



ULOGA NOTARSKE SLUŽBE U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINAMA

UDK:347.235:347.961(497.6)

DOI 10.51558/2712-1178.2025.11.1.289

Stručni rad

Aida Hamidović, magistar prava
doktorantica na Pravnom fakultetu Univerziteta u Sarajevu
e-mail: aida.hamidovic@student.pfsa.unsa.ba

SAŽETAK

Latinski tip notarijata u Bosni i Hercegovini zaštitnik je pravne sigurnosti u pravnom prometu nekretninama, osiguravajući zakonitost, konzistentnost i transparentnost pravnih transakcija. Notari su zaduženi za notarsku obradu ugovora, provjeru stanja u zemljišnim knjigama, te pomažu u sprječavanju sporova među strankama. U BiH, nakon uspostave Zakona o notarima 2007. godine, došlo je do povećanja transparentnosti i sigurnosti u prometu nekretninama. Ipak, zakon se, već duži niz godina, suočava s kritikama političkih i pravnih elita koje žele apsolutnu izmjenu statusa notarske službe. U radu se vrši komparacija s njemačkim pravom, posebno članom 311b BGB, koji regulira promet nepokretnostima. Promjene predložene novim Nacrtom Zakona o notarskoj službi mogu dovesti do smanjenja pravne sigurnosti i omogućiti kriminalne aktivnosti, čime se dovodi u pitanje uloga notara kao zaštitnika interesa i pravne sigurnosti stranaka. Shodno tome, trenutačno ne postoji adekvatna regulacija tržišta nepokretnostima i budućnost notarijata u FBiH je pod znakom pitanja.

Ključne riječi: notarska služba, latinski tip notarijata, Bosna i Hercegovina

„Notariatus est ars scribendi et dictandi, per quam humanae fragilitatis negotia roborantur.“¹

1 „Notarijat je umjetnost pisanja i formuliranja, koja jača

1. UVOD

Latinski tip notarijata kao vid slobodne profesije, od svog uvođenja u Bosni i Hercegovini igra ključnu ulogu u pravnom prometu nekretninama, osiguravajući pravnu sigurnost i transparentnost u transakcijama nepokretnosti. U regionu su sve zemlje akceptirale latinski tip notarijata, ali sa razlikama u rasponu povjerenih nadležnosti notarima. Uplivom njemačkoga prava notarima u Bosni i Hercegovini data je najšira nadležnost, što je moguće jedan od izvora iritacije i otpora prema ovoj službi, prevashodno iz odvjetničkih redova.² Notari su zaduženi za sastavljanje, tj. notarsku obradu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, ugovora o poklonu, ugovora o zasnivanju hipoteke, i sl. Njihova uloga osigurava da svi pravni aspekti, između stranaka koje su pristupile notarskoj obradi u vidu participatora u samom ugovoru, bivaju plodom pravne sigurnosti, te da transakcije budu pravilno definisane i da ugovor bude pravno valjan i u konačnici eventualno izvršan.

Notari su od 04.05.2007. godine, kada su počeli sa radom u skladu sa Zakonom o notarima FBiH (u daljem tekstu: ZoN)³, znatno pripomogli transparentnosti u prometu nekretninama i to na način da notarska obrada, koju razlikujemo od notarske ovjere i potvrde, pruža iznimnu pravnu sigurnost svim učesnicima akvizicija nepokretnosti.

Međutim, Zakon o notarima je dugo na udaru političkih i pravnih elita, koje su imale za cilj da isti svedu na prosti pisarski zanat, što se protivi i sa idejom latinskog notarijata i njemačkoga Nurnotarijata. U radu će se sažeti komparativnopravni pregled stanja notarske obrade u Bosni i Hercegovini i SR Njemačkoj, te će se posebna dužna pažnja obratiti na čl. 311b BGB-a, koji se podudara sa čl. 73 Zakona o notarima FBiH, a koji se tiče forme, odnosno notarske obrade isprave o prenosu prava vlasništva na nepokretnostima.

svu nedostatnost ljudskih poslova.“ Strauch, D. (2017). *Zur Geschichte des Rheinischen Notariats bis 1797*. Universtität zu Köln. Str. 1.

