

**CRNA GORA**

**MINISTARSTVO PRAVDE**

**DIREKTORAT ZA GRAĐANSKO ZAKONODAVSTVO I NADZOR**

**ANALIZA**

**NADZORA RADA NOTARA**

**(01.01.2018. – 31.12.2018. godine)**

**Podgorica, mart 2019. Godine**

**ANALIZA**

**NADZORA RADA NOTARA**

**(01.01.2018. – 31.12.2018. godine)**

**I UVOD**

Akcionim planom za implementaciju strategije reforme pravosuđa 2014 - 2018 (za period 2017 - 2018. godina), bila je predviđena izrada godišnje Analize nadzora rada notara, koja je sačinjena u 2018. godini i objavljena na sajtu Ministarstva pravde. Imajući u vidu da je izrada Strategije reforme pravosuđa za sljedeći petogodišnji period 2019 – 2023 u toku i da će istom biti predviđena izrada ove analize, te potrebu kontinuiranog praćenja rada notara kroz redovno godišnje analiziranje izvršenih nadzora, to je Programom rada Ministarstva pravde planirana izrada godišnje Analize nadzora rada notara za I kvartal 2019. godine.

**II NORMATIVNA UREĐENOST**

Notarska služba u Crnoj Gori prvenstveno je uređena Zakonom o notarima („Službeni list Republike Crne Gore“, broj 68/05, „Službeni list Crne Gore“, br. 49/08 i 55/16), kojim se uređuju poslovi notara, organizacija notarske službe, uslovi za obavljanje i prestanak notarske djelatnosti, prava i dužnosti notara, notarski akti (postupak sastavljanja i vrste), notarski spisi i vođenje knjiga, izdavanje i ovjeravanje notarskih akata, arhiva notara, notarski pripravnici, saradnik i zamjenik notara, notarska komora i njeni organi, disciplinska odgovornost notara, nadzor nad obavljanjem notarske službe, kao i druga pitanja od značaja za obavljanje notarske djelatnosti.

U skladu sa Zakonom o notarima, notar je ovlašćen da: sastavlja notarske akte; prima u depozit isprave, novac, hartije od vrijednosti i druge predmete; po nalogu suda vrši poslove povjerene ovim zakonom; sprovodi postupak raspravljanja zaostavštine i donosi odluke u tom postupku u skladu sa zakonom kojim se uređuje vanparnični postupak i vrši druge poslove povjerene posebnim zakonom.

Notarski akti su akti o pravnim poslovima, izjavama volje i činjenicama koje, u okviru svoje nadležnosti, sačinjava notar (notarski zapis), zapisnici o pravnim radnjama i činjenicama kojima prisustvuje notar (notarski zapisnik), potvrde o činjenicama koje potvrđuje notar (notarska potvrda) i ovjere prepisa, potpisa i drugih podataka (notarska ovjera).

U formi notarskog zapisa, shodno Zakonu o notarima, sastavljaju se: bračni ugovor i ugovori o imovinskim odnosima između bračnih drugova i između lica koja žive u vanbračnoj zajednici; ugovori o raspolaganju imovinom maloljetnih lica i lica koja nemaju poslovnu sposobnost, čiji predmeti su nepokretnosti ili vrjednije pokretne stvari i prava; ugovori o raspodjeli i ustupanju imovine za života, ugovori o doživotnom izdržavanju i nasljedničke izjave; ugovori o kupovini sa zadržavanjem prava vlasništva; obećanja poklona i ugovori o poklonima u slučaju smrti; te pravni poslovi čiji je predmet prenos ili sticanje svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima.

Forma notarskog zapisa za pojedine pravne poslove može biti predviđena i drugim zakonima, a stranke imaju pravo da zahtijevaju formu notarskog zapisa i za druge pravne poslove.

U formi notarskog zapisnika notar je ovlašćen da potvrdi nastupanje činjenica od kojih zavisi punovažnost pravnog posla i ispunjenje obaveza koje iz njega proističu (ponuda, opomena, otkaz, raskid ugovora i dr.).

Notar je ovlašćen da, u skladu sa zakonom, izda potvrdu o tome da je notarski akt sastavljen, odnosno da je predat na čuvanje, kao i potvrdu o naplaćenim troškovima; potvrdu o tome da je njemu ili, u njegovom prisustvu, trećem licu podnijeta na uvid isprava koja se po zakonu mora podnijeti na uvid; potvrdu da je određeno lice u životu pošto utvrdi identitet tog lica; potvrdu o ovlašćenju za zastupanje, o postojanju ili sjedištu pravnog lica i o statusnim promjenama ili drugim pravno relevantnim činjenicama, ako one proizilaze iz sudskog registra.

