

*Mr Bosiljka Čubrilović Stamenić\**

## PRIMJENA NAČELA POUZDANJA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI NA REŽIM (VAN)BRAČNE TEKOVINE U NACRTU PORODIČNOG ZAKONA REPUBLIKE SRPSKE

*Nacrtom Porodičnog zakona Republike Srpske iz aprila 2022. godine predložena je značajna reforma porodičnog zakonodavstva. Cilj ovog rada je prikaz smisla, domašaja i posljedica pojedinih rješenja koja imaju direktne konsekvence na već izgrađene premise stvarnog prava i prava registra nepokretnosti. Predmet posebnog interesovanja su norme koje regulišu raspolaganje jednog supružnika nepokretnostima u zajedničkoj svojini i pravni status nepokretnosti na koje se odnose pravna pravila porodičnog doma, instituta koji je po prvi put promovisan u domaćem pravu. Nakon kratkog osvrtu na postulate na kojima počiva koncept zajedničke svojine (van) bračnih supružnika, autor analizira nova, predložena rješenja i nastoji da predvidi kakve će pravne posljedice imati u praksi. Reper za ovu analizu predstavlja aktuelno zakonodavstvo u Republici Srbiji, na koje se Nacrt Porodičnog zakona Republike Srpske uveliko oslanja.*

**Ključne reči:** *Načelo povjerenja. – Raspolaganje zajedničkom svojinom. – Brak. – Vanbračna zajednica. – Porodični dom.*

### 1. UVOD

Polazeći od opšteg pojma zajedničke svojine, u ovom radu izvršena je analiza pravnog režima (van)bračne tekovine prema tekstu Nacrta Porodičnog zakona Republike Srpske (dalje: Nacrt), zatim uticaj zaštitnih odredaba načela pouzdanja u katastar nepokretnosti<sup>1</sup> na

\* Autor je viši asistent Pravnog fakulteta Univerziteta u Banjoj Luci i doktorand Pravnog fakulteta Univerziteta u Beogradu, [bosiljka.cubrilovic-stamenic@pf.unibl.org](mailto:bosiljka.cubrilovic-stamenic@pf.unibl.org). (Republika Srpska).

1 U radu će se pojmovi: katastar nepokretnosti, evidencija o nepokretnostima, registri nepokretnosti i javni registri, koristiti sa istim značenjem.

raspolaganje jednog supružnika nepokretnostima u zajedničkoj svojini, kao i pravni status nepokretnosti koje podvodimo pod režim porodičnog doma. Razmotreno je pitanje da li je radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, dozvoljeno sticanje prava svojine i drugih stvarnih prava od strane savjesnog trećeg lica, kada su ispunjene opšte pretpostavke pod kojima se štiti pouzdanje u tačnost i potpunost katastra nepokretnosti, a da pri tome svojina nije bila upisana u javnom registru kao zajednička. Nacrtom je normirano da jedan bračni supružnik koji je u javne registre u kojima se vode prava na nepokretnostima upisan kao vlasnik nepokretnosti koja je u zajedničkoj svojini, može raspolagati tom nepokretnošću samo uz saglasnost drugog bračnog supružnika. U vezi sa tim, pokušaćemo da sagledamo kakve će pravne posljedice imati eventualno raspolaganje upisanog supružnika, bez saglasnosti drugog, neupisanog, ako imamo u vidu primjenu načela pouzdanja u katastar nepokretnosti. U ovom slučaju dolazimo u pat poziciju: zaštita neupisanog supružnika dovodi do odstupanja od načela pouzdanja, dok u obrnutoj situaciji, zaštita sticaoca i apsolutna primjena načela pouzdanja, dovode u nepovoljan položaj neupisanog supružnika. Postojeću koliziju interesa Nacrt je riješio na ispravan i izbalansiran način, normirajući da će u slučaju raspolaganja nepokretnošću u zajedničkoj svojini bez saglasnosti drugog bračnog supružnika, pravni posao biti ništav, osim u situaciji kada je sticalac prava postupao u dobroj vjeri. Dakle, supružnik koji nije upisan u katastar nepokretnosti, nije ni zaštićen u odnosu na savjesnog sticaoca, jer se primat daje načelu pouzdanja. Ovo neće biti slučaj kod instituta *porodični dom*. Nacrtom je predviđeno da bračni supružnik ne može za vrijeme trajanja braka otuđiti ili opteretiti porodični dom koji predstavlja zajedničku imovinu, bez saglasnosti drugog bračnog supružnika, a koja se daje u formi notarski obrađane isprave. Pravni posao zaključen suprotno ovom je ništav, bez obzira na postupanje trećeg lica u dobroj vjeri. Institut porodični dom je novina u domaćem zakonodavstvu koja bi mogla u izvjesnoj mjeri da zatrese osnovne principe prava registra nepokretnosti.

