

ORIGINALNI NAUČNI ČLANAK

Dr Vladimir Crnjanski*

USLOVI ZA SOLEMNIZACIJU UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI ZAKLJUČENOG U VANSUDSKOM POSTUPKU NAMIRENJA

Apstrakt: U Republici Srbiji je Zakonom o hipoteci uređen vansudski postupak hipotekarnog namirenja. I pored toga što u našem pravnom sistemu postoji paralelizam zakonskih formi zasnivanja hipoteke, najčešće se hipoteka zasniva u formi javnobeležničkog zapisa koji ima snagu izvršne isprave. U postupku vansudskog namirenja ne učestvuje nijedan organ javne vlasti, pa je uloga javnog beležnika posebno značajna prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja. U ovom radu poseban akcenat se stavlja na odsustvo zakonskih razloga za uskraćivanje službene radnje kao jednog od osnovnih uslova bez čijeg ispunjenja javni beležnik ne može da pristupi solemnizaciji ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja. Pomenuto pitanje je pravno delikatno posebno zbog činjenice da se vansudski postupak namirenja sprovodi bez kontrole organa javne vlasti. Iako postoje određena pravna stanovišta koja pomenutom problemu pristupaju iz različitih uglova posmatranja, u našoj pravnoj doktrini do sada ovo pravno pitanje nije sagledano u svetlu razloga za uskraćivanje službene radnje propisanih zakonom koji uređuje javnobeležničku delatnost. Upravo zbog toga, cilj ovog rada je da se na sveobuhvatan i pravno obrazložen način razjasni celina problema koja se pojavljuje pred javnim beležnikom prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja.

Ključne reči: vansudski postupak namirenja, uslovi za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja, zakonski razlozi za uskraćivanje službene radnje.

1. UVOD

Hipoteka je bezdržavinsko založno pravo na nepokretnoj stvari i nastaje upisom u registar nepokretnosti. Kao stvarno pravo, hipoteka je ne-

* Pravni konsultant, advokatska kancelarija Gašić u Beogradu
e-mail: dg51@sbb.rs

deljiva i odlikuje se pravom sledovanja.¹ Osnovni subjekti hipotekarnog odnosa su: hipotekarni poverilac i hipotekarni dužnik. Hipotekarni poverilac je poverilac iz osnovnog pravnog posla, dok hipotekarni dužnik može biti i neko treće lice a ne samo dužnik iz osnovnog pravnog posla. Zakon o hipoteci propisuje da je hipoteka založno pravo na nepokretnosti koje ovlašćuje poverioca da zahteva, ukoliko dužnik ne isplati dug o dospelosti, naplatu potraživanja obezbeđenog hipotekom iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti, pre običnih poverilaca ili docnijih hipotekarnih poverilaca, bez obzira na to u čijoj svojini se nepokretnost nalazi.²

Ugovor o hipoteci zaključuje se u formi javnobeležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.³ Isto pravilo važi i za založnu izjavu jer po formi i sadržini odgovara ugovoru o hipoteci.⁴ Međutim, samo ukoliko je ugovor o hipoteci zaključen u formi javnobeležničkog zapisa, on ima snagu izvršne isprave, pod uslovom da sadrži i druge zakonom određene elemente.⁵ Prema tome, u formi javnobeležničkog zapisa sačinjavaju se ugovor o hipoteci i založna izjava ako sadrže izričitu izjavu obavezanog lica da se na osnovu ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave, može, radi ostvarenja dugovane činidbe, po dospelosti obaveze, neposredno pokrenuti prinudno izvršenje, sudskim ili vansudskim putem.⁶

- 1 Hiber, D., Živković, M., 2015, *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*, knjiga prva, Beograd, str. 225–226. Hipoteka je založno pravo na nepokretnoj stvari, dok se zaloge pokretnih stvari (brodova, vazduhoplova) ne smatraju hipotekom nego osobenim zalagama – nezavisno od toga što se i u odnosu na njih supsidijarno primenjuju pravila hipotekarnog prava.
- 2 Član 2. Zakona o hipoteci, *Službeni glasnik RS*, br. 115/05, 60/15, 63/15, 83/15. Dalje u tekstu: ZH.
- 3 Član 10. stav 1. ZH.
- 4 Član 14. stav 3. ZH.
- 5 Član 15. ZH. U ovom članu su navedeni svi zakonski elementi koje mora da sadrži izvršni ugovor o hipoteci, odnosno izvršna založna izjava o zasnivanju jednostrane hipoteke.
- 6 Videti o tome: Crnjanski, V., 2018, *Izvršnost javnobeležničkog zapisa*, doktorska disertacija, Pravni fakultet Univerziteta Union u Beogradu, str. 147–175. Ugovor o hipoteci i založna izjava ako sadrže izričitu izjavu obavezanog lica da se na osnovu ugovora o hipoteci, odnosno založne izjave, može, radi ostvarenja dugovane činidbe, po dospelosti obaveze neposredno sprovesti prinudno izvršenje, sudskim ili vansudskim putem, predstavljaju pravne poslove za koje zakonodavac propisuje formu javnobeležničkog zapisa kao uslov njihove punovažnosti (član 82. stav 1. tačka 3. Zakona o javnom beležništvu). Javnobeležnički zapis ima snagu izvršne isprave ako je u njemu utvrđena određena obaveza na činidbu o kojoj se stranke mogu sporazumeti i ukoliko sadrži izričitu izjavu obavezanog lica da se na osnovu njega, radi ostvarenja dugovane činidbe, po dospelosti obaveze, može neposredno sprovesti prinudno izvršenje. Ukoliko prinudno izvršenje ne sprovodi sud, javnobeležnički zapis mora da sadrži i druge posebne elemente predviđene zakonom (član 85. stav 1. Zakona o javnom

