



NOTARSKA KOMORA
CRNE GORE

Ul. Ulcinjska br. 7C, Gorica C, 81 000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382(0)20 264 650; +382(0)20 264 644; Fax: +382(0)20 264 651
Mob. tel: +382(0)69 151 700; +382(0)67 635 688
E-mail: notarijeg@notarskakomora.me
www.notarskakomora.me

Komisija za stručnu edukaciju notara

Broj 11/2023

Dana 24.07.2023. godine

Komisija za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, u sastavu: Milonja Veljić, notar sa službenim sjedištem u Beranama, predsjednik Komisije, Radojka Nikolić, mr Miodrag Pešić i dr Velibor Korać, mr Danijela Vukčević članovi Komisije, na Sastanku Komisije koji je održan 07.07.2023. godine u Podgorici, povodom pitanja notara Zorana Škopelje sa sjedištem u Baru, *"Da li će notar, prilikom primjene tarifnog broja 1 stav 11 Notarske tarife, kada sačinjava djelimični raskid predugovora o prodaji, obračunati naknadu u odnosu na vrijednost pojedinačnog stambenog prostora za koji se djelimično raskida predugovor ili na ukupnu vrijednost svih stambenih prostora, kao kada se raskida predugovor u cjelosti?"*, na osnovu člana 5 Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore br. 1032/17 od 26.05.2017. godine, a u vezi sa članom 3 Pravilnika o izmjenama i dounama Pravilnika o radu Komisije za stručnu edukaciju notara Notarske komore Crne Gore, br. 1733/20 od 12.10.2020. godine, jednoglasno daje sljedeće

MIŠLJENJE

Notar će, prilikom primjene tarifnog broja 1 stav 11 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara ("Službeni list Crne Gore", br. 006/12 od 27.01.2012), kada sačinjava djelimični raskid predugovora o prodaji, obračunati naknadu u odnosu na vrijednost pojedinačnog stambenog prostora za koji se djelimično raskida predugovor.

Obrazloženje

Komisija za stručnu edukaciju notara je u Mišljenju Broj 9/2023, od 20.07.2023. godine, istakla da je, u slučaju djelimičnog ispunjenja obaveze, ugovor moguće raskinuti i djelimično, ukoliko povjerilac ima interes da primi djelimično ispunjenje. Odredbom čl. 40 Zakona o

obligacionim odnosima ("Službeni list Crne Gore", br. 047/08 od 07.08.2008, 004/11 od 18.01.2011, 022/17 od 03.04.2017) je propisano da je predugovor takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se docnije zaključi drugi, glavni ugovor, pa s obzirom da je i predugovor ugovor, to znači da je moguć djelimičan raskid istog, naravno, ukoliko su ispunjeni opšti i posebni uslovi koji važe za raskid, te da se radi o djeljivoj obavezi (na dužničkoj i povjerilačkoj strani).

Iz postavljenog pitanja notara bi proizilazilo da se želi pristupiti zaključenju notarskog zapisa predugovora o prodaji najmanje 30 stambenih jedinica u izgradnji, pa raskidom predugovora u odnosu na neku od stambenih jedinica, koja mora biti propisno identifikovana, ne bi došlo do zaključenja glavnog ugovora u odnosu na tačno određenu stambenu jedinicu, što znači da prestaju obaveze ugovornika na zaključenje glavnog ugovora koje se odnose samo na tu stambenu jedinicu, zbog čega se, kod sačinjavanja djelimičnog raskida predugovora o prodaji, prilikom primjene tarifnog broja 1 stav 11 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara, obračunava naknada u odnosu na vrijednost pojedinačnog stambenog prostora za koji se djelimično raskida predugovor.



Predsjednik Komisije

Milonja Veljić s.r.