sa Statutom Notarske komore, kao i Odluku o izboru 3 člana Komisije za pregled finansijskog poslovanja Notarske Komore, sve sa mandatom od 19.10.2019. do 19.10.2021. godine.

Skupština Notarske komore je na sjednici održanoj 23.06.2019. godine razmotrila i usvojila Završni račun Notarske Komore za 2018. godinu, donijela Finansijski plan za 2019. godinu i Izvještaj o radu Notarske komore za period 20.06.2017. - 06.06.2019. godine.

U skladu sa Statutom Notarske komore, sjednice Upravnog odbora održavaju se po potrebi, a najmanje jednom u tri mjeseca. Tokom 2018. godine, Upravni odbor održao je ukupno 10 sjednica, dok je u 2019. godini do dana nadzora održano devet sjednica. Iz zapisnika sa tih sjednica konstatovano je da su sjednice Upravnog odbora održavane u propisanim rokovima, što znači da je po tom osnovu postupano u skladu sa odredbama Statuta. Međutim, zaključci, stavovi i preporuke sa sjednica Upravnog odbora održanih u 2018. godini, kao i zaključci sa sjednica Upravnog odbora održanih u 2019. godini nijesu dostavljani članovima Notarske komore – notarima blagovremeno, a pojedini zapisnici dostavljeni su sa većim zakašnjenjem.

U odnosu na navedeno, pravosudni inspektori su konstatovali da dostavljanje zaključaka Upravnog odbora nije u skladu sa članom 12 Poslovnika o radu Upravnog odbora, kojim je propisano da se, nakon verifikacije zapisnika, odluke, zaključci i stavovi Upravnog odbora dostavljaju bez odlaganja svim članovima Notarske komore putem elektronske pošte.

S tim u vezi, ukazano je Upravnom odboru na obavezu da odluke, zaključke i stavove sa sjednica Upravnog odbora dostavlja bez odlaganja svim članovima Notarske komore putem elektronske pošte, u skladu sa članom 12 Poslovnika o radu Upravnog odbora, te da o tome bez odlaganja, u kontinuitetu obavještava Ministarstvo pravde, nakon svake održane sjednice i izvršene dostave.

Nadalje, Zakonom o notarima i Statutom Notarske komore uređeno je da Upravni odbor, pored ostalog, vrši nadzor nad radom notara i daje inicijativu za vršenje vanredne inspekcije radi pokretanja disciplinskog postupka. Upravni odbor je na sjednici održanoj 16.02.2018. godine donio Odluku o formiranju tri Komisije iz reda članova Upravnog odbora za pregled notarskih kancelarija (za sjever, jug i centralni dio Crne Gore), počev od 01.09.2018. godine, koje su vršile nadzor. Zapisnici o izvršenom nadzoru još uvijek nijesu sačinjeni. Notarskoj komori je ukazano da bez odlaganja sačini zapisnike o izvršenom nadzoru i da o tome obavijesti Ministarstvo pravde.

Predsjednik Notarske komore je u posmatranom periodu koordinirao rad svih organa Notarske komore u izvršavanju zadataka iz njihove nadležnosti.

Notarska komora je tokom 2019. godine primila 26 pritužbi na rad notara, koje su se, prema pribavljenim podacima, najvećim dijelom odnosile na postupanje notara u ostavinskim postupcima. Sve pritužbe su dostavljane notarima na izjašnjenje.



U naznačenom periodu, pokrenut je samo jedan disciplinski postupak, na predlog predsjednika Osnovnog suda u Kotoru, koji je u toku, dok po ostalim pritužbama nije bilo elemenata za vođenje disciplinskog postupka. U skladu sa članom 109 Zakona o notarima, predsjednik Notarske komore u kontinuitetu je rješavao sporove nastale između notara ili između notara i stranaka.

### **Vođenje propisanih evidencija**

Nadzorom je izvršen uvid u: Registar testamenata, Imenik notara, Imenik zamjenika notara, Imenik notarskih pripravnika i Imenik saradnika, pa je utvrđeno da su isti uredno vođeni i da sadrže sve propisane podatke.

