

Rat je, početkom meseca, počeo neočekivano, saopštenjem Republičkog geodetskog zavoda, zvanog katastar, da Javnobeležnička komora, takođe znana pod nazivom notari, građanima nelegalno izdaje svoji varijantu lista nepokretnosti.

“List nepokretnosti koji izdaju javni beležnici izdaje se na način koji stvara utisak da se radi o potpuno novom dokumentu. Na prvoj strani nalaze se obeležja i simboli Ministarstva pravde, a ne Republičkog geodetskog zavoda, a podaci iz lista nepokretnosti predstavljani su u formi koja podseća na stari izgled zemljišno-knjižnog izvoda. Ovakav dokument javnih beležnika je u potpunosti nepoznati za zakonom i predstavlja direktnu krađu proizvođača RGZ-al u Srbiji jedina nadležna institucija za formiranje lista nepokretnosti je RGZ i nijedna druga institucija ne može da izdaje drugačiji dokument pod tim nazivom. Javni beležnici ovim svesno i namernu zblunjuju građane Srbije i ugrožavaju poverenje građana i privrede u državne organe”, navedeno je u saopštenju.

Kako bi ilustrovali svoju tvrdnju, iz RGZ-a su objavili faksimile ovih dokumenata prikazavši ih u medijima pod nazivom “pravi” i “lažni”. Glasnih reakcije iz redova javnih beležnika na ovu objavu nije bilo.

“Za taj dokument koji se objavio u dve forme mi smo u prvom trenutku, kako bismo pokazali meru pristojnosti, rekli da je plagijat. Ali, više se ne ustežemo da to imenujemo kao klasičnu krađu. To nije pravno, već moralno pitanje. Da li igde u svetu postoji da jedan državni organ stavi na dokument memorandum drugog državnog organa i tako ga štampa? To je nepojmljivo! Onda nam oni objašnjavaju da to nije plagijat. I u pravu su, nije plagijat. To je krađa”, kaže za „Ekspres“ direktor RGZ-a Borko Drašković.

Promena zaglavlja

Nepunu nedelju posle prvog saopštenja iz RGZ-a je o notarima saopštena podjednako loša informacija – zbog njihovog lošeg rada i neprofesionalnosti više od 50.000 građana Srbije nije u stanju da reši svoja imovinska prava i upiše imovinu u katastar nepokretnosti.

Ovog puta se javni beležnici nisu oghišili o optužbe. Odgovorili su da je pomenuti broj apsolutno netačan i da je potpuno proizvoljan. Notari su odbacili navode RGZ da su građanima obustavljeni brojni zahtevi za upis u katastar zbog nezakonitog postupanja javnih beležnika, ističući da su “ponosni rezultatima svog rada”. U svom saopštenju su ukazali da su, prema zvaničnoj statistici, od 1. jula 2018. poslali 545.866 zahteva za upis u katastar, od kojih je samo 16.946 zahteva za upis u katastar odbijeno. Komora je napomenula da su zahtevi za upis u katastar pretežno obustavljeni zbog toga što su “pojedine službe za katastar nepokretnosti pogrešno primenjivale propise, kao i zbog ogromnog broja prethodno nerešenih zahteva kada je službama najlakše da obustave postupak”.

Ukoliko se zanemari sukob oko neslaganja u brojevima, drugi, neuporedivo važniji problem, iskače u prvi plan – neubičajeno oštro sporenje između dve institucije koje neposredno rade u interesu građana.

Srbislav Cvejić, predsednik Javnobeležničke komore, tvrdi za „Ekspres“ da notari nikako ne izazivaju ovaj sukob, već



NOTARI NA TANKOM LEDU

Intenzitet sukoba između Republičkog geodetskog zavoda i javnih beležnika ima samo jedno vidljivo rešenje – nekome se ne piše dobro!

su “žrtve onoga što se događa”. Prema njegovom objašnjenju, osnova sukoba je izdavanje lista nepokretnosti:

“Posle konačnog donošenja uredbe 1. jula ove godine o načinu izdavanja ovog dokumenta, na kojem smo mi dugo insistirali, počeli smo da izdajemo taj dokument. Pošto smo mi deo pravosudnog sistema, u njegovom zaglavlju piše Republika Srbija, Ministarstvo pravde i potom slede podaci. Potom iz RGZ-a kažu da mi krademo. Puna tri meseca smo izdavali list nepokretnosti i niko nije imao primedbe. A onda 2. oktobra u novinama osvanu naslovi ‘Notari krađu podatke’, uz dodatak da smo oštetili državni budžet.

