

## **BOLJE SPRIJEČITI NEGO LIJEČITI – JAVNI BILJEŽNICI SU DIO PREVENTIVNOG I IZVANPARNIČNOG PRAVOSUĐA**

Narodna poslovice „BOLJE SPRIJEČITI NEGO LIJEČITI“ poručuje na kratak i jednostavan način da je za zdravlje svakog čovjeka i zajednice bolja preventiva.

No, prevencija ne postoji samo kod bolesti, već i u pravnom sustavu.

Tu možemo bolest usporediti s parnicama i štetom koju netko može pretrpjeti u svezi nekog pravnog posla kojeg je poduzeo. Kakva je tu prevencija moguća? Kako spriječiti moguće štetne posljedice?

Tijekom više stoljeća se u pravnim sustavima mnogih europskih i država razvijalo preventivno pravosuđe, s ciljem da se izbjegnu štetne posljedice pojedinih pravnih radnji u poslovima koji u životu pojedinca i poslovanju kompanija imaju veliku važnost. Time se ujedno i pravosuđe rastereti od sporova. Nositelji najvećeg dijela preventivne pravne funkcije su u 22 države članice EU javni bilježnici.

Kako? Javni bilježnici su nositelji javnih ovlasti i da bi ih mogli izvršavati moraju biti nepristrani te savjetovati strankama koje im se obrate kako neki pravni posao poduzeti, a da se izbjegnu kasniji sporovi i da formulacije ugovora odgovaraju interesima svih ugovaratelja podjednako. Da bi to mogli, javni bilježnici moraju utvrditi pravu i ozbiljnu volju stranaka, provjeriti njihovu pravnu sposobnost, objasniti im kako na zakoniti i siguran način mogu postići cilj koji nekim poslom žele ostvariti. Kako bi javni bilježnici u dovoljnoj mjeri poznavali pravne norme, propisano da javni bilježnici moraju biti magistri prava s položenim pravosudnim ispitom i javnobilježničkim ispitom te potrebnim brojem godina rada nakon polaganja pravosudnog ispita.

Nije dovoljno samo poznavanje prava, javni bilježnici prema odredbama zakona moraju ispunjavati i važan uvjet da budu dostojni javnog povjerenja. Zato se kod imenovanja uzimaju u obzir i okolnosti njihovog ponašanja i rada u službi koju su do tada obavljali.

Osim prevencijom kod sklapanja pravnih poslova, javni bilježnici rasterećuju sudove i time što kao sudski povjerenici obavljaju dio sudskih nadležnosti. Time se određeni, najčešće izvanparnični postupci čine dostupnijim građanima, jer bilježnici postoje i u manjim mjestima gdje nema sudova. Kontrola u vidu pravnih lijekova u tim postupcima ostaje u rukama sudova.

Da bi se bolje razumjelo kakve su sve vrste isprava i službenih radnji u nadležnosti javnih bilježnika, kratko i pregledno ćemo ih opisati.

### **1. JAVNOBILJEŽNIČKI AKT**

Od javnog bilježnika možete zatražiti sastavljanje kupoprodajnih i darovnih ugovora nekretnina ili pokretnina, ugovora o najmu ili zakupu, punomoći kao i drugih isprava isprava o pravnim poslovima ili izjavama i u tom slučaju javni bilježnik će ih sačiniti u **obliku javnobilježničkog akta**.

Pri sastavljanju javnobilježničkog akta javni bilježnik ispituje da li su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i sklapanje posla, objašnjava strankama smisao i posljedice posla i uvjerava se o njihovoj pravoj i ozbiljnoj volji. Javni bilježnik će izjave sudionika potpuno jasno i određeno

## **BOLJE SPRIJEČITI NEGO LIJEČITI – JAVNI BILJEŽNICI SU DIO PREVENTIVNOG I IZVANPARNIČNOG PRAVOSUĐA**

sastaviti pismeno i onda sam pročitati strankama i neposrednim pitanjima uvjeriti se da li sadržaj javnobilježničkog akta odgovara volji stranaka.

Odmah po sačinjenju javnobilježničkog akta temeljem kojeg stranci pripada neko pravo koje je potrebno upisati u zemljišne knjige, od javnog bilježnika možete zatražiti **i da se sudu dostavi prijedlog za upis u zemljišne knjige**. Tu radnju javni bilježnik vrši elektroničkim putem, stranci se daje potvrda o zaprimanju sa Z-brojem pod kojim je prijedlog zaprimljen i stavljena plomba na nekretninu. Time se postiže visoka razina pravne sigurnosti i strankama omogućava da na jednom mjestu obave sve potrebne radnje.