Javnobeležnički zapis o zasnivanju hipoteke koji je u celosti sačinjen od strane javnog beležnika u zakonom propisanom postupku ima značaj izvršne isprave. Javni beležnik u postupku za sačinjavanje izvršnog javnobeležničkog zapisa svojim aktivnim učešćem doprinosi njegovom pravnom kvalitetu jer je reč o izvršnoj ispravi koja počiva na stranačkoj dispoziciji. Dosledno tome, javni beležnik, kao organ javne vlasti, poseduje i zakonsko ovlašćenje za preventivnopravnu kontrolu stranačke dispozicije. Kako javnobeležnički zapis kao vrsta izvršne isprave ima značaj i javne isprave, smatra se da je istinita pravna dispozicija koja je u njemu utvrđena sve dok se ne dokaže suprotno. Najupečatljiviji dokaz da javni beležnik obavlja javnu službu jeste njegovo zakonsko ovlašćenje da može ne samo da sačini nego i da izda javnobeležnički zapis koji ima snagu izvršne isprave (izvršni opravak javnobeležničkog zapisa).⁷

2. VANSUDSKI POSTUPAK NAMIRENJA

Funkcionisanje svakog pravnog sistema ne može se zamisliti bez izvršnog postupka, jer pravo na pravnu zaštitu dobija svoj potpuni smisao

beležništvu). Prema tome, pored utvrđene određene obaveze na činidbu, o kojoj se stranke mogu sporazumeti, javnobeležnički zapis kao vrsta izvršne isprave mora da sadrži i izričitu izjavu obavezanog lica da se na osnovu njega može, radi ostvarenja dugovane činidbe, po dospelosti obaveze „neposredno sprovesti prinudno izvršenje“. I pored ovakve zakonske formulacije, ispravnije je izričitu izjavu nosioca određene obaveze na činidbu koja je utvrđena u izvršnom javnobeležničkom zapisu vezati za mogućnost da se na osnovu njega može, radi ostvarenja dugovane činidbe, po dospelosti obaveze, neposredno *pokrenuti postupak prinudnog izvršenja*. Izvršni poverilac podnošenjem predloga za izvršenje na osnovu izvršne isprave (verodostojne isprave) pokreće izvršni postupak, a samo u zakonom određenim slučajevima postupak izvršenja se pokreće po službenoj dužnosti. Ukoliko je o predlogu za izvršenje odlučeno isključivo donošenjem rešenja o izvršenju, prelazi se u stadijum sprovođenja izvršenja. Shodno tome, donošenje rešenja o izvršenju predstavlja završni deo početne faze u izvršnom postupku koja nužno prethodi fazi sprovođenja izvršenja, a sam tok sprovođenja izvršenja uređen je pravilima zakona koji uređuje postupak izvršenja i obezbeđenja i nije isključivo uslovljen izričitom izjavom nosioca određene obaveze na činidbu koja je utvrđena u javnobeležničkom zapisu kao vrsti izvršne isprave. I vansudski postupak namirenja pokreće se dostavljanjem pismene opomene odlučniku ili vlasniku hipotekovane nepokretnosti (ako su različita lica) i sprovodi se prema pravilima zakona koji uređuje hipoteku. S tim u vezi, *de lege ferenda* treba ispraviti deo zakonskog teksta koji se odnosi na izvršnost javnobeležničkog zapisa i propisati da se na osnovu njega može neposredno *pokrenuti postupak prinudnog izvršenja*.

7 Videti o tome više: H. Wolfsteiner, 1999, Vollstreckbare Urkunde, Vollstreckbarerklärung von Anwaltsvergleichen und Scheidssprüchen mit vereinbartem Wortlaut, u: *Grundkurs für angehende Anwaltsnotare, Arbeitsunterlage Band III*, Bochum, p. 100. Izdavanje izvršne javnobeležničke isprave predstavlja akt suvereniteta i to je najbolji dokaz da javni beležnik obavlja javnu službu.

tek nakon uspešnog završetka izvršnog postupka. Fizionomija izvršnog postupka nesumnjivo utiče na stepen uređenosti celokupnog pravnog sistema. Kako u Republici Srbiji ne postoji kodifikacija pravila izvršnog postupka, pored zakona koji uređuje postupak izvršenja i obezbeđenja postoje i drugi zakoni kojima se uređuju pojedini posebni postupci prinudnog izvršenja.

Vansudski postupak namirenja uređen je imperativnim odredbama čl. 29–38. ZH-a. Vansudski postupak namirenja sadrži nekoliko stadijuma: pokreće se prvom opomenom koju dostavlja hipotekarni poverilac iz izvršne isprave dužniku ili vlasniku predmeta hipoteke (ako su različita lica) ukoliko nije isplaćen dug o dospelosti, potom sledi opomena o prodaji nepokretnosti, zabeležba hipotekarne prodaje i postupak prodaje. Pravo prodaje se ostvaruje aukcijskom prodajom i prodajom neposrednom pogodbom. Ako dužnik ne isplati dug u roku od 30 dana od dana prijema prve opomene, poverilac će dužniku i vlasniku hipotekovane nepokretnosti i ostalim hipotekarnim poveriocima uputiti opomenu o prodaji koja mora da sadži zakonske elemente iz člana 30. ZH-a. Ukoliko dužnik ne isplati dug po isteku roka od 30 dana od dana prijema prve opomene, hipotekarni poverilac je ovlašćen da registru nepokretnosti dostavi zahtev da se izvrši zabeležba hipotekarne prodaje u njegovu korist (član 31. stav 1. ZH). Ako dužnik ne isplati dug do dana konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, i ukoliko je od dana izdavanja tog rešenja protekao rok od 30 dana, poverilac može na osnovu rešenja da pristupi prodaji hipotekovane nepokretnosti putem aukcije ili neposredne prodaje (član 34. stav 1. ZH). Nakon konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje, a pre pristupanja aukcijskoj prodaji, poverilac je dužan da izvrši procenu tržišne vrednosti nepokretnosti putem ovlašćenog sudskog veštaka (ili drugog lica ovlašćenog zakonom za obavljanje poslova procene).⁸ Prodaja neposrednom pogodbom do momenta oglašavanja aukcijske prodaje moguća je po ceni koja ne može da bude niža od 90% od procenjene tržišne vrednosti hipotekovane nepokretnosti.⁹ Ako nepokretnost ostane neprodana na prvoj javnoj aukciji, poverilac može da nastavi prodaju neposrednom pogodbom, ali po ceni ne nižoj od 60% procenjene vrednosti nepokretnosti, ili može da zakaže drugu aukcijsku prodaju koja se mora održati najkasnije u roku od 120 dana od dana okončanja neuspešne aukcije.¹⁰ Ukoliko u roku od 18 meseci od dana konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje hipotekovana nepokretnost ostane neprodana u vansudskom postupku namirenja, registar nepokretnosti će doneti rešenje

8 Član 34. stav 3. ZH.

