

**Franci Gerbec, univ. dipl. prav.**

- **Profundis d.o.o. Domžale**
- **Počasni član Slovenskega nekretninskog udruženja – FIABCI SLOVENIJA**

**Forum o posredovanju u prometu i zakupu  
nekretnosti 2023**

**Udruženje Klaster nekretnine**

**Hotel „Golden Tulip Zira“ Beograd**

**22.9.2023**

**FIDUCIJARNI RAČUNI POSREDNIKA U  
PROMETU NEPOKRETNOSTI**

# **1. Zakonsko uredjenje fiducijarnog računa ND u Republici Sloveniji**

## **1.1. Zakonska mogućnost i obaveza otvaranja fiducijarnog računa**

- Zakon o posredovanju u prometu nepokretnosti (Sl. l. RS br. 49/2011): g. 2011 izmena zakona otvorila je mogućnost i obavezu otvaranja fiduciarnog računa ND
- predlagač: Privredna komora Slovenije  
Komora za poslovanje sa nekretninama

- 3. stav. 6. člana:

**„nekretninsko društvo može primiti u depozit novčana sretstva nalogodavca ili trećeg lica na fiducijarni račun kod banke samo zbog izvršenja posla posredovanja na osnovu pisanog ovlašćenja nalogodavca ili trećeg lica“**

## **2. Namena / cilj uvođenja fiducijarnog računa**

### **Ključno**

**2.1. Zaštita položaja potrošača – odnosno stranaka ND:**

**2.2. osigurati ispunjenje ugovorno dogovorenih prava i obaveza ugovornih strana (o prodaji, zakupu i slično)**

**2.3. osigurati novčana sretstva nalogodavca ili trećeg lica od izvršenja na računu nekretninskog društva ili u slučaju njegovog stečaja**

## **2.4. poresko pravni cilj**

**sprečiti „mešanje“ novčanih sretstava  
posrednika (privrednog subjekta) sa sretstvima  
nalogodavca ili trećeg lica**

### **3. Paralele / iskustva drugih regulisanih poziva**

- obavezni fiduciarni računi notara i advokata:
  - obaveza deponovanja novca stranaka samo na fiducijarnim računima

### **4. Zaštita kupaca stanova i jednostambenih kuća kod kupoprodaje novih stanova/kuća**

- posledica stečajeva investitora pre predaje kupljenih novih stanova i kuća
  - masovno kršenje prava kupaca: primer ZBILJSKI GAJ Smlednik
- posebni starateljski računi banaka po Zakonu o zaštiti kupaca stanova i jednostambenih kuća (ZVKSES -2003)

# Zakon o zaštiti kupaca stanova i stambenih zgrada (Uradni list RS št. 18/04)

članovi 87-90

## 87. član: javni beležnik

- prima depozit na javno beležničko čuvanje od ostavodavca (deponenta) za ostavoprimca (korisnika) pod uslovima iz ugovora
- **namena depozita:** javno beležničko starateljstvo u cilju zaštite ugovorne strane od rizika neizvršenja druge ugovorne strane

## **89. član: poverioci javnog beležnika**

- ne mogu primjenivati mere prinude za naplatu svojih potraživanja prema javnom beležniku čak ni u njegovom stečaju (2. stav člana 804 Civilnog kodeksa), a u slučaju stečaja ili smrti beležnika ovo potraživanje nije sastavni deo stečajne mase ili zaostavštine.



# 5. Kratak istorijski pregled

## 5.1. Fiducija u rimskom pravu:

**latinski: fiducija = poverenje**

### **RAZVOJ:**

- (privremeno) prenošenje vlasništva stvari dužnika na poverioca za osiguranje otplate duga ili potraživanja = *fiducia cum creditore contracta*
- samo obligaciona obaveza bez stvarno-pravnog učinka odnosno pravo do vraćanja stvari bez stvarno-pravnih učinaka

## **5.2. PIGNUS (drugi oblik osiguranja potraživanja)**

- prenos stvari u posed poveriocu pod zaštitom praetora – državni činovnik (on je držao stvar u posedu)
- početak prava na zalogu kao posebnog stvarnog prava

**5.3. lex-commisoria** – pravo zadržati stvar / steći vlasništvo umesto plaćanja – u početku dozvoljeno, onda zabranjeno (Konstantinov zakonik – Kodifikacija Rimskog prava – g. 326 → jednako Obligacioni zakonik RS)