2 Gačanović, N., „*Budućnost notarijata u BiH?*“ Pravna misao (Sarajevo), broj 9-10/2024. str. 58.

3 Zakon o notarima (Službene novine Federacije BiH”, broj 45/02)



Kao komparativni element se odabrao upravo BGB zbog učešća SR Njemačke i njezinih institucija, te njemačke vladine organizacije Gesellschaft für technische Zusammenarbeit (GTZ), odnosno Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit (GIZ), prilikom samog uvođenja notarijata u Bosni i Hercegovini.

Dat će se pregled statusa prometa nekretninama nakon Odluke Vrhovnog suda FBiH (br. 70 0 Dn 009610 22 Spp od 08. 12. 2022. godine), a koja je imala za posljedicu ponovno stavljanje na raspolaganje sudskih ovjera za pravne poslove koji se tiču nekretnina, te je vratioprenos vlasništva nekretninama status sive zone koja je postojala prije uvođenja notarijata, gdje su se pojedinačne nekretnine prometovane višestruko, te su se dešavale razne sumnjive transakcije i kriminalne radnje, a sve u vezi sa nekretninama.

U konačnici će se dati osvrt i o novim prijedlozima rješenja iz Nacrta Zakonu o notarskoj službi⁴ koji je trenutačno na javnoj raspravi i koji se u mnogočemu razlikuje od trenutno važećeg Zakona o notarima, a posebno glede forme pravnih poslova za nepokretnosti. Faktički, svako lice sa završenim pravosudnim ispitom može sastaviti Ugovor o kupoprodaji, koji kao takav – formalnopravno – ne zahtijeva poseban oblik i posebne elemente. Time se otvaraju vrata kriminalnim transakcijama, te prevarama i zloupotrebama, kakve u važećem ZoN nisu bile moguće.

2. ULOGA NOTARA U PRAVNOM PROMETU NEKRETNINAMA PREMA ZAKONU O NOTARIMA FBiH I ČL. 311B BGB

Članom 73 st. 4 ZoN je propisana obavezna notarska obrada pravnih poslova čiji je predmet prijenos ili sticanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama. Ovaj član podložen je velikoj diskusiji/raspravi političkih i pravnih elita, a ekvivalentan je čl. 311b BGB-a. Naime, samo notari,⁵ kao nezavisni javni službenici, imaju ovlaštenje sačinjavanja notarske obrade isprave koja sadržava pravnu osnovu za prijenos prava vlasništva na nepokretnostima.

4 Trenutačno je Nacrt Zakona o notarskoj službi na javnoj raspravi i predstavlja novaciju u shvatanju notarijata kao službe.
5 Čl. 73 ZoN

Za istaknute pravne poslove vrijedi *forma ad solemnitatem*, koja predstavlja, objektivno promatrajući, bitan sastojak pravnoga posla. Prema tome, ako pravni poslovi vezani za transakciju nepokretnosti nisu zaključeni u formi notarski obrađene isprave, isti su ništavi i ne proizvode pravno dejstvo. Činjenica da se radi o *formi ad solemnitatem* implicira da stranke ne mogu isključiti njezinu primjenu.

U prvom redu, glede ingerencije notara vrijedi istaći notarsku obradu isprava, ovjeru potpisa i izdavanje potvrda. Sam čin izrade isprava nauka naziva normativno-certifikacijskom funkcijom notara.⁶

Notar tijekom postupka notarske obrade učestvuje u stvaranju novog pravnog odnosa, koji kao otisak prsta, od klijenta do klijenta, nikada nije isti. Shodno tome, taj novi pravni odnos se reflektira u notarski obrađenoj ispravi, čije su osnovne funkcije kontrolna, upozoravajuća, dokazna i funkcija olakšanja izvršenja.⁷

Notari provode detaljnu provjeru pravnog statusa nekretnine, uključujući iscrpno ispitivanje zemljišnih knjiga i drugih relevantnih registara kako bi osigurali da prodavac ima pravo raspolaganja nekretninom i da na nekretnini nema tereta ili ograničenja.