Katastrofa!”

Upravo činjenica da u zaglavlju notarskog dokumenta piše Ministarstvo pravde, predstavlja problem na koji u svom saopštenju ukazuje RGZ:

“Plagiranjem lista nepokretnosti Javnobeležnička komora kao da pokušava da za sebe i Ministarstvo pravde pribavi usluge za uspešne reforme iz oblasti zemljišne

administracije koje je sproveo RGZ. Podsećamo da su upravo javni beležnici usporavali donošenje reformskog Zakona o postupku upisa u katastar, maltretirali građane odbijajući da im izdaju list nepokretnosti RGZ koji im je bio dostupan na samo jedan klik. Time su izazvali potpunu konfuziju i nezadovoljstvo građana, stvorili neoptrebne gužve na šalterima i

nepotrebno opteretili službenike katastra.”
Predsednik notara Srbislav Cvejić tvrdi da je čitava priča “skretanje teme s problema” koji RGZ ima:
“Naravno da ima grešaka i kod notara, pa ko ne greši u poslu? Ali se greške događaju iz tehničkih razloga. Mi, ni krivi ni dužni, ne možemo da dođemo do smislenog objašnjenja.

„Nećemo da budemo karika u koruptivnom lancu, da notari, državni organi, sudije, advokati... svoj prljav veš guraju u naše dvorište“

smo mi objavili te podatke, za koje se nije ni znalo dok nije uvedena digitalizacija. Imali smo više od 750.000 nerešenih predmeta, sada ih je manje od 600.000. To je daleko od alarmantnog broja, rešićemo ih sve okvirno za godinu dana. To je relativno lako ukoliko ne bude opstrukcija.”

Višak posrednika

Drašković tvrdi da je čitav problem na relaciji dve institucije sasvim druge prirode: “Problem je u tome što notari žele da sačuvaju ekskluzivno pravo da samo oni izdaju list nepokretnosti, a mi hoćemo da svi profesionalni korisnici mogu da vrše njegovu distribuciju, i advokati i agencije koje se bave tim poslom. Da do toga ne bi došlo, notari stvaraju privid svoga lista nepokretnosti koji je navodno jedini validan. Ne znam šta pokušavaju time jer im je ideja potpuno iracionalna. Ne znam kako bih objasnio nešto što niko u svetu nije uradio osim njim!”

Izjavu Srbislava Cvejića da notari nemaju nijedan razlog da se sukobljavaju sa RGZ, “pošto smo u svom radu 90 odsto oslonjeni na katastar i nemamo nijedan razlog za sukob s njima i rizikovali odnose sa strankama koje nam dolaze da pitaju o čemu se radi”, Drašković objašnjava na drugi način:

“Notarski sistem je uveden da bi se brzo i efikasno rešili imovinsko-pravni problemi. Ali, notari i ne pokušavaju da ih reše, beže od velikih i teških problema. ‘Rešavaju’ samo one koje može da obavi kompjuter. A to je da overe ugovor koji glasi s jednog na drugo lice. Zavisive 90 odsto od nas jer neće da rešavaju ozbiljne imovinsko-pravne probleme. Recimo, postoje stanovi

koji su nekad davno kupljeni od preduzeća, pa se nakon toga proputovano još petoro vlasnika. Notar bi trebalo jednim rešenjem da uknjiži stan na poslednjeg vlasnika. Ali oni umesto toga šalju prvog vlasnika u katastar da se uknjiži kao kupac stana, pa onda da ga je prodao drugom kupcu, pa drugi trećem... Na kraju poslednjem kupcu saopštavaju da kada završi sve to, dode kod njih da ga uknjiže. Salju ljude u katastar da im mi završimo jedan predmet, pa drugi, pa treći... I gomilaju nam probleme. Naravno da sve to naplate.”

Kao dodatnu ilustraciju sve uočljivije “suvušnosti” notara u

postoji.”

