

ZAKON

O PROMETU NEPOKRETNOSTI

("Sl. glasnik RS", br. 42/98 i 111/2009)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Promet nepokretnosti je slobodan, ako zakonom nije drukčije određeno.

Nepokretnosti, u smislu ovog zakona, jesu: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambene, stambeno-poslovne, ekonomske i dr.), posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta) i drugi građevinski objekti (u daljem tekstu: nepokretnosti).

Član 2

Promet nepokretnosti, u smislu ovog zakona, jeste raspolaganje nepokretnostima pravnim poslom, i to:

- 1) prenos prava svojine na nepokretnosti sa jednog na drugo lice, uz naknadu ili bez naknade;
- 2) prenos prava korišćenja na nepokretnosti u državnoj svojini sa jednog na drugog nosioca prava korišćenja na nepokretnosti u državnoj svojini;
- 3) prenos prava u pogledu raspolaganja nepokretnosti u društvenoj svojini sa jednog na drugog nosioca prava na nepokretnosti u društvenoj svojini.

Član 3

Prenosom prava svojine na zgradi istovremeno se prenosi i pravo svojine na zemljištu na kome se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Prenosom prava svojine na zgradi izgrađenoj na zemljištu na kome vlasnik zgrade nema pravo svojine, već samo pravo korišćenja, prenosi se i pravo korišćenja na zemljištu na kome se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4

Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u pisanoj formi, a potpisi ugovarača overavaju se od strane suda.

Ugovori koji nisu zaključeni na način iz stava 1. ovog člana, ne proizvode pravno dejstvo.

Sud može da prizna pravno dejstvo ugovora o prometu nepokretnosti iz stava 2. ovog člana, koji je zaključen u pisanom obliku, na kome potpisi ugovarača nisu overeni od strane suda,

pod uslovom da je ugovor ispunjen u celini ili pretežnim delom, da nije povređeno pravo preče kupovine i da nije povređen prinudni propis.

Sud koji je izvršio overu potpisa na ugovoru iz stava 1. ovog člana, odnosno doneo odluku u smislu stava 3. ovog člana, dužan je da primerak overenog ugovora, odnosno pravosnažne odluke, dostavi republičkom organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda, u roku od deset dana od dana overe potpisa, odnosno od dana pravosnažnosti odluke.

Član 4a

Za overavanje potpisa ugovarača na ugovoru o prometu nepokretnosti nadležan je osnovni sud na čijoj se teritoriji nepokretnost nalazi.

Službeno lice koje obavlja overavanje doneće rešenje o odbijanju overavanja potpisa na ugovoru o prometu nepokretnosti, ukoliko uvidom u posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti iz stava 8. ovog člana, utvrdi da su u sudu već overeni potpisi na ugovoru o prometu iste nepokretnosti, a prodavac je isto lice.

Potvrda o odbijanju overavanja potpisa sa brojem rešenja o odbijanju overavanja potpisa, datumom, pečatom suda i potpisom službenog lica koje obavlja overavanje, stavlja se na sve podnete primerke ugovora o prometu nepokretnosti.

Na rešenje iz stava 2. ovog člana ugovarači imaju pravo žalbe sudiji suda koji je nadležan za overavanje, u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

O žalbi iz stava 4. ovog člana, sudija je dužan da odluči u roku od tri dana od dana dostavljanja žalbe.

O odbijanju overavanja iz stava 2. ovog člana, službeno lice koje obavlja overavanje dužno je da obavesti nadležnog javnog tužioca.

Overavanje potpisa od strane službenog lica suprotno odredbi stava 2. ovog člana, predstavlja težu povredu dužnosti iz radnog odnosa u smislu zakona koji uređuje prava i dužnosti državnih službenika i nameštenika.

Sud vodi posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti koji su podneti radi overavanja potpisa ugovarača.

Propis kojim se bliže uređuje vođenje posebne evidencije iz stava 8. ovog člana donosi ministar nadležan za pravosuđe.

II PRAVO PREČE KUPOVINE

Član 5

Suvlasnik nepokretnosti koji namerava da proda svoj suvlasnički deo dužan je da ga prethodno ponudi ostalim suvlasnicima.