Notari se moraju pridržavati svih Zakona vezanih za promet nekretninama, kao i Zakona o zaštiti prava potrošača, Zakon o porezima i drugih relevantnih propisa.

Prilikom notarske obrade ugovora u pravnom prometu nepokretnosti notari organiziraju proces prijenosa prava vlasništva, osiguravajući da su prilikom notarske obrade svi potrebni dokumenti na raspolaganju, te prate transakciju novca koja se odnosi na isplatu kupoprodajne cijene.

Notari pružaju pravne savjete stranama u transakcijama nekretninama, pomažući im da razumiju uvjete ugovora i **pravne** posljedice svojih odluka. Ovo je ključno za preveniranje eventualnih sporova ili nesporazuma.

6 Povlakić, M., „Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini“, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 63, 2/2013, str. 249.

7 Softić Kadenić, D., „Posljedice prakse ustavnih sudova BiH u vezi sa nadležnostima notara po pravni režim nekretnina“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, LXIII-2020. str. 523



Notari često putem svojih povjereničkih računa za treća lica osiguravaju prijenos novčanih sredstava tokom kupoprodaje; upravljaju depozitima i osiguravaju da se sredstva prenesu samo kada su ispunjeni svi uvjeti ugovora.

Notari štite ranjive stranke i preveniraju u stvaranju sporova.

2.1. Notarski obrađen Ugovor u pravnom prometu nepokretnosti prema ZoN

Kako bi se zaključio validan Ugovor u pravnom prometu, ZoN predviđa obveznu formu u vidu notarski obrađene isprave. U tu ispravu se unose svi značajni podaci o strankama datog pravnog posla, te se po Zakonu u sprečavanju pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti BiH⁸ traži prezentiranje CIPS prijave i rodnoga lista notaru prije zaključenja Ugovora o kupoprodaji. Strogo formalni Ugovor o kupoprodaji sadrži obligacionopravno određene elemente kao što su: predmet kupoprodaje, kupoprodajna cijena, način plaćanja, clausula intabulandi, predaja u posjed i ostala prava i obaveze ugovarača.

Glede notarske obrade isprave notar je u obavezi da ustanovi da li su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje određenog pravnog posla. Također notar mora ustanoviti i pravu volju stranaka, a i izjave volje stranaka jasno i nedvosmisleno pismeno sastaviti u obliku notarskog izvornika. Notar je, također, dužan prevenirati zlouporabi stranaka koje su neinformirane i pravno neobrazovane. Notarska isprava se mora pročitati strankama, uz sve priloge. Stranke imaju pravo da odustanu od čitanja priloga.

Član 74. ZON- a propisuje obavezan sadržaj izvornika notarske isprave (podatke o notaru, podatke o strankama, način na koji je utvrđen identitet osoba, tekst pravnog posla s naznakom eventualnih punomoći i priloga, napomenu da je izvornik strankama pročitao, dan, mjesec, godinu i mjesto, a kada to zakon ili stranke zahtijevaju i sat kada je izvornik sastavljen, potpis osoba i potpis i pečat notara).

8 Zakon o sprečavanju pranja novca i financiranja terorističkih aktivnosti Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Bosne i Hercegovine broj“ 13/2024 od 19.02.2024), usvojen 16. februara 2024. godine.

Vitalni sastojak notarski obrađenog ugovora o kupoprodaji nekretnine jeste tzv. *clausula intabulandi*, gdje se na temelju adekvatno izražene i očitovane volje dotadašnjega vlasnika nekretnine po ispunjenju uvjeta predviđenih ugovorom, dovodi do prelaska prava vlasništva na drugo lice, tj. na kupca. U skladu sa svim pomenutim, kada je u pitanju kupoprodaja nekretnine (stana, kuće, zemljišta, poslovnog prostora, garaže i sl.) *clausula intabulandi* jeste formulacija kojom prodavac izražava svoju suglasnost da se kupac može uknjižiti u zemljišne knjige kao novi vlasnik, a sve to bez naknadne suglasnosti i prisustva samoga prodavca. U slučaju nepostojanja *clausule intabulandi* kupac odnosno novi vlasnik neće postati vlasnik predmeta kupoprodaje nekretnina, tj. neće moći upisati svoje pravo u zemljišnoj knjizi, odnosno katastru nepokretnosti, a sve to čak i ako posjeduje validan dokaz da je izmirio kupoprodajnu cijenu u cjelosti. Suštinski se ovdje radi o pristanku na upis u zemljišnu knjigu.