Notari su ovlašćeni da vrše ovjeru prepisa isprave, potpisa stranke, potpisa zastupnika pravnog lica, izvoda iz poslovnih knjiga privrednih društava i drugih pravnih lica, kao i tačnosti prevoda koji je sam sastavio samo ukoliko je i tumač za jezik na kojem je akt preveden sa jezika koji je u službenoj upotrebi.

Notar vrši poslove na svom službenom području, koje obuhvata područje osnovnog suda u kome se nalazi službeno sjedište notara. Notarske zapise o pravnim poslovima na osnovu kojih se vrši prenos i uspostavljanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nepokretnostima sastavlja notar na čijem se službenom području nepokretnost nalazi.

Pored primjene Zakona o notarima, prilikom sastavljanja notarskih akata, notari su dužni poznavati i primjenjivati i odredbe drugih zakona, kao što su: Zakon o svojinsko-pravnim odnosima, Zakon o obligacionim odnosima, Zakon o nasljeđivanju, Porodični zakon i dr.

Pojedina zakonska određenja Zakona o notarima bliže su uređena Pravilnikom o radu notara (“Službeni list Crne Gore”, br. 30/09, 36/13 i 13/17), a ista se prije svega odnose na organizaciju i način unutrašnjeg poslovanja kancelarije notara i rad notara. Njegovom pravilnom primjenom obezbjeđuje se uredno i blagovremeno vršenje notarskih poslova, administrativno-tehničkih i drugih poslova značajnih za notarsku službu.

Pravilnikom o broju mjesta i službenim sjedištima notara („Službeni list Republike Crne Gore“, broj 23/06 i “Službeni list Crne Gore” broj 11/12), za teritoriju Crne Gore određeno je 65 mjesta notara, s tim što su u posmatranom periodu bila popunjena 53 mjesta notara.

U skladu sa Zakonom o notarima i Statutom Notarske komore, Skupština Notarske komore, uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore, 10.12.2011. godine donijela je Tarifu o naknadama za rad i naknadama troškova notara, koja je objavljena na sajtu Notarske komore Crne Gore, kao i Obavezno uputstvo za primjenu Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (“Službeni list Crne Gore”, broj 6/12). Takođe, Skupština notarske komore je, u skladu sa svojim ovlašćenjima, donijela Tarifu o naknadama za rad notara kao povjerenika suda u ostavinskom postuku.

Nadzor nad obavljanjem notarske službe vrše: Ministarstvo pravde, nadležni sud i Notarska komora.

U okviru nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara, Ministarstvo pravde, u skladu sa članom 124 Zakona o notarima, može da: izvrši pregled poslovanja notara; predlaže vođenje disciplinskog postupka protiv notara; obavlja pregled poslovanja organa Notarske komore i preduzima druge mjere nadzora u skladu sa Zakonom o notarima, a naročito u vezi sa Pravilnikom o radu notara.

**III PREGLED POSLOVANJA NOTARA**

Ministarstvo pravde od početka rada notara vrši pregled poslovanja notara, putem redovnog i vanrednog nadzora, kao i provjerom navoda iz pritužbi na rad notara, koje su podnesene Ministarstvu pravde.

Pravosudni inspektori Ministarstva pravde (u daljem tekstu: pravosudni inspektori) blagovremeno su donijeli Godišnji program nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara i Notarske komore u 2018. godini, koji je objavljen na sajtu Ministarstva pravde, i, u skladu sa Godišnjim programom nadzora, izvršili nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova 53 notara, i to: 5 u Baru, 4 u Bijelom Polju, 3 u Beranama, 4 u Budvi, 2 u Danilovgradu, 1 u Kolašinu, 4 u Kotoru, 4 u Nikšiću, 15 u Podgorici, 1 u Pljevlima, 1 u Rožajama, 3 u Tivtu, 2 u Ulcinju, 3 u Herceg Novom i 1 na Cetinju, dakle svih notara u Crnoj Gori, kao i pregled poslovanja organa Notarske komore. Nadzor su izvršila 2 pravosudna inspektora, koliko ih je na ovim poslovima bilo angažovano u 2018. godini.

Ministarstvu pravde je u 2018. godini podneseno 13 pritužbi na rad notara, po kojima

epostupanoažurno.

