UGOVORI U VEZI SA PROMETOM NEPOKRETNOSTI

Redovan i uobičajen način prometa nepokretnosti u Republici Srbiji jeste promet nepokretnosti koji se obavlja putem zaključenja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, ugovora o poklonu koji za predmet ima nepokretnost kao i ugovora o razmeni nepokretnosti.

Zakonom o osvnovama svojinskopravnih odnosa propisano je da je promet nepokretnosti slobodan.

Nepokretnosti su: 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. Promet prava svojine nad zgradom podrazumeva i promet prava korišćenja nad građevinskim zemljištem na kome je zgrada izgrađena.

Zakon o prometu nepokretnosti za ugovore o prometu nepokretnosti predviđa kao obaveznu pisanu formu i to u formi javnobeležničke solemnizovane isprave. Ugovor koji ne bi bio sastavljen u ovoj formi ne bi imao zakonsku važnost. Pismeni a neoveren (tj. neovern od javnog beležnika) ugovor o prometu nepokrentosti, može se, primenom pravila Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o prometu nepokrenosti, smatrati punopravnim u slučaju da je pretežan deo obaveza ugovornih strana ispunjen (npr. isplaćena cena i nepokretnost predate kupcu) dok bi usmeni ugovor o kupoprodaji nepokretnosti bio apsolutno u svakom slučaju ništav.

Ugovor o poklonu nepokretnosti je takav ugovor kod koga neko lice, poklonodvac, bez naknade prenosi neko svoje pravo, u ovom slučaju nepokretnost na poklonprimca. I ovaj ugovor za slučaj da za predmet ima nepokretnost mora biti sačinjen u pismenoj formi i to u obliku javnobeležničke, solemnizovane isprave.

Ugovor o razmeni nepokretnosti je takav ugovor kojim se dve nepokretnosti menjaju (trampe) jedna za drugu pri čemu se vrednost nepokretnosti obično izražava u novcu mada novčane transkacije nema.