

*Др Славко Ђорђевић, редовни професор
Правног факултета Универзитета у Крагујевцу*

*УДК: 341.9:347.235(497.11)(497.17)
DOI: 10.46793/XIXMajsko.991DJ*

**ПУНОМОЋЈЕ ДАТО У ИНОСТРАНСТВУ ЗА ЗАКЉУЧЕЊЕ
УГОВОРА О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈА СЕ НАЛАЗИ
У ДОМАЋОЈ ДРЖАВИ – НЕКОЛИКО НАПОМЕНА ИЗ УГЛА
МЕЂУНАРОДНОГ ПРИВАТНОГ ПРАВА СРБИЈЕ
И МЕЂУНАРОДНОГ ПРИВАТНОГ ПРАВА ЦРНЕ ГОРЕ***

Резиме

У јавнобележничкој пракси Републике Србије и Републике Црне Горе често се појављују пуномоћја која су дата у иностранству за закључење уговора о промету непокретности које се налазе у домаћој држави. Питање, којим се примарно бавимо у овом раду, гласи: Да ли су таква пуномоћја пуноважна у погледу форме, иако су дата пред страним јавним бележником који је поступао у складу са правилима о форми сопственог (страног) права која се могу разликовати од правила о јавновележничкој форми која важе у домаћем праву? Одговор на постављено питање зависи од тога које је право (домаће или страног) меродавно за форму пуномоћја. Зато ово питање анализирамо како из угла међународног приватног права Србије, тако и из угла међународног приватног права Црне Горе, узимајући посебно у обзир чињеницу да је у материјалном праву Србије раније важио принцип паралелизма форми између пуномоћја и главног правног посла који је, последњим изменама и допунама ЗОО, значајно модификован, а да материјално право Црне Горе и даље стриктно следи овај принцип.

Кључне речи: пуномоћје за закључење уговора о промету непокретности; меродавно право за форму пуномоћја датог у иностранству; паралелизам форми пуномоћја и главног правног посла; ЗРСЗ Србије; ЗМПП Црне Горе.

* Рад је написан у оквиру Програма истраживања Правног факултета Универзитета у Крагујевцу за 2023. годину који се финансира из средстава Министарства науке, технолошког развоја и иновација Републике Србије.

1. Увод

У Републици Србији и Републици Црној Гори јавни бележници (као и други надлежни органи) често се сусрећу са пуномоћјима за закључење уговора о промету домаће непокретности која су сачињена односна дата у иностранству уз учешће страног јавног бележника или другог страног надлежног органа (тзв. „страна“ пуномоћја). Основно питање, које се поставља у вези са таквим пуномоћјима, јесте да ли су она пуноважна и да ли могу произвести дејства на територији домаће државе, при чему се као нарочито спорно издваја питање њихове формалне пуноважности, с обзиром да страни јавни бележници поступају у складу са правилима о форми сопственог права (*lex loci actus*) приликом сачињавања ових пуномоћја. Одговор на постављено питање, које је веома важно за промет непокретности у обе државе, зависи од тога које је право меродавно за пуномоћје, што значи да домаћи јавни бележници (и други надлежни органи) морају применити домаће колизионе норме на основу којих одређују меродавно право за овај правни посао. С обзиром да Закон о решавању сукоба закона са прописима других земаља Републике Србије¹ (ЗРСЗ) и Закон о међународном приватном праву Републике Црне Горе² (ЗМПП ЦГ) садрже различите колизионе норме за одређивање меродавног права за пуномоћје, неопходно је постављено питање размотрити за сваку државу одвојено. Притом, приликом ових разматрања посебно треба имати у виду да је по (материјалном) праву Србије до пре три године пуномоћје морало у сваком случају бити сачињено у истој форми као и главни уговор, што више није случај³, а да у Црној Гори такво правило важи и данас⁴.

¹ Сл. лист СФРЈ, бр. 43/82 и 72/82 - испр., Сл. лист СРЈ, бр. 46/96 и Сл. гласник РС, бр. 46/2006 - др. закон.

² Сл. лист ЦГ, бр. 1/2014, 6/2014 – испр., 11/2014 – испр., 14/2014 и 47/2017 – др. закон.

³ Пре измена и допуна које су се догодиле 2020. године, чл. 90 Закона о облигационим односима Републике Србије (Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93, Сл. лист СЦГ, бр. 1/2003 – Уставна повеља) стриктно је следио паралелизам форми између пуномоћја и главног правног посла, а након измена (Сл. гласник РС, бр. 18/2020) овај принцип је напуштен када је реч о строжијим формама (јавно потврђена исправа и јавнобележнички запис).

⁴ Чл. 86 Закона о облигационим односима Републике Црне Горе (Сл. лист ЦГ, бр. 47/2008, 4/2011 – др. закон и 22/2017) и даље стриктно следи принцип паралелизма форми.

2. Пуномоћја дата у иностранству (тзв. „страна“ пуномоћја) за закључење уговора о промету непокретности које се налазе у Србији

2.1. Меродавно право за пуномоћје према ЗРСЗ

У међународном приватном праву Србије, меродавно право за интерни однос (интерни или основни правни посао) између властодавца и пуномоћја одређује се на основу страначке аутономије воље (чл. 19 ЗРСЗ). Ако странке нису изабрале меродавно право, оно се одређује комбинованом применом једног од чврстих колизионих правила из чл. 20 ЗРСЗ, који важи за одговарајући уговорни однос из којег произилази овлашћење за заступање (тј. пуномоћје), и посебне клаузуле одступања из чл. 20 реч. 1 ЗРСЗ. Најчешће је то чврсто колизионо правило за уговор о пуномоћству из чл. 20 тач. 3 ЗРСЗ које упућује на право пребивалишта односно седишта пуномоћника, од којег се може (на основу посебне клаузуле одступања из чл. 20 реч 1 ЗРСЗ) одступити ако се утврди да постоји ближа веза са правом неке друге државе које се тада и примењује⁵.

С друге стране, када је реч о садржинским питањима самог пуномоћја (као посебног правног посла)⁶, у која спадају постојање и обим пуномоћникових овлашћења за заступање, дејства заступања и дејства прекорачења овлашћења за заступање⁷, поставља се питање да ли меродавно право за ова питања треба,

⁵ Види више Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права за уговорно заступање*, Зборник радова: Услуге и владавина права, Крагујевац, 2021, стр. 101 – 102.