**1. Pregled notarskih akata**

Prilikom nadzora kontrolisane su sve vrste notarskih akata: notarski zapisi notarski zapisnici, notarske potvrde i notarske ovjere.

Nadzorom je utvrđeno da kontrolisani notarski zapisi sadrže sve bitne elemente koji su propisani zakonom za konkretni pravni posao, i to: lično ime notara, sjedište i izjavu da postupa u svojstvu notara, lično ime, datum i mjesto rođenja, adresu i jedinstveni matični broj učesnika, njihovih zakonskih zastupnika i punomoćnika, a za pravno lice njegov naziv i sjedište, broj rješenja o upisu u registar, lično ime i adresu njegovog zastupnika, broj isprave na osnovu koje je utvrđen identitet lica-učesnika, kao i naziv organa koji je izdao ispravu; tekst pravnog posla; pouke notara o pravnim posljedicama preduzetog pravnog posla, označenje isprava koje se prillažu notarskom zapisu, upozorenja, izjavu da su učesnici razumjeli sadržinu pravnog posla, konstataciju da sadržaj notarskog akta odgovara volji stranaka i da su saglasni sa zapisom koji je sastavio notar. Nadzorom je utvrđeno da kontrolisani notarski akti sadže i odredbu o naknadi za rad i naknadi troškova notara, kao i ukupni iznos koji se naplaćuje; mjesto, datum i čas sastavljanja notarskog zapisa; potpis učesnika i notara i pečat i štambilj notara. Kontrolisani notarski akti imaju formu notarskog akta iz člana 37 Zakona o notarima koja se odnosi na prazna mjesta, oznake brojeva i skraćenice. Na svakoj stranici notarskog akta sadržani su parafi notara i stranaka. U prilogu notarskog akta sadržane su isprave koje su sastavni dio pravnog posla (prepis lista nepokretnosti, odnosno posjedovnog lista u originalu ili fotokopiji ovjerenoj od strane notara, fotokopija lične karte ovjerena od notara za potrebe tog pravnog posla, izvod iz matične knjige, izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, ugovor o kreditu, nalaz vještaka odgovarajuće struke i zabilješka o izdavanju otpravka). Obračun troškova je sačinjen o svakom pravnom poslu o čemu je izdat poseban račun čiji je primjerak sadržan u spisima. U notarskom aktu koji je sačinjen na osnovu akta Notarske komore, uz poštovanje pravila ravnomjerne zastupljenosti notara, unijet je broj akta Notarske komore, a uz notarski zapis priložena je kopija akta Notarske komore, u skladu sa članom 17b Pravilnika o radu notara. Pored navedenih priloga notarskog akta, u odgovarajućim spisima sadržani su i dopisi upućeni Upravi za nekretnine, Upravi prihoda i Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma, koje notar dostavlja po službenoj dužnosti u skladu sa posebnim zakonima, kao i rješenje Uprave za nekretnine kojim je odlučeno u vezi sa aktom notara.

Na omotu svakog predmeta nalazi se oznaka upisnika i broj zapisa, imena stranaka, datum arhiviranja i rok čuvanja, kao i potpis i pečat notara, dok se na unutrašnjoj strani omota nalazi uredan popis spisa. Predmeti su uredno i po redosljedu odloženi u registratorima i nalaze se u arhivi. Od posebnog značaja je čuvanje izvornika notarskog akta koji uvijek može biti nepobitan dokaz o pravnom poslu.

Pregledom predmeta ovjere prepisa utvrđeno je da notari na samom Prepisu potvrđuju da je to prepis isprave ili njenog ovjerenog prepisa, kako je prepis napisan i gdje se nalazi izvornik isprave, a ako je izvornik isprave donijela stranka i njene lične podatke. Ovjeru potpisa notari stavljaju na izvorniku isprave sa podacima o tome kako je utvrđen identitet stranke i uz konstataciju da su potpis ili otisak prsta autentični. U predmetima ovjere sadržani su odgovarajući prilozi. U svim kontrolisanim predmetima utvrđeno je da su ovjere vršene uz obračun naknade u skladu sa Tarifom o naknadama za rad i naknadama troškova notara. Klauzula ovjere sadrži broj Upisnika, datum, potpis i pečat notara.

Kontrolom je uočeno različito postupanje notara prilikom uzimanja nasljedničkih izjava i sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, i to u pogledu svojstva bračnog druga u ovoj vrsti ugovora, cijene nepokretnosti i klauzule intabulandi, kao i po pitanju izvršnosti notarskog akta.

