

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
GRAĐANSKO ODJELJENJE
Broj 70 0 Dn 009610 22 Spp
Sarajevo, 08.12.2022. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, odlučujući o zahtjevu Općinskog suda u Sarajevu za rješavanje spornog pravnog pitanja od 13.10.2022. godine, kojeg je ovaj sud primio 17.10.2022. godine, na osnovu odredbi člana 61. Zakona o parničnom postupku, te odredbe člana 18. Pravilnika o unutrašnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta, na sjednici Građanskog odjeljenja održanoj dana 08.12.2022. godine donio je

O D L U K U

Usvaja se zahtjev Općinskog suda u Sarajevu za rješavanje spornog pravnog pitanja pa Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije BiH izražava slijedeće:

PRAVNO SHVATANJE

Potpisi ugovorača na ugovorima o prenosu prava na nekretninama moraju biti ovjereni bilo od strane notara, bilo od strane suda kao uslov punovažnosti za upis u zemljišne knjige.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 17.10.2022. godine ovaj sud je primio zahtjev Općinskog suda u Sarajevu koji po službenoj dužnosti na osnovu odredbe čl. 61.a) predlaže rješavanje spornog pravnog pitanja u predmetu broj 065-0-Dn-22-045337.

U kratkom prikazu utvrđenog stanja stvari, Općinski sud navodi da je od strane ZAK Kurtović Hakija i Kurtović Adis dana 21.09.2022. godine podnesen zahtjev kojim se traži upis predbilježbe kupoprodajnog ugovora u izvadak knjige položenih ugovora. Taj ugovor je sačinio advokat Kurtović Adis, a zaključili su ga Perić Mario i Perić Darko kao prodavci i Kurtović Hakija kao kupac. Ugovorne strane su ugovor potpisale i svoje potpise ovjerile kod nadležnog organa uprave – Općine Stari Grad Sarajevo.

Sporno pravno pitanje glasi:

„Da li potpisi ugovorača na ugovorima o prenosu prava na nekretninama uopće moraju biti ovjereni, i ako da, po kojem propisu?“

- Ukoliko bi se primijenile odredbe Zakona o ovjeravanju potpisa, rukopisa i prepisa, a s obzirom na formulaciju stavova 1. i 2. člana 2. sljedeće pitanje glasi:

„Da li to podrazumjeva tzv. nadovjeru (općinski organ uprave i osnovni sud) ili je dovoljno da ovjeru izvrši jedan od ova dva?“

Razlozi zbog kojih se sud obraća sa zahtjevom za rješavanje spornog pravnog pitanja su što je Ustavni sud Federacije BiH svojim odlukama br. U – 1510 od 2.12.2015. i U – 22/16 od 6.3.2019. godine proglasio neustavnim pojedine odredbe Zakona o stvarnim pravima i Zakona o notarima, te obavezo Federaciju BiH da u određenom roku uskladi propise tj. izmijeni ili dopuni navedene Zakone, a do danas, po tim odlukama nije postupljeno. Između ostalih neustavnim su ocjenjene odredbe člana 53. stav 2. Zakona o stvarnim pravima i odredbe članova 27. i 73. Zakona o nasljeđivanju čiji je predmet prenos i sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, a radi se o odredbama koje su regulisale formu ugovora o prenosu prava na nekretninama. Na taj način praktično se ostalo bez obavezne forme ugovora o prometu nekretnina, odnosno, ostala je (po tvrdnji Općinskog suda) pismena forma ugovora regulisana čl. 455. ZOO, ali ne i obaveza ovjere potpisa. (Napomena: čl. 455. ZOO propisuje obaveznu pismenu formu koji je u Federaciji BiH, za razliku od Republike Srpske, primjenjiv samo kod ugovora o prodaji nepokretnih stvari društveno pravnih lica, dakle ne i fizičkih).

Proizilazi dakle da bi ZK ured zaključene ugovore o prometu nekretnina trebao provesti bez bilo kakve ovjere potpisa ugovarača, obzirom da ga sada ni jedan propis na to ne obavezuje, pa pravna praznina koja je nastala donošenjem odluka Ustavnog suda, prouzrokovala je pravnu nesigurnost tako da su posljedice nesagledive ne samo za ugovorne strane već i za treća lica i pravni promet nekretnina u cjelini. Općinski sud još navodi da je u posljednjih 20 dana zaprimljeno svega 3 predmeta za upis u zemljišnu knjigu predbilježbi ili zabilježbi, da postoji vjerovatnoća da će se pojaviti i drugi predmeti imajući u vidu da je odlukama Ustavnog suda F BiH otklonjena diskriminacija pa da advokati i druga fizička lica imaju pravo na sačinjavanje ugovora o prometu nekretnina.