⁶ У домаћој правној литератури превлађује становиште да је пуномоћје једностранни и апстрактни правни посао који је јасно одвојен од основног (интерног) правног посла између властодавца и пуномоћника на основу којег је то пуномоћје дато (види нпр. Водинелић, В., *Грађанско право*, Београд, 2012, стр. 475 – 478; Ђурђевић, Д., *Форма пуномоћја de lege lata u de lege ferenda*, Српска политичка мисао, бр. 4/2016, стр. 269, 291; Стојановић, Д., *Члан 89 ЗОО*, у: Перовић, С., Стојановић, Д. (редактори), Коментар Закона о облигационим односима, Горњи Милановац, 1980, стр. 329). С друге стране, у домаћој литератури заступљено је и становиште да пуномоћје има уговорну природу из разлога што треба сматрати да се свако вољно заступање своди на уговорно, иако се оно јасно раздваја од основног (интерног) правног посла на чијој подлози је дато односно иако може бити дато само на основу једностране изјаве воље (без претходног постојања основног правног посла) која се касније прихвата, изричито или прећутно, од стране пуномоћника (тако проф. Обрен Станковић у Станковић, О., Водинелић, В., *Увод у грађанско право*, Београд, 1996, стр. 198-199).

⁷ У литератури се ова питања сматрају саставним елементима екстерног (спољног) односа пуномоћја који се успоставља између пуномоћника и трећег лица – пуномоћник на темељу датих овлашћења (која морају да постоје, да буду одговарајућег обима и да произведу дејства) ступа у преговоре са трећим лицем како би са њим закључио главни правни посао у име послодавца (види и упореди Водинелић, В., *нав. дело*, стр. 475, 478;

такође, одређивати применом колизионих правила за уговоре из ЗРСЗ – било оних која се важе за интерни/основни уговорни однос на чијој је подлози пуномоћје дато⁸, било оних која се примењују на уговорни однос који би, посредством пуномоћника, настао између властодавца и трећег лица⁹ – или, пак, треба поћи од тога да у погледу ових питања постоји правна празнина¹⁰. Према нашем мишљењу, у погледу наведених садржинских питања пуномоћја постоји правна празнина (ирелевантно је да ли до овог закључка долазимо на основу чињенице да у ЗРСЗ не постоје посебна колизиона правила за ова питања или на основу редукције¹¹ ових питања из поља примене колизионих правила за уговоре из ЗРСЗ) коју треба попунити изградњом нових колизионих правила у складу са чл. 2 ЗРСЗ (о чему овде неће бити речи, с обзиром да би то превазишло оквире

Станивуковић, М., Ђундић, П., *Међународно приватно право, посебни део*, Нови Сад, 2008, стр. 133; Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права...*, стр. 100).

⁸ Када је реч о вољном заступању односно пуномоћју, ЗРСЗ једино помиње „уговор о пуномоћству“, тј. за њега предвиђа посебно колизионо правило у чл. 20 тач. 3 (које се примењује ако властодавац и пуномоћник нису за тај уговор изабрали меродавно право у складу са чл. 19 ЗРСЗ). Имајући ово у виду, могло би се тврдити да је интенција законодавца била да се меродавно право за питања постојања, обима и дејстава пуномоћникових овлашћења за заступање одређује применом истих колизионих правила која важе за уговор о пуномоћству, тј. за интерни однос властодавца и пуномоћника. Таква тврдња је веома проблематична из разлога што трећем лицу са којим пуномоћник закључује главни уговор, по правилу, није познато које је право меродавно за интерни однос властодавца и пуномоћника, па је зато треба одбацити (о одбацивању овог решења види Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права...*, стр. 103; на проблематичност примене колизионог правила из чл. 20 тач. 3 ЗРСЗ на пуномоћје указује и Јакшић, А., *Међународно приватно право*, Београд, 2008, стр. 378). Поред тога, треба споменути да, приликом коментарисања колизионог правила из чл. 26 ЗРСЗ које важи за једностране правне послове, домаћи аутори не разматрају могућност примене овог колизионог правила на пуномоћје, што значи да га, у смислу чл. 26 ЗРСЗ, „не виде“ као једнострану правни посао (види Дика, М., Кнежевић, Г., Стојановић, С., *Коментар Закона о међународном приватном и процесном праву*, Београд, 1991, стр. 90-92 – у овом коментару као једнострану правни послови, који спадају у поље примене чл. 26 ЗРСЗ, наводе се јавно обећање награде, расписивање наградног конкурса и издавање поједних хартија од вредности од који су најзначајније оне на доносиоца, док се пуномоћје уопште не помиње).

⁹ О мањкавостима овог решења који примарно иду на уштрб властодавца (а делимично и на уштрб пуномоћника и трећег лица) види Kleinschmidt, J., *Agency and authority of agents*, in: *Encyclopedia of Private International Law*, Volume 1, Cheltenham (UK, Northampton (MA, USA), 2017, стр. 35; Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права...*, стр. 104.

¹⁰ За преглед свих понуђених решења види Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права...*, стр. 102 – 105.

¹¹ О редукцији колизионих норми и утврђивању односно попуњавању правних празнина у ЗРСЗ види више Ђорђевић, С., *Телеолошка редукција колизионих норми и попуњавање правних празнина у Закону о решавању сукоба закона са прописима других земаља*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 2/2019, стр. 469 и даље.

овог рада)¹². Најзад, када је реч о форми, меродавно право за форму основног (интерног) правног посла између властодавца и пуномоћника као и за форму самог пуномоћја одређује се на основу колизионог правила из чл. 7 ЗРСЗ које алтернативно упућује на примену *lex loci actus* и примену права које је меродавно за садржину правног посла односно садржину пуномоћја¹³.

Међутим, када се пуномоћјем даје овлашћење пуномоћнику да у име властодавца закључи уговор о промету непокретности, чини се да се меродавно право како за интерни однос властодавца и пуномоћника тако и за само пуномоћје, укључујући и питање његове форме, одређује применом колизионог правила из чл. 21 ЗРСЗ. Наиме, према чл. 21 ЗРСЗ, „за уговоре који се односе на непокретности искључиво је меродавно право државе на чијој се територији та непокретност налази“. Ово колизионо правило се тумачи тако да се на сва садржинска питања и форму „уговора који се односе на непокретности“ искључиво примењује *lex rei sitae*, чиме се истовремено искључује примена свих других колизионих правила из ЗРСЗ¹⁴. Притом, правна категорија „уговори који се односе на непокретности“ постављена је веома широко тако да обухвата не само уговоре који за предмет имају стицање и пренос својине и других стварних права на непокретности (уговор о продаји, уговор о поклону, уговор о хипотеци, уговор о стицању стварних и личних службености итд.¹⁵), него и на све остале уговоре који се односе на непокретности (нпр. уговор о грађењу, уговор о осигурању који се односи на непокретност)¹⁶, укључујући уговор о пуномоћству и пуномоћје произишло из тог уговора којим се овлашћује пуномоћник да у име властодавца закључи уговор о промету непокретности (с обзиром да се и ово пуномоћје „односи“ на непокретност)¹⁷. Према томе, на садржинска и формална питања таквог пуномоћја примењује се, сходно чл. 21 ЗРСЗ, право државе у којој се налази непокретност која је предмет главног уговора на који се, такође у складу са чл. 21 ЗРСЗ, примењује то исто право – *lex rei sitae*. Ово решење није

¹² О изградњи колизионих правила за уговорно (вољно) заступање на основу чл. 2 ЗРСЗ види детаљно Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права...*, стр. 102 – 110. На примену одредбе чл. 2 ЗРСЗ о попуњавању правних празнина у погледу екстерног односа заступања упућују и Станивуковић, М., Ђундић, П., *нав. дело*, стр. 135.