Naime, kod notara ne postoji jedinstven stav da li se, u slučaju kada dvije ili više stranaka žele da daju istovjetnu nasljedničku izjavu, sačinjava jedan notarski zapis za sve te izjave i naplaćuje jedna naknada ili se za svaku nasljedničku izjavu, bez obzira što su istovjetne, sačinjavaju odvojeni notarski zapisi i za svaki taj zapis posebno naplaćuje naknada. Notarska komora je po navedenom pitanju zauzela stav, koji, međutim, nije dovoljno precizan, tako da notari i dalje postupaju različito. Pored toga, uočeno je i različito postupanje kada je u pitanju sačinjavanje notarskog akta o nasljedničkoj izjavi sa punomoćjem, i to u pogledu obračuna i naplate naknade za navedenu notarsku radnju. Dalje, prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i, s tim u vezi, davanja potrebne saglasnosti bračnog supružnika, ako stranka izjavi da je slobodnog bračnog stanja, pojedini notari taj status utvrđuju pribavljanjem dokaza od organa uprave nadležnog za vođenje matičnih registara, dok pojedini notari samo ukazuju na odgovornost stranke za datu izjavu. U slučaju kada je bračni supružnik prisutan, notari različito tumače njegovo svojstvo u pogledu toga da li je bračni supružnik stranka u odnosnom pravnom poslu, u kom smislu se naknada za rad notara uvećava u skladu sa članom 21 stav 3 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara ili se ne smatra strankom, u kom slučaju se naknada ne uvećava. I u drugim slučajevima, kada u pravnom poslu učestvuje više stranaka, pojedini notari ne obračunavaju uvećanje nagrade. Dalje, prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u kojem stranke dogovoraju cijenu nepokretnosti, većina notara poštuje dogovorenu cijenu i naknadu za svoj rad obračunava prema toj cijeni, dok pojedini notari, u slučaju sumnje, kao validnu cijenu nepokretnosti za obračun svoje naknade uzimaju cijenu nepokretnosti prema podacima organa državne uprave nadležnog za poslove poreza. Kada je u pitanju kaluzula intabulandi, prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, u slučaju kada nije isplaćena kupoprodajna cijena ili kada kupoprodajna cijena nije isplaćena u cjelosti, notari različito postupaju prilikom dostavljanja ugovora o kupoprodaji organu državne uprave nadležnom za poslove katastra i, s tim u vezi, prilikom obračuna i naplate naknade za sačinjavanje notarskog zapisa o ugovoru o kupoprodaji nepokretnosti i notarskog zapisa o klauzuli intabulandi. Naime, većina notara dostavlja ugovor o kupoprodaji bez klauzule intabulandi, nakon čega naknadno sačinjava samu klauzulu i obračunava jedinstvenu nagradu za sačinjavanje osnovnog pravnog posla – ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i notarskog zapisa o klauzuli intabulandi, dok pojedini notari, pored naplaćene naknade za osnovni pravni posao – ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, sačinjavaju poseban notarski zapis o klauzuli intabulandi i taj zapis naplaćuju kao poseban pravni posao. U konačnom, kada je u pitanju izvršnost notarskog akta uočeno je različito postupanje u pogledu izdavanja potvrde izvršnosti. Naime, pojedini notari sačinjavaju posebnu potvrdu da su ispunjeni uslovi za izvršnost notarskog akta, dok pojedini notari na otpravku zapisa stavljaju štambilj “otpravak u svrhu izvršenja”.

Posmatrajući broj kontrolisanih notarskih zapisa u posmatranom period – 629 u odnosu na broj kontrolisanih notarskih zapisa u 2017. godini – 451, može se konstatovati da je u posmatranom periodu znatno povećan broj kontrolisanih notarskih zapisa – 178 predmeta. Međutim,broj kontrolisanih notarskih zapisa bi trebao biti još veći, kako bi se imao sveobuhvatniji uvid u rad notarske službe, s obzirom da je ista u posmatranom periodu sačinila 55377 notarskih zapisa. To će se, nesumnjivo, postići popunjavanjem slobodnih radnih mjesta pravosudnog inspektora u Direktoratu za građansko zakonodavstvo i nadzor – Direkcija za nadzor, koji su ovlašćeni za nadzor nad zakonitošću obavljanja poslova notara i Notarske komore i nadzor nad zakonitošću rada javnih izvršitelja i Komore javnih izvršitelja, jer su od 4 sistematizovana radna mjesta pravosudnog inspektora, u posmatranom periodu bila popunjena samo 2.