Općinski sud je dao sopstveno tumačenje i naveo da bi kao privremeno rješenje radi održavanja minimuma pravne sigurnosti do usaglašavanja zakona od strane Parlamenta Federacije BiH, ugovore trebalo cijeliti valjanim iako su potpisi ugovarača ovjereni od strane općinskog organa uprave, jer od početka primjene Zakona o notarima i Zakona o stvarnim pravima u Općinskom sudu u Sarajevu ne postoje knjige za ovjeru, a niti referent za ovjeru potpisa.

Prvostepeni sud je u svemu postupio u skladu sa odredbom čl. 61.a) i b) ZPP i na taj način ispunio procesne pretpostavke za rješavanje spornog pravnog pitanja pred Vrhovnim sudom Federacije BiH.

Ranije Zakon o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBIH“, broj 38/78 do 13/94) – u čl. 9. stav 2. propisivao je da ugovor na osnovu koga se prenosi pravo svojine na nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu.

Stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima („Službene novine F BiH“ broj 66/13 i 100/13), članom 371. tč. 4., Zakon o prometu nepokretnosti prestao je da važi.

U čl. 53. Zakona o stvarnim pravima regulisano je da se pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla stiče uknjižbom u zemljišnu knjigu ako zakonom nije drugačije određeno.

Stav (2) čl. 53. propisuje da se pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje u obliku notarski obrađene isprave.

Odlukom Ustavnog suda Federacije BiH broj 22/16 od 06.03.2019. godine utvrđeno je da član 53. stav (2.) u cjelini i stav (3.) u dijelu koji glasi „u kojem slučaju ta isprava mora biti notarski obrađena“....., Zakona o stvarnim pravima nisu u skladu sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine.

Zakon o ovjeravanju potpisa, rukopisa i prepisa („Službeni list SR BiH br.37/1971; 39/75 i 42/89) koji je i sada na pravnoj snazi, propisuje u čl. 1., da ovjeravanje potpisa ili rukopisa je potvrđivanje njihove autentičnosti. Ovjeravanje prepisa je potvrđivanje njegove istovjetnosti sa izvornom ispravom. Ovjeravanjima se potvrđuje istinitost sadržaja isprave.

Prema čl. 2. st. 1., ovjeravanje potpisa, rukopisa i prepisa vrši nadležni općinski organ uprave, a stav 2. reguliše, da ovjeravanje potpisa u zemljišno-knjižnim stvarima vrše organ iz prethodnog stava i osnovni sud (općinski sud).

Član 4. Zakona o notarima Federacije Bosne i Hercegovine (koji je ostao na snazi) reguliše dokaznu snagu notarskih isparava, tako stav (2.) propisuje da su notarske isprave: Isprave nastale notarskom obradom, notarske ovjere i notarske potvrde. Stav (3.) notarske isprave su javne isprave i važe kod svih organa vlasti, pravnih osoba i drugih institucija neovisno od toga od kojeg su notara izdate.

Notarski obrađene isprave koje je notar sačinio u granicama svojih službenih ovlaštenja u propisanoj formi imaju punu dokaznu snagu javne isprave o izjavama datim pred notarom.

Notarske ovjere i potvrde imaju dokaznu snagu javne isprave o činjenicama o kojima se u njima svjedoči.

Čl. 69. st (1) Zakona o notarima koji je takođe ostao na snazi, propisuje nadležnosti notara tako da notar poduzima notarsku obradu isprava, izdaje potvrde, kao i da ovjerava potpise, rukoznake i prepise.

Dakle, od momenta objave presude broj U-22/16 za subjekte prava u Federaciji BiH više ne postoji obaveza sačinjavanja pravnih poslova u vidu notarski obrađene isprave, ali se javlja notarska ovjera potpisa na privatnoj ispravi koja i dalje ostaje privatna isprava i notar ne odgovara za njen sadržaj, s tom da notarska ovjera ima dokaznu snagu javne isprave o činjenicama o kojima se u njima svjedoči. To znači da zbog ukidanja pravnih normi o formi notarskog akta, važeća je primjena pravila obligacionog prava koja se temelji na principu slobode forme ugovora (član 67. do 73. ZOO), pa stranke biraju formu u kojoj će zaključiti ugovor.

Ugovor o prenosu prava na nekretninama ugovorači moraju zaključiti u pismenoj formi, a zbog pravne sigurnosti i eventualnih pravnih posljedica, svoje potpise moraju ovjeriti kod notara ili kod suda.

Ovakva pravna situacija (do usaglašavanja zakona od strane Parlamenta Federacije BiH) je najpribližnija rješenju koje je bilo prije uvođenja notarske službe kada je za promet nekretnina bila propisana kvalificirana pismena forma ugovora, a potpisi stranaka morali biti ovjereni od strane suda.

Slijedom navedenog, Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, na sjednici održanoj 08.12.2022.godine, primjenom čl. 61. d) st.1.ZPP zauzelo je pravno shvatanje kao u izreci ove odluke.

Predsjednik Građanskog odjeljenja
Vrhovnog suda Federacije BiH
Radenko Blagojević, s.r