¹³ Уопште о тумачењу и примени чл. 7 ЗРСЗ види Варади, Т., Бордаш, Б., Кнежевић, Г., Павић, В., *нав. дело*, стр. 392-396; Станивуковић, М., Ђундић, П., *нав. дело*, стр. 131-133; Дика, М., Кнежевић, Г., Стојановић, С., *нав. дело*, стр. 30 – 32.

¹⁴ Види Дика, М., Кнежевић, Г., Стојановић, С., *нав. дело*, стр. 82–83.

¹⁵ У ове уговоре спадају и уговор о доживотном издржавању и уговор о уступању и расподели имовине за живота када за предмет имају пренос својине на непокретности.

¹⁶ Види Дика, М., Кнежевић, Г., Стојановић, С., *нав. дело*, стр. 82–83; супротно Јакшић, А., *нав. дело*, стр. 442.

¹⁷ Ђорђевић, С., *Примена међународног приватног права у јавнобележничкој пракси (кратка упутства и објашњења)*, 2020, https://beleznik.org/public/documents/upload/uputstvo_za_primenу_mpp_u_jb_praksi.pdf (приступ 01.04.2023), стр. 24 – 25.

спорно када је реч о садржинским питањима пуномоћја (постојање, обим и дејства овлашћења за заступање), с обзиром да на та питања (према нашем мишљењу и према неким решењима из упоредног права) треба свакако применити право државе у којој се налази непокретност која је предмет главног уговора¹⁸. Међутим, у погледу меродавног права за форму пуномоћја било би далеко погодније да се примењује опште алтернативно колизионо правило из чл. 7 ЗРСЗ, што нажалост није могуће због „ексклузивитета“ чл. 21 ЗРСЗ – наиме, сматрамо да изричито навођење синтагме „искључиво је меродавно право“ у колизионом правилу из чл. 21 ЗРСЗ не допушта да се из поља његове примене (правне категорије) редукује¹⁹ питање форме пуномоћја (и „сврста“ у поље примене колизионог правила из чл. 7 ЗРСЗ).

Имајући у виду претходно речено, ако се у Србији налази непокретност која је предмет уговора о продаји (или неког другог уговора о промету непокретности, нпр. уговора о поклону) за чије је закључење дато пуномоћје, за сва садржинска и формална питања таквог пуномоћја меродавно је право Србије, што значи да се примењују одредбе домаћег Закона о облигационим односима²⁰ (ЗОО) које уређују пуномоћје, као и, када је реч о форми, одредбе домаћег Закона о промету непокретности²¹ (ЗПН) и Закона о јавном бележничтву²² (ЗЈБ). Ово важи без обзира да ли је пуномоћје дато у Србији или у некој другој држави. Међутим, управо зато што се оваква пуномоћја често дају у иностранству уз учешће страног јавног бележника, у домаћој јавнобележничкој пракси јављали су се проблеми у вези са питањем њихове формалне пуноважности јер страни јавни бележници поступају у складу са правилима о форми сопственог права (*lex loci actus*) која се неретко разликују од правила домаћег права. Отуда, веома је важно објаснити како домаћи јавни бележници (и други домаћи надлежни органи) утврђују да ли су оваква „страна“ пуномоћја пуноважна у погледу форме. С обзиром да су 2020. године измењене и допуњене одредбе чл. 90 ЗОО о посебној

¹⁸ Види Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права...*, стр. 109; Spickoff, A., *Kodifikation des Internationalen Privatrechts der Stellvertretung*, *RabelsZ*, no. 3/2016, 494 – 495, 532; Max Planck Institute for Private International and Comparative Law, *Comments on the European Commission's Proposal for a Regulation of the European Parliament and the Council on the Law Applicable to Contractual Obligations (Rome I)*, *RabelsZ* 2007, 299, 311 – 312; чл. 24 ст. 3 ЗМПП Црне Горе; чл. 108 ст. 5 Закона о међународном приватном праву Северне Македоније; чл. 8 ст. 6 ЕГБГ СР Немачке.

¹⁹ О телеолошкој редукацији колизионих норми види више види више Ђорђевић, С., *Телеолошка редукација...*, стр. 469 и даље.

²⁰ Чл. 89 – 96 Закона о облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93, Сл. лист СЦГ, бр. 1/2003 – Уставна повеља и Сл. гласник РС, бр. 18/2020.

²¹ Чл. 4 Закона о промету непокретности, Сл. гласник РС, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015.

²² Види чл. 82 – 85 и чл. 93 – 93ђ Закона о јавном бележничтву, Сл. гласник РС, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015.

форми пуномоћја које су донеле суштинске промене у погледу овог правног питања, описани проблем треба размотрити пре и након ових измена и допуна.

2.2. Формална пуноважност тзв. „страних“ пуномоћја пре измена и допуна чл. 90 ЗОО

Пре измена и допуна које су се догодиле 2020. године, чл. 90 ЗОО²³ имао је само један став који је гласио: „Форма прописана законом за неки уговор или други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно за предузимање тог посла“. Из ове одредбе недвосмислено произилази да је потребно да постоји паралелизам форми између главног правног посла и пуномоћја – тј. пуномоћје мора имати исту форму као и уговор за чије је закључење дато²⁴. Стога, ако се се у Србији налази непокретност која је предмет уговора којим се врши њен промет, пуномоћје за закључење тог уговора мора бити дато у истој форми која важи за тај уговор. С обзиром да се, према ЗПН и ЗЈБ, уговори о промету непокретности закључују у форми јавно потврђене (солемнизоване) исправе²⁵ или у форми јавнобележничког записа²⁶, пуномоћје је такође морало бити дато у једној од те две форме²⁷. Према томе, у ситуацијама у којима су пуномоћја за закључење уговора о промету непокретности у Србији сачињавана у страниој држави уз учешће страног јавног бележника који је поступао у складу са правом те стране државе, домаћи јавни бележник морао је да цени формалну пуноважност таквих пуномоћја у складу са меродавним српским правом, тј. у складу са одредбама ЗПН и ЗЈБ на које је упућивао чл. 90 ЗОО. Како односно на који начин је домаћи јавни бележник требало да утврди да пуномоћје сачињено пред страним јавним бележником испуњава услове у погледу форме коју предвиђају ЗПН и ЗЈБ?