Navedeno upućuje na zaključak da je neophodno popuniti slobodna radna mjesta pravosudnog inspektora u Direktoratu za građansko zakonodavstvo i nadzor – Direkcija za nadzor i postupiti po Godišnjem planu nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara, koji se objavljuje na sajtu Ministarstva pravde, a kojim je obuhvaćen pregled poslovanja svih notara i Notarske komore u 2019. godini.

**2. Vođenje notarskih knjiga**

Nadzorom nad vođenjem notarskih knjiga utvrđeno je da svi notari vode knjige propisane članom 75 Zakona o notarima, i to: Upisnik o notarskim zapisima i zapisnicima, Upisnik o notarskim ovjerama i potvrdama, Protestni registar, Imenik lica čiji se testament nalazi kod notara, Depozitnu knjigu o predmetima primljenim u depozit i Upisnik predmeta i radnji koje je sud povjerio notaru.

Upisnici o notarskim zapisima i zapisnicima »UZZ« sadrže sve akte koje je sastavio notar (zapise, zapisnike i potvrde, kao i sve druge notarske radnje izvršene u skladu sa zakonom), kao i podatke propisane Pravilnikom o radu notara i uredno su vođeni. U rubrikama su, sa malim izuzecima, upisani svi propisani podaci, i to: redni broj, datum upisa, lično ime, jedinstveni matični broj, odnosno broj lične karte, zanimanje, adresa fizičkog lica odnosno naziv i sjedište pravnog lica, kratak opis ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno preduzete službene radnje, oznaka vrijednosti, oznaka za kretanje spisa, potpis stranaka i napomena. Upisnici su uredno zaključeni na kraju godine, potpisani od strane notara i ovjereni pečatom notara.

Upisnici o notarskim ovjerama i potvrdama “OVP” koji se vode za ovjeru prepisa, potpisa, izvoda i prevoda koje vrši notar u skladu sa zakonom, sadrže propisane podatke, i to: redni broj ovjere ili potvrde, lično ime, jedinstveni matični broj, potpis stranke, vrstu preduzete službene radnje uz oznaku isprave koja se ovjerava, datum ovjere ili izdavanja potvrde, broj i datum isprave, naziv izdavaoca isprave i način utvrđivanja identiteta stranke ili svjedoka. Upisnici su uredno zaključeni na kraju godine, potpisani su od strane notara i ovjereni pečatom notara. Kod pojedinih notara utvrđeno je da u Upisniku nedostaje jedinstveni matični broj građana, zanimanje i adresa stranke, u kom smislu je u zapisniku o izvršenom nadzoru dat nalog za dopunu nedostajućih podataka i određen je rok za postupanje.

U Protestnim registrima »PR« nije bilo upisa.

Imenici lica čiji se testament nalazi kod notara »IT« sadrže podatke o licima koja su pred notarom sačinila testament ili su ga predala notaru na čuvanje, redni broj, datum sačinjavanja, odnosno predaje testamenta, lično ime, jedinstveni matični broj, odnosno broj lične karte i adresu lica koje je sačinilo, odnosno predalo testament i napomenu.

Depozitne knjige o predmetima primljenim u depozit »DK«, u kojima se upisuju podaci vezani za isprave, novac, hartije od vrijednosti i druge stvari, koje su notari preuzeli na čuvanje sadrže sve što je propisano, i to: redni broj, datum upisa odnosno prijema depozita, lično ime, jedinstveni matični broj, odnosno broj lične karte i adresu fizičkog lica, odnosno naziv i sjedište pravnog lica koje je predalo depozit, način utvrđivanja identiteta, tačnu oznaku primljenog depozita, radnju koju treba izvršiti, lično ime, jedinstveni matični broj i adresu stranke kojoj treba predati depozit, potvrdu o prijemu depozita i napomenu.

U upisnicima radnji koje je sud povjerio notaru »URP« upisani su propisani podaci, i to: redni broj, datum prijema akta, naziv suda sa naznakom broja sudskog akta, lično ime i adresa fizičkog lica, odnosno naziv i sjedište pravnog lica, kratak opis povjerenog posla i napomenu.

Svi notarski zapisi koji su kontrolisani fotokopirani su u kancelariji notara i preuzeti kako bi pravosudni inspektori u slučaju potrebe izvršili i dodatne provjere.

Pravosudni inspektori su sačinili zapisnike o izvršenom nadzoru i iste dostavili kontrolisanim notarima u tri primjerka radi potpisivanja i vraćanja dva primjerka za potrebe Ministarstva pravde, čime je potvrđena njihova saglasnost o utvrđenom stanju. O postupanju po datim nalozima notari su obavijestili Ministarstvo pravde u predviđenom roku.