9 Član 34. stav 4. ZH.

10 Član 34. stav 5. ZH.

o brisanju zabeležbe po službenoj dužnosti.¹¹ Poverilac je dužan da održi prvu aukcijsku prodaju u roku od šest meseci od dana konačnosti rešenja o zabeležbi hipotekarne prodaje.¹² Konačno, pravila o nepokrivenosti duga prodajnom cenom propisana su odredbom člana 3. ZH-a. Između ostalog, ukoliko se hipotekarni poverilac namiri sticanjem prava svojine na hipotekovanoj nepokretnosti, smatra se da je potraživanje namireno u trenutku sticanja prava svojine (član 38. stav 3. ZH). Značajno je napomenuti da ni u jednoj zakonskoj odredbi nije propisano učešće organa javne vlasti u vansudskom postupku namirenja.

U Republici Srbiji načelo oficijelnosti kod hipoteke je kompromitovano mogućnošću ugovaranja vansudskog namirenja. Zbog toga procesne norme u vezi sa vansudskim postupkom namirenja moraju da stvore uslove za uravnotežen položaj, kako hipotekarnog poverioca tako i hipotekarnog dužnika, kako bi se sprečili pravno neopravdani zahtevi koji ugrožavaju pravni položaj hipotekarnog dužnika. Hipotekarni poverilac koji sprovodi vansudski postupak namirenja dužan je, između ostalog, da u ugovoru o prodaji nepokretnosti unese i troškove prodaje koji uključuju troškove i honorare trećih lica.¹³ Ovako propisanom zakonskom normom, koja ne sadži ograničenje u pogledu visine iznosa troškova i honorara trećih lica, može da se naruši položaj hipotekarnog dužnika u pogledu ukupne visine iznosa koji se namiruje u vansudskom postupku namirenja. Zakonodavac je potpuno isključio hipotekarnog dužnika iz postupka utvrđenja ukupnog dospelog iznosa obezbeđenog potraživanja. Pravo na vraćanje viška vrednosti u vansudskom postupku prodaje hipotekovane nepokretnosti za hipotekarnog dužnika predstavlja zaštitni instrument od neosnovanog obogaćenja hipotekarnog poverioca. Pravo da utvrdi je visinu dospelog duga (iznos dospelog duga za naplatu je sastavni deo opomene o prodaji) isključivo je na strani poverioca imajući u vidu da opredeljeni iznos ne razmatra nijedan drugi subjekt u postupku namirenja izvršne vansudske hipoteke. Zbog toga bi bilo neophodno da hipotekarni poverilac prethodno obavesti hipotekarnog dužnika o iznosu i troškovima postupka prodaje nepokretnosti i omogući mu da se o njima izjasni, jer pravnu zaštitu mogu da uživaju samo oni troškovi koji su potrebni i dovoljni za okončanje vansudskog postupka namirenja.¹⁴

Zakonska pravila koja uređuju vansudski postupak namirenja su procesna pravila i zbog toga su zakonske norme koje propisuju dužnosti učesnika u postupku vansudskog namirenja po svojoj prirodi kogentne

11 Član 34. stav 6. ZH.

12 Član 35. stav 2. ZH.

13 Član 41. stav 1. tačka 1. ZH.

14 Videti o tome: Hiber, D., Živković, M., 2015, str. 257.

norme. Usled nepostojanja organa javne vlasti u vansudskom postupku namirenja, klatno ravnoteže pravnih interesa može biti značajno pomeren kod izvršne vansudske hipoteke. Kako je javni beležnik jedini javno-pravni subjekt koji proverava ispunjenost uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji zaključenog u vansudskom postupku namirenja, njegova uloga dodatno dobija na značaju.

3. USLOVI ZA SOLEMNIZACIJU UGOVORA O PRODAJI NEPOKRETNOSTI ZAKLJUČENOG U VANSUDSKOM POSTUPKU NAMIRENJA

Za potvrđivanje sadržine isprave (solemnizaciju) nadležan je javni beležnik, s tim što se zakonom može predvideti da se sadržina pojedinih privatnih isprava potvrđuje u sudu.¹⁵ Potvrđivanje isprave vrši se prema odredbama zakona kojim se uređuje javnobeležnička delatnost (član 185. stav 1. ZVP), a na postupak potvrđivanja isprave shodno se primenjuju odredbe ovog zakona o sastavljanju isprave (član 185. stav 2. ZVP). Drugim rečima, prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju isprave primenjuju se i odgovarajuće odredbe Zakona o javnom beležništvu.¹⁶ Za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja značajna su i pravila o mesnoj nadležnosti javnog beležnika iz člana 4. Zakona o prometu nepokretnosti.¹⁷ Solemnizacijom privatna isprava koja sadrži pravni posao stiče dokaznu snagu javne isprave.

Postoje tri kumulativna uslova koji moraju da se ispune za solemnizaciju privatne isprave: isprava mora da bude podobna za solemnizaciju, isprava mora da bude sačinjena prema pravilima javnobeležničke forme, ne sme da postoji razlog za uskraćivanje javnobeležničke radnje.¹⁸ S obzirom na to da u praksi prva dva uslova, po pravilu, nisu sporna, predmet

15 Član 184. Zakona o vanparničnom postupku, *Službeni glasnik SRS*, br. 25/82, 48/88 i *Službeni glasnik RS*, br. 46/95, 18/2005, 85/2012, 45/13, 55/14, 6/15, 106/15. Dalje u tekstu: ZVP.

16 Zakon o javnom beležništvu, *Službeni glasnik RS*, 31/11, 85/12, 19/13, 55/14, 93/14, 121/14, 6/15, 106/15. Dalje u tekstu: ZJB.

17 Član 4. Zakona o prometu nepokretnosti, *Službeni glasnik RS*, br. 93/14, 121/14, 6/15. Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u obliku javnobeležnički potvrđene isprave. Isključivo je nadležan javni beležnik na čijem se području nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora. Ako se nepokretnost koja je predmet ugovora nalazi na području više javnih beležnika, nadležan je svaki od tih javnih beležnika. Ugovor koji nije zaključen na opisan način, ne proizvodi pravno dejstvo.