Još jedno od osiguranja i zaštite kupca je upis predbilježbe, predviđen odredbama čl. 54. Zakona o stvarnim pravima FBiH,⁹ gdje se predbilježba prava vlasništva vrši pod uvjetom naknadnog opravdanja. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen. Predbilježbu možemo smatrati preventivnim upisom prava vlasništva, odnosno osiguranjem prava kupca, kada je prijenos vlasništva uvjetovan ispunjenjem određenih pretpostavki.

U slučaju da su kupac ili prodavac stranci prilikom notarske obrade je obavezno prisustvo ovlaštenog sudskog tumača i dva svjedoka,¹⁰ te se u tom slučaju na zahtjev stranke izvorniku prilažepismeni prijevod isprave, s tim da stranka može odustati od prilaganja pismenog prijevoda, a sve to mora biti navedeno u izvorniku.

Pozivanje svjedoka je obvezno i kod gluhe, nijeme ili gluhonijeme stranke,¹¹ koja je pismena i koja je nepismena.

Obavezan sastojak notarski obrađene isprave je i izjava da je izvornik strankama pročitao, kao i da su razumjele sadržaj iste.

9 Sl. novine FBiH, broj 66/13

10 Čl. 83 i 89 ZON

11 Čl. 83, 86, 87. i 88. ZON



Notarski obrađene isprave su izvršne,¹² ako su sačinjene u propisanoj formi i sastavljene o nekom pravu potraživanja, a dužnik je u ispravi pristao na izvršenje bez odlaganja, za izvršnost nije potrebna nikakva daljnja radnja, a ako je na temelju notarske isprave u zemljišnoj knjizi upisana hipoteka ili zemljišnji dug, može se u svrhu plaćanja obezbijedenog potraživanja neposredno nakon dospelosti zahtijevati izvršenje, ako je dužnik u izvorniku na ovo izričito pristao.

Institutom notarijata država ima poreznu korist, jer su notari obvezni da po službenoj dužnosti svoje isprave dostavljaju nadležnim poreskim organima.¹³ Notar je dužan dostaviti otpravak izvornika, koji podliježe poreskim obavezama, nadležnoj poreskoj upravi u roku od osam dana od dana izdavanja otpravka ugovora.¹⁴

Iz navedenog se da zaključiti da je notarska obrada isprave u prometu nepokretnosti, a koja je sačinjena od notara u cjelosti, sukladno odredbama čl. 74-89 ZON, najjača forma u prometu nepokretnosti. U slučaju notarske obrade ili prilikom notarske obrade notari su obavezni pribaviti svu potrebnu dokumentaciju, ispitati pravu volju stranaka, te su obvezni pratiti realizaciju prava i obveza iz ugovora, kako bi se kupac bez ikakvih smetnji upisao kao novi vlanik nepokretnosti.

Kad je u pitanju stranac kao kupac notar mora obavezno voditi računa o tome da li državljanin te strane države može kupiti nekretninu u Bosni i Hercegovini, odnosno da li postoji reciprocitet pri sticanju prava vlasništva. U slučaju da ne postoji reciprocitet notar će odbiti notarsku obradu takve isprave.