## **6. Savremeno pravno uređenje fiduciarnih poslova (računa)**

**6.1. značajan instrument osiguranja** ispunjenja obaveza ugovornih strana

### **6.2. pravne karakteristike**

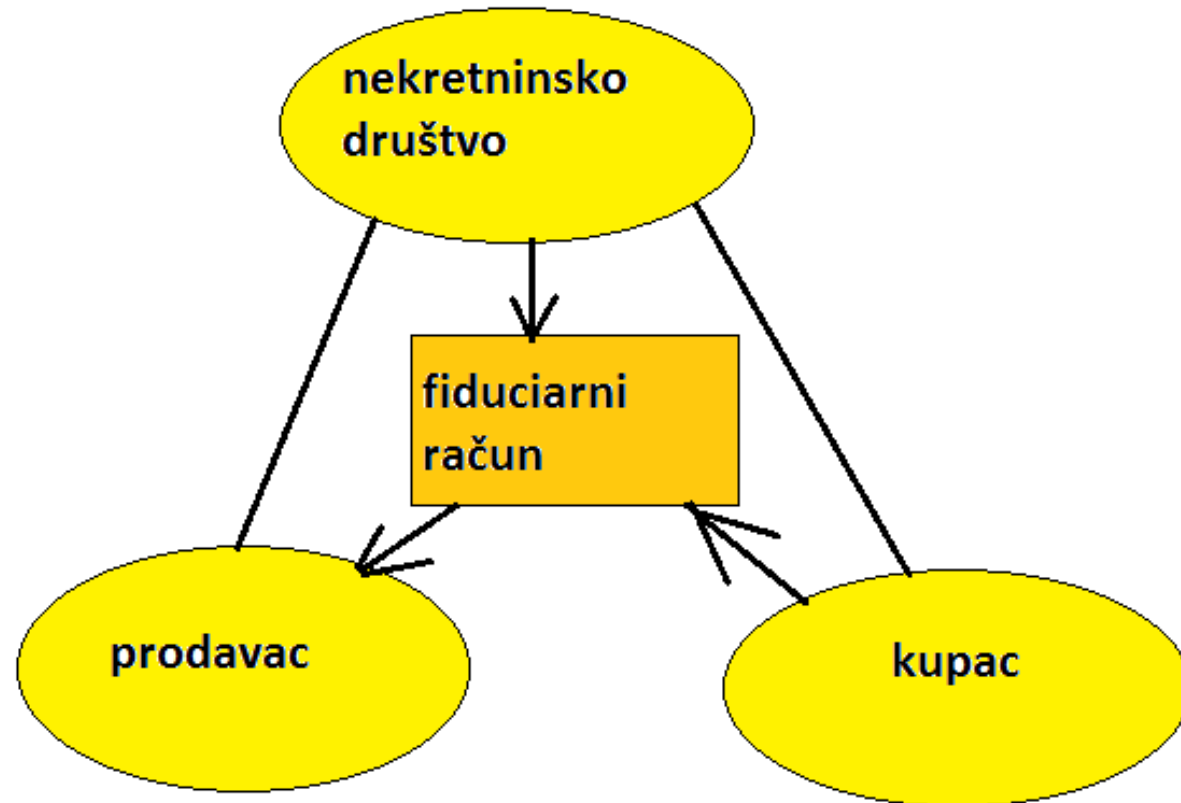
- mešovit pravni posao – inominantni ugovor (zakonski neuređen, osim u izuzetnim situacijama → ZVKSES - SLO)
- posao depozita novca ili druge stvari nalogodavca ili trećeg lica kod nekretninskog društva / notara / odvjetnika
- elementi mandatnog ugovora

- akcesorna priroda ovog posla – vezano na sklopljen ugovor (o posredovanju)
- nije komisioni ugovor (ND nema prava zaloge na stvari odnosno novcu na fiducijarnom računu)

### **6.3. osnovne karakteristike:**

- velika autonomija ugovornih strana u uređivanju međusobnih odnosa
- ključno: sadržaj dogovora o depozitu između ugovornih strana u osnovnom pravnom poslu (prodaji, zakupu itd.)
- staratelj: nosioc fiducijarnog računa – obavlja u svoje ime, a za tuđ račun određene poslove radi ispunjenja osnovnog pravnog posla

# TROUGAO ODNOSA



## **Pretpostavke:**

- obezbeđenje položaja ekonomsko ili pravno podređene stranke
- osiguranje ugovorne discipline i poverenja ugovornih strana za izvršenje prava i obaveza iz ugovora

## 7. Fiducijarni računi nekretninskog društva - posrednika

7.1. upozorenja na odgovornost i poslove koje posrednik dužan da obavi:

- izvršenje obaveza po zakonu o sprečavanju pranja novca finansiranju i terorizma;
- zabrana omogućavanja simuliranih poslova (by pass društva odnosno poslovi) – pravna posledica PROTIPRAVNOST → NIŠTAVNOST → ugovor CONTRA SINE LEGE (nezakonita namjera)
- sprečavanje neispunjavanja zakonskih obaveza stranaka (na primer: poreskih obaveza);

## 7.2. Odgovornost posrednika za poslovanje na fiducijarnom računu

- dužnost provere identiteta stranaka
- posebna profesionalna odgovornost stručnjaka odnosno dobrog privrednika (obrnuti dokazni teret)
- dodatno osiguranje posrednika za profesionalnu odgovornost za poslovanje novčanim sredstvima na fiducijarnom računu

Obavezno osiguranje od odgovornosti obaveza zbog kršenja obaveza iz ugovora o posredovanju



# Uredjenje u Republici Sloveniji

## **1. Nekretninsko društvo – posrednik**

- svota osiguranja ne može biti manja od 150.000 eura za pojedini osigurani primjer odnosno 350.000 € za sve poslove u jednoj godini