Posebno visoku razinu sigurnosti kod kupoprodaja nekretnina stranke mogu ostvariti ako nakon potpisa ugovora o kuporodaji nekretnina javni bilježnik u zemljišnu knjigu dostavi prijedlog za predbilježbu prava vlasništva za kupca. Tek nakon tog kupac plaća cijenu prodavatelju i javni bilježnik u zemljišnu knjigu dostavlja prijedlog za opravdanje predbilježbe, što znači uknjižbu prava vlasništva na ime kupca. Tako je prodavatelj siguran da se kupac neće uknjižiti prije nego mu plati cijenu, a upac je siguran da nakon plaćanja cijene neće imati problema s uknjižbom (zato što mu predbilježba čuva red prvenstva uknjižbe prava vlasništva i onemogućuje za njega štetne posljedice, na primjer, ako ista nekretnina bude dva puta prodana raznim kupcima ili ako bude uknjižena kakva ovrha ili parnica na istu nekretninu koja je kupljena).

### **2. POTVRDA (SOLEMNIZACIJA) PRIVATNIH ISPRAVA**

Sudionici u pravnom poslu, svi ili neki od njih, mogu isprave o pravnom poslu potvrditi kod javnog bilježnika, ako nisu u pitanju pravni poslovi za koje je propisana obvezatnost oblika javnobilježničkog akta.

Za razliku od slučaja kada javni bilježnik sačinjava cjelokupni javnobilježnički akt, prilikom solemnizacije stranka podnosi javnom bilježniku već sačinjenu ispravu, u obliku podobnom za solemnizaciju (potvrdu). Javni bilježnik će privatnu ispravu ispitati i ako za to ne nađe zapreka potvrdit će je. Potvrđena isprava ima **snagu javnobilježničkog akta**, što znači da ima dokaznu snagu javne isprave (njome se dokazuje istinitost onog što se u njoj potvrđuje ili određuje). Ako su za to ispunjeni uvjeti, potvrđena privatna isprava ima **snagu ovršnog javnobilježničkog akta**, tj. svojstvo da se na temelju nje može tražiti prisilno ostvarenje tražbine koja je u njoj utvrđena, odnosno može se tražiti ovrha, nakon dospelosti tražbine i ishođenja klauzule ovršnosti.

Kao i u slučaju sačinjenja javnobilježničkog akta, odmah po solemnizaciji isprave temeljem koje stranci pripada neko pravo koje je potrebno upisati u zemljišne knjige, od javnog bilježnika možete zatražiti **i upis u zemljišne knjige**. Najčešće su u praksi to uknjižbe hipoteka za osiguranje kreditnih tražbina.

Upis u zemljišne knjige vrši se elektroničkim putem, stranci se daje potvrda o zaprimanju sa Z-brojem pod kojim je upis zaprimljen i time se postiže visoka razina pravne sigurnosti (isprava je pročitana i provjerena je njezina ispravnost od strane javnog bilježnika, a u zemljišnim knjigama vidjiva je plomba koja ukazuje da je u tijeku promjena upisa u određenom zemljišnoknjižnom tijelu) te strankama omogućava da na jednom mjestu obave sve potrebne radnje. Nakon uknjižbe hipoteke javni bilježnik može odmah izdati novi izvadak iz zemljišne knjige s upisanom hipotekom te stranci predtati ispis rješenja o uknjižbi s elektroničkim potpisom suca.

## **BOLJE SPRIJEČITI NEGO LIJEČITI – JAVNI BILJEŽNICI SU DIO PREVENTIVNOG I IZVANPARNIČNOG PRAVOSUĐA**

### **3. OVJERA POTPISA**

Ukoliko od javnog bilježnika tražite samo ovjeru potpisa na privatnoj ispravi, a ne i njezinu potvrdu (solemnizaciju), tada se javni bilježnik treba upoznati sa sadržajem pismena samo onoliko koliko je to potrebno za popunjavanje rubrika upisnika o ovjerama i potvrdama. **On nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni na dotični posao, kao što je to u slučaju solemnizacije ili prilikom sačinjenja javnobilježničkog akta.**

Javni bilježnik samo utvrđuje identitet stranke i potvrđuje da je u njegovoj nazočnosti svojeručno potpisala pismeno, ili svoj rukoznak na njega stavila, ili da je potpis ili rukoznak, koji je već na pismenu, pred njim priznala kao svoj.

Odmah po ovjeri potpisa na ispravi temeljem koje stranci pripada neko pravo koje je potrebno upisati u zemljišne knjige, od javnog bilježnika možete zatražiti **i upis u zemljišne knjige**. Međutim, kako javni bilježnik ispravu nije ispitao u njezinom sadržaju, stranci nije u mogućnosti ni potvrditi da je isprava koja je predana za upis u zemljišne knjige ujedno i podobna za upis određenog prava. Dalje, postiže se znatno manja razina pravne sigurnosti, nego u slučaju sačinjenja javnobilježničkog akta ili solemnizacije privatne isprave.

### **4. PUNOMOĆI**

Sigurno ste se više puta susreli s situacijom kada jednostavno niste imali vremena sami obaviti neki posao ili vam je neke poslove jednostavno preteško i prekomplicirano obavljati osobno. U takvim slučajevima možete drugoj osobi izdati punomoć. Posebno je povećan broj punomoći u vrijeme epidemije te otežanog putovanja stranaka.