## 2. ZAJEDNIČKA SVOJINA (VAN)BRAČNIH SUPRUŽNIKA

### 2.1. Pojam zajedničke svojine (van)bračnih supružnika

„Što je god imanja i dobara u zadruzi, nije jednoga no svijuu; i što god koji u zadruzi pribavi, nije sebi no svima pribavio.“<sup>2</sup> Zajednička je ona imovina u odnosu na koju postoji pluralitet titulara. Osnova zajedničke imovine je zajednička svojina, koja svoje istorijske korijene pronalazi u institutu „svojina zajedničke ruke“.<sup>3</sup> Zajednička svojina se najčešće određuje kao pravo svojine dva ili više lica (zajedničari) na nepodjeljenoj stvari, pri čemu njihovi udjeli nisu određeni, ali su određivi. Neopredjeljenost udjela zajedničara ima za posledicu poseban režim upravljanja i raspolaganja zajedničkom stvari i nemogućnost raspolaganja udjelom dok postoji režim zajedničke svojine.<sup>4</sup> Domaće pravo poznaje nekoliko oblika prava svojine sa više subjekata, kao što su susvojina, zajednička i etažna svojina. Isto tako, pravo poznaje i alteracije zajedničke svojine: zajednička svojina bračnih i vanbračnih supružnika, nasljednička zajednica, sticanje u porodičnoj zajednici i pravo zajedničke svojine na stvarima ostavioca manje vrijednosti.

Stvari koje su bračni supružnici stekli radom u toku trajanja bračne zajednice, kao i prihodi od tih stvari, predstavljaju njihovu zajedničku svojinu (čl. 302 Nacrta). Zajednička svojina pripada bračnim supružnicima neopredjeljeno, oni nemaju ni idealni, niti realni dio. Dakle, prava supružnika – zajedničara, prostiru se na sve ono što je njihovim radom stečeno u toku trajanja braka. Iz ovakvog određenja zajedničke svojine proizlazi zaključak da je za njeno sticanje potrebno da postoje dva elementa: brak i rad.<sup>5</sup> Brak, kao zakonom uređena

---

2 Par. 508, Srpski građanski zakonik iz 1844. Vid. Građanski zakonik kraljevine Srbije (1844), [https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski\\_gradjanski\\_zakonik\\_1844.pdf](https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf), 5.4.2022.

3 O institutu imovina vid. V. V. Vodinelić, *Građansko pravo, Uvod u građansko pravo i Opšti deo građanskog prava*, Beograd 2012, 269 i dalje.

4 Za više vid. I. Babić, R. Jotanović, *Građansko pravo, Knjiga 2 – Stvarno pravo*, Banja Luka 2020, 224 i dalje.

5 „Karakter zajedničke imovine supružnika ima imovina koja je stečena za vrijeme trajanja braka, a koja je rezultat zajedničkog rada i doprinosa bračnih supružnika i bez ova dva uslova koji moraju biti istovremeno ispunjeni nema sticanja zajedničke imovine...“. Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 0 P 235035 19 Rev, 19. 2. 2020, Paragraf Lex.

zajednica života žene i muškarca, podrazumijeva specifičan i kompleksan odnos između supružnika, koji se ne odražava samo u njihovoj ličnoj sferi, nego proizvodi određena pravna dejstva i u imovinskim odnosima. Brak se zaključuje sa ciljem ostvarivanja faktičke zajednice života supružnika, a za rezultat ima i stvaranje imovine. Pod brakom se smatra samo onaj koji realno, *de facto* postoji, tzv. „živi brak“. Ako je došlo do prekida zajednice života ne može nastati zajednička svojina.<sup>6</sup> U vezi sa tim, ispravnije bi bilo reći da su elementi potrebni za nastanak zajedničke svojine: brak, zajednica života i rad.

Možemo konstatovati da je postojanje braka od najmanjeg značaja za sticanje zajedničke svojine. Zajednička svojina nastaje ne samo kada je zaključen punovažan brak, nego i kada je brak ništav, s obzirom na to da poništenje braka djeluje *pro futuro*. Zajednička svojina nastaje samo za vrijeme trajanja zajednice života, kada ona prestane, prestaje i stvaranje zajedničke svojine. Međutim, svako odvojeno stanovanje i vođenje odvojenih domaćinstava ne znači i da supružnici vode odvojen život. Ako je to rezultat njihovog dogovora i ako između njih i dalje postoji jedna emocionalna, intelektualna i ekonomska zajednica, postoji i zajednica života, pa prema tome i sticanje zajedničke svojine. Konačno, zajednička svojina nastaje i u vanbračnoj zajednici<sup>7</sup> [čl. 333 Nacrta predviđa da se na imovinske odnose između vanbračnih supružnika povodom imovine stečene radom vanbračnih supružnika u toku zajednice života primjenjuju odredbe o zajedničkoj imovini bračnih supružnika (sticanje, upravljanje i raspolaganje, dioba)]. Nacrtom je institut vanbračne zajednice preciziran i definisan na način da je to zajednica života žene i muškaraca (vanbračnih supružnika<sup>8</sup>)

6 M. Mladenović, *Porodično pravo u SR Jugoslaviji*, Beograd 1995, 177.

7 „Za postojanje zajedničke imovine vanbračnih partnera je dovoljno utvrditi činjenicu da je ona stečena radom tokom trajanja vanbračne zajednice, što podrazumijeva da je svaki partner stekao po ½ dijela te imovine, a partner koji smatra da je njegov doprinos veći može zahtijevati da mu sud odredi veći dio ako dokaže da je njegov doprinos u sticanju zajedničke imovine očigledno veći od doprinosa drugog partnera.“ Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske, 73 0 P 001217 15 Rev, 1.6.2016, Paragraf Lex.