Према нашем мишљењу, једино што је јавни бележник могао (и морао) да учини јесте да испита да ли постоји еквивалентност између форме права стране државе у којој је дато пуномоћје (страна јавнобележничка форма) и форме домаћег права (домаћа јавнобележничка форма), при чему еквивалентност не

²³ Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93, Сл. лист СЦГ, бр. 1/2003 – Уставна повеља и Сл. гласник РС.

²⁴ О принципу паралелизма форми пуномоћја и главног правног посла види Ђурђевић, Д., *нав. чланак*, стр. 283 – 290.

²⁵ Чл. 4 ЗПН и чл. 93 ст. 2 тач. 1 ЗЈБ.

²⁶ Према чл. 82 ЗЈБ, у форми јавнобележничког записа закључују се уговори о располагању непокретностима пословно неспособних лица.

²⁷ О обавезности јавнобележничког записа (као и солемнизације) која проистиче из принципа паралелизма форми види Ђурђевић, Д., *Јавнобележничка делатност*, Београд, 2014, стр. 118 – 122.

значи истоветност, већ битну сличност у функционалном смислу²⁸. Притом, ова (функционална) еквивалентност обухвата тзв. персоналну еквивалентност која се односи на испитивање и упоређивање положаја односно стручних квалификација, надлежности и функција страног и домаћег јавног бележника, као и еквивалентност у погледу предузимања радњи од стране страног и домаћег јавног бележника приликом закључења одговарајућих правних послова (поступак сачињавања исправе, контрола садржине исправе, поучавање уговорника, овера)²⁹. Према томе, да би страна форма била еквивалентна домаћој, потребно је да стручне квалификације, надлежности и функције страног јавног бележника буду исте или веома сличне онима које домаћи јавни бележник има у Србији, као и да у погледу закључења конкретног правног посла (у нашем случају пуномоћја) страни јавни бележник поступа на исти или сличан начин као и домаћи јавни бележник, тј. да му даје форму која је иста или битно слична нашој јавно потврђеној (солемилизованом) исправи или јавнобележничком запису³⁰.

Имајући претходно речено у виду, није тешко закључити да пуномоћје за закључење уговора о промету непокретности у Србији које је било сачињено у страниој држави у писаној форми само уз оверу потписа властодавца од стране страног јавног бележника није могло производити дејства у нашем правном поретку, тј. због мањкавости форме било је ништаво и, према томе, без дејства. Такви случајеви су били чести са пуномоћјима сачињеним у САД, с обзиром да амерички нотар не испуњава критеријуме персоналне еквивалентности јер се не може уподобити нашем јавном бележнику у погледу стручних квалификација, надлежности и функција које обавља, а када је реч о предузимању радњи, једино може извршити оверу потписа властодавца. Такође, било је случајева да јавни бележници из страних држава у којима важи латински тип нотаријата (који је прихваћен и код нас, што значи да су готово увек задовољени критеријуми персоналне еквивалентности) изврше, у складу са правом сопствене државе, само оверу властодавчевог потписа на писмену у коме је садржано пуномоћје, иако су могли ово пуномоћје, на захтев властодавца, да сачине у форми која одговара

²⁸ Види и упореди von Hein, J., *Einl. IPR*, in: MüKoBGB, Rom I-VO, München, 2015, пар. 235 – 237; Ђорђевић, С., *Поступање јавног бележника приликом закључења уговора који за предмет има стицање стварног права на непокретности која се налази у иностранству*, Ревизија Копаоничке школе природног права, бр. 2/2020, стр. 189 – 190; Ђорђевић, С., *Примена...*, стр. 23.

²⁹ Исто.

³⁰ Овде се може отворити питање примене одредби чл. 8 ЗЈБ које уређују признање и извршење страних јавнобележничких исправа. Без даље елаборације (која би превазишла оквире овог рада), мишљења смо да питање пуноважности страних јавнобележничких форми треба решавати применом колизионих правила из ЗРСЗ и испитивањем функционалне еквивалентности на горе описани начин (тј. методама колизионог права), а не применом одредби чл. 8 ЗЈБ. У сваком случају, одредбе чл. 8 ЗЈБ заслужују подробну анализу коју ћемо дати у посебном научном раду.

нашој јавно потврђеној (солемнизованој) исправи или јавнобележничком запису (у иностранству властодавци се, по правилу, задовољавају само овером потписа и не захтевају од страних јавних бележника „строжију“ форму за своја пуномоћја јер је за то тарифа знатно виша). Таквих и сличних случајева било је доста у пракси, што је отежавало промет непокретности у Србији. Поред тога, утврђивање еквивалентности страних и домаћих јавнобележничких форми није нимало лаган задатак и може у одређеним ситуацијама створити недоумице, нарочито када између домаћег и страног нотаријата односно домаћих и страних јавнобележничких форми, и поред великих сличности, има извесних разлика чији се значај мора ценити у сваком конкретном случају. Један од начина за превазилажења ових проблема био је да се домаћи држављани, који бораве у иностранству, обрате нашим дипломатско-конзуларним представништвима (ДКП) која су надлежна да сачињавају пуномоћја за закључење уговора о промету непокретности у форми домаће јавно потврђене (солемнизоване) исправе односно домаћег јавнобележничког записа³¹. Други начин (који не искључује први) био би да се изврше измене и допуне ЗРСЗ, што би подразумевало да се унесу посебна колизиона правила за горе наведена садржинска питања пуномоћја (вољног заступања) и додатно прецизирају правне категорије колизионих правила за уговоре на начин да се омогући да се меродавно право за форму пуномоћја одређује применом општег колизионог правила за форму правних послова из чл. 7 ЗРСЗ (што до сада није учињено)³². Најзад, трећи начин за превазилажење описаног проблема са страним пуномоћјима за закључење уговора о промету непокретности (који не искључује претходна два начина) био је да се изврше измене и допуне одговарајућих одредби ЗОО (нарочито одредби чл. 90 овог закона) и поједноставе услови у погледу форме пуномоћја, што је српски законодавац на крају и учинио.

2.3. Формална пуноважност тзв. „страних“ пуномоћја након измена и допуна чл. 90 ЗОО

Српски законодавац је 2020. године³³ изменио чл. 90 ЗОО тако што га је допунио новим ставом 2 који гласи: „Али, кад се пуномоћје даје за закључење уговора или предузимање којег другог правног посла за који је прописан облик

³¹ О надлежности наших ДКП у иностранству да сачињавају јавнобележничке записе и да солемнизују приватне исправе (као и о проблемима који су настали када су ДКП, након доношења ЗЈБ, одбијали да врше солемнизацију односно да сачињавају јавнобележничке записе) види детљано Ђурђевић, Д, *нав. чланак*, стр. 269 – 278.

³² Може се рећи да је то учињено новим ЗМПП Црне Горе (како је приказано у одељку 3 овог рада). У Србији је израђен Нацрт новог Закона о међународном приватном праву који садржи посебна колизиона правила за уговорно (вољно) заступање.

