

Europski dan pravosuđa - 25. listopada 2023.godine

BRZINA, ALI OPREZ (kod sklapanja pravnih poslova)

Brzina je u svakodnevnom životu veoma važna, o njoj često ovisi i naš odabir pojedine usluge ili proizvoda. Rado uzmemo krovopokrivača koji će prije jesenskih kiša popraviti krov; kupujemo li punjač za baterije uzeti ćemo onaj s kraćim vremenom punjenja... .. Brzina je oduvijek i u pravnoj teoriji i praksi važan čimbenik, a to potvrđuje i latinska izreka: **bis dat, qui cito dat** - dvostruko daje tko brzo daje!

Najbolji primjer je **plaćanje**; dugovanje ili cijena plaćeni u kratkom roku više vrijede od onoga plaćenog nakon dugog roka dospelosti ili čak dugotrajnog sporenja pred sudom. Slijedom toga i ažurno postupanje suda i javnog bilježnika, vrijedi više.

Jednako kao i u prometu na cesti, u pravu odnosno pravnim poslovima, pogotovo ugovorima, **brzina, koliko god je poželjna, ne smije isključiti oprez**. Kako što prometna pravila postoje u svrhu prevencije prometnih nesreća, u pravu postoje, počevši još od rimskih vremena, **norme kojima se, ako budu ugovorene, sprječava šteta za ugovaratelje i budući sporovi**.

U žurbi se ne smije propustiti **provjeriti činjenice** koje su bitne za sklapanje pravnog posla, točno odrediti **što ugovorne strane žele postići**, na koji način je to moguće da budu **zaštićene ugovorne strane i poštovan zakon**.

S druge strane, uporabom **informacijskih tehnologija**, u velikoj mjeri možemo **ubrzati** dobivanje potrebnih informacija (na primjer podataka iz zemljišne knjige, katastra, sudskog registra) i nakon sklapanja ugovora ubrzati provedbu u odgovarajućem registru (također u zemljišnoj knjizi, katastru, sudskom registru, poreznoj evidenciji).

Javni bilježnici su **službene osobe koje imaju tehničke mogućnosti da ubrzaju postupanje** te strankama uštede vrijeme na pribavljanju podataka i provedbi sklopljenih ugovora u odgovarajućim evidencijama. Ujedno imaju zakonsku odgovornost da **kada pišu ugovore ili ih solemniziraju**, provjere **pravu i ozbiljnu volju** stranaka, objasne im **smisao i posljedice** posla koje namjeravaju poduzeti. Pri tome je postupanje javnih bilježnika detaljno propisano, oni moraju **poštovati propise o obliku i sadržaju** javnobilježničkih isprava. Tako funkcionira javno bilježništvo u **22 države članice EU, u preko 40.000 javnobilježničkih ureda**, budući da samo ujednačena kvalitetna procedura i nepristrana uloga javnih bilježnika daju rezultat u obliku prevencije sporova te zaštite svih ugovornih strana.

Posebna pažnja potrebna je kod ugovora koje sklapaju osobe koje spadaju u takozvane **ranjive skupine** društva. To su djeca, osobe lišene poslovne sposobnosti, starije osobe, osobe s teškoćama u komuniciranju, oštećenog vida ili sluha, osobe slabijeg obrazovanja ili lošeg imovnog stanja. Za neke od njih postoje posebne zaštitne mjere (kao na primjer suglasnost tijela skrbi za osobe bez poslovne sposobnosti ili suda za maloljetne osobe). Javnim bilježnicima je propisano i kako postupati kada osobe ne vide ili ne čuju ili ne govore, uopće, ili ne govore



Hrvatska javnobilježnička komora



službeni jezik. Za sva postupanja se primjenjuju i etičke norme po kojima se ranjivim skupinama mora od strane javnog bilježnika posvetiti posebna pažnja.

Sve što važi za ugovore, treba jednako oprezno primjenjivati i kod **davanja punomoći**. Kada se ugovor sklapa po punomoćniku, treba biti osigurano da onaj tko daje punomoć **razumije i želi** da se po toj punomoći sklopi **ugovor određenog sadržaja i učinaka**. Zato je uputno već kod davanja punomoći zatražiti od javnog bilježnika da ju i sadržajno i formalno sastavi na pravilan način, To štiti onoga koji daje punomoć, ali i štiti punomoćnika od eventualnih kasnijih prigovora da je punomoć prekoračio ili zlorabio. U konačnici, i druga ugovorna strana može tako biti sigurna da nema nedostataka u punomoći koje bi utjecale na jednom sklopljeni ugovor.