8 Nacrtom je usvojen jedinstven koncept „supružnik“ za označavanje partnera, kako u bračnoj, tako i u vanbračnoj zajednici. Reformatori porodičnog zakonodavstva priklonili su se shvatanju da pojam supružnik potiče od riječi „suplužnik“ – oni koji zajedno stoje za plugom, koji zajedno oru (brazde života), te u tom slučaju bračni supružnik nije pleonazam, a adekvatan je i za

između kojih nema bračnih smetnji i koja je trajala najmanje 2 godine ili kraće ako je u njoj rođeno dijete (čl. 13, st. 1). Treba naglasiti da je forma vanbračne zajednice sve češći vid partnerske zajednice života, s tim da u Republici Srpskoj, ali i zemljama okruženja, ne postoje registri takvih zajednica, što još više komplikuje dokazivanje nego kada su u pitanju bračni supružnici.<sup>9</sup>

Treći konstituens zajedničke svojine je rad. Pojam rada trebamo tumačiti na ekstenzivan način. On podrazumijeva rad koji neposredno donosi prihode, ali i posredan rad kojim se drugom supružniku omogućava ili olakšava sticanje (veće) zarade (rad u domaćinstvu, odgoj i vaspitanje djece).<sup>10</sup>

### *1.2. Raspolaganje nepokretnostima u zajedničkoj svojini od strane jednog (van)bračnog supružnika*

Aktima raspolaganja stvarima u zajedničkoj svojini smatraju se pravni poslovi kojima se opterećuje ili otuđuje cjelokupna zajednička imovina ili njen dio. Specifična pravna priroda koncepta zajedničke svojine, međusobne veze koje se razvijaju između supružnika, ideja o povjerenju koja bi trebala među njima da postoji ali i značaj zajedničke svojine za bračnu i porodičnu zajednicu, usloveli su izuzetnost pravnih pravila kojima se uređuje institut raspolaganja zajedničkom svojinom supružnika. Činjenica da zakonodavac prihvata neopredjeljenost udjela supružnika kao zajedničara, determiniše njihovu jednakost u svim pravima i obavezama u odnosu na zajedničku svojinu.<sup>11</sup> Dakle, svaki od supružnika je vlasnik svake od stvari koja se nalazi u zajedničkoj svojini i to u neopredjeljenom udjelu (čl. 43, st. 1 Zakona o stvarnim

---

pojam vanbračne zajednice. U vezi sa tim, u nastavku rada će se u pretežnom dijelu koristiti samo pojam supružnik za označavanje situacija koje su jednako regulisane za bračne i vanbračne supružnike, da bi se izbjeglo pretjerano ponavljanje i opterećenje samog teksta.

9 Tako npr. u Holandiji i Francuskoj postoji mogućnost registracije vanbračne zajednice i to na isti način za istopolne i parove različitog pola koji ne žele da stupe u brak.

10 Više o predmetu zajedničke imovine bračnih supružnika vid. N. Tešić, „O zajedničkoj imovini supružnika“, *Pravni život*, 10/2006, 257–277 i B. Čubrilović, „Predmet zajedničke imovine bračnih supružnika“, *Srpska pravna misao*, 23/2017, 239–259.

11 D. Radić, *Imovinski odnosi u braku*, Banja Luka 2016, 157.

pravima<sup>12</sup>). Opšte je pravilo da zajedničkom imovinom bračni supružnici upravljaju i raspoložu sporazumno<sup>13</sup> (čl. 303, st. 2 Nacrta), te da je za punovažnost akta raspolaganja nužna saglasnost oba titulara. Iako je u književnosti porodičnog prava ali i sudskoj praksi široko rasprostranjen stav o apsolutnoj zabrani raspolaganja stvarima u zajedničkoj svojini od strane jednog supružnika pravnim poslom *inter vivos*<sup>14</sup>, sve su glasniji teoretičari koji zagovaraju preispitivanje i relativizaciju ovog načela. U prilog navedene teze, iskristalisalo se nekoliko argumenata. Kao prvo, logičko tumačenje *argumentum a maiori ad minus*, koje se primjenjuje ako imamo u vidu da norme stvarnog prava u određenim situacijama dozvoljavaju sticanje svojine od nevlasnika i putem održaja, ali ne dozvoljavaju sticanje od djelimičnog vlasnika (supružnik koji je titular prava svojine sa neodređenim udjelom). Ističe se argument da je svakako prihvatljivije sticanje svojine od zajedničara ili suvlasnika, nego od nevlasnika.<sup>15</sup> Dalje, Zakon o obligacionim odnosima<sup>16</sup> predviđa mogućnost kupoprodaje buduće stvari, one koja ne postoji u trenutku zaključenja ugovora (čl. 458, st. 3), pa čak i tuđe stvari (čl. 460). Prodaja zajedničke stvari je zasigurno izvjesnija od prodaje buduće stvari, jer u ovoj situaciji nema dileme da li supružnik ima udio u određenoj stvari, neizvjesna je samo činjenica koliko taj udio iznosi.