³³ Закон о изменама и допуни Закона о облигационим односима, Сл. гласник РС, бр. 18/2020.

јавно потврђене (солемнизоване) исправе или јавнобележничког записа, довољно је да потпис властодавца буде оверен³⁴.

У образложењу, који је пратио предлог за ове измене и допуне ЗОО³⁵, наводи се више аргумената у прилог напуштања принципа паралелизма форми између пуномоћја и главног правног посла када се овај потоњи закључује у форми јавно потврђене (солемнизоване) исправе или форми јавнобележничког записа (као строжијим формама). Најпре, истиче се да је пуномоћје одвојено од главног уговора, те да контролна функција ових јавнобележничких форми долази до изражаја само када се закључује главни уговор јер је тада јавни бележник „дужан да утврди и да ли је пуномоћник овлашћен да у име властодавца закључи уговор (чл. 167 Закона о ванпарничном поступку³⁶)“, што значи да он мора „да изврши контролу оба правна посла – главног уговора и пуномоћја“³⁷. Такође, поступак овере потписа подразумева дужност јавног бележника да „изврши ограничену контролу поднете исправе (чл. 11 ст. 3 Закон о оверавању потписа, рукописа и преписа³⁸)“, тако да је довољно „да потпис властодавца на пуномоћју буде оверен, а да не треба инсистирати на томе да се пуномоћје солемнизује“³⁹. Када је реч о дужности јавног бележника да поучи уговорнике о правним последицама правног посла који се закључује (тзв. поучавајућа функција поменутих јавнобележничких форми), такође се наводи да је поучавање неопходно код закључења главног посла, што значи да се мора поучити пуномоћник који је овлашћен од стране властодавца да закључи тај правни посао. С друге стране, властодавац у моменту давања пуномоћја не може бити поучен о свим релевантним последицама главног уговора, јер „не може предвидети како ће се у будућности развијати све околности релевантне за склапање тог уговора“, већ „се мора ослонити на способност и искуство свог пуномоћника“ који је дужан да поступа „с пажњом доброг домаћина односно доброг привредника, да пази на интересе властодавца и њима се руководи (чл. 752 ЗОО)⁴⁰. Што се тиче самог пуномоћја, наводи се да је његова једина правна последица да „конституише за пуномоћника овлашћење да предузме одређени правни посао у име властодавца“, те да о тој последици „није неопходно да властодавца поучи јавни бележник да би се због тога прописала

³⁴ Ова измена односно допуна чл. 90 ЗОО предложена је у чланку Ђурђевић, Д., *нав. чланак*, стр. 306.

³⁵ Види *Образложење* на http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/cir/pdf/predlozi_zakona/2019/2883-19.pdf (приступ: 01.04.2023).

³⁶ Сл. гласник СРС, бр. 25/82 и 48/88 и Сл. Гласник РС, бр. 46/95 - др. закон, 18/2005 - др. закон, 85/2012, 45/2013 - др. закон, 55/2014, 6/2015 и 106/2015 - др. закон.

³⁷ *Образложење*, стр. 3; види и Ђурђевић, Д., *нав. чланак*, стр. 302 – 303.

³⁸ Службени гласни РС, бр. 93/2014 и 22/2015.

³⁹ *Образложење*, стр. 3; види и Ђурђевић, Д., *нав. чланак*, стр. 303 – 304.

⁴⁰ *Исто*.

солемнизација као форма за давање пуномоћја⁴¹. Најзад, у образложењу се закључује да „за остварење контролне и поучавајуће функције, ради које је за главни уговор предвиђена форма јавно солемнизоване исправе, односно форма јавнобележничког записа, није неопходно да и пуномоћје буде дато у истој форми, већ је довољно само то да потпис властодавца буде оверен“, те да је такво решење прихваћено и у пар. 69 ст. 1 аустријског Закона о јавном бележништву⁴².

Имајући у виду нове (измењене) одредбе чл. 90 ЗОО, као и аргументе из образложења за њихово доношење, чини се да је српски законодавац имао за циљ да олакша промет непокретности у Србији и то, према нашем мишљењу, нарочито у ситуацијама када се пуномоћја за закључење уговора којима се врши промет непокретности у Србији дају у иностранству. Наиме, у тим ситуацијама је, као што смо видели, за садржину и форму пуномоћја меродавно, сходно чл. 21 ЗРСЗ, домаће право, па ако су она сачињена у писаној форми само уз оверу потписа властодавца (што је редовно случај), услови за њихову формалну пуноважност су испуњени у складу са чл. 90 ст. 2 ЗОО. То значи да проблеми, који су раније постојали са пуномоћјима на којима је страни јавни бележник само оверио потпис властодавца, више не постоје јер су таква пуномоћја сада пуноважна у погледу форме⁴³. Исто важи и за пуномоћја на којима је наш ДКП оверио потпис властодавца. Када је реч о садржинским питањима ових пуномоћја (нарочито обим овлашћења и дејства), о њима домаћи јавни бележник води рачуна приликом закључења главног уговора када, у складу са меродавним домаћим правом, контролише не само главни уговор него и страну пуномоћје које је дато за његово закључење.

3. Пуномоћја дата у иностранству (тзв. „страна“ пуномоћја) за закључење уговора о промету непокретности које се налазе у Црној Гори

3.1. Напомене

Видели смо да је у Србији колизионо правило из чл. 21 ЗРСЗ формулисано тако да за садржину и форму како уговора о промету непокретности тако и пуномоћја које се даје за његово закључење налаже примену *lex rei sitae*, што значи да ако се непокретност налази у Србији, услови у погледу форме оба правна посла морају бити испуњени у складу са

⁴¹ *Образложење*, стр. 3; види и Ђурђевић, Д., *нав. чланак*, стр. 304 – 305.

⁴² *Образложење*, стр. 4; види и Ђурђевић, Д., *нав. чланак*, стр. 305.

⁴³ Наравно, ако је пуномоћје у иностранству дато у строжијој форми (нпр. форма солемнизоване исправе или јавнобележничког записа), такво пуномоћје ће свакако бити формално пуноважно према чл. 90 ст. 2 ЗОО, јер је и на њему оверен потпис властодавца. У сваком случају, може се рећи да „строжија“ форма „покрива“ „блажу“ форму.

правом Србије, чак и када је пуномоћје сачињено у иностранству пред страним јавним бележником. То је, како сматрамо, био један од разлога да српски законодавац одустане од стриктног поштовања принципа паралелизма форми и допуни чл. 90 ЗОО који сада (у ставу 2) предвиђа да је за форму пуномоћја, које се даје за закључење уговора за који је прописан облик јавно потврђене (солемнизоване) исправе или јавнобележничког записа, довољно да потпис властодавца буде оверен на таквом пуномоћју.