18 Đurđević, D., 2014, *Javnobeležnička delatnost*, Beograd, str. 232. Da bi javni beležnik mogao da solemnizuje određenu privatnu ispravu, neophodno je da se ispune sledeći uslovi: isprava mora da bude podobna za solemnizaciju, isprava mora da bude

ovog rada prvenstveno je usmeren na pravnu analizu zakonskih pravila u pogledu ispunjenosti trećeg uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja.

3.1. ZAKONSKI RAZLOZI ZA USKRAĆIVANJE SLUŽBENE RADNJE

Kako su nezavisnost i nepristrasnost temeljno obeležje javnobeležničke službe, u cilju obezbeđenja pravne sigurnosti zakon propisuje uslove pod kojima je javni beležnik dužan da uskrati preduzimanje službene radnje. Time se dodatno učvršćuje poverenje u javnobeležničku službu. Opšte pravilo je da javni beležnik ne sme da uskrati preduzimanje službene radnje za koju je ovlašćen. Izuzetno, postoje zakonom propisane situacije u kojima je javni beležnik dužan da odbije obavljanje službene radnje. U našem pravnom sistemu, pre zakonskih izmena iz 2015. godine, postojao je dvostruki pravni režim u pogledu uskraćivanja službene radnje. S jedne strane, javni beležnik je bio *dužan* da uskrati službenu radnju ukoliko je ona nespojiva sa njegovom službenom delatnošću, naročito ako se učešće javnog beležnika zahteva radi postizanja očigledno nedopuštenog ili nepoštenog cilja. S druge strane, javni beležnik je bio *ovlašćen* da uskrati službenu radnju koja je prema zakonu nedopuštena, za koju javni beležnik sumnja da je stranka preduzima prividno ili da bi izbegla zakonske obaveze ili da bi protivpravno oštetila treće lice. Pored toga, bilo je propisano da javni beležnik ne sme obaviti službenu radnju za lice za koje zna ili je dužan znati da zbog maloletstva ili drugog zakonskog razloga ne može punovažno zaključivati pravne poslove, izuzev ako u postupku učestvuje zakonski zastupnik tog lica. Poslednjim izmenama ZJB-a iz decembra 2015. godine, promenjena je sadržina ranije važeće odredbe i izričito je propisana dužnost javnog beležnika da odbije službenu radnju u sledećim situacijama:

1. ako je ona nespojiva sa njegovom službenom delatnošću, naročito ako se učešće javnog beležnika zahteva radi postizanja očigledno nedopuštenog ili nepoštenog cilja;
2. ako javni beležnik utvrdi da je radnja prema zakonu nedopuštena, za koju sumnja da je stranka preduzima prividno ili da bi izbegla zakonske obaveze ili da bi protivpravno oštetila treće lice;
3. ako javni beležnik utvrdi da stranka nema poslovnu sposobnost ili iz drugog zakonskog razloga ne može punovažno zaključivati

sačinjena u skladu s pravilima javnobeležničke forme i ne sme da postoji razlog za uskraćivanje službene radnje.

pravne poslove, izuzev ako u postupku učestvuje zakonski zastupnik tog lica;

4. ako javni beležnik raspolaže sa činjenicama da stranka nema ozbiljnu i slobodnu volju da zaključi određeni posao.¹⁹

Zakonodavnom intervencijom uklonjeno je javnobeležničko ovlašćenje za uskraćivanje službene radnje i određen je jedinstven režim uskraćivanja javnobeležničkih radnji propisivanjem izričite dužnosti na strani javnog beležnika da u striktno predviđenim zakonskim situacijama uskratiti preduzimanje službene radnje.

Sadržina zakonske norme u vezi sa uskraćivanjem službene radnje je od izuzetnog značaja, ne samo u doktrinarnom pogledu već i sa praktičnog aspekta vršenja javnobeležničke delatnosti, jer određuje liniju razdvajanja između javnobeležničkih radnji koje se preduzimaju u skladu sa zakonom od onih koje je javni beležnik dužan da uskratiti. Poslednja zakonodavna intervencija je u skladu sa pravnom prirodom norme o uskraćivanju službene radnje. U pitanju je zakonska norma procesnog karaktera jer propisuje opštu dužnost uskraćivanja službene radnje u strogo zakonom propisanim situacijama. Takve norme imaju značaj imperativnog pravila – *ius cogens*. Propisivanjem građanskopravnih normi koje imaju prinudni karakter zakonodavac teži da obezbedi najpogodniji metod pružanja zakonite zaštite subjektivnih građanskih prava i obaveza. Upravo zbog toga je isključena mogućnost dispozicije u vezi sa primenom kogentnih pravnih pravila. Tako uređenim javnobeležničkim postupkom dodatno se učvršćuje poverenje u javnobeležničku službu. Najširi prostor za uskraćivanje javnobeležničke radnje postoji kada javni beležnik utvrdi da je zahtevana radnja prema zakonu nedopuštena, za koju sumnja da je stranka preduzima prividno ili da bi izbegla zakonske obaveze ili da bi protivpravno oštetila treće lice. Upravo je pomenuti zakonski osnov uskraćivanja službene radnje relevantan i za temu ovog rada, pa će se detaljnije i analizirati. Da bi odbio preduzimanje službene radnje, javni beležnik, pre svega, mora da utvrdi da je prema zakonu tražena radnja nedopuštena. To je u skladu sa prirodom javnobeležničke službe jer je javni beležnik stručnjak iz oblasti prava (član 2. stav 4. ZJB). Što se tiče preostalih alternativno propisanih uslova (prividno preduzimanje, izbegavanje zakonske obaveze ili protivpravno oštećenje trećeg lica) – sumnja je dovoljan stepen uverenja za odbijanje službene radnje. O ovim zakonskim pravilima javni beležnik mora naročito da vodi računa prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja.²⁰

19 Član 53. stav 2. ZJB.