Izvršen je i pregled vođenja Djelovodnika za Privremena pravila za primjenu člana 9 st. 4 i 5 Zakona o notarima, koji uređuje ravnomjernu raspodjelu, i to za period 01.01.2018 - 31.12.2018. godine. Utvrđeno je da je djelovodnik podijeljen po službenim sjedištima notara, da su predmeti dodjeljivani u rad notarima po redosljedu za svako službeno područje, da je isti uredno vođen i da sadrži sve neophodne podatke, te da je zaključen 31.12.2018. godine, s tim što je zaključen i posebno za svako područje.

### **V OCJENA STANJA**

Na osnovu nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara izvršenog u 2019. godini, sa posebnim akcentom na sastavljanje notarskih akata, može se konstatovati da su notari u posmatranom periodu nastavili da obavljaju notarsku djetatnost u skladu sa zakonom, uz određene propuste na koje je notarima i Notarskoj komori ukazano prilikom nadzora, kao i u zapisnicima o izvršenom nadzoru sa nalogom za njihovo otklanjanje.

Naime, pregledom poslovanja notara utvrđeno je da kontrolisani notarski zapisi sadrže sve bitne elemente koji su zakonom propisani za konkretni pravni posao, i to: lično ime notara, sjedište i izjavu da postupa u svojstvu notara; lično ime, datum i mjesto rođenja, adresu i jedinstveni matični broj učesnika, njihovih zakonskih zastupnika i punomoćnika, a za pravno lice njegov naziv i sjedište; broj rješenja o upisu u registar; lično ime i adresu njegovog zastupnika; broj isprave na osnovu koje je utvrđen identitet učesnika, kao i naziv organa koji je izdao ispravu; tekst pravnog posla; označenje isprava koje se prilažu notarskom zapisu; pouke i upozorenja notara o pravnim posljedicama preduzetog pravnog posla; izjavu da su učesnici razumjeli sadržinu pravnog posla i da su saglasni sa zapisom koji je sastavio notar, uz konstataciju da sadržaj notarskog akta odgovara volji stranaka; odredbu o naknadi za rad i naknadi troškova i ukupni iznos koji se naplaćuje u skladu sa Tarifom o naknadama za rad i naknadama troškova notara; mjesto, datum i čas sastavljanja notarskog zapisa; potpis učesnika i notara i pečat i štambilj notara.

Kontrolisani notarski akti imaju formu notarskog akta iz člana 37 Zakona o notarima koja se odnosi na prazna mjesta, oznake brojeva i skraćenice. Na svakoj stranici notarskog akta sadržani su parafi notara i stranaka. U prilogu notarskog akta sadržane su isprave koje su sastavni dio pravnog posla (prepis lista nepokretnosti, odnosno posjedovnog lista u originalu ili ovjerenj fotografiji, ovjerenja fotografija lične karte, izvod iz matične knjige, izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, ugovor o kreditu, nalaz vještaka odgovarajuće struke, zabilježka o izdavanju otpravka itd.). Obračun troškova je sačinjen o svakom pravnom poslu o čemu je izdat poseban račun čiji je primjerak sadržan u spisima, kao i isprave koje su stranke predale notar.

U notarskom aktu koji je sačinjen na osnovu akta Notarske komore unijet je broj akta Notarske komore, a uz notarski zapis priložena je kopija akta Notarske komore. Pored navedenih priloga notarskog akta, u odgovarajućim spisima sadržani su i dopisi upućeni Upravi za nekretnine, Upravi prihoda i Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma, koje notar dostavlja po službenoj dužnosti u skladu sa posebnim zakonima, kao i rješenje Uprave za nekretnine kojim je odlučeno o zahtjevu notara. Na omotu svakog predmeta nalazi se oznaka upisnika i broj zapisa, imena stranaka, datum arhiviranja i rok čuvanja, kao i potpis i pečat notara, dok se na unutrašnjoj strani omota nalazi uredan popis spisa. Predmeti su uredno i po redosljedu odloženi u registratorima i nalaze se u arhivi.