Veoma često se događa da kod sklapanja ugovora treba uzeti u obzir **elemente inozemnosti**. Mnogi naši građani žive u inozemstvu, mnogi naši sugrađani su stranci. U EU oko 15% parova žive u drugim država, ili su podrijetlom iz različitih država. U nekim je državama postotak i dvostruko veći. To može predstavljati tehničku ili pravnu prepreku za brzo sklapanje ugovora, ali javni bilježnik će stranke savjetovati kako tu prepreku otkloniti, odnosno primijeniti odgovarajuće pravne norme. Potrebno je pogotovo paziti kako se prekogranične okolnosti reflektiraju na **nasljedna prava, pitanje bračne stečevine, rješavanje eventualnih sporova**.

Javni bilježnik je po zvanju magistar prava; nakon položenog pravosudnog i javnobilježničkog ispita ima propisani broj godina prakse. Stoga je u stanju za konkretni pravni posao strankama **savjetovati** koje pravne instrumente koristiti da budu zaštićene u jednakoj mjeri. Uz javne bilježnike rade i njihovi **suradnici**, od koji prisjednici imaju također položen pravosudni i javnobilježnički ispit te savjetnici koji su obično mlađi pravnici s položenim pravosudnim ispitom. I suradnici ostalih struka, koji kao **javnobilježnički referenti** rade na kompleksnim administrativnim poslovima i računalnoj obradi podataka, moraju imati posebna znanja iz nadležnosti javnobilježničke službe. Sve njih obvezuje i **javnobilježnički etički kodeks** i obvezni su **kontinuirano i organizirano se educirati** tijekom cijelog radnog vijeka, kako u pogledu novih propisa tako i u pogledu primjene informacijske tehnologije.

Funkcija javnih bilježnika se uklapa u **digitalizaciju cijelog društva i pogotovo u digitalizaciju pravosuđa** na način se **uz brzinu koju daje tehnologija očuva savjetodavna i preventivna uloga nepristrane službene osobe**, koja je jednostavno dostupna i postupa prema svima na jednaki način. Osim toga je javni bilježnički ured i mjesto gdje se **spajaju digitalni i stvarni svijet**, javni bilježnik je odgovorni ulazni **filter za sigurnost podataka**, koji preko njega ulaze u državne registre i evidencije, prije svega u sudski sustav zemljišne knjige, sudskog registra, sustav registara koje vodi Hrvatska javnobilježnička komora (registri oporuka, zadužnica i bjanko zadužnica i anticipiranih naredbi), sustav Porezne uprave, sustav Ministarstva nadležnog za gradnju i tijela nadležnih za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma. Nadzor nad javnobilježničkom službom vrše Hrvatska javnobilježnička komora i Ministarstvo pravosuđa i uprave.

Brojni naši **sugrađani se ne služe informacijskim tehnologijama**. Oni mogu u javnobilježničkim uredima neposrednim pristupom ishoditi dokumentaciju dostupnu e-putem,



Hrvatska javnobilježnička komora



kao na primjer izvadak iz zemljišne knjige. Kada budu prilagođeni posebni zakoni, i građani koji ne rabe informacijsku tehnologiju će moći iz javnobilježničkog ureda u svojoj blizini na siguran način putem aplikacije **NotarOnline** sudjelovati u radu javnih bilježnika na daljinu.

PRIMJER SKLAPANJA UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Nakon razgledavanja i provjere stanja nekretnine **u naravi**, radi pravne sigurnosti kupca i prodavatelja, **kada pristupite k javnom bilježniku koji će sastavljati ugovor provjerava se i precizira naročito sljedeće:**