20 O zakonskim razlozima za uskraćivanje službene radnje, videti više: Šarkić, N., Crnjanski, V., 2016, Nova pravila Zakona o javnom beležništvu Republike Srbije o duž-

Nekonzistentno uređenim pravilima vanskudskog namirenja kompromitovano je ne samo načelo oficijelnosti nego i načelo akcesornosti kod hipoteke. S obzirom na to da u postupku vanskudskog namirenja ne postoji kontrolni organ javne vlasti, uloga javnog beležnika je od posebnog značaja prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji zaključenog u vanskudskom postupku namirenja. Javni beležnik je dužan da proveri relevantne činjenice o postupku vanskudske prodaje hipotekovane nepokretnosti, posebno da li je poverilac izvršio tržišnu procenu vrednosti hipotekovane nepokretnosti putem ovlašćenog lica, kojom metodom prodaje i po kojoj ceni je prodana hipotekovana nepokretnost, kao i druge podatke o samom postupku prodaje. Dokazi o ispunjenosti zakonskih uslova treba da čine sastavni deo javnobeležničkog spisa u postupku solemnizacije ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vanskudskom postupku namirenja. S druge strane, ukoliko bi stranke pred nadležnog javnog beležnika podnele radi potvrđivanja ugovor o prodaji nepokretnosti koji predstavlja krajnji rezultat sprovedenog postupka vanskudskog namirenja u kom poverilac nije ispunio zakonom propisanu dužnost da izvrši tržišnu procenu vrednosti hipotekovane nepokretnosti od strane ovlašćenog lica (član 34. stav 3. ZH), ili je prodaja nepokretnosti ostvarena po nižim cenama od zakonom propisanih (član 34. st. 4. i 5. i član 36. stav 2. ZH), javni beležnik bi bio dužan da odbije solemnizaciju podnetog ugovora o prodaji nepokretnosti na osnovu člana 53. stav 2. tačka 2. ZJB-a. U skladu sa citiranom odredbom ZJB-a, javni beležnik je dužan da odbije obavljanje službene radnje ako utvrdi da je radnja prema zakonu nedopuštena, za koju sumnja da je stranka preduzima prividno ili da bi izbegla zakonske obaveze ili da bi protivpravno oštetila treće lica (dovoljno je da se ostvari bilo koja od alternativno propisanih zakonskih nepravilnosti). Dakle, javni beležnik je dužan da uskrati službenu radnju za koju sumnja da je stranka preduzima prividno ili da bi izbegla zakonske obaveze ili da bi protivpravno oštetila treće lica. Dovoljan stepen uverenja je i sumnja, a ukoliko javni beležnik nesumnjivo utvrdi da stranka radnju preduzima prividno ili da bi izbegla zakonske obaveze ili da bi protivpravno oštetila treće lica, dužnost uskraćivanja službene radnje je još očiglednija. Na taj način se opseg pravne zaštite proširuje i na zaštitu pravnih interesa vlasnika hipotekovane nepokretnosti jer njega u postupku solemnizacije ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vanskudskom postupku namirenja zastupa hipotekarni poverilac u svojstvu zakonskog zastupnika (član 31. stav 5. tačka 1. ZH).²¹

nosti uskraćivanja preduzimanja javnobeležničkih radnji, *Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva*, zbornik radova, Budva, str. 149–160.

21 Pogledati: Crnjanski, V., 2018, str. 286–287.

U slučaju da javni beležnik utvrdi da nisu ispunjeni uslovi za sačinjavanje, potvrđivanje ili overu isprave, u formi rešenja će odbiti preduzimanje službene radnje. Naravno, u rešenju javni beležnik mora da navede relevantne činjenice i dokaze na osnovu kojih zasniva uverenje o postojanju zakonskih razloga za uskraćivanje tražene javnobeležničke radnje. Protiv rešenja javnog beležnika o uskraćivanju službene radnje stranka u roku od osam dana od dana dostavljanja prepisa rešenja ima pravo da uloži prigovor nadležnom sudu na čijem području se nalazi službeno sedište postupajućeg javnog beležnika. Nadležan sud je dužan da o prigovoru odluči u roku od osam radnih dana od dana dostavljanja prigovora. Nepostupanje u zakonom propisanom roku smatraće se nesavesnim radom sudije.²² Prema tome, jedino zakonom propisano pravno sredstvo protiv rešenja javnog beležnika o uskraćivanju službene radnje jeste prigovor stranke.²³ Hipotekarni poverilac svoje pravo može da zaštiti izjavljivanjem prigovora protiv rešenja javnog beležnika kojim se odbija solemnizacija ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja. Propisani zakonski rokovi su kratki, tako da poverilac ne trpi značajnije štetne posledice jer nema dugotrajnu neizvesnost u pogledu zaštite svojih prava. Prilikom odlučivanja o zakonitosti i pravilnosti rešenja javnog beležnika, sud ujedno odlučuje i o zakonitosti sprovedenog vansudskog postupka namirenja koji je prethodio zaključenju ugovora o prodaji nepokretnosti.

O pravnim posledicama nepoštovanja zakonskog roka od šest meseci za prvu aukcijsku prodaju u vansudskom postupku namirenja i postupanju javnog beležnika prilikom podnošenja na potvrđivanje ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u tako sprovedenom vansudskom postupku namirenja svoje mišljenje dao je i Stručni savet Javnobeležničke komore Srbije (dalje u tekstu: Stručni savet). U svom odgovoru Stručni savet je zaključio da ako rok od šest meseci za održavanje prve aukcijske prodaje nije ispunjen u smislu člana 35. stav 2. ZH-a, javni beležnik će solemnizovati ugovor o prodaji zaključen na osnovu aukcije u postupku vansudskog namirenja i uneće odgovarajuće upozorenje. Prilikom obrazloženja ovakvog stava, pored jezičkog tumačenja zakonske norme iz člana 35. stav 2. ZH-a, vodilo se računa i o ostalim zakonskim odredbama koje uređuju vansudsko namirenje (sistemska tumačenje). U obrazloženju Stručnog saveta navedeno je da je rok od šest meseci za održavanje prve

22 Član 53a ZJB.

