

Europski dan pravosuđa - 25. listopada 2022. godine
„Mačak u vreći i kako ga izbjeći – kupoprodaja nekretnina na pravno siguran način“.

Kupnja nekretnine, pogotovo obiteljskog doma, spada u najvažnije i najvrednije pravne poslove u životu građana. Zato zaslužuje posebnu pažnju. Bitno je da nakon što su izabrali nekretninu i pregledali ju u naravi, **detektiraju eventualne pravne nedostatke** i budu sigurni da između sklapanja ugovora, plaćanja kupoprodajne cijene, uknjižbe prava vlasništva na njihovo ime i stjecanja posjeda ne dođe do **nemilih „iznenađenja“**, za koja je „mačak u vreći“ tek blaga metafora.

Često je uz odredbe **zemljišnoknjižnog i obveznog te stvarnog prava**, potreban i savjet iz područja **obiteljskog i nasljednog prava i međunarodnog privatnog prava**. Ako se pak radi o kupnji financiranoj od više generacije iste obitelji., ugovaraju se često i **služnosti** za starije članove obitelji (stanovanje, plodouživanje i uporaba) i **zabrana otuđenja i opterećenja** bez njihove dozvole. Kada postoji više kupaca, može se ugovoriti i pravo **prvokupa** među novim vlasnicima, a ponekad se ugovara i pravo „**nazadkupa**“.

Jednako je tako važno i prodavateljima: da budu sigurni da će im **ugovorena cijena biti isplaćena** na vrijeme i da prije ukupne isplate neće predati niti vlasništvo niti posjed.

Posebno treba obratiti pažnju na pravnu sigurnost ako kupujete ili prodajete **novu nekretninu odnosno možda čak i nekretninu koja se tek gradi**.

Kako postići sve to? Kako da kupoprodaja bude buda transparentna i uravnotežena, sportskim rječnikom: **fair play za obje strane?**

Sve je to moguće uz službene radnje javnog bilježnika kojem se obratite i to što je moguće prije, najbolje na samom početku pregovora o namjeravanoj kupoprodaji.

Dobiti ćete **nepristrani savjet pravnog stručnjaka**, koji je **imenovan i pod kontrolom javne vlasti**. Svaki javni bilježnik je magistar prava, s položenim pravosudnim i javnobilježničkim ispitom te propisanim stažom nakon stjecanja tih kvalifikacija. Javni bilježnik mora po službenoj dužnosti utvrditi **pravu i ozbiljnu volju stranaka, upoznati ih sa smislom i posljedicama ugovora te ih upozoriti na sve uočene pravne nedostatke**. Ugovor kojeg sastavi javni bilježnik je **javna isprava**, a ako je nekretnina uredno uknjižena na prodavatelj **provediv je u zemljišnoj knjizi** po prijedlogu kojeg javni bilježnik podnosi u zemljišnu knjigu elektroničkim putem.

Ako kupac želi kupiti nekretninu koja nije uknjižena na prodavatelja (što se kolokvijalno naziva „**vanknjižno vlasništvo**“), javni bilježnik ga je dužan upozoriti na rizik koji je s time svezan i uputiti ga kako može prije ili nakon sklapanja ugovora ispraviti stanje zemljišne knjige u sudskom postupku, ako doista ima posla s vlasnikom. Takvim se ugovorima u pravilu prilažu i dokazi koji upućuju na vlasništvo prednika: rješenja o nasljeđivanju, posjedovni listovi, neprovedeni raniji ugovori o kupoprodaji....i slično.

Javni bilježnik svaki kupoprodajni ugovor dostavlja po sili zakona u Poreznu upravu.



Hrvatska javnobilježnička komora



Europski dan pravosuđa - 25. listopada 2022. godine
„Mačak u vreći i kako ga izbjeći – kupoprodaja nekretnina na pravno siguran način“.

Tako je ured javnog bilježnika, u pravilu, **mjesto na kojem ćete obaviti sve faze** kompleksnog postupka kupoprodaje, uključivši dogovor oko forme i sadržaja eventualno potrebnih punomoći i solemnizaciju ugovora o kreditu, ukoliko se cijena plaća iz bankovnog kredita.

Javni bilježnik provjerava prije sklapanja ugovora i **osobna svojstva stranaka**: da li su ugovaratelji punoljetni, nisu li lišeni poslovne sposobnosti, njihovo državljanstvo, da li čuju i znaju i mogu čitati i pisati, govore li službeni jezik, te **eventualnu primjenu prava EU i MPP**. Po potrebi javni bilježnik traži nazočnost **svjedoka ili sudskog tumača** odnosno **tumača za osobe sa smetnjama** u komunikaciji).

Kako javni bilježnik **provjerava pravno stanje nekretnine, te postoje li na njoj tereti?**

- uvidom u zemljišnu knjigu i katastarsku evidenciju
- po potrebi uvidom u elaborate etažiranja, građevinske i uporabne dozvole, energetski certifikat, isprave o legalizaciji i druge isprve kojima stranke raspolažu
- informacije o bračnoj stečevini.
- informacije o tome je li nekretnina npr. zaštićeno kulturno dobro ili zaštićeni obalni pojas....

Jednaki oprez kao kod sklapanja ugovora je potreban i kod **sklapanja predugovora, davanja kapare i davanja punomoći** za kupoprodaju nekretnine. I te isprave vam javni bilježnik može sastaviti u obliku javne isprave.

Kako javni bilježnik osigurava kupca da u trenutku plaćanja cijene ima dokaz da će nakon plaćanja bez smetnji biti uknjižen? Predbilježbom prava vlasništva ili **zabilježbom prvenstvenog reda**, a moguće je i deponiranje (**ostavljanje u pologu** kod javnog bilježnika) i tabularne izjave i / ili kupoprodajne cijene).

Kako javni bilježnik osigurava prodavatelja da se kupac neće uknjižiti prije plaćanja cijene? Izdavanjem **tabularne izjave odvojeno od samog ugovora**, te uknjižbom prava vlasništva na kupca tek **nakon isplate**, a moguće je i deponiranje (**ostavljanje u pologu** kod javnog bilježnika i tabularne izjave i /ili kupoprodajne cijene).

Za čuvanje novca u pologu javni bilježnik im **poseban račun u banci**, odvojen od njegov imovine. Može se ugovoriti da iz pologa javni bilježnik najprije isplati od ranije postojeće dugove prodavatelja i ostatak cijene isplati prodavatelju).

Koliko su troškovi javnobilježničkog akta o kupoprodaji nekretnine i eventualnog pologa? Troškovi (javnobilježnička pristojba, nagrada i PDV) **ovise najviše o cijeni nekretnine**. Najčešće stranke ugovaraju da te troškove snose na jednake dijelove. **Porez na promet nekretnina** po zakonu snosi kupac, ali stranke mogu ugovoriti da će prodavatelj kupcu naknaditi dio ili cijeli iznos poreza.

Podaci o javnim bilježnicima u Vašoj blizini dostupni su na www.hjk.hr



Hrvatska javnobilježnička komora

