

NEOPHODAN FLEKSIBILAN PRAVNI OKVIR

Zakonodavstvo i pravna regulativa moraju da izdrže sve promene koje se na tržištu nepokretnosti mogu desiti

S

ektor nepokretnosti u Srbiji je u poslednje dve decenije pretrpeo značajne zakonodavne promene. Prvi cilj svih promena uvek je bilo rešavanje problema koji su postojali još iz perioda pre 2000, a tiču se svojinsko-pravnih odnosa i prava na građenje, a drugi cilj promena je bilo ubrzavanje i olakšavanje postupaka koji prate nepokretnosti. Posledica ovih promena trebalo je da bude privlačenje investicija kroz povećanje konkurentnosti Republike Srbije na međunarodnom planu.

Glavno, a za sada izgleda i jedino, sredstvo za postizanje ovih ciljeva bile su promene zakona i ostalih propisa koji prate sektor nepokretnosti u Srbiji. Ovakav pristup, odnosno izmene zakona uz pokušaj da se u zakonske okvire, radi povećanja pravne sigurnosti, dovedu sve moguće i nemoguće životne situacije, rezultirao je prenormiranošću ove oblasti.

Praksa da se u zakonski okvir stavi što više zamišljenih životnih situacija je opasna i u budućnosti može onemogućiti državne službe da uopšte i primene zakon, ako ne mogu činjenice da podvedu pod normu koja im odgovara u svim detaljima. Na ovaj način sprečava se rad službenika koji podrazumeva podvođenje činjenica pod pravo i onemogućava se pravično i svrsishodno odlučivanje. Zato je potrebno da se, u budućnosti, zakonodavstvo orijentishe ka promenama u smislu uopštavanja normi, dok se, sa druge strane, kroz aktivan dijalog vlasti i privrede, treba organizovati jasno i nedvosmisleno informisanje svih učesnika u primeni zakona o načinu na koji se određene norme imaju primeniti i tumačiti.

Zakonodavstvo, takođe, često uvodi i nova rešenja i nove pravne institute. Pojedina nova rešenja u pravnom sistemu Republike Srbije zaista su se pokazala uspešnim, a to je posebno objedinjena procedura. Sa druge strane pojedini novi instituti uvedeni u pravni sistem Republike Srbije, poput konverzije ili javnog beležništva još uvek nisu uspeli da se izbore sa „dečijim bolestima“ i još uvek nisu u celosti i adekvatno primenjeni.



IVAN PETROVIĆ

Janković Popović Mitić
advokatska kancelarija

**POJEDINA
NOVA REŠENJA
U PRAVNOM
SISTEMU ZAISTA
SU SE POKAZALA
USPEŠNIM,
A POSEBNO
OBJEDINJENA
PROCEDURA**

Izuzev uspeha postignutih povodom primene objedinjene procedure, malo je novih zakonskih rešenja koja se mogu pohvaliti uspehom. Kao primer se može navesti divergentnost u praksi javnih beležnika koji često odbijaju da postupaju u skladu sa uputstvima datim u biltenima javnobeležničke prakse koje izdaje javnobeležnička komora.

Rast tržišta nepokretnosti u poslednjih nekoliko godina, očigledno nije rezultat zakonskih promena i unapređenja pravne regulative u oblasti nepokretnosti, već je rezultat uticaja drugih – ekonomskih, finansijskih i tehničkih faktora. Iz ovoga se može izvući pouka da je, suštinski, zakonodavstvo i pravna regulativa, samo podrška koja treba da usmerava dejstvo ovih vanpravnih faktora, uz očuvanje osnovnih pravnih i sistemskih vrednosti. Kroz odgovarajući dijalog svih učesnika na tržištu i postizanje kompromisa između zahteva različitih struka koje utiču na sektor nepokretnosti, potrebno je razviti odgovarajući i održivi pravni okvir koji će biti otporan i fleksibilan da izdrži sve promene koje se na tržištu nepokretnosti mogu desiti.