Међутим, за разлику од ЗРСЗ Србије, ЗМПП Црне Горе другачије, потпуније и прецизније уређује одређивање меродавног права за само пуномоћје односно уговорно (вољно) заступање и меродавног права за (главни) уговор чији је предмет стварно право на непокретности. Ово је веома важно нагласити не само зато што примена колизионих правила ЗМПП ЦГ може водити до другачијих решења, већ и зато што та колизиона решења отварају могућност (што ћемо видети у наредном пододелку) да се заобиђе принцип паралелизма форми између пуномоћја и главног правног посла који чл. 86 Закон о облигационим односима Црне Горе⁴⁴ (ЗОО ЦГ) и даље стриктно следи, предвиђајући да „форма прописана законом за неки уговор или други правни посао важи и за пуномоћје за закључење тог уговора, односно за предузимање тог посла“.

3.2. Меродавно право за пуномоћје према ЗМПП ЦГ

Меродавно право за интерни однос властодавца и пуномоћника одређује се применом колизионих правила за уговоре из чл. 38 и 39 ЗМПП ЦГ – примењује се право које су стране изабрале (страначка аутономија воље из чл. 38 ЗМПП), а у одсуству споразумног избора меродавно је, у начелу, право уобичајеног боравишта дужника карактеристичне престације из одговарајућег уговорног односа на чијој је подлози пуномоћје дато (видети чл. 39 ст. 1 и 2 ЗМПП ЦГ; код уговора о пуномоћству или трговинском заступању дужник карактеристичне престације је пуномоћник/заступник), од којег се, пак, може одступити ако се утврди да постоји очигледно ближа веза са правом неке друге државе које се тада и примењује (чл. 39 ст. 3 ЗМПП ЦГ)⁴⁵. С друге стране, за садржинска питања самог пуномоћја (односно уговорног заступања према терминологији ЗМПП ЦГ), у која нарочито спадају постојање и обим овлашћења пуномоћника и дејства настала коришћењем његових овлашћења, одредбе чл. 24 ЗМПП ЦГ садрже посебна (детално разрађена) колизиона правила⁴⁶. Ова колизиона правила предвиђају да се на ова питања примењује право које су споразумно изабрали

⁴⁴ Сл.лист ЦГ, бр. 47/2008, 4/2011 – др. закон и 22/2017.

⁴⁵ О тумачењу и примени ових колизионих правила види више Костић-Мандић, М., *Међународно приватно право*, Подгорица, 2017, стр. 313 и даље.

⁴⁶ Чл. 24 ст. 1 ЗМПП ЦГ.

властодавац и треће лице под условом да је тај избор био познат пуномоћнику (чл. 24 ст. 1 ЗМПП ЦГ), а у одсуству таквог избора право државе у којој је делао пуномоћник односно (под одређеним условима) право државе у којој он има уобичајено боравиште (чл. 24 ст. 2 ЗМПП ЦГ). Најзад, ако је пуномоћје дато за закључење уговора који за предмет има стварна права на непокретности, колизионо правило чл. 24 ст. 3 ЗМПП ЦГ предвиђа да је за сва наведена садржинска питања таквог пуномоћја увек меродавно право државе у којој се та непокретност налази.

Када је, пак, реч о форми пуномоћја односно уговорног заступања, меродавно право се одређује применом општег колизионог правила за форму правних послова из чл. 23 ЗМПП ЦГ⁴⁷. Према овом колизионом правилу, за форму пуномоћја меродавно је право државе у којој је пуномоћје дато или право државе које је меродавно за садржину пуномоћја – тј. форма је ваљана ако су испуњени услови по било ком од ових права. То важи и за пуномоћја која су дата за закључење уговора чији је предмет стварно право на непокретности, без обзира где се та непокретност налази! Према томе, ако је пуномоћје за закључење уговора о промету непокретности која се налази у Црној Гори дато у иностраној држави, оно ће бити пуноважно у погледу форме ако испуњава формалне услове које захтева било право те стране државе као *lex loci actus*, било право Црне Горе које је, као *lex rei sitae* (сходно чл. 24 ст. 3 ЗМПП ЦГ), меродавно за садржину пуномоћја (уговорног заступања)⁴⁸.

Најзад, треба споменути да чл. 45 ст. 5 ЗМПП ЦГ садржи посебно колизионо правило за форму самог уговора који има за предмет стварно право на непокретности које упућује на примену права државе у којој се непокретност налази⁴⁹. Уколико се, дакле, непокретност налази у Црној Гори, услови форме овог уговора морају бити испуњени у складу са правом Црне Горе, а то значи да уговор мора бити сачињен у форми нотарског записа (чл. 51 и 52 ст. 1 тач. 6 Закона о нотарима ЦГ⁵⁰) или записа о потврди приватне

⁴⁷ О примени чл. 23 ЗМПП ЦГ и његовом односу са осталим посебним колизионим правилима за форму правних послова из ЗМПП ЦГ види више Костић-Мандић, *нав. дело*, стр. 261 – 263.

⁴⁸ Овде се може отворити питање примене одредби чл. 8 Закона о нотарима Црне Горе које уређују признање и извршење страних јавнобележничких исправа. Без даље елаборације (која би превазишла оквире овог рада), мишљења смо да питање пуноважности страних јавнобележничких форми у Црној Гори треба решавати применом колизионих правила ЗМПП ЦГ, а не применом одредби поменутог чл. 8. У сваком случају, одредбе чл. 8 Закона о нотарима ЦГ заслужују подробну анализу коју ћемо дати у посебном научном раду.

⁴⁹ Према ЗМПП ЦГ, за садржину уговора који за предмет има стварно право на непокретности уговорници могу изабрати меродавно право у складу са чл. 38 овог закона, а ако то нису учинили меродавно је право државе у којој се непокретност налази (чл. 39 ст. 1 тач. 3 ЗМПП ЦГ).

⁵⁰ Сл. лист ЦГ, бр. 68/2005 и Сл. лист ЦГ, бр. 49/2008, 55/2016 и 84/2018.

исправе (чл. 51а и 52 ст. 1 тач. б Закона о нотарима ЦГ). Притом, важно је нагласити да се ово колизионо правило односи само на тај (главни) уговор, а не и на пуномоћје које је дато за његово закључење, с обзиром да се на њега примењује (како је у претходном пасусу објашњено) колизионо правило из чл. 23 ЗМПП ЦГ према којем је пуномоћје пуноважно у погледу форме ако је пуноважно било према *lex loci actus* било према праву које је меродавно за његову садржину⁵¹.