## **2. Notari – najniža svota osiguranja 250.000 € u jednoj godini**

## **3. Advokati**

- Advokat– pojedinac mora biti osiguran za svotu osiguranja najmanje 250.000 € po jednom primeru i najmanje 500.000 € u godišnjem agregatu

- Advokatsko društvo mora imati osiguranje odgovornosti najmanje za svotu osiguranja 1 mio € u godišnjem agregatu
- postoji kolektivno osiguranje odgovornosti advokata ili advokatskog društva preko Advokatske komore Slovenije

## 7. Uredjenje pravnih odnosa

### 7.3. Ugovor o otvaranju fiducijarnog računa ND kod banke – za stranke (nalogodavca ili treće lice)

- značajne razlike u odnosu na tekući poslovni račun posrednika (privrednog subjekta);
- novčana sredstva na fiducijarnom računu vlasništvo su i imovina nalogodavca ili trećeg lica;

### 7.4. Troškovi otvaranja i vođenja fiducijarnog računa

Formalno od strane banke: na teret ND posrednika (privrednog subjekta); stvarno: na teret nalogodavca ili trećeg lica.

Obaveza posrednika, da unapred obavesti nalogodavca ili treće lice o troškovima otvaranja i vođenja računa, kamatama itd.

- Moguće je otvoriti jedan fiducijarni račun ND posrednika sa „podračunima“ za pojedine stranke (klijente) zbog smanjenja troškova vođenja prometa na računu.

## **8. Dogovor o depozitu**

### **8.1. dogovor između posrednika i deponenta**

- bitno: dogovor ugovornih strana u osnovnom pravnom poslu (o ceni, rokovima plaćanja i uslovima prenošenja novca na fiducijarni račun i sa ovog računa na račun prodavca, banke ili trećeg lica);
- utvrditi krajni rok depozita u zapisniku o deponovanju!

- a) dogovor sa deponentom – prodavcem ili kupcem
- **osnovni ugovor izmedju ugovornih strana (ili predugovor)** o obavezi deponovanja:
    - novčanih sretstava na fiducijarnom računu posrednika
    - ugovora o prodaji (original sa overenim potpisom prodavca):
      - u Republici Srbiji: javni beležnik
      - u Republici Sloveniji: više mogućnosti:
        - ND - posrednik
        - Notar
        - Advokat.

- troškovi deponovanja
  - ili kupac ili prodavac ili podjela troškova na osnovu dogovora ugovornih strana
- obaveze posrednika
  - otvaranje računa
  - prenos sretstava sa fiducijarnog računa na TR prodavca / zakupodavca (iznos, rokovi, uslovi, koji moraju biti ispunjeni od pojedine ugovorne strane)

b) dogovor sa deponentom – kupcem:

- obaveza otvaranja fiducijarnog računa ND - posrednika
- ugovoreni iznos i rok plaćanja kupca u korist prodavca na fiducijarni račun i kasniji prenos na TR prodavca;
- utvrđivanje uslova, pod kojima je posrednik dužan, da isplati određenoj osobi ugovorom utvrđeni iznos novca;
- vraćanje novca u slučaju neispunjenja određenih uslova.

# Zapisnik o deponovanju novčanih sredstava na fiduciarnom računu posrednika

- pravni osnov za deponiranje sredstava na fiduciarnom računu:
  - ugovor o posredovanju
  - kupoprodajni ugovor (ugovor o zakupu)
  - narudjbenica
- deponent – kupac/zakupac
- iznos sredstva, koje će kupac uplatiti na fiducijarni račun
- osoba, kojoj će biti isplaćena sredstva sa fiducijarnog računa
- iznos, rok i uslovi za isplatu novca trećem licu



- uslovi deponovanja na fiducijarnom računu
- à vista ili vezani depozit
- Kome pripadaju kamate od depovanih sredstava (obično deponent)
- troškovi čuvaja novca (deponovanja)
  - trošak usluga – posrednika (po tarifi) – obično deponent
  - troškovi deponovanja u banci (bančni troškovi) – deponent ili treće lice
  - vraćanje deponovanih sredstava deponentu – uslovi, rokovi
  - druga dogovorena prava i obaveze:
    - posrednika
    - deponenta

## **9. Troškovi posrednika (privrednog subjekta)**

Utvrđiti iznos troškova posrednika u opštim uslovima poslovanja, u okviru tarife – cena usluga (imati u vidu bankarske troškove).

## **10. Važno je napomenuti i imati u vidu**

**10.1.** da je izvršenje nad sredstvima koja se nalaze na fiducijarnom računu ND - posrednika moguće samo protiv deponenta, a ne u slučaju insolventnosti ili stečaja ND posrednika;

**10.2. sredstva na fiducijarnom računu** su deo stečajne mase deponenta, a ne ND – posrednika.

**10.3.** garancije države za depozite u bankama do određenog iznosa (u R Sloveniji: 100.000 eura / deponenta)

Važe i za deponovana sredstva na fiducijarnom računu u korist deponenta.

**HVALA NA PAŽNJI**