23 Prancić, V., 2008, O dužnosti poduzimanja i uskrati službene radnje javnog bilježnika, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, vol. 58, br. 4, str. 1021. Ne postoji pravna mogućnost da se javni beležnik privremenom merom ili pokretanjem tužbe prisili na preduzimanje službene radnje.

aukcijske prodaje instrukcioni rok jer zakon koristi termin „poverilac je dužan“. Takva formulacija upućuje da je „stepen obaveznosti te norme niži nego kad se koriste drugi termini (poverilac 'mora' ili 'je obavezan', ili jednostavno poverilac 'održava' prvu vansudsku prodaju)“. Međutim, istu formulaciju („poverilac je dužan“) zakonodavac koristi i za procenu tržišne vrednosti hipotekovane nepokretnosti (član 34. stav 3. ZH). U nastavku obrazloženja navodi se sledeće: „Drugачije tumačenje, po kojem bi rok bio shvaćen kao strogi rok, posle kojeg bi poverilac izgubio pravo na (aukcij-sku) prodaju, nije isključeno, ali je manje verovatno, pošto bi zakonodavac u tom slučaju, osnovano je pretpostaviti, koristio druge termine, odnosno izričito predvideo ovu posledicu.“ U preostalom delu obrazloženja naznačeno je da ciljno tumačenje roka od šest meseci iz člana 35. stav 2, kao i roka od 120 dana za održavanje druge aukcijske prodaje iz člana 34. stav 5, zapravo opominje poverioca da je dužan da pokuša da ostvari svoje pravo, pri čemu je cilj roka od 18 meseci iz člana 34. stav 6. prevashodno da spreči zloupotrebu pomenutog prava. Završetak obrazloženja jasno ukazuje da će javni beležnik solemnizovati ugovor o prodaji nepokretnosti zaključen posle aukcije kojom je prekoračen rok od šest meseci iz člana 35. stav 2, kao i u slučaju prekoračenja roka od 120 dana iz člana 34. stav 5, uz jasno uneseno upozorenje da je rok prekoračen. Nasuprot tome, ukoliko je proteklo više od 18 meseci od konačnosti zabeležbe hipotekarne prodaje, javni beležnik će odbiti da potvrdi ugovor o prodaji zaključen u postupku vansudskog namirenja.²⁴

Izneto obrazloženje ne sadrži nijednu rečenicu o zakonskim razlozima za uskraćivanje javnobeležničke radnje kao nužnog uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja. Javni beležnik je dužan da u svakom postupku prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju privatne isprave vodi računa o zakonskim razlozima za uskraćivanje javnobeležničke radnje koji su propisani odredbom člana 53. ZJB-a. Konačno, na to upućuje i odredba člana 185. stav 1. ZVP-a.

24 <http://www.beležnik.org>, 2017, Mišljenje Stručnog saveta Javnobeležničke komore Srbije (24. februar 2017. godine, pitanja i odgovori, str. 9–12). Postavljeno pitanje je glasilo: „Koje su pravne posledice nepoštovanja roka od šest meseci za prvu aukcijsku prodaju, koji je propisan odredbom člana 35. Zakona o hipoteci?“ Pored pitanja dostavljeno je i dodatno pojašnjenje: „Kada je banka kao poverilac prekoračila navedeni rok, da li je javni beležnik dužan da odbije solemnizaciju ugovora o kupoprodaji jer je navedena norma imperativna, ili je javni beležnik dužan da potvrdi ugovor uz upozorenje?“ Odgovor: „Ako rok od šest meseci za održavanje prve aukcijske prodaje, predviđen članom 35. stav 2. Zakona o hipoteci, nije poštovan u konkretnom slučaju, javni beležnik će solemnizovati ugovor o prodaji zaključen na osnovu aukcije u postupku vansudskog namirenja održane a da rok nije poštovan i uz to će uneti odgovarajuće upozorenje.“

O ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti zaključenom u vansudskom postupku namirenja izjasnila se i naša sudska praksa.²⁵ Za razliku od mišljenja Stručnog saveta, u označenoj presudi Privrednog apelacionog suda nedvosmisleno je zauzeto stanovište da je ugovor o prodaji nepokretnosti ništav ukoliko u vansudskom postupku namirenja koji je prethodio njegovom zaključenju nisu poštovane odredbe ZH-a. Treba naglasiti da postoje i sudske odluke u kojima je zauzeto drugačije pravno stanovište u pogledu pravnih posledica povrede pravila o vansudskoj prodaji. Ovom prilikom ćemo razmotriti dve sudske odluke: presudu Privrednog suda u Beogradu i presudu Privrednog apelacionog suda. U pitanju su presude prvostepenog i drugostepenog suda po tužbi drugorangiranog hipotekarnog poverioca protiv tuženog prvorangiranog hipotekarnog poverioca u kojoj je primarno postavljen zahtev da se utvrdi da je ništav ugovor o kupoprodaji zaključen u vansudskom postupku namirenja zbog proceduralnih propusta, a kao eventualni zahtev, ukoliko se oceni da je primarni zahtev bez osnova, da se tužiocu dosudi naknada štete prouzrokovana činjenicom da je tuženi kao prvorangirani hipotekarni poverilac naplatio iz vrednosti hipotekovane nepokretnosti više nego što mu pripada po osnovu obezbeđenog potraživanja (šteta predstavlja razliku koja bi pripala drugorangiranom hipotekarnom poveriocu da je prvorangirani poverilac kao tuženi naplatio iznos do postojeće visine duga). Oba zahteva odbili su u celini i prvostepeni i drugostepeni sud.²⁶ Kako je protiv pravosnažne drugostepe-

25 *Bilten sudske prakse privrednih sudova*, 1/2017, Beograd, str. 38–41. „Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključen u vansudskom postupku namirenja hipotekarnog poverioca je ništav ukoliko u postupku koji je prethodio zaključenju nisu poštovane odredbe Zakona o hipoteci.“ U konkretnom slučaju, hipotekarni poverilac je bio dužan da u skladu sa članom 35. stav 1. i članom 34. stav 3. Zakona o hipoteci pre pristupanja prodaji utvrdi orijentacionu tržišnu vrednost nepokretnosti angažovanjem ovlašćenog sudskog veštaka. Vansudski postupak namirenja regulisan je imperativnim odredbama čl. 29–38. Zakona o hipoteci. Da bi ugovor o kupoprodaji nepokretnosti u postupku vansudskog namirenja hipotekarnog poverioca bio punovažan, mora da bude zaključen u skladu sa odredbama Zakona o hipoteci. Zaključenju ugovora o kupoprodaji nepokretnosti mora da prethodi postupak sproveden u skladu sa odredbama čl. 29–38. Zakona o hipoteci. Uzimajući u obzir da je predmetni ugovor zaključen suprotno članu 34. stav 3. i članu 36. stav 5. Zakona o hipoteci, na osnovu člana 103. Zakona o obligacionim odnosima predmetni ugovor je ništav. Deo obrazloženja presude Privrednog apelacionog suda Pž 5327/16 od 16. novembra 2016. godine.