**3. Postupanje po pritužbama**

Ministarstvo pravde je u 2018. godini primilo 13 pritužbi na rad notara po kojima je ažurno postupano. Naime, nakon prijema pritužbe, Ministarstvo pravde kopiju iste dostavlja notaru na koga se ona odnosi sa zahtjevom za izjašnjenje i dostavljanje kopije spisa predmeta, radi utvrđivanja činjeničnog stanja. Po navedenim pritužbama nije bilo osnova za podnošenje predloga za pokretanje disciplinskog postupka.

**IV PREGLED POSLOVANJA ORGANA NOTARSKE KOMORE**

U skladu sa ovlašćenjima iz člana 124 Zakona o notarima, pravosudni inspektori su 19.06.2018. godine izvršili pregled poslovanja organa Notarske komore, i to: Skupštine Notarske komore, Upravnog odbora Notarske komore i Predsjednika Notarske komore.

Pregledom je utvrđeno da je Skupština Notarske komore donijela Statut (»Službeni list CG«, br. 27/11, 22/12, 41/12 i 20/18), kojim su, pored ostalog, uređeni organi Notarske komore. Međutim, kako su u organe Notarske komore navedeni Disciplinski tužilac i Disciplinska komisija, koje, shodno Zakonu o notarima, imenuje ministar pravde, tako da isti nijesu organi Notarske komore, ukazano je Notarskoj komori da je neophodno da u što kraćem roku uskladi Statut sa Zakonom o notarima.

Skupština Notarske komore je na izbornoj sjednici održanoj 28.10.2017. godine donijela Odluku o izboru Vukićević Branislava notara iz Podgorice za predsjednika Notarske komore, a Ćurić Darka notara iz Podgorice za potpredsjednika Notarske komore, zatim Odluku o izboru sedam članova Upravnog odbora, što sa predsjednikom i potpredsjednikom Notarske komore čini devet članova, u skladu sa Statutom Notarske komore, kao i Odluku o izboru dva člana Komisije za pregled finansijskog poslovanja Notarske Komore, sve sa mandatom od 02.11.2017. do 02.11.2019. godine.

Skupština Notarske komore je na sjednici održanoj 17.03.2018. godine razmotrila i usvojila Završni račun Notarske Komore za 2017. godinu i donijela finansijski plan za 2018. godinu.

U skladu sa Statutom Notarske komore, sjednice Upravnog odbora Notarske komore održavaju se po potrebi, a najmanje jednom u tri mjeseca. Tokom 2017. godine, Upravni odbor Notarske komore održao je ukupno 10 sjednica, dok je u 2018. godini do dana nadzora održano pet sjednica. Prema zapisnicima sa tih sjednica proizilazi da su sjednice Upravnog odbora Notarske komore održavane u propisanim rokovima, što znači da je po tom osnovu postupano u skladu sa odredbama Statuta. Međutim, zaključci, stavovi i preporuke sa sjednica Upravnog odbora Notarske komore održanih u 2017. godini, kao i zaključci sa sjednica Upravnog odbora Notarske komore održanih u 2018. godini nijesu dostavljani članovima Notarske komore – notarima blagovremeno, a pojedini zapisnici dostavljeni su sa većim zakašnjenjem.

U odnosu na navedeno, pravosudni inspektori su konstatovali da dostavljanje zaključaka Upravnog odbora Notarske komore sa sjednica održanih u 2017. i 2018. godini nije u skladu sa članom 12 Poslovnika o radu Upravnog odbora, kojim je propisano da se, nakon verifikacije zapisnika, odluke, zaključci i stavovi Upravnog odbora Notarske komore dostavljaju bez odlaganja svim članovima Notarske komore putem elektronske pošte.

S tim u vezi, ukazano je Upravnom odboru Notarske komore na obavezu da odluke, zaključke i stavove sa sjednica Upravnog odbora dostavlja bez odlaganja svim članovima Notarske komore putem elektronske pošte, u skladu sa članom 12 Poslovnika o radu Upravnog odbora.