Raspolaganje jednog supružnika stvarima (u ovom radu ćemo se isključivo baviti nepokretnostima) u zajedničkoj svojini bez saglasnosti

- 12 Zakon o stvarnim pravima – ZSP, *Službeni glasnik Republike Srpske*, br. 124/2008, 3/2009 – ispr., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 – odluka US, 107/2019, 1/2021 – odluka US i 119/2021 – odluka US.
- 13 Za razliku od, još važećeg, Porodičnog zakona – PZ, *Službeni glasnik Republike Srpske*, br. 54/2002, 41/2008, 63/2014 i 56/2019 – odluka US, u Nacrtu je izostavljena sintagma „zajednički i sporazumno“, koja je bila svojevrsan pleonazam, jer, kao prvo, nije moguće upravljati zajednički bez sporazuma i obrnuto. I drugo, „zajednički“ više upućuje na faktički čin djelovanja, a „sporazumno“ ukazuje na postojanje saglasnosti volja kao jednog od osnovnih elemenata za punovažnost pravnog posla.
- 14 „*Samostalno raspolaganje bračnog supružnika zajedničkom imovinom je ništavo do visine udjela drugog supružnika.*“ Presuda Okružnog suda u Banjoj Luci, Gž 48962/2011, 15. 3. 2011, Paragraf Lex.
- 15 S. Panov, „O zajedničkoj svojini u braku“, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, 1–3/1998.
- 16 Zakon o obligacionim odnosima – ZOO, *Službeni list SFRJ*, br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 – odluka USJ i 57/1989 i *Službeni glasnik RS*, br. 17/1993, 3/1996, 37/2001 – dr. zakon, 39/2003 i 74/2004.

drugog supružnika predstavlja složen problem. Postavlja se pitanje sudbine ovakvog raspolaganja, odnosno kako razriješiti situaciju u kojoj je jedan supružnik koji je u javne registre u kojima se vode prava na nepokretnostima upisan kao vlasnik nepokretnosti koja je u zajedničkoj svojini, raspolagao nepokretnošću koja potpada pod režim zajedničke svojine, bez saglasnosti drugog supružnika (zajedničara)? Postavljenoj tezi treba dodati i činjenicu savjesnosti, odnosno postupanja u dobroj vjeri od strane trećeg lica kao potencijalnog sticaoca prava svojine na predmetnoj nepokretnosti. Koga zaštititi: neupisanog supružnika (zajedničara) ili savjesnog sticaoca, odnosno koga sankcionirati: neupisanog supružnika jer je dozvolio da ostane neupisan, ili trećeg što nije bolje provjerio bračni (odnosno vanbračni) status saugovarača? U navedenom slučaju imamo koliziju dva principa: *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* i načela pouzdanja u javne registre (katastar nepokretnosti). Dakle, zaštita neupisanog supružnika dovodi do odstupanja od načela pouzdanja, dok u obrnutoj situaciji, zaštita sticaoca i apsolutna primjena načela pouzdanja, stavljaju u nepovoljan položaj neupisanog supružnika i odstupaju od načela da niko ne može prenijeti više prava nego što ih i sam ima. Što se tiče supružnika koji je raspolagao sa zajedničkom nepokretnošću, izigrao povjerenje svog partnera i faktički zloupotrijebio pravo, on ni pravno, ni moralno ne zaslužuje pravnu zaštitu.<sup>17</sup>

Prema važećim pravilima domaćeg prava, u pravnom prometu zaštićeno je svako savjesno lice koje je steklo pravo na nepokretnosti pouzdajući se u tačnost i potpunost podataka upisanih u katastar nepokretnosti. Naime, ZSP normirano je da za stvar u zajedničkoj svojini nema uticaja činjenica da je u javnim evidencijama ili u drugim javnim registrima ta stvar upisana kao svojina samo nekog od zajedničara, osim prema trećim licima čije se povjerenje u prometu štiti (čl. 43, st. 2 u vezi sa čl. 47, st. 2, t. b). Tako, treće lice, potencijalni sticalac, može na osnovu pravnog posla koji nije zaključen sa svim zajedničarima (konkretno, neovlašćeno raspolaganje jednog upisanog supružnika), steći pravo svojine ili neko drugo stvarno pravo na nepokretnostima, ako je postupalo *bona fidei*, bez obzira na to što svojina nije bila upisana u katastru nepokretnosti kao zajednička. Zakonom o premjeru i

---

17 Detaljno o institutima upravljanja i raspolaganja zajedničkom imovinom supružnika vid. D. Radić, *op. cit.*, 157–176.

katastru Republike Srpske<sup>18</sup> predviđeno je da se pravo zajedničke svojine na nepokretnosti upisuje na ime svih imalaca prava svojine, kada udio u ispravi za upis nije određen (čl. 93, st. 4), te ovim zakonom nisu predviđena posebna pravila za upis zajedničke svojine po osnovu sticanja u toku trajanja braka.<sup>19</sup>

Među odredbama sadašnjeg PZ koje regulišu imovinske odnose u braku nema pravila koja bi supružnika koji nije upisan u katastar nepokretnosti štitilo u odnosu na savjesno lice. Prilikom rada na tekstu Nacrta, među članovima Radne grupe grupe za izradu Porodičnog zakona vodila da diskusija o potrebi uvođenja fikcije, odnosno oborive pretpostavke o zajedničkoj svojini supružnika<sup>20</sup> na osnovu koje se smatra da je upis izvršen na ime oba supružnika i kada je izvršen na ime samo jednog od njih (u našim uslovima, po pravilu, muža, supruge), osim ako nakon upisa nije zaključen sporazum supružnika o diobi zajedničke imovine, odnosno bračni ugovor, ili je o pravima supružnika na nepokretnosti odlučivao sud (prema čl. 333, st. 2 Nacrta, citirana odredba bi se shodno primjenjivala i na vanbračne supružnike).