26 Živković, M., 2018, O zlehudoj sudbini hipotekarnog poverioca drugog ranga u vansudskom postupku namirenja (Presude Privrednog suda u Beogradu i Privrednog apelacionog suda), *Časopis za održiv i skladan razvoj prava*, 2, str. 61–75. U radu je sažeto prikazano činjenično stanje i tok postupka, uz delove izvoda iz prvostepene i drugostepene presude (označenih u naslovu rada). Pored obrazloženja i razloga zbog kojih su i prvostepeni i drugostepeni sud odbili u celini oba tužbena zahteva, prikazani su i pojedini delovi iz žalbe tužioca, kao i propusti koji su, prema mišljenju

ne presude podnet vanredni pravni lek Vrhovnom kasacionom sudu, bez namere da se izjašnjavamo o zakonitosti i pravilnosti pravosnažne sudske presude, ovom prilikom se ističu samo činjenice koje su od značaja za tematiku ovog rada (pažnja će biti usmerena samo na razloge iz obrazloženja presuda koji se odnose na primarni tužbeni zahtev da se utvrdi ništavost ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja). Na osnovu uvida u tekst objavljenih izvoda iz prvostepene i drugostepene presude (videti rad u fusnoti 27) može se zaključiti da sudovi nisu u celini razmatrali pitanja koja su relevantna sa stanovišta povrede pravila postupka vansudske prodaje. Pre svega, da li je od odlučnog značaja za ništavost ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja označenje hipotekarnog poverioca kao prodavca. Drugim rečima, da li hipotekarni poverilac samo zastupa vlasnika hipotekovane nepokretnosti kao ugovornu stranu ili je hipotekarni poverilac kao prodavac jedna od ugovornih strana u ugovoru o prodaji nepokretnosti. Pored toga, sudovi nisu ocenili i razjasnili da li činjenica da je tuženi (prvorangirani hipotekarni poverilac) kao kupac kompenzovao svoje potraživanje cenom opterećene nepokretnosti ima pravnorelevantni značaj u pogledu ništavosti ugovora o prodaji nepokretnosti i, s tim u vezi, da li ugovor o prodaji nepokretnosti mora da sadrži obaveznu instrukciju o načinu plaćanja kupoprodajne cene na poverenički ili drugi podoban račun (član 41. stav 2. ZH) koji ne podleže prinudnoj naplati, s kog se zakonski krug lica namiruje prema utvrđenoj raspodeli sredstava kako prilikom prodaje hipotekovane nepokretnosti tako i u postupku njene prodaje neposrednom pogodbom (član 41. stav 5. ZH).²⁷ S obzirom na to da ni prvostepeni ni drugostepeni sud nisu ocenili da li pomenuta odlučna pitanja predstavljaju povrede odredaba ZH-a čije nepoštovanje posledično prouzrokuje ništavost ugovora o prodaji nepokretnosti zaklju-

autora, učinjeni u postupku pred prvostepenim i drugostepenim sudom. Posebno je naglašeno da postoji ogroman prostor za zloupotrebu postupka vansudske realizacije hipoteke i da poverilac drugog reda nema na raspolaganju drugi pravni put za zaštitu osim podnošenja tužbe radi poništaja ugovora o prodaji nepokretnosti ili radi naknade štete.

- 27 Slično, Živković, M., 2018, str. 62. U konkretnoj pravnoj stvari sudovi nisu uopšte ocenili navode tužioca da je pogrešno kao ugovorna strana označen hipotekarni poverilac a ne vlasnik hipotekovane nepokretnosti. Izmenjenim zakonskim pravilima koja uređuju hipoteku (izmenjeni zakonski tekst stupio je na snagu 16. jula 2015. godine) hipotekarni poverilac samo zastupa vlasnika hipotekovane nepokretnosti kao ugovornu stranu kod ugovora o prodaji nepokretnosti u vansudskom postupku namirenja. Takođe, izostala je i ocena činjenice da nije bio ugovoren poseban račun s kog bi se vršila isplata prema utvrđenoj raspodeli i da li takva okolnost predstavlja povredu pravila o vansudskom postupku namirenju koja povlači ništavost ugovora o prodaji nepokretnosti, imajući u vidu da je tuženi kao kupac kompenzovao svoje potraživanje cenom hipotekovane nepokretnosti.

čenog u vansudskom postupku namirenja, i pored toga što nije doneta odluka o uloženom vanrednom pravnom leku i bez želje da prejudiciramo odluku Vrhovnog kasacionog suda, za potrebe ovog rada prednost smo dali presudi Privrednog apelacionog suda (Pž 5327/16 od 16. novembra 2016) u kojoj je jasno zauzet stav da je ugovor o prodaji nepokretnosti ništav ukoliko u vansudskom postupku namirenja koji je prethodio njegovom zaključenju nisu poštovane odredbe ZH-a. Presuda sadrži, prema našem mišljenju, potpune razloge koji obuhvataju sve relevantne činjenice od značaja za zakonitost vansudskog postupka namirenja u konkretnoj pravnoj stvari, pri čemu su izneti razlozi uravnoteženi u logičnopravnom jedinstvu i dovoljno jasni jer ne izazivaju sumnju u pogledu njihovog smisla i pravnog značaja u vezi sa ništavošću ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja.

Za razliku od postupka legalizacije (overe) potpisa, gde postoji ograničena preventivna zaštita, postupak solemnizacije privatne isprave predstavlja postupak potpune preventivne zaštite. Zbog same prirode postupka, javni beležnik prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju privatne isprave dužan je da uskrati preduzimanje službene radnje ukoliko se ispune alternativno propisani zakonski uslovi iz člana 53. ZJB-a. Time on štiti i imperativno načelo građanskopravnih odnosa – načelo savesnosti i poštenja.