U slučaju kad ima više suvlasnika, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima suvlasnik sa većim suvlasničkim delom.

Kad ima više suvlasnika koji bi prema stavu 2. ovog člana imali pravo preče kupovine, suvlasnik nepokretnosti ima pravo da sam odluči kome će od njih prodati svoj deo nepokretnosti.

Član 6

Vlasnik koji namerava da proda poljoprivredno zemljište, dužan je da ga prethodno ponudi vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta.

U slučaju kad ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište graniči sa poljoprivrednim zemljištem prodavca, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima vlasnik susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca. Ako ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca, a granične linije su jednake, prednost između njih ima vlasnik susednog zemljišta čija je površina najveća.

U ostvarivanju prava preče kupovine vlasnik susednog zemljišta je po redosledu iza suvlasnika zemljišta koji je predmet prodaje.

Član 7

Ponuda iz čl. 5. i 6. ovog zakona, koja se dostavlja istovremeno svim nosiocima prava preče kupovine, mora da sadrži podatke o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje.

Imalac prava preče kupovine dužan je da se u roku od 15 dana od dana prijema ponude pismenim putem izjasni o ponudi.

Ponuda i izjava o prihvatanju ponude iz st. 1. i 2. ovog člana mora se učiniti preporučenim pismom.

Član 8

Ako se imalac prava preče kupovine, kome je učinjena ponuda, u roku od 15 dana od dana prijema ponude, ne izjasni na način iz člana 7. stav 3. ovog zakona da prihvata ponudu, prodavac može prodati nepokretnost drugom licu, ali ne pod povoljnijim uslovima.

Član 9

Ako imalac prava preče kupovine ne prihvati ponudu, a vlasnik tu nepokretnost ne proda ni trećem licu u roku od jedne godine od dana neprihvatanja ponude, dužan je da u slučaju ponovne prodaje postupi po odredbama čl. 5. do 7. ovog zakona.

Član 10

Ako je prodavac prodao nepokretnost, a nije je prethodno ponudio imaocu prava preče kupovine ili je nepokretnost prodao pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava preče kupovine može tužbom kod suda da zahteva poništaj ugovora o prodaji nepokretnosti i da se nepokretnost njemu proda pod istim uslovima.

Tužba iz stava 1. ovog člana može se podneti u roku od 30 dana, računajući od dana kada je imalac prava preče kupovine saznao za prodaju te nepokretnosti, a najkasnije u roku od dve godine od dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti.

Tužilac je dužan da istovremeno sa podnošenjem tužbe iz stava 1. ovog člana položi kod nadležnog suda iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti.

Ako ugovor o prodaji nepokretnosti nije zaključen u formi propisanoj ovim zakonom, a nepokretnost je predata kupcu u državinu, smatraće se da je na taj način došlo do povrede prava preče kupovine, pa lice koje ima to pravo može tužbom kod suda da zahteva ostvarivanje tog prava.

Tužba iz stava 4. ovog člana može se podneti u roku od jedne godine od dana saznanja za prenos državine, a najkasnije u roku od dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu.

Tužilac je dužan da istovremeno sa podnošenjem tužbe iz stava 4. ovog člana položi kod nadležnog suda iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti na dan podnošenja tužbe.

III POSEBNE ODREDBE

Član 11

Ništav je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen pod uslovima postojanja pritiska i nasilja, odnosno u uslovima i okolnostima u kojima je bila ugrožena ili nije bila obezbeđena sigurnost ljudi i imovine, ostvarivanje zaštite sloboda, prava i dužnosti građana, ili zakonitost i ravnopravnost građana.

Član 12

Nepokretnosti iz državne i društvene svojine mogu se otuđiti samo po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom.

Član 13

Ugovor na osnovu koga pravno lice otuđuje nepokretnost iz državne ili društvene svojine, odnosno pribavlja nepokretnosti u državnu ili društvenu svojinu, poništiće se ukoliko je ugovorena cena u nesrazmeri sa prometnom vrednošću nepokretnosti u vreme zaključenja ugovora, na štetu državne, odnosno društvene svojine.