- 18 Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske – ZPKRS, *Službeni glasnik Republike Srpske*, br. 6/2012, 110/2016, 22/2018 – odluka US, 62/2018 i 95/2019 – odluka US.
- 19 Zanimljivo je da hrvatski zakonodavac uvodi kao pravilo da se supružnici u evidenciju o nepokretnosti upisuju kao suvlasnici, te samim tim ukida institut zajedničke svojine bračnih supružnika: „*Bračni drugovi su u jednakim dijelovima suvlasnici bračne stečevine, ako nisu drukčije ugovorili.*“ *Obiteljski zakon, Narodne novine*, br. 103/15 i 98/19, čl. 36, st. 3.
- 20 Među domaćim autorima ne vlada usaglašen stav da li se u ovdje radi o fikciji ili oborivoj pretpostavci, tako npr. O. Stanković, M. Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd 1993, 483, govore o oborivoj pretpostavci, osim u odnosu na treća lica, kada se radi o fikciji, jer ako se ne obori pretpostavka da je stvar u zajedničkoj svojini, smatra se da su oba supružnika upisana, iako stvarno nisu. U svojim radovima R. Cvetić, „Zajednička svojina supružnika i savesno sticanje pouzdanjem u katastar nepokretnosti“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 3/2016 i R. Cvetić, „Nova pravila u postupku upisa u katastar nepokretnosti. Upis zajedničke svojine supružnika“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 4/2019, autor zastupa stav da se radi o oborivoj pretpostavci, a ne o fikciji; S. Dabić, K. Dolović Bojić, „Raspodaganje jednog (van)bračnog druga nepokretnošću u zajedničkoj svojini“, *Pravo i privreda* 7–9/2019, govore o fikciji, dok M. Živković, *Pravo registra nepokretnosti. Opšti deo*, Beograd 2021, zauzima jedan sintetički stav prema kome je u pitanju oboriva pretpostavka da je svojina zajednička, ali ako se ta pretpostavka ne obori, postoji fikcija da su upisana oba supružnika. O pretpostavkama (oborivim i neoborivim) i fikcijama, vid. V. V. Vodinić, *op. cit.*, 418–420.



Identičnu odredbu pronalazimo u Porodičnom zakonu Republike Srbije<sup>21</sup>. Dakle, ako se radi o nepokretnosti koja ulazi pod režim zajedničke svojine, a kao isključivi vlasnik je upisan samo jedan supružnik, fingira se (nije, a uzima se da jeste) da je u registru upisan i drugi supružnik.<sup>22</sup> Ovom fikcijom štiti se supružnik na čije ime nije izvršen upis, jer se teret dokazivanja da nije u pitanju zajednička svojina prebacuje na supružnika na čije ime je upis izvršen. On može dokazati da je u pitanju njegova posebna imovina, ako je nakon upisa zaključen pismeni sporazum o diobi zajedničke imovine odnosno bračni ugovor ili je o pravima supružnika na nepokretnosti odlučivao sud. Ako on to ne dokaže, smatra se da je upis izvršen na ime oba supružnika jer je u pitanju nepokretnost iz opsega bračne tekovine.<sup>23</sup> Problem koji ovakva formulacija sa sobom nosi je što ista isključuje mogućnost savjesnog sticanja na osnovu pouzdanja od jednog supružnika koji je upisan kao isključivi titular prava na nepokretnostima, jer fikcija da je upisan i drugi suružnik čini sve potencijalne sticaoce nesavjesnim. U tom smislu se predlaže izmjena čl. 176, st. 2 PZRS i njegovo usaglašavanje sa pravilima o načinu upisa normiranim zakonom koji reguliše ovu oblast<sup>24</sup>, na način: „*Smatra se da je upis prava na nepokretnosti u zajedničkoj imovini supružnika izvršen na ime oba supružnika i kada je izvršen na ime samo jednog od njih, osim ako nakon upisa nije zaključen pismeni sporazum supružnika o deobi zajedničke imovine odnosno bračni ugovor, ili ako su prilikom upisa oba supružnika dostavili izjavu da se u konkretnom slučaju ne radi o zajedničkoj, već posebnoj imovini jednog*

---

21 Porodični zakon – PZRS, *Službeni glasnik Republike Srbije*, br. 18/2005, 72/2011 – dr. zakon i 6/2015, čl. 176, st. 2.: „*Smatra se da je upis izvršen na ime oba supružnika i kada je izvršen na ime samo jednog od njih, osim ako nakon upisa nije zaključen pismeni sporazum supružnika o deobi zajedničke imovine odnosno bračni ugovor, ili je o pravima supružnika na nepokretnosti odlučivao sud*“.

22 Podsjećanja radi, ovo pravilo je ustanovljeno Zakonom o braku i porodičnim odnosima iz 1980, *Službeni glasnik SRS*, br. 22/1980, 11/1988, *Službeni glasnik RS*, br. 22/1993, 25/1993, 35/1994, 46/1995, 29/2001. Član 322, st. 2: „*Ako je u zemljišne ili druge javne knjige upisan kao vlasnik na zajedničkoj imovini samo jedan bračni drug, smatraće se kao da je upis izvršen na ime oba bračna druga, ukoliko do upisa nije došlo na osnovu pismenog ugovora zaključenog između bračnih drugova*“.