3.3. Формална пуноважност тзв. „страних“ пуномоћја

Имајући претходно речено у виду, није тешко закључити да ће црногорски нотар, у складу са чл. 23 ЗМПП ЦГ, сматрати формално пуноважним пуномоћје за закључење уговора о промету непокретности у Црној Гори које је у страниој држави дато у писаној форми и на коме је страни јавни бележник само оверио потпис властодавца, уколико је то довољно за његову формалну пуноважност према праву те стране државе (*lex loci actus*), иако право Црне Горе (тј. чл. 86 ЗОО ЦГ), као *lex rei sitae*, предвиђа да оно треба да буде сачињено у форми нотарског записа или записа о потврди приватне исправе која је прописана за уговор о промету непокретности⁵². Према томе, можемо закључити да прецизно постављена правна категорија у погледу садржинских питања пуномоћја односно уговорног заступања у колизионим правилима из чл. 24 ЗМПП ЦГ и њено јасно разграничење од општег колизионог правила за форму правних послова из чл. 23 ЗМПП ЦГ, с једне стране, и посебног колизионог правила за форму уговора чији је предмет стварно право на непокретности из чл. 45 ст. 5 ЗМПП ЦГ, с друге стране, дозвољава да се сва ова правила тумаче и примењују на горе описани начин, тј. да „страно“ пуномоћје у погледу форме буде пуноважно према *lex loci actus* и да производи дејства у Црној Гори чије право за „домаћа“ пуномоћја предвиђа строжију форму. На овај начин ЗМПП ЦГ флексибилизује принцип паралелизма форми пуномоћја и главног правног посла које захтева чл. 86 ЗОО ЦГ, односно омогућава да се он заобиђе у случајевима када су на територији стране државе, у складу са њеним правом (које је меродавно као *lex loci actus*), пуноважно сачињена пуномоћја за закључење уговора о промету непокретности која се налази у Црној Гори у форми која је блажа од оне коју предвиђа право Црне Горе (које је

⁵¹ Види Ђорђевић, С., *Мишљење – Меродавно право за пуномоћје (уговорно заступање) за закључење уговора чији је предмет стварно право на непокретности која се налази у Црној Гори*, <https://notarskakomora.me/wp-content/uploads/MISLJENJE-Merodavno-pravo-za-punomcje-Slavko-Dordevic.pdf> (приступ 01.04.2023).

⁵² Примера ради, пуномоћје сачињено у држави Илиноис (САД) чији је нотар само оверио потпис властодавца пуноважно је у погледу форме јер је то у складу са правом државе Илиноис које је, сходно чл. 23 ЗМПП ЦГ, меродавно као *lex loci actus* (види Ђорђевић, С., *Мишљење...*, стр. 2).

као *lex rei sitae* меродавно за садржину пуномоћја). Сматрамо да овакво решење (постигнуто применом колизионих правила ЗМПП ЦГ) олакшава промет непокретности у Црној Гори.

Ипак, треба напоменути да је према колизионом правилу за форму правних послова из чл. 23 ЗМПП ЦГ могуће да пуномоћје дато у иностраној држави за закључење уговора о промету непокретности у Црној Гори буде пуноважно у погледу форме и када је сачињено само у писаној форми без овере потписа властодавца, уколико је то у складу са правом те стране државе (*lex loci actus*). Такође, могуће је замислити да према *lex loci actus* није потребна никаква форма за пуномоћје. Иако су овакви случајеви веома ретки у пракси, мишљења смо да због правне сигурности црногорски нотари и други надлежни органи Црне Горе треба да инсистирају да „страна“ пуномоћја дата за закључење уговора о промету непокретности у Црној Гори буду у писаној форми и да на њима увек буду оверени потписи властодавца. То би уједно био и минимални стандард у погледу форме пуномоћја од којег се не може одступити чак и када меродавно страном праву предвиђа блажу форму или не захтева никакву форму. Поред тога, имајући у виду очигледни несклад у погледу поштовања принципа паралелизма форми између главног правног посла и пуномоћја у колизионом и материјалном праву Црне Горе (тј. колизиона правила ЗМПП ЦГ омогућавају да се заобиђе овај принцип, док га одредбе чл. 86 ЗОО ЦГ стриктно следе), сматрамо да би било најцелисходније да црногорски законодавац измени чл. 86 ЗОО ЦГ на исти начин као што је то учинио српски законодавац са чл. 90 ЗОО Србије и „вредносно“ усклади своје колизионо и материјално (облигационо) право у погледу овог правног питања.

4. Закључак

За садржину и форму пуномоћја за закључење уговора о промету непокретности која се налази у Србији меродавно је, сходно чл. 21 ЗРСЗ, право Србије као *lex rei sitae*. Пре него што је измењен и допуњен, чл. 90 ЗОО је стриктно следио паралелизам форми између главног правног посла и пуномоћја које је дато за његово закључење, тако да су пуномоћја за закључење уговора о промету непокретности у Србији морала бити сачињена у форми јавно потврђене (солемнизоване) исправе или јавнобележничког записа. Када су таква пуномоћја дата у иностраној држави уз учешће страног јавног бележника који је поступао у складу са правилима о форми које садржи право те стране државе, домаћи јавни бележник се суочавао са проблемом како да утврди њихову формалну пуноважност у складу са српским меродавним правом (тј. у складу са одредбама ЗОО, ЗПН и ЗЈБ). Овај проблем се решавао тако што је домаћи јавни бележник испитивао да ли постоји функционална еквивалентност између форме права стране државе у којој је дато пуномоћје и форме коју за пуномоћје предвиђа меродавно домаће право. Постојање ове еквивалентности могло се потврдити само у

случају када су стручне квалификације, надлежности и функције страног јавног бележника исте или веома сличне онима које има домаћи јавни бележник, као и када у погледу пуномоћја страни јавни бележник поступа на исти или сличан начин као и домаћи јавни бележник, тј. даје му форму која је иста или битно слична нашој јавно потврђеној (солемилизованој) исправи или јавнобележничком запису. Изменом и допуном чл. 90 ЗОО (којем је додат нови став) напуштен је принцип паралелизма форми у ситуацијама у којима је за главни уговор прописана форма јавно потврђене исправе или јавнобележничког записа – на писаним пуномоћјима која су дата за закључење таквих уговора довољно је да буде оверен потпис властодавца (чл. 90 ст. 2). Имајући у виду да из иностранства углавном „долазе“ пуномоћја за закључење уговора о промету непокретности у Србији на којима је само оверен потпис властодавца (од стране страног јавног бележника), домаћи јавни бележник ће једноставно утврдити да су она, у складу са меродавним домаћим правом (*lex rei sitae*), тј. у складу са чл. 90 ст. 2 ЗОО, пуноважна у погледу форме. Очигледно је да измењени и допуњени чл. 90 ЗОО олакшава промет непокретности у Србији и (готово у потпуности) елиминише потребу за испитивањем напред описане функционалне еквивалентности страних и домаћих јавнобележничких форми.