12 Čl. 90. ZoN

13 Član 8. stav 6. Pravilnika o radu notara FBiH

14 Gaćanović, N., „*Budućnost notarijata u BiH?*“ Pravna misao (Sarajevo), broj 9-10/2024. str. 70.

2.2 Notarski obrađen Ugovor o kupoprodaji prema čl. 311b BGB¹⁵

Kao svijetli primjer agiranja u prometu nepokretnosti, dakako se uzima i BGB i njegov čl. 311b, koji regulira formu ugovora u vidu notarske obrade isprave kod prenosa prava vlasništva na nepokretnosti. Posebno se ovaj član vezuje za regulaciju prometovanja nepokretnih stvari. Kako bi ugovor o kupoprodaji nekretnine proizvodio pravno dejstvo neophodno je da je notarski obrađen. Bez ispunjenja dotične forme, ugovor oprenosu prava vlasništva na nekretnini je ništav. Postoje međutim i izuzeci od datog pravila, a koji se npr. tiču nasljednog prava. Ovaj član ima za zadatak čuvanje pravne sigurnosti ugovornih strana, gdje se jasno definira forma ugovora o prijenosu prava vlasništva.

Taj član posebice ističe da „ugovor, gdje se jedna strana obvezuje prodati ili kupiti pravo vlasništva na nekretnini drugoj strani, ili od druge strane, mora imati formu notarski obrađene isprave. Ukoliko ugovor nije sklopljen u datoj formi, on će postati punovažan po upisu u zemljišnu knjigu.“. Ugovor gdje se jedna strana obvezuje svoje buduće imanje ili dio tog budućeg imanja prenijeti ili opteretiti plodouživanjem je ništav. Ugovor gdje se jedna strana obvezuje svoje sadašnje imanje ili dio svog sadašnjeg imanja prenijeti ili opteretiti plodouživanjem, mora biti sklopljen u formi notarski obrađene isprave. Ugovor koji se tiče ostavine još živog trećeg je ništav. Isto vrijedi i za ugovor kojim se raspolaže nužnim nasljednim dijelom još živog trećeg. Stav 4 se ne odnosi na ugovor budućih zakonskih nasljednika o zakonskom ili nužnom nasljednom dijelu. Takav ugovor mora imati formu notarski obrađene isprave. Notar mora biti ubijeđen da stranke razumiju sadržinu ugovora u pravnom prometu. Termin kod notara se i u SR Njemačkoj, kao i u BiH, odlikuje naglas čitanjem ugovora strankama u pravnom poslu, gdje naknadno stranke imaju pravo da postavljaju pitanja, ukoliko se pojave nejasnoće. Ugovor o kupoprodaji po čl. 311b BGB-a mora sadržavati slijedeće bitne elemente: predmet kupoprodaje, prodaja, cijena, prijenos posjeda, koristi i tereta, troškovi i porezi, ukoliko se surađivalo sa agencijom za nekretnine, onda je sljedeća provizija agencije za nekretnine, pravo preče kupnje, punomoćja i provedbene klauzule, notarske upute i obavijesti, te salvatornu klauzulu. Salvatorna klauzula ima zadatak da djelimično ništavi

15 Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 14 G v. 23.10.2024 I Nr. 323



ili neprovodivi ugovor pretvori u provodivi pravni posao, posebice iz razloga ekonomskog uspjeha. Ta klauzula može se naći i u notarskim obradama u Bosni i Hercegovini, a za cilj ima sačuvati validnost ugovora, sve i ako su pojedini sastojci istoga izostavljeni ili ništavi.