Javni beležnik kao imalac javnog ovlašćenja mora da obezbedi uravnoteženu pravnu zaštitu i u postupku solemnizacije ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja jer su strane u građanskopravnom odnosu jednake i ravnopravne. Ovo je posebno značajno kod izvršne vansudske hipoteke jer hipotekarni poverilac u svojstvu zakonskog zastupnika vlasnika hipotekovane nepokretnosti potpisuje ugovor o prodaji nepokretnosti u vansudskom postupku namirenja.

4. ZAKLJUČAK

Javni beležnici postupaju kao nosioci javnih ovlašćenja i dužni su da štite interes pravne sigurnosti. Zahtev pravne sigurnosti je jači od svakog pojedinačnog zahteva i o tome javni beležnik mora da vodi računa kao imalac javnih ovlašćenja. Javni interes predstavlja gravitaciono polje ispoljavanja javnouslylužne delatnosti i zbog toga je javni beležnik dužan da štiti javnu veru prilikom vršenja javnobeležničke delatnosti. Zakonska pravila koja uređuju postupak uskraćivanja javnobeležničke radnje suštinski determinišu javnopravnu prirodu javnobeležničke službe.

Prilikom ocene ispunjenosti uslova za solemnizaciju isprave, javni beležnik mora strogo da primenjuje zakonska pravila koja propisuju ra-

zloge za uskraćivanje službene radnje. Vansudski postupak hipotekarnog namirenja sprovodi se bez učešća organa javne vlasti. Tako uređen postupak je izvan logike izvršne procedure, a javni beležnik je jedini javno-pravni subjekt pred kojim se podnosi na solemnizaciju ugovor o prodaji nepokretnosti zaključen u vansudskom postupku namirenja. Zbog toga je sa stanovišta pravne sigurnosti uloga javnog beležnika kao kontrolora zakonitosti prethodno sprovedenog vansudskog postupka hipotekarnog namirenja dodatno naglašena kada ocenjuje ispunjenost uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja. Jedan od uslova za solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti jeste i nepostojanje razloga za uskraćivanje službene radnje, koji javni beležnik mora strogo da ispita u skladu sa pravilima matičnog zakona koji uređuje javnobeležničku delatnost. Ukoliko oceni da pomenu-ti uslov nije ispunjen, dužan je da odbije solemnizaciju ugovora o prodaji nepokretnosti zaključenog u vansudskom postupku namirenja. S obzirom na to da javni beležnik štiti interes pravnog akta, značaj javnobeležničke delatnosti ogleda se i u domenu uzdizanja kulture zakonitosti. Time se doprinosi pravnoj sigurnosti kao sadržinskom elementu vladavine prava i ostvaruje zaštita ukupnog pravnog poretka na temeljima pravde kao univerzalne ljudske vrednosti.

LITERATURA

1. *Bilten sudske prakse privrednih sudova*, 1/2017, Beograd.
2. Crnjanski, V., 2018, *Izvršnost javnobeležničkog zapisa*, doktorska disertacija, Pravni fakultet Univerziteta Union u Beogradu.
3. Đurđević, D., 2014, *Javnobeležnička delatnost*, Beograd.
4. Hiber, D., Živković, M., 2015, *Obezbeđenje i učvršćenje potraživanja*, knjiga prva, Beograd.
5. Prančić, V., 2008, O dužnosti poduzimanja i uskrati službene radnje javnog bilježnika, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, 4.
6. Šarkić, N., Crnjanski, V., 2016, Nova pravila Zakona o javnom beležništvu Republike Srbije o dužnosti uskraćivanja preduzimanja javnobeležničkih radnji, *Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva, zbornik radova*, Budva.
7. Živković, M., 2018, O zlehudoj sudbini hipotekarnog poverioca drugog ranga u vansudskom postupku namirenja (Presude Privrednog suda u Beogradu i Privrednog apelacionog suda), *Časopis za održiv i skladan razvoj prava*, 2.
8. Wolfsteiner, H., 1999, Vollstreckbare Urkunde, Vollstreckbarerklärung von Anwaltsvergleichen und Scheidssprüchen mit vereinbartem Wortlaut, u: *Grundkurs für angehende Anwaltsnotare, Arbeitsunterlage Band III*, Bochum.
9. <http://www.beležnik.org>.

TERMS AND CONDITIONS FOR THE SOLEMNIZATION OF REAL ESTATE SALES CONTRACT CONCLUDED IN AN OUT-OF-COURT SETTLEMENT PROCEDURE

Vladimir Crnjanski

SUMMARY

Public notaries act as holders of public authority and are obliged to protect the interest of legal certainty. The requirement of legal certainty is stronger than any individual request, and the public notary, as a holder of public authority, must uphold this. The public interest represents the gravitational field of any public notary operation. The legal rules governing the procedure of denying a public notary act determine the public law nature of the notary public service in a substantive manner. When assessing the fulfillment of the conditions for the solemnization of a document in each proceeding, the notary public must strictly apply the provisions of the law that prescribe the grounds for denial of an official act. The out-of-court mortgage settlement procedure is carried out without the involvement of public authorities. Such a regulated procedure is outside the logic of the execution procedure, and the notary public is the only public law entity before which a real estate sales contract concluded in an out-of-court settlement procedure is submitted for solemnization. Therefore, from the point of view of the protection of legal certainty, his role as the controller of the legality of the previously conducted out-of-court mortgage settlement procedure is further emphasized when he assesses the fulfillment of the conditions for the solemnization of a real estate sales contract concluded in an out-of-court settlement procedure. One of the conditions for the solemnization of a real estate sales contract is also the absence of a reason for denial of an official act, which the notary public must strictly examine in accordance with the rules of the law governing the public notary activity. When assessing that the aforementioned condition is not fulfilled, the public notary is required to refuse the solemnization of such real estate sales contract concluded in the out-of-court settlement procedure.

Key words: out-of-court settlement procedure, conditions for solemnization of a real estate sales contract concluded in an out-of-court settlement procedure, legal reasons for denying official act.

Dostavljeno Uredništvu: 11. marta 2019. godine

Prihvaćeno za objavljivanje: 14. juna 2019. godine