



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: notaricg@notarskakomora.me
www.notarskakomora.me

Komisija za stručnu edukaciju notara

Broj 9 /2022

Dana 20. 04.2022. 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 Danijela Vukčević, mr Miodrag Pešić i dr Velibor Korać***, članovi Komisije, na Sastanku koji je održan 20.04.2022. godine, povodom pitanja ***Maje Đurasović*** notarke sa sjedištem u Podgorici, „***Imajući u vidu odredbe člana 78 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti koja propisuje da se zakup duži od 5 godina upisuje u G listu nepokretnosti, i članova 629/639 Zakona o obligacionim odnosima koje propisuju da ugovor o zakupu stana/poslovnog prostora mora biti zaključen u pisanoj formi i ovjeren u skladu sa propisima, da li to podrazumijeva da se ugovor o zakupu za period duži od 5 godina mora zaključiti u formi notarskog zapisa ili se zabilježba ugovora o zakupu može izvršiti i na osnovu zahtjeva zakupca uz dostavljanje ugovora o zakupu sa ovjerenim potpisima ugovornih strana?***“, 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

Ugovor o zakupu stana ili poslovnog prostora ne mora biti zaključen u formi notarskog zapisa.

Zakup na period duži od 5 godina se upisuje na osnovu legalizovane isprave o ugovoru o zakupu poslovnog prostora, odnosno ugovora o zakupu stana.

O b r a z l o ž e n j e

Ugovor o zakupu poslovnog prostora i ugovor o zakupu stana su Zakonom o obligacionim odnosima ("Sl. list CG", br. 47/2008, 4/2011, 22/2017, u daljem tekstu ZOO) po prvi put regulisani i određena im je tzv. kvalifikovana pisana forma. Naime, da bi ovi ugovori proizveli pravno dejstvo neophodno je da potpisi na ispravi o ugovoru budu ovjereni. U tom smislu treba razumjeti naslijedenu pravno nepreciznu formulaciju ZOO-a „ovjeren u skladu sa propisima“. Ovakvo rezonovanje je posljedica upotrebe semantičkog, istorijskog, sistematskog i ciljnog argumenta tumačenja. Dakle, ugovori o zakupu poslovnog prostora i ugovori o zakupu stana se zaključuju u obaveznoj pisanoj formi koja je snabdjevena legalizacionom klauzulom (klauzula o ovjeri potpisa).

Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG", br. 29/2007 i "Sl. list CG", br. 32/2011, 40/2011, 43/2015, 37/2017 i 17/2018) je propisano, između ostalog, da se zakup za period duži od 5 godina upisuje u G listu nepokretnosti (čl. 78). Duževremeni zakup koji se upisuje u katastar nepokretnosti ne povlači nužno strožiju formu za punovažnost ugovora o zakupu. Pravo zakupa je jedno od obligacionih prava koje se upisuje u katastar nepokretnosti, čime ova prava stiču dodatni potencijal suprostavljivosti. Zakup za period duži od pet godina se upisuje na zakupljenoj nepokretnosti u korist zakupca na osnovu isprave za upis – ugovora o zakupu sa ovjerenim potpisima. Pravo zakupa se upisuje teret na nepokretnosti sa zabilježbom trajanja i osnova prava.



Predsjednik Komisije

Milonja Veljić s.r.