Važno je naglasiti da punomoći zbog otežanog kretanja i inače često daju starije i osobe s teškoćama u kretanju te je veoma važno da se kod ranjivih skupin punomoć ne bi zloupotrijebila, a to se postiže pažljivim sastavom punomoći i provjerom da li onaj koji ju daje dosita želi posljedice posla koji će s epom toj punomoći poduzeti.

Punomoć je ovlaštenje za zastupanje koje opunomoćitelj pravnim poslom daje opunomoćeniku.

**U takvim slučajevima važno je da je punomoć sačinjena u valjanom obliku i da sadržajno sadrži sve potrebno kako bi se posao po punomoćniku mogao obaviti.**

U javnobilježničkom uredu možete dobiti informaciju o obliku koji je potreban za pojedinu punomoć te ujedno od javnog bilježnika zatražiti da sačini punomoć kako bi bili sigurni da će ona biti ispravna za poduzimanje potrebne radnje, sklapanje pravnog posla, od strane punomoćnika.

Hrvatska javnobilježnička komora zalaže se za osnivanje registra izdanih punomoći i opoziva punomoći kako bi se uklonila mogućnost falsificiranja punomoći ili neovlašteno poduzimanje radnji po punomoći nakon njezina opoziva. Predviđa se uskoro i mogućnost da javni bilježnici iz cijele EU mogu izravno provjeravati odnosno e-putem dostavljati punomoći jedni drugima da se izbjegnu prijevare i zloporabe.

### **5. PEČAT I ŠTAMBILJ**

## **BOLJE SPRIJEČITI NEGO LIJEČITI – JAVNI BILJEŽNICI SU DIO PREVENTIVNOG I IZVANPARNIČNOG PRAVOSUĐA**

„Samo mi ovdje udarite pečat“, rečenica je koju često čujemo od stranaka. **Javni bilježnik nikada na privatne isprave ne stavlja samo pečat, već otiskuje i štambilj.** Štambilj se koristi radi jednostavnijeg pisanja teksta same ovjere ili potvrde. U njemu je sadržan opis svih radnji koje je javni bilježnik poduzeo prije stavljanja samog pečata i potpisa te je stoga uvijek preporučljivo **PAŽLJIVO** čitati štambilje na ispravama koje su Vam predočene. Tek tako možete znati da li isprava ima ispravan oblik koji je potreban za obavljanje pojedinog pravnog posla.

Nekada su se štambilji otiskivali nakon otiskivanja na jastučić s tintom, danas je tekst štambilja ispis s računala.

Pečat i potpis javnog bilježnika već od 2007. u propisanim slučajevima može se zamijeniti elektroničkim potpisom javnog bilježnika. Uskoro će i cijela isprava javnog bilježnika moći biti sastavljena u obliku elektroničke isprave, a da ne gubi na svojoj suštini i pravnoj snazi.

*Staviti prilog primjera štambilja ovjere i solemnizacije.*

### **6. UPISNICI KOJE VODI HJK**

Hrvatska javnobilježnička komora vodi i upisnike koji uz ostalo imaju i preventivnu funkciju.

Najstariji je Hrvatski upisnik oporuka, koji povećava sigurnost da će u njemu prijavljena oporuka u slučaju smrti osobe koja ju je sastavila, stvarno biti proglašena i uzeta u obzir u ostavinskom postupku. Sadržaj oporuke u upisniku nije vidljiv, a podatke da postoji može dobiti samo sud odnosno javni bilježnik koji vodi ostavinski postupak.

Hrvatski registar zadužnica i bjanko zadužnica prevenira da se na naplatu šalju falsificirane zadužnice.

Registar anticipiranih naredbi i punomoći osigurava u slučaju potrebe dostupnost podataka o naredbama i punomoćima koje građani daju sukladno posebnim propisima, na primjer u slučaju izjava o liječenju, mjerama za održavanje na životu i drugo.

### **7. EUROPSKI DAN PRAVOSUĐA, 25. listopada**

Europski dan pravosuđa, koji su 2003. godine ustanovili Vijeće Europe i Europska komisija, države članice Vijeća Europe već tradicionalno obilježavaju 25. listopada. **Svrha obilježavanja tog dana je približavanje pravosuđa građanima te upoznavanje s pravnim sustavom i radom sudova.** To je prigoda da građani sudjeluju u organiziranim programima koji uključuju predstavljanje načina rada pravosudnog sustava te upoznavanje s njim.

Javni bilježnici se kao dio pravosudnog sustava već niz godina uključuju u ovu manifestaciju.

Hrvatska javnobilježnička komora ove godine odabrala je temu „Bolje spriječiti, nego liječiti“, kojom se nastoji građanima ukazati na važnost prevencije u svrhu postizanja pravne sigurnosti izbjegavanja sporova.

Osnovne informacije potražite u našim ranijim objavama, dok dodatna pojašnjenja možete uvijek zatražiti kao stranka u uredu javnog bilježnika.