3. ZAKON O NOTARIMA U SVJETLU ODLUKA USTAVNOG SUDA I ODLUKE VRHOVNOG SUDA

Pojedina pitanja vezana za obavljanje notarske službe u Federaciji Bosne i Hercegovine bila su predmetom odlučivanja Ustavnog suda FBiH, a u vezi neustavnosti odredaba ZON. S tim u vezi posebno je značajna odluka spomenutog suda br. U-15/10 od 02.12.2015. godine, gdje se u zahtjevu navodi, da advokatska i notarska služba djeluju u istoj javnoj službi, usmjerenoj na pružanje stručne pravne pomoći fizičkim i pravnim osobama u ostvarivanju i zaštiti njihovih prava, obveza i pravnih interesa. Po mišljenju autorice ovog teksta, odvjetnička odnosno advokatska funkcija nije javna funkcija, već prevalentno služi zaštiti privatnih interesa pojedinaca, gdje advokat/odvjetnik također nema obvezu nepristrasnosti, nego u suprotnome – opis posla mu je da bude pristrasan. Ova Odluka imala je za cilj izjednačavanje advokatskog i notarskog poziva, uz floskularno ponavljanje da su advokati/odvjetnici prema propisanim kvalifikacijama i moralnim osobinama jednako kompetentni za njihovo obavljanje, gdje se međutim zaboravlja na činjenicu da i notari i advokati imaju položen pravosudni ispit, ali advokati mahom nemaju položen kvalifikatorni notarski ispit. Čime se dokazuje, da Ustavni sud FBiH notarski ispit ne cijeni kao dodatnu kvalifikaciju, što je pogrešno. Osim liste pravnih poslova za koje je obavezna notarska obrada isprave, „US FBiH smatra i sve ostale odredbe člana 73. neustavnim, [...]jstu čini neodređenom, nepredvidivom i nejasnom“.¹⁶

16 Softić Kadenić, D., „Posljedice prakse ustavnih sudova BiH u vezi sa nadležnostima notara po pravni režim nekretnina“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, LXIII-2020. str. 531.

Što se tiče Odluke br. U-22/16, od dana 06.03.2019. godine, gdje se utvrdila neustavnost članova Zakona o registraciji poslovnih subjekata¹⁷, Zakona o stvarnim pravima¹⁸, Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine¹⁹, Zakona o nasljeđivanju u Federaciji Bosne i Hercegovine²⁰, Obiteljskog zakona Federacije Bosne i Hercegovine²¹, te Zakona o ovršnom postupku²², a koje se tiču notarske obrade akta. Produžavanjem procedura notarske obrade isprava, a prema odredbama lex specialis zakona, narušava se pravna sigurnost i ne poštuje odluka US FBiH, te se nastavlja diskriminacija advokata.²³ Pobijanim odredbama se tako ugrožava i ravnopravnost onih kvalificiranih pojedinaca, koji ne mogu raditi kao stručnjaci, a što je ranije bilo moguće. „Iz navedene argumentacije stiče se utisak da US FBiH stranačku autonomiju, koja se ovdje primarno odnosi na slobodu izbora forme pravnog posla, shvata kao ustavom garantirano pravo.“²⁴

Od značaja glede ove tematike jeste i Odluka Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine²⁵, u okviru koje se navodi da potpisi ugovarača na ugovorima o prenosu prava na nekretninama moraju biti ovjereni bilo od strane notara, bilo od strane suda kao uvjet punovažnosti za upis u zemljišne knjige. Međutim postavlja se pitanje, po kojem propisu je doneseno ovakvo pravno shvaćanje?

Sama Odluka ne nudi u svome obrazloženju uklon na pravnu sigurnost i pravne posljedice na koje se poziva, a meritoran je i stav Evropskog suda za ljudska prava u kontekstu čl. 6 Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda „da je integralni dio prava na pravično suđenje pravo na obrazloženu odluku koja podrazumijeva da sud u obrazloženju odluke mora dati razloge koji su argumentirani kao osnov donošenja odluke, jer sve ostalo ostavlja prostor za zaključak o arbitrarnom postupanju“. ²⁶ Ovo pravo je notarima evidentno povrijeđeno.

17 „Službene novine Federacije BiH“, br.: 27/05, 68/05, 43/09 i 63/14

18 „Službene novine Federacije BiH“, br.: 66/13 i 100/13

19 „Službene novine Federacije BiH“, br.: 58/02, 19/03 i 54/04

20 „Službene novine Federacije BiH“, broj: 80/14

21 „Službene novine Federacije BiH“, br.: 35/05, 41/05 i 31/14

22 „Službene novine Federacije BiH“, br.: 32/03, 52/03, 33/06, 39/06, 39/09, 35/12 i 46/16

23 Ibid. Str. 532

24 Ibid. Str. 533.

25 Odluka br. 70 0 Dn 009610 22 Spp od 08. 12. 2022. godine

26 <https://www.ustavnisud.ba/bs/clan-6-evropske-konvencije-pravo-na-pravicno-sudenje> - 01.02.2025.g.