23 R. Cvetić, *op. cit.*, 839–840.

24 Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, *Službeni glasnik Republike Srbije*, br. 41/2018, 95/2018, 31/2019 i 15/2020, čl. 7, st. 5.

od supružnika ili ako je o pravima supružnika na nepokretnosti odlučivao sud.“<sup>25</sup> Dakle, ako je upisan samo jedan supružnik, na osnovu saglasne izjave oba supružnika da je u pitanju nepokretnost u posebnoj svojini, nema fikcije da su upisana oba. U tom slučaju fikcija ostaje bez pravnog dejstva, te je moguće savjesno sticanje primjenom načela pouzdanja.<sup>26</sup> Iz navedenog proizilazi da bi eksplicitno normiranje obrazložene fikcije u budućem Porodičnom zakonu Republike Srpske bilo štetno za poštovanje cjelokupnog koncepta pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti, jer bi takva odredba bila u koliziji sa normama stvarnog i prava registra nepokretnosti, koje štite savjesnog sticaoca i kao *lex posterior*, te *lex specialis*, imala prioritet u pravnoj primjeni.

Na kraju ovog dijela potrebno je posebno istaći ulogu i značaj notarske službe, jer su upravo notari, kao samostalni i nezavisni nosioci te javne službe, jedini ovlašćeni da sačinjavaju pravne poslove koji za predmet imaju prenos ili sticanje svojine ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima. Pravni posao kojim jedan supružnik raspolaže stvarima u zajedničkoj imovini spada u onu grupu pravnih poslovi koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju formu notarski obrađene isprave. U okviru postupka notarske obrade isprave notar mora provjeriti da li su stranke sposobne i ovlašćene za preduzimanje i zaključivanje pravnog posla. Tako, ukoliko lice raspolaže nepokretnošću čiji je zemljišnoknjižni vlasnik i nalazi se u braku u vrijeme sačinjavanja notarske isprave, to lice je dužno da saopšti notaru i saugovaraču da li je predmetna nepokretnost stečena radom supružnika u zajednici života. U slučaju da ovo lice ne saopšti notaru i saugovaraču da je predmetna nepokretnost stečena radom supružnika u zajednici života ili da izjavi da je nepokretnost, u smislu primjene porodičnopravnih propisa, njegova posebna imovina, odgovornost za raspolaganje nepokretnošću iz sastava zajedničke svojine snosi isključivo lice koje je izvršilo akt raspolaganja, a sticalac prava koji je postupao u dobroj vjeri, smatra se savjesnim i zaključeni pravni posao proizvodi pravna dejstva.<sup>27</sup> Iz ovog proizilazi da je za punovažnost ugovora o prometu nepokretnosti dovoljna samo

25 Izmjena je predložena u Publikacija pod nazivom „Ka unapređenju sadržaja i primene zakonskog okvira za upis u katastar nepokretnosti“, Vasiljević et al., 33. <http://upisnepokretnosti.rs/images/analize/upis-u-katastar-preporuke-2019.pdf>, 15. 4. 2022.

26 M. Živković, *op. cit.*, 176–177.

27 Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj – Zakon o notarskoj službi, *Službeni glasnik Republike Srpske*, br. 28/2021. Čl. 66, st. 3 i 4, u vezi sa čl. 57.

izjava lica da je to njegova posebna imovina. Praksa domaćih notar-skih kancelarija nije ujednačena, te pojedini notari zahtijevaju i da im se dostave dokazi u vidu izvoda iz Matične knjige rođenih/vjenčanih iz kojih je vidljiv bračni status stranke, dok se drugi isključivo drže uskog tumačenja slova zakona. Ovim normama zaštićeni su prvenstveno notari, ali i treće savjesno lice, jer zaključeni pravni posao proizvodi pravna dejstva. Onaj ko nije zaštićen je upravo supružnik bez čije saglasnosti je pravno raspolagano nepokretnom stvari u zajedničkoj svojini, dok sva odgovornost za raspolaganje nepokretnošću iz sastava zajedničke svojine pada na lice koje je izvršilo akt raspolaganja, što je u krajnjem slučaju i opravdano.

## 2. NAČELO POUZDANJA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

### 2.1. *Primjena načela pouzdanja u katastar nepokretnosti na režim (van)bračne tekovine*

Načelo pouzdanja u katastar nepokretnosti možemo raslojiti na dva konstitutivna elementa. Kao prvo, ono znači da su podaci o nepokretnostima istiniti i potpuni i da savjesno lice ne može snositi štetne posledice zbog tog pouzdanja, a kao drugo, podrazumijeva da je pravno zaštićen sticalac koji je u dobroj vjeri postupio s povjerenjem u podatke o nepokretnostima ako nije znao niti je, s obzirom na okolnosti, imao dovoljno razloga posumnjati u ono što je upisano (čl. 56 ZPKRS). Sticalac postupuje *in bona fidei* ako nije znao, niti je prema okolnostima slučaja mogao znati da stvar ne pripada prenosiocu. Od njega se ne očekuje da utvrđuje vanknjižno, neupisano stanje, u našem slučaju – bračni, odnosno vanbračni status prenosioca u trenutku sticanja nepokretnosti kojom raspolaže, niti mu se može staviti na teret ako to nije učinio (čl. 55, st. 3 ZSP). On samo treba da provjeri stanje u katastru nepokretnosti (pa iako *de facto* to ne učini, smatraće se da jeste) i, osim ako se ne dokaže njegova nesavjesnost, jer se savjesnost pretpostavlja, za njega će stanje u katastru važiti kao tačno i potpuno, čak iako to nije. Savjesni sticalac prava na nepokretnostima ne može da trpi bilo kakvu štetu zbog činjenice da se registrovano, upisano stanje razlikuje od stvarnog stanja na nepokretnosti. Bitno je napomenuti da se postupanje u dobroj vjeri sticaoca cijeni kako u trenutku zaključenja

ugovora, tako i u trenutku primanja neposredne državine (čl. 111, st. 3 ZSP). Na ovaj se način ograničava manevarski prostor za zloupotrebe, te štiti supružnik koji nije učestvovao u aktu prenosa prava svojine nad zajedničkim nepokrenim stvarima. M. Živković, *op. cit.*, 168 je stava da zaštitu pouzdanja treba da uživa samo savjesni sticalac koji nepokretnost stiće na osnovu teretnog pravnog posla, a ne svako „savjesno lice“.