1. Stanje nekretnine u **zemljišnim knjigama** (opis, svojstvo kulturnog dobra, nedostatak akta za uporabu)
2. Stanje nekretnine u **katastru** (oblik, površina, izgrađenost, položaj)
3. **Sposobnost** ugovornih strana za sklapanje ugovora (poslovna sposobnost, uvjet državljanstva kupca)
4. Da li je **prodavatelj uknjižen kao vlasnik** ili je potrebno provesti ispravni postupak u zemljišnoj knjizi (što je moguće i prije sklapanja i nakon sklapanja ugovora, sa i bez prethodnih geodetskih izmjera, ali se moraju prema tome konkretno prilagoditi ugovorni uvjeti, dogovoriti tko snosi pripadajuće troškove te eliminirati predvidivi rizici)
5. Da li je prodavatelj uknjižen s pravilnim **osobnim** podacima
6. Da li je za prodaju potrebna kakva **dozvola**
7. Da li je prodavatelj u obvezi predočiti **energetski certifikat** bez kojeg je ugovor valjan, ali se prodavatelj izlaže prekršajnoj odgovornosti
8. Pitanje **bračne ili izvanbračne stečevine**
9. **Tereti** na nekretnini (upisani i neupisani)
10. **Obveze** koje terete nekretninu i kako ih namiriti iz kupoprodajne cijene, da bi kupac stekao nekretninu bez obveza (najčešće se radi o brisanju ranije upisanih hipoteka)
11. Rok i način **plaćanja** kupoprodajne cijene
12. Eventualno **kreditiranje** kupca od strane banke za cijelu ili dio cijene
13. Da li se kod kupnje ugovara zasniva **služnost** ili kakvo drugo pravo za treću osobu (na primjer za roditelje koji daruju novce za kupnju nekretnine ili za primatelja uzdržavanja čija se nekretnina prodaje da bi se kupila druga)
14. Kako ugovoriti odredbe koje **institutima obveznog, stvarnog i zemljišnoknjižnog prava osiguravaju sve ugovorne strane** (na primjer **predbilježba** kupca u zemljišnim knjigama, te tek **nakon plaćanja** cijene **uknjižba** prava vlasništva na ime kupca)
15. Stupanje kupca u **posjed** nekretnine (rok, način, osiguranje stupanja u posjed ovršnim klauzulama i osiguranje nekretnine za vrijeme eventualne odgode na dulje vrijeme)
16. Kakve su **porezne** obveze i gdje se mogu dobiti odgovarajuće upute za kompleksnija pitanja (Porezna uprava, knjigovođe, porezni savjetnici, revizori)



Hrvatska javnobilježnička komora



Ukoliko stranke žele, mogu i **plaćanje kupoprodajne cijene izvršiti preko posebnog računa javnog bilježnika**. Polog kod bilježnika je izjednačen sa sudskim pologom, Javni bilježnik iz pologa isplati prodavatelju kupoprodajnu cijenu pod uvjetima iz ugovora. Pri tome mu stranke ponekad nalože da najprije plati dugovanja trećim osobama, koja terete nekretninu.

U pojedinim predmetima treba uključiti i građevinskog i/ili geodetskog stručnjaka (npr. za provjeru klizišta i oštećenja zgrada, da li se čestica nalazi u zoni gradnje, da li je potrebna i moguća parcelacija i slično).

PRIMJER SKLAPANJA UGOVORA O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU

PRIMJER SKLAPANJA UGOVORA O DOSMRTNOM UZDRŽAVANJU

Uz opće elemente o strankama, njihovoj volji i sposobnosti te nekretninama, kao što je opisano kod kupoprodaje, kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, potrebno je **detaljno i konkretno**:

-opisati **obveze** davatelja uzdržavanja prema stvarnoj situaciji (kao na primjer: osigurati potpuno zbrinjavanje u nekretnini, dok god je to s aspekta medicinske skrbi za bolesnika moguće, što naročito znači osiguravanje domaće zdrave hrane, njege, održavanje čistoće odjeće, obuće, osobne higijene, zagrijavanje i čišćenje stambenog prostora, davanje lijekova, dovođenje liječnika, odvođenje liječniku, posjećivanje u slučaju boravka u bolnici, uređenje okućnice, čišćenje snijega, obrada poljoprivrednog zemljišta, novčano pomaganje ako mirovinska primanja ne bi bila dovoljna za uzdržavanje, plaćati troškove režija, odvoziti u veće kupovine, posjete, na groblje i slično, u slučaju smrti pokopati po mjesnim običajima na mjesnom groblju, snositi troškove pokopa te trajno održavati grob i plaćati grobnu naknadu, brinuti za kućnog ljubimca i nakon smrti primatelja uzdržavanja, u slučaju smještaja u ustanovi redovito posjećivati, nadzirati kako se s osobom postupa, doplaćivati troškove smještaja i potreban novac za džeparac, higijenske potrepštine i ostalo)

-ugovoriti gdje će primatelj uzdržavanja **stanovati** te kako i gdje će biti organizirana njega i skrb ukoliko ne bude moguća njega bolesnika kod kuće.



Hrvatska javnobilježnička komora



Na mrežnoj stranici Hrvatske javnobilježničke komore naći ćete podatke o svim javnim bilježnicima u Republici Hrvatskoj, njihovom radnom vremenu i kontaktima:

www.hjk.hr

Stranke se primaju i bez najave, ali je korisno dogovoriti telefonom ili elektroničkom poštom termin dolaska u ured.



Hrvatska javnobilježnička komora