Tumačeći razliku u pristupu ovom, za građane izuzetno važnom životnom segmentu, Drašković nema previše razumevanja za bilo kakve zamere koje stižu od javnih beležnika. Prvi odgovor na opasku notara da “RGZ razmišlja previše digitalno”, glasi:

“Njihovi i naš koncept je različit u svemu. Notari dokumenta šalju u analognom obliku, to jeste elektronski, ali je to PDF format koji je neupotrebljiv u digitalnom smislu. A mi smo u projektu Svetske banke na kojem moramo da budemo digitalni. O tome je Skupšti-

Beograd kako bi potpisali ugovor, iako mogu to bez problema da reše i u Pirotu. Ali, notari to ne dozvoljavaju.”

Direktor ili sistem

RGZ-a:

“Svuda u svetu se notari isključuju iz sistema nepokretnosti. Cela severna Evropa je notare izbacila iz priče: Švedska, Norveška, Danska, zatim Holandija, Rusi su ih takođe izbacili... Više ne učestvuju u poslovima prometa nepokretnosti. Zadržali su ih za sada Nemačka, Francuska, Austrija i još neke zemlje.

Treći stav Borka Draškovića, direktora RGZ, odzvanja posebnom težinom:

“Prvi put u istoriji Srbije ne ma više ‘fioka’ i skrivanja predmeta, sve je u bazi, zna se tačno broj predmeta, šta koji referent radi, ko je odgovoran. Katastar neće više da bude dežurni krivac. Nećemo da budemo karika u koruptivnom lancu, da svoj prljav veš u naše dvorište guraju notari, državni organi, sudije, advokati... To je kao sa santom leda. Ono malo iznad vode što se vidi je katastar. A piramida imovinsko-pravnih problema je ispod. Kada neko kaže da ima problema s katastrom, on zapravo ima problem sa piramidom ispod vode. Ako je problem do katastra, onda ljudi to mogu da reše besplatno, ili sa 100 do 200 evra po jasnom cenovniku. Ali, ako je problem u onom nevidljivom delu, onda su to hiljade ili desetine hiljada evra. Ja sam te ljude ispod nazvao čuvarima koruptivne tradicije.

Mi smo samo poslednja karika u lancu sistema koji je vrlo koruptivan. Pošto smo saopštili da nećemo da budemo deo tog lanca, krenule su reakcije. Sada bi tu kariku trebalo zameniti. Lakše je zameniti direktora RGZ-a nego promeniti koruptivni sistem”

„Da li igde u svetu postoji da jedan državni organ stavi na dokument memorandum drugog državnog organa i tako ga štampa? To je nepojmljivo!“

poslovima s trgovinom nekretninama, direktor RGZ-a navodi uobičajen primer fizičkih lica koja sklapaju ugovor, odlaze u banku i prebacuju novac s jednog na drugi račun, a kao mogućnost da čitav posao reše bez dodatnih zavrzlama sve to okončaju slanjem ugovora u katastar, mimo nepotrebnog odlaska kod notara:

“Sutra će se prebacivanje nekretnina, kao danas novac, obavljati preko telefona. Upravo je digitalizacija koju smo mi uveli najveći neprijatelj notarskom sistemu u Srbiji i oni se bore protiv nje, a mi smo koleteralna šteta u njihovim napovima da zadrže sistem kakav

na Srbije donela odluku i sada smo, po njihovom tumačenju, mi loši jer radimo prema odluci Skupštine. To je tolika zamena teza da je neverovatno... Problem je što smo mi za globalni sistem u kojem svi mogu da koriste sve, a notari imaju lokalnu teritorijalnu organizovanost. Svako od njih pokriva svoju teritoriju, po principu ‘ovo je moja livada’ i samo ja je kosim’. Primera radi, na teritoriji Starog grada u Beogradu postoji osam notara, koji kao da imaju tapiju na centar grada. Dakle, ukoliko neko iz Pirota ima stan u centru Beograda i želi da ga proda svom sugrađaninu, obojica moraju da dođu u

A naš sistem je jedinstven. Forma kakvu ima Javnobeležnička komora u Srbiji nigde u svetu ne postoji. Njihov teritorijalni princip je protiv osnovnih načela prometa nepokretnosti. Recimo, ako neko želi da kupi nekretninu na Kopaoniku, postoji samo jedan notar u Raškoj. Kolika su tek njegova ovlašćenja i mogućnosti! Oni su čisti monopolisti jer ne postoji drugi sistem osim njihovog. Pritom nisu država, već privatnici s državnim ovlašćenjima. Onda imamo i paralelni informacioni sistem Ministarstva pravde, pa se predmeti prvo šalju kod njih, a onda kod nas... Mi njih možemo da