Када је реч о међународном приватном праву Црне Горе, за садржину пуномоћја датог у иностранству за закључење уговора о промету непокретности која се налази у Црној Гори меродавно је, сходно чл. 24 ст. 3 ЗМПП ЦГ, право Црне Горе као *lex rei sitae*, док је за питање његове формалне пуноважности меродавно, сходно чл. 23 ЗМПП ЦГ, било право државе у којој је оно дато (*lex loci actus*) било право Црне Горе које је (као *lex rei sitae*) меродавно за његову садржину. Према томе, ако је на таквом пуномоћју страни јавни бележник само оверио потпис властодавца, оно ће бити пуноважно у погледу форме ако је то у складу са *lex loci actus*, упркос томе што право Црне Горе (тј. чл. 86 ЗОО ЦГ у вези са чл. 51, 51а и 52 Закона о нотарима ЦГ), које је меродавно за његову садржину, предвиђа да оно треба да буде дато у форми нотарског записа или записа о потврди приватне исправе (као строжијим формама). На овај начин одредбе ЗМПП ЦГ, односно прецизно формулисане правне категорије у колизионим правилима које важе како за пуномоћје тако и за главни уговор, омогућавају да се у описаној ситуацији (колизионоправним путем) заобиђе принцип паралелизма форми пуномоћја и главног правног посла које захтева чл. 86 ЗОО ЦГ, чиме се олакшава промет непокретности у Црној Гори.

*Slavko Đorđević, Ph.D., Full-time Professor
Faculty of Law, University of Kragujevac*

AUTHORITY OF AGENT GIVEN ABROAD FOR CONCLUSION OF CONTRACTS FOR TRANSFER OF IMMOVABLE PROPERTY LOCATED IN DOMESTIC STATE – SOME REMARKS FROM THE VIEW OF SERBIAN AND MONTENEGRIN PRIVATE INTERNATIONAL LAW

Summary

Serbian and Montenegrin notaries deal very often with documents which were made abroad before foreign notary and in which the authority of an agent for conclusion of contracts for transfer of immovable property located in Serbia/Montenegro was embedded. This paper discusses the issue whether such documents are valid in respect of form (formal validity), since the rules on form of foreign law may differ from those of the laws of Serbia and Montenegro. In order to solve this issue, Serbian/Montenegrin notaries have to determine the law applicable to the form of agency. Considering that the PIL Act of Serbia and the PIL Act of Montenegro contain different conflict-of-law rules on agency and their substantive laws differently regulate the form in which agent's authority for conclusion of such contracts has to be given, the issue is discussed from the point of view of each country respectively.

Key words: *Key words: authority of agent for conclusion of contract directed to the transfer of immovable property; applicable law; form in which agent's authority has to be given; PIL Act of Serbia; PIL Act of Montenegro.*

Литература

- Варади, Т., Бордаш, Б., Кнежевић, Г., Павић, В., *Међународно приватно право*, Београд, 2018.
- Водинелић, В., *Грађанско право*, Београд, 2012.
- von Hein, J., *Einl. IPR*, in: MüKoBGB, Rom I-VO, München, 2015.
- Дика, М., Кнежевић, Г., Стојановић, С., *Коментар Закона о међународном приватном и процесном праву*, Београд, 1991.

- Ђорђевић, С., *Мишљење – Меродавно право за пуномоћје (уговорно заступање) за закључење уговора чији је предмет стварно право на непокретности која се налази у Црној Гори*, <https://notarskakomora.me/wp-content/uploads/MISLJENJE-Merodavno-pravo-za-putnomcje-Slavko-Dordevic.pdf> (приступ 01.04.2023).
- Ђорђевић, С., *Одређивање меродавног права за уговорно заступање*, Зборник радова: Услуге и владавина права, Крагујевац, 2021.
- Ђорђевић, С., *Поступање јавног бележника приликом закључења уговора који за предмет има стицање стварног права на непокретности која се налази у иностранству*, Ревизија Копаоничке школе природног права, бр. 2/2020.
- Ђорђевић, С., *Примена међународног приватног права у јавнобележничкој пракси (кратка упутства и објашњења)*, 2020, https://beleznik.org/public/documents/upload/uputstvo_za_primenu_mpp_u_jb_praksi.pdf (приступ 01.04.2023).
- Ђорђевић, С., *Телеолошка редуција колизионих норми и попуњавање правних празнина у Закону о решавању сукоба закона са прописима других земаља*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, бр. 2/2019
- Ђурђевић, Д., *Јавнобележничка делатност*, Београд, 2014.
- Ђурђевић, Д., *Форма пуномоћја de lege lata u de lege ferenda*, Српска политичка мисао, бр. 4/2016.
- Закон о измена и допуни Закона о облигационим односима, Сл. гласник РС, бр. 18/2020.
- Закон о јавном бележничштву, Сл. гласник РС, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015.
- Закон о међународном приватном праву, Сл. лист ЦГ, бр. 1/2014, 6/2014 – испр., 11/2014 – испр., 14/2014 и 47/2017 – др. закон.
- Закон о нотарима, Сл. лист ЦГ, бр. 68/2005 и Сл. лист ЦГ, бр. 49/2008, 55/2016 и 84/2018.
- Закон о облигационим односима, Сл. лист СФРЈ, бр. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, Сл. лист СРЈ, бр. 31/93, Сл. лист СЦГ, бр. 1/2003 – Уставна повеља и Сл. гласник РС, бр. 18/2020.
- Закон о облигационим односима, Сл. лист ЦГ, бр. 47/2008, 4/2011 – др. закон и 22/2017.
- Закон о промету непокретности, Сл. гласник РС, бр. 93/2014, 121/2014 и 6/2015.
- Закон о решавању сукоба закона са прописима других земаља, Сл. лист СФРЈ, бр. 43/82 и 72/82 - испр., Сл. лист СРЈ, бр. 46/96 и Сл. гласник РС, бр. 46/2006 - др. закон.
- Јакшић, А., *Међународно приватно право*, Београд, 2008
- Kleinschmidt, J., *Agency and authority of agents*, in: *Encyclopedia of Private International Law*, Volume 1, Cheltenham (UK, Northampton (MA, USA), 2017.
- Костић-Мандић, М., *Међународно приватно право*, Подгорица, 2017.
- Max Planck Institute for Private International and Comparative Law, *Comments on the European Commission's Proposal for a Regulation of the European Parliament and the Council on the Law Applicable to Contractual Obligations (Rome I)*, *RabelsZ* 2007.
- Образложење предлога Закона о измени и допуни Закона о облигационим односима*, http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/cir/pdf/predlozi_zakona/2019/2883-19.pdf (приступ: 01.04.2023).
- Spickoff, A., *Kodifikation des Internationalen Privatrechts der Stellvertretung*, *RabelsZ*, no. 3/2016.
- Станивуковић, М., Ђундић, П., *Међународно приватно право, посебни део*, Нови Сад, 2008.
- Станковић, О., Водинелић, В., *Увод у грађанско право*, Београд, 1996.
- Стојановић, Д., *Члан 89 ЗОО*, у: Перовић, С., Стојановић, Д. (редактори), Коментар Закона о облигационим односима, Горњи Милановац, 1980.