Dodatno, pojedina pitanja vezana za notarsku službu raspravljana su i pred Ustavnim sudom Bosne i Hercegovine. U tom kontekstu treba spomenuti odluku o dopustivosti Ustavnog suda BiH (AP-2567/16), a koja se tiče apelacije Notarske komore FBiH i svih notara sa teritorija FBiH, US BiH je u postupku ispitivanja dopustivosti odlučio da nije nadležan da razmatra odluke US FBiH donesene u postupcima iz apstraktne nadležnosti i time Notarsku komoru FBiH i notare ostavlja u vrlo neugodnoj poziciji. Strana notara, te eventualna diskriminacija istih, nikada nije raspravljana apelatorno na Ustavnom sudu BiH, gdje se vidi i određena primjena dvostrukih mjerila.

4. ZAKON O NOTARSKOJ SLUŽBI I PRAVNI PROMET NEKRETNINAMA

Na kraju treba istaći kako je trenutno u javnoj raspravi novi *Nacrt Zakon o notarskoj službi*, koji donosi mnoštvo novina vezanih za notarsku profesiju u FBiH. Najznačajnija takva novacija odnosi se na solemnizaciju isprava, koja u prometu nepokretnostima, može predstavljati ozbiljan problem.

Solemnizacija privatnih isprava, međutim, krije određene probleme. Naime, čl. 80. st. 1 predviđa da će notar potvrditi, odnosno solemnizirati ispravu ako je otisnuta na papiru, napisana u skladu sa službenom upotrebom jezika i pisma, a čije su margine dovoljno široke da se može povezivati izvornikom. Ono što ovaj član čini interesantnim, jeste da je postavljen izuzetno široko. Ne ulazeći u sadržaj, notar treba da solemnizira ispravu, te da za nju ujedno i odgovara. Ovo se čini malicioznim potezom, koji može proizvoditi samo negativna pravna dejstva, posebice po notara koji snosi cjelokupnu pravnu odgovornost za akt sa kojima eventualno ni sam nije saglasan. Utjecaj notara na ispravu je minimiziran, čime se ozbiljno urušava notarijat kakvim ga danas poznajemo.

To će u procesu pravnog prometa nekretninama imati snažan utjecaj i na pravnu sigurnost stranaka, koje solemnizacijom gube sve pozitivne efekte notarske obrade isprave.

Tamo gdje se ne predviđa učešće notara u stvaranju pravnoga posla, nego se solemnizira pravni posao koji su sačinile stranke ili treća lica (advokati, osobe s pravosudnim ispitom) izgubljene su sve pozitivne funkcije notarske obrade, jer u okviru solemnizacije notar nema mogućnost da utječe na sadržinu isprave koju solemnizira.²⁷

Zaboravlja se međutim na činjenicu da notari imaju obveze po Zakonu o sprečavanju pranja novca i finansiranja terorističkih aktivnosti, gdje u skladu sa čl. 4. st. 1. notar ima obvezu dostaviti informacije i podatke Finansijsko-obavještajnom odjelu Državne agencije za istrage i zaštitu (FOO-u) za svaki sačinjeni kupoprodajni ugovor o prometu nekretnina u vrijednosti od 30.000 KM ili više; za svaki sačinjeni ugovor o pozajmici u vrijednosti od 30.000 KM ili više, a sve u roku od osam dana od dana notarske ovjere ili obrade ugovora. Ova uloga notara od velike je važnosti u aktivnom suzbijanju kriminaliteta, a u vezi sa transakcijom nepokretnosti na području FBiH.