Prometnom vrednošću nepokretnosti iz stava 1. ovog člana smatra se cena odgovarajuće nepokretnosti koja se postiže u slobodnom prometu u vreme zaključenja ugovora, u mestu gde se ta nepokretnost nalazi ili u njenoj bližoj okolini.

Član 14

Otuđenje nepokretnosti iz državne i društvene svojine vrši se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem pismenih ponuda.

Otuđenje nepokretnosti iz stava 1. ovog člana vrši se neposrednom pogodbom samo kad se otuđenje nije moglo postići javnim nadmetanjem, odnosno kad je putem pribavljanja pismenih ponuda ostalo bezuspešno, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Ugovor o otuđenju nepokretnosti iz državne i društvene svojine zaključen protivno odredbama st. 1. i 2. ovog člana ništav je.

Član 15

Poljoprivredno i građevinsko zemljište, šume i šumsko zemljište ne mogu se otuđiti iz državne ili društvene svojine, ako zakonom nije drukčije određeno.

Član 16

Vlasnik nepokretnosti može se jednostranom izjavom odreći prava svojine na nepokretnosti u korist Republike Srbije ako na njoj nema tereta, osim stvarnih službenosti.

Izjava o odricanju, u smislu stava 1. ovog člana, daje se pred sudom i služi kao osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Od podnosioca izjave će se, pre njenog potpisivanja, zatražiti da podnese izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno drugu odgovarajuću ispravu na osnovu koje se utvrđuje da je on vlasnik predmetne nepokretnosti.

Sud će potpisanu izjavu, zajedno sa priloženim ispravama, dostaviti Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije, radi pokretanja postupka za uknjižbu i određivanje načina korišćenja predmetne nepokretnosti.

Član 17

Sud koji vrši overu potpisa na ugovoru iz člana 13. ovog zakona dužan je da primerak tog ugovora dostavi republičkom javnom pravobraniocu, u roku od 15 dana od dana izvršene overe.

Ako nađe da je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen suprotno uslovima propisanim u članu 13. ovog zakona, republički javni pravobranilac podneće tužbu za poništaj ugovora, u roku od šest meseci od dana prijema ugovora, a najdocnije u roku od tri godine od dana overe.

Ugovor iz stava 2. ovog člana neće se poništiti ako se u postupku po tužbi za poništaj ugovora saobrazi odredbama ovog zakona.

Odredbama st. 2. i 3. ovog člana ne dira se u pravo ugovornih strana da zahtevaju poništaj ugovora po drugom osnovu.

IV KAZNENE ODREDBE

Član 18

Novčanom kaznom od 500 do 10.000 novih dinara kazniće se za prekršaj odgovorno lice u sudu koji:

1) ne dostavi nadležnom organu primerak overenog ugovora, odnosno pravosnažne odluke u skladu sa članom 4. stav 4. ovog zakona;

2) ne dostavi primerak overenog ugovora republičkom javnom pravobraniocu u skladu sa članom 17. stav 1. ovog zakona.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

Lica kojima je do dana stupanja na snagu ovog zakona, kao imaocima prava preče kupovine, učinjena ponuda za prodaju nepokretnosti, ili im je na bilo koji način povređeno pravo preče kupovine, ostvariće to pravo po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona (postojanje samog prava, rok za izjašnjavanje o ponudi, podnošenje tužbe za poništaj ugovora, podnošenje tužbe za ostvarivanje ovog prava i dr.).

Član 20

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe:

- 1) Zakon o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik SRS", br. 43/81, 24/85, 28/87, 6/89, 30/89 i 40/89 i "Službeni glasnik RS", br. 53/93, 67/93, 48/94 i 53/95);
- 2) Zakon o pravu svojine na poslovne prostorije ("Službeni glasnik SRS", br. 42/80, 6/89 i 54/89).

Član 21

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

Samostalni članovi Zakona o dopunama Zakona o prometu nepokretnosti

("Sl. glasnik RS", br. 111/2009)

Član 2

Propis iz člana 1. ovog zakona doneće se u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 3

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".