Kod pojedinih notara još uvijek postoji različito postupanje prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u pogledu svojstva bračnog supružnika u ovoj vrsti ugovora, obračuna cijene nepokretnosti, klauzule intabulandi, kao i po pitanju izvršnosti notarskog akta. Navedene razlike u postupanju notara konstatovane su i u prethodnoj Analizi nadzora rada notara za 2018. godinu i ocijenjeno je neophodnim da Notarska komora zauzme jedinstvene i precizne stavove o jednakom postupanju notara u navedenim slučajevima koji će biti obavezujući za sve notare i koji će doprinijeti njihovom ujednačenom postupanju u narednom periodu. Međutim, utvrđeno činjenično stanje ukazuje da nisu zauzeti jedinstveni stavovi po navedenim pitanjima, pa samim tim nije obezbijeđeno jedinstveno postupanje notara u navedenim slučajevima. Radi otklanjanja različitog postupanja notara neophodno je da Notarska komora, u što kraćem roku, zauzme precizne stavove koji će obezbijediti jednako postupanje notara u navedenim slučajevima. Takođe, u cilju efikasnog i kvalitetnog prevazilaženja navedenih izazova, preporučeno je Notarskoj komori da sagleda mogućnost formiranja stručnog tijela pri Notarskoj komori koje bi, po uzoru na uporedna rješenja zemalja regiona, svojim stručnim mišljenjima i stavovima doprinijelo prevazilaženju svih izazova sa kojima se notari susrijeću u svom radu i, s tim u vezi, ujednačavanju prakse u postupanju notara.

U predmetima ovjere prepisa notari su potvrđivali na samom prepisu da je to prepis isprave ili njenog ovjerenog prepisa, kako je prepis napisan, gdje se nalazi izvornik isprave, a ako je izvornik isprave donijela stranka i njene lične podatke. Ovjeru potpisa notari stavljaju na izvorniku isprave sa podacima o tome kako je utvrđen identitet stranke i uz konstataciju da su potpis ili otisak prsta autentični. U predmetima ovjere sadržani su odgovarajući prilozi. U svim kontrolisanim predmetima utvrđeno je da su ovjere vršene uz obračun naknade u skladu sa Tarifom o naknadama za rad i naknadama troškova notara. Klauzula ovjere, uz jedan izuzetak, sadrži broj Upisnika, datum, potpis i pečat notara. Svi notari uredno vode knjige propisane članom 75 Zakona o notarima, i to: Upisnik o notarskim zapisima i zapisnicima, Upisnik o notarskim ovjerama i potvrdama, Protestni registar, Imenik lica čiji se testament nalazi kod notara, Depozitnu knjigu o predmetima primljenim u depozit i Upisnik predmeta i radnji koje je sud povjerio notar.

U postupku nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara u posmatranom periodu dato je nekoliko naloga za otklanjanje utvrđenih nedostataka koji se većinom odnose na vođenje upisnika, u smislu dopune pojedinih podataka. Nakon što su postupili po datim nalogima, notari su o tome obavijestili pravosudne inspektore.

Tokom vršenja nadzora, kao i prilikom postupanja po predstavkama, nijesu utvrđene nepravilnosti koje bi predstavljale osnov za podnošenje predloga za pokretanje disciplinskog postupka protiv notara.

Kada je u pitanju poslovanje organa Notarske komore, nadzorom su utvrđene određene nepravilnosti koje se odnose na neblagovremeno dostavljanje zaključaka Upravnog odbora notarima. Povodom navedenih nepravilnosti Ministarstvo pravde je naložilo Notarskoj komori njihovo otklanjanje i, s tim u vezi, blagovremeno dostavljanje svih verifikovanih zaključaka Upravnog odbora notarima, te kontinuirano obavještavanje Ministarstva pravde o održanim sjednicama Upravnog odbora i dostavljenim zaključcima.

U narednom periodu potrebno je, sa jedne strane, nastaviti sa redovnim i, po potrebi, vanrednim nadzorom nad obavljanjem poslova svih notara i Notarske komore, kao i sa ažurnim postupanjem po pritužbama podnesenim na njihov rad, dok je, sa druge strane, u cilju stvaranja uslova za sveobuhvatniji nadzor, u Direktoratu za građansko zakonodavstvo i nadzor – Direkcija za organizaciju notara i javnih izvršitelja i nadzor potrebno popuniti jedno slobodno mjesto pravosudnog inspektora, čime će se obezbijediti neophodni kontinuitet u praćenju rada notara i Notarske komore i stvoriti uslovi za kontrolu većeg broja notarskih akata.