5. ZAKLJUČAK

Notar aktivno štiti javni poredak i interes, što osigurava opću pravnu sigurnost. Notarska obrada je garant jednakog postupanja sa strankama, štiteći njihove interese, bez ostavljanja mogućnosti da učini štetu jednoj ili drugoj ugovornoj strani ili da unese nezakonite odredbe u ugovor.²⁸

Uloga notarske službe u pravnom prometu nekretninama je neizostavna i smješta se negdje između sudijske i advokatske profesije.²⁹ Notari osiguravaju da transakcije budu pravno valjane, transparentne i u skladu sa zakonskim propisima, čime doprinose stabilnosti i povjerenju na tržištu nekretnina. Njihova stručnost ne samo da štiti prava stranaka u transakciji, već je i ključna za ukupnu pravnu sigurnost u prometu nekretninama.

Novim rješenjima u Nacrtu Zakona o notarskoj službi notarijat kakvim ga poznajemo od 2007. godine prestaje postojati. Time se širom otvaraju vrata jednoj sveobuhvatnoj sivoj zoni, koja će najprije pogodovati organiziranom kriminalu, jer je poznato da protupravna ekonomska aktivnost pranja novca najbolje funkcioniše u prometu nekretninama.

27 Ibid. Str. 523

28 Senjak, K., "Notarijat i izvršnost notarskih akata", Zbornik Pravnog fakulteta Zagreb, vol. 63, br. 2/2013, str. 449-482.

29 Ibid. str. 523



Činjenice iznesene u ovome radu ukazuju na pretpostavku da tržištu nekretnina u FBiH slijedi tamna budućnost. Već postojeće stanje nakon Odluke Vrhovnog suda FBiH je alarmantno, jer se ponovo stvorio jaz između faktičkih činjenica i zemljišnih knjiga, te vrtlog neadekvatnih ugovora u pravnom prometu nekretninama. Osim toga, novim rješenjima iz Nacrta Zakona o notarskoj službi otvorit će širom vrata svojoj aglomeraciji, uz koju će krivična djela u vezi sa nepokretnostima porasti.

Sve to zabrinjava i zbog činjenice da notarijat na nivou BiH nije unitaran. BD BiH i RS će zadržati klasični latinski notarijat. S druge strane, u FBiH na mjesto latinskog notarijata dolazi angloamerički hibrid notarijata, koji kao takav gubi skoro sve svoje značajne funkcije.

LITERATURA:

1. Gačanović, N., „*Budućnost notarijata u BiH?*“ Pravna misao (Sarajevo), broj 9-10/2024.
2. Povlakić, M., „*Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini*“, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 63, br. 2, 2013.
3. Senjak, K., „*Notarijat i izvršnost notarskih akata*“, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, vol. 63, br. 2, 2013.
4. Softić Kadenić, D., „*Posljedice prakse ustavnih sudova BiH u vezi sa nadležnostima notara po pravni režim nekretnina*“, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu, LXIII-2020.
5. Strauch, D. (2017). *Zur Geschichte des Rheinischen Notariats bis 1797*. Universität zu Köln.

THE ROLE OF THE NOTARY SERVICE IN REAL ESTATE TRANSACTIONS

Aida Hamidović, MA

PhD student at the Faculty of Law, University of Sarajevo

e-mail: aida.hamidovic@student.pfsa.unsa.ba

ABSTRACT

The Latin-type notariat in Bosnia and Herzegovina serves as a guardian of legal security in real estate transactions, ensuring the legality, consistency, and transparency of legal dealings. Notaries are responsible for drafting notarial contracts, checking the status of land registers, and helping to prevent disputes between parties. In BiH, following the enactment of the Law on Notaries in 2007, there was an increase in transparency and legal security in the real estate market. However, for several years, the law has faced criticism from political and legal elites who seek a complete change in the status of the notarial profession. This paper includes a comparison with German law, particularly Article 311b of the German Civil Code (BGB), which regulates real estate transactions. The changes proposed in the new Draft Law on Notarial Service could lead to a decrease in legal certainty and enable criminal activities, thereby undermining the role of notaries as protectors of the interests and legal security of the parties. Consequently, there is currently no adequate regulation of the real estate market, and the future of the notariat in the Federation of Bosnia and Herzegovina remains uncertain.

Key words: notary service, latin type of notary, Bosnia and Herzegovina