Dalje, Zakonom o notarima i Statutom Notarske komore propisano je da Upravni odbor Notarske komore, pored ostalog, vrši nadzor nad radom notara i daje inicijativu za vršenje vanredne inspekcije radi pokretanja disciplinskog postupka. Međutim, Upravni odbor Notarske komore u 2018. godini nije vršio nadzor, ali je na sjednici održanoj 16.02.2018. godine donio Odluku o formiranju tri Komisije iz reda članova Upravnog odbora za pregled notarskih kancelarija. Na sjednici Upravnog odbora Notarske komore održanoj 13.06.2018. godine donijeta je odluka da se nadzor od strane Upravnog odbora vrši preko tri formirane Komisije za sjeverni, juzni i centralni dio Crne Gore, počev od 01.09.2018. godine.

S obzirom na navedeno, ukazano je Upravnom odboru Notarske komore da, u skladu sa obavezom iz Zakona o notarima i Statuta Notarske komore, bez odlaganja započne sa vršenjem nadzora nad radom notara.

Predsjednik Notarske komore je u posmatranom periodu koordinirao rad svih organa Notarske komore u izvršavanju zadataka iz njihove nadležnosti.

Notarska komora je tokom 2018. godine primila 23 pritužbe na rad notara, koje je dostavila notarima protiv kojih su podnijete na izjašnjenje. Upravni odbor Notarske komore je ocijenio da za većinu pritužbi nije bilo osnova za preduzimanje radnji, osim u 4 slučaja u kojima je pritužbe dostavio Disciplinskom tužiocu. Postupajući po tim pritužbama, Disciplinski tužilac ni u jednom slučaju nije našao osnov za pokretanje disciplinskog postupka protiv notara.

**Vođenje propisanih evidencija**

Nadzorom je izvšen uvid u: Registar testamenata, Imenik notara, Imenik zamjenika notara, Imenik notarskih pripravnika i Imenik saradnika, pa je utvrđeno da su isti uredno vođeni i da sadrže sve propisane podatke.

Izvršen je i pregled vođenja Djelovodnika za Privremena pravila za primjenu člana 9 st. 4 i 5 Zakona o notarima, koji uređuje ravnomjernu raspodjelu, i to za period 01.01.2017. - 30.12.2017. godine. Utvrđeno je da je djelovodnik podijeljen po službenim sjedištima notara, da su predmeti dodjeljivani u rad notarima po redosljedu za svako službeno područje, da je isti uredno vođen i da sadrži sve neophodne podatke, te da je zaključen 31.12.2017. godine, s tim što je zaključen i posebno za svako područje.

**V OCJENA STANJA**

Na osnovu izvršenog nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara u 2018. godini, sa posebnim akcentom na sastavljanje notarskih zapisa, kao posebno važne i pravno najzahtjevnije vrste notarskih akata, može se konstatovati da su notari i u posmatranom periodu notarsku djelatnost obavljali u skladu sa zakonom.

Naime, pregledom poslovanja notara utvrđeno je da kontrolisani notarski zapisi sadrže sve bitne elemente koji su zakonom propisani za konkretni pravni posao i to: lično ime notara, sjedište i izjavu da postupa u svojstvu notara; lično ime, datum i mjesto rođenja, adresu i jedinstveni matični broj učesnika, njihovih zakonskih zastupnika i punomoćnika, a za pravno lice njegov naziv i sjedište, broj rješenja o upisu u registar, lično ime i adresu njegovog zastupnika; broj isprave na osnovu koje je utvrđen identitet učesnika, kao i naziv organa koji je izdao ispravu; tekst pravnog posla; označenje isprava koje se prillažu notarskom zapisu; pouke i upozorenja notara o pravnim posljedicama preduzetog pravnog posla; izjavu da su učesnici razumjeli sadržinu pravnog posla i da su saglasni sa zapisom koji je sastavio notar, uz konstataciju da sadržaj notarskog akta odgovara volji stranaka; odredbu o naknadi za rad i naknadi troškova i ukupni iznos koji se naplaćuje; mjesto, datum i čas sastavljanja notarskog zapisa; potpis učesnika i notara i pečat i štambilj notara.