Kada govorimo o sticanju od nevlasnika, ono je moguće samo kod pokretnih stvari i načelno nije dozvoljeno u slučaju prenosa prava svojine nad nepokretnostima. Međutim, načelo pouzdanja modifikuje ovo pravilo. To dalje znači da je za dobropostupajućeg kupca, lice koje je u katastru nepokretnosti upisano kao titular nekog prava, zaista i titular tog prava. Kupac stiće pravo svojine nad stvari, kao da stiće od vlasnika, a stvarni, mada vanknjižni vlasnik, gubi svojinu. To implicira da načelo pouzdanja u katastar nepokretnosti omogućava sticanje prava svojine na nepokretnostima od nevlasnika koji je pogrešno upisan kao (isključivi) vlasnik<sup>28</sup> Dakle, načelo pouzdanja ne štiti pogrešno upisano lice, već sticaoca koji postupa u dobroj vjeri.

Važeći PZ ne sadrži *explicite* odredbe koje se odnose na jednostrano raspolaganje nepokretnošću u zajedničkoj svojini. Na ovo pitanje primjenjuju se opšta pravila stvarnog i obligacionog prava, na osnovu kojih supružnik koji nije raspolagao stvarima u zajedničkoj svojini ima nekoliko alternativa. Kao prvo, može zahtijevati poništenje rušljivog pravnog posla, u subjektivnom roku od 1 godine, odnosno u objektivnom roku od 3 godine (čl. 117 ZOO). Tužilac treba da dokaže da nisu bili ispunjeni uslovi za sticnje svojine shodno odredbama ZSP koje regulišu modalitet raspolaganja zajedničkom stvari (čl. 47) i sticanje putem održaja (čl. 58). Utvrđivanjem ništavosti spornog pravnog posla, otpada pravni osnov prelaska stvari iz zajedničke svojine supružnika u imovinu trećeg lica.

I drugo, ako se radi o punovažnom jednostranom raspolaganju zajedničkom imovinom, onda će supružnik koji je preduzeo akt raspolaganja postati „dužnik zajedničke imovine“ u visini koliko iznosi protivvrijednost otuđenog dobra iz zajedničke imovine. U tom slučaju

---

28 Ovaj segment načela pouzdanja nazivamo pouzdanje u istinitost (pozitivni aspekt). Ono ima i svoje naličje, pouzdanje trećeg savjesnog lica u potpunost, na osnovu koga se smatra da ono što ne postoji u registru, ne postoji ni u životu, odnosno da tereti koji nisu upisani u registru ne postoje za savjesnog sticaoca (negativni aspekt).

supružnik na čiju štetu je raspolagano ima obligaciono-pravni zahtjev, odnosno, ima pravo na naknadu vrijednosti otuđenog dobra srazmjerno njegovom udjelu.<sup>29</sup> Nažalost, domaća sudska praksa nije u potpunosti usaglašena, te se dešava da se po ovom pitanju zauzimaju različiti stavovi. Tako npr. u jednom predmetu Okružni sud u Banjoj Luci<sup>30</sup> navodi sljedeće: „*Pri činjenici da je zajedničkom imovinom raspolagao jedan bračni supružnik i da je ugovor realizovan, drugi supružnik može postaviti obligaciono-pravni zahtjev prema supružniku koji je raspolagao imovinom, u protivvrijednosti suvlasničkog udjela u zajednički stečenoj imovini, kada se prećutno saglasio sa takvim raspolaganjem*“. Osim argumenta o tzv. prećutnoj saglasnosti, za koji smatramo da ne stoji<sup>31</sup>, u preostalom dijelu obrazloženja možemo se saglasiti i konstatovati da odgovara shvatanju koje zastupamo u ovom radu. Suprotno, u presudi Vrhovnog suda Republike Srpske<sup>32</sup> zauzeto je drugačije stanovište: „*Ako je tužena kao jedan bračni drug prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji imovine koja je stečena u braku raspolagala i suvlasničkim dijelom drugog bračnog druga, a da za to nije imala njegov pristanak niti je postojala prećutno data saglasnost za zaključenje tog ugovora, takvo raspolaganje je pravno ništavo*“. U obrazloženju odluke, sud dalje navodi da se po osnovu sticanja u braku, odnosno na originaran način, na predmetnim nekretninama stiče pravo suvlasništva, bez obzira na činjenicu da predmetne nekretnine nisu bile upisane u zemljišnu knjigu, zatim i to da je „...pravilan zaključak nižestepenih sudova da se radi o njihovoj zajedničkoj imovini stečenoj tokom trajanja braka, bez obzira što je ugovor o kupovini zemljišta iz formalnih razloga glasilo samo na majku tužiteljice“. „*Kod zaključenja spornog kupoprodajnog ugovora, s obzirom da nije dokazano da je za to imala pristanak drugog bračnog druga, te s obzirom da se ne može izvesti zaključak da se radi o prećutno datoj saglasnosti za zaključenje ugovora... majka tužiteljice je neovlašteno*

---

29 H. Kačer, „(Izvan)bračna stečevina i zemljišne knjige – neka pitanja i dvojbe“, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, 3–4/2005, 1064; D Radić, *op. cit.*, 2016, 170 i dalje.

30 Presuda Okružnog suda u Banjoj Luci, Gž3 37638/2015(1), 7.9.2015, Paragraf Lex.

31 O pravnoj prirodi saglasnosti neupisanog (van)bračnog druga vid. S. Dabić, K. Dolović Bojić, *op. cit.*, 412 i dalje). Autor je saglasan sa iznijetom kritikom ovog koncepta.

32 Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 72 0 P 043097 17 Rev, 3. 5. 2018, Paragraf Lex.

*raspolagala i suvlasničkim dijelom njenog supruga, pa je takvo raspolaganje pravno ništavo*“. Kao prvo, ne možemo zanemariti činjenicu da sud u obrazloženju govori o zajedničkoj svojini i susvojini supružnika upotrebljavajući ih kao sinonime, što je svakako pogrešno. Dalje, ovakvom stavu možemo zamjeriti i zanemarivanje uloge registara nepokretnosti koju isti ima u pravnom prometu i ignorisanje načela povjerenja, te pozivanje na gorenavedenu prečutnu saglasnost.

Pitanju jednostranog raspolaganja nepokretnostima u zajedničkoj imovini posvećena je posebna pažnja u tekstu Nacrta. Kao opšte pravilo predviđeno je da jedan supružnik koji je u javne registre u kojima se vode prava na nepokretnostima upisan kao vlasnik nepokretnosti koja je u zajedničkoj svojini, može raspolagati tom nepokretnošću samo uz saglasnost drugog bračnog supružnika (čl. 305, st. 1 Nacrta). Ovo pravilo je usaglašeno sa opštim načelima stvarnog prava o raspolaganju stvarima u zajedničkoj svojini. Međutim, u slučaju raspolaganja nepokretnošću u zajedničkoj svojini bez saglasnosti drugog supružnika, pravni posao će biti ništav, osim kada je sticalac prava postupao u dobroj vjeri (čl. 305, st. 2 Nacrta). Dakle, ovdje imamo koliziju interesa supružnika koji nije dao saglasnost za raspolaganje predmetom iz zajedničke svojine i interesa trećeg, dobropostupajućeg lica koje je poklonilo svoje povjerenje, ne samo saugovaraču, već i javnim evidencijama o nepokretnostima. Ovaj sukob interesa Nacrt je riješio na sistemski skladan i izbalansiran način, normirajući da će u slučaju raspolaganja sa nepokretnosti u zajedničkoj svojini bez saglasnosti drugog bračnog supružnika, pravni posao biti ništav, izuzev kada je sticalac prava bio savjestan. Pod tom pretpostavkom, supružnik bez čije saglasnosti je raspolagano sa zajedničkom nepokretnošću ima pravo zahtijevati od drugog supružnika naknadu tržišne ili one vrijednosti po kojoj je nepokretnost otuđena, po svom izboru (čl. 305, st. 3 Nacrta). Ako se predloženo rješenje usvoji u tekstu novog Porodičnog zakona, ono bi kao takvo stalo u kraj dilemi o pravnoj prirodi poslova kojim jedan (van)bračni supružnik raspolaže sa nepokretnosti u zajedničkoj svojini. Po ovom pitanju, domaći teoretičari, ali i sudska praksa, zastupaju dijametralno suprotne stavove, od toga da je ovakav pravni posao apsolutno ništav, do toga da je punovažan. Međutim, kako je u teoriji objašnjeno, samo je onda kada je zakonom izričito upotrijebljen izraz „ništav“, što bi bilo u konkretnom zakonskom tekstu, izvjesno je da pravni posao pogođen tom građanskopravnom sankcijom. U svim

drugim slučajevima u kojima se zakonodavac ne izjašnjava izričito, podložno je tumačenju kojoj sankciji vodi povreda imperativne zakonske norme. „Drugim rečima, pravni posao kojim se povređuje određena imperativna norma ne mora nužno biti sankcionisan apsolutnom ništavošću“.<sup>33</sup>

### 2.3. Primjena načela pouzdanja u katastar nepokretnosti na institut „porodični dom“

Promovisanje instituta porodični dom, kao segmenta budućeg pozitivnog zakonodavstva Republike Srpske, zasigurno predstavlja jedno od najprogresivnijih rješenja Nacrta. Ovaj institut je sa aspekta porodičnog prava uređen na moderan i sveobuhvatan način i dosta nalikuje rješenjima evropskih zemalja koja baštine višedecenijsku tradiciju koncepta porodičnog doma.<sup>34</sup> Porodični dom se u Nacrtu definiše kao nepokretnost (kuća, stan ili druga stambena jedinica) u kojoj stanuju roditelji i njihova maloljetna ili usvojena djeca (čl. 338, st. 1). Roditelji porodičnim domom upravljaju sporazumno, s tim da jedan roditelj bez saglasnosti drugog može preduzeti poslove redovnog upravljanja. Tekstom Nacrta uvodi se i pravo lične službenosti na porodičnom domu. Tako je normirano da će u slučaju odvojenog života roditelja tokom braka, odnosno u slučaju prestanka zajednice života ili razvoda braka, sud na zahtjev roditelja koji samostalno vrši roditeljsko pravo ili sa kojim dijete živi, u slučaju zajedničkog vršenja roditeljskog prava, dodijeliti tom roditelju