Kontrolisani notarski akti imaju formu notarskog akta iz člana 37 Zakona o notarima koja se odnosi na prazna mjesta, oznake brojeva i skraćenice. Na svakoj stranici notarskog akta sadržani su parafi notara i stranaka. U prilogu notarskog akta sadržane su isprave koje su sastavni dio pravnog posla (prepis lista nepokretnosti, odnosno posjedovnog lista u originalu, ovjerena fotokopija lične karte, izvod iz matične knjige, izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, ugovor o kreditu, nalaz vještaka odgovarajuće struke i zabilješka o izdavanju otpravka). Obračun troškova je sačinjen o svakom pravnom poslu o čemu je izdat poseban račun čiji je primjerak sadržan u spisima, kao i isprave koje su stranke predale notaru. U notarskom aktu koji je sačinjen na osnovu akta Notarske komore unijet je broj akta Notarske komore, a uz notarski zapis priložena je kopija akta Notarske komore. Pored navedenih priloga notarskog akta, u odgovarajućim spisima sadržani su i dopisi upućeni Upravi za nekretnine, Upravi prihoda i Upravi za sprječavanje pranja novca i finansiranja terorizma, koje notar dostavlja po službenoj dužnosti u skladu sa posebnim zakonima, kao i rješenje Uprave za nekretnine kojim je odlučeno u vezi sa aktom notara. Na omotu svakog predmeta nalazi se oznaka upisnika i broj zapisa, imena stranaka, datum arhiviranja i rok čuvanja, kao i potpis i pečat notara, dok se na unutrašnjoj strani omota nalazi uredan popis spisa. Predmeti su uredno i po redosljedu odloženi u registratorima i nalaze se u arhivi.

Kod pojedinih notara uočeno je različito postupanje prilikom uzimanja nasljedničkih izjava i sačinjavanja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, i to u pogledu svojstva bračnog druga u ovoj vrsti ugovora, cijene nepokretnosti i klauzule intabulandi, kao i po pitanju izvršnosti notarskog akta. Radi otklanjanja različitog postupanja notara, neophodno je da Notarska komora zauzme jedinstvene i precizne stavove o obaveznom postupanju u ovim slučajevima, koji će biti obavezujući za sve notare i koji će doprinijeti njihovom ujednačenom postupanju u narednom periodu.

U predmetima ovjere prepisa notari potvrđuju na samom prepisu da je to prepis isprave ili njenog ovjerenog prepisa, kako je prepis napisan, gdje se nalazi izvornik isprave, a ako je izvornik isprave donijela stranka i njene lične podatke. Ovjeru potpisa notari stavljaju na izvorniku isprave sa podacima o tome kako je utvrđen identitet stranke i uz konstataciju da su potpis ili otisak prsta autentični. U predmetima ovjere sadržani su odgovarajući prilozi. U svim kontrolisanim predmetima utvrđeno je da su ovjere vršene uz obračun naknade u skladu sa Tarifom o naknadama za rad i naknadama troškova notara. Klauzula ovjere sadrži broj Upisnika, datum, potpis i pečat notara.

Svi notari uredno vode knjige propisane članom 75 Zakona o notarima i to: Upisnik o notarskim zapisima i zapisnicima, Upisnik o notarskim ovjerama i potvrdama, Protestni registar, Imenik lica čiji se testament nalazi kod notara, Depozitnu knjigu o predmetima primljenim u depozit i Upisnik predmeta i radnji koje je sud povjerio notaru.

U postupku nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara u posmatranom periodu, dato je nekoliko naloga za otklanjanje utvrđenih nedostataka koji se kod tri notara odnose na vođenje upisnika, u smislu dopune pojedinih podataka, dok kod jednog notara stranice arhiviranog notarskog akta nijesu bile prošivene jemstvenikom, u skladu sa članom 40 Zakona o notarima. Nakon što su postupili po datim nalozima, notari su o tome obavijestili pravosudne inspektore.

Kada je u pitanju poslovanje organa Notarske komore, nadzorom su utvrđene određene nepravilnosti koje se odnose na: neblagovremeno dostavljanje zaključaka Upravnog odbora Notarske komore notarima, nevršenje nadzora nad radom notara od strane Upravnog odbora Notarske komore i neusklađenost Statuta Notarske komore sa Zakonom o notarima. Povodom navedenih nepravilnosti Ministarstvo pravde je naložilo Notarskoj komori njihovo otklanjanje, nakon čega je Notarska komora preduzela određene aktivnosti u pravcu otklanjanja istih.

Imajući u vidu vrlo važnu ulogu notara od koje dobrim dijelom zavisi preventivno pravna zaštita stranaka u građansko-pravnim stvarima i smanjenje rizika i manjkavosti pravnog posla, potrebno je, radi sveobuhvatnijeg nadzora nad zakonitošću obavljanja poslova notara, u Direktoratu za građansko zakonodavstvo i nadzor – Direkcija za nadzor popuniti sva slobodna mjesta pravosudnog inspektora, čime će se stvoriti uslovi da se putem redovnog nadzora, prema Godišnjem planu nadzora, kao i vanrednog po potrebi, aktivno i na cjelovit način prati rad notarske službe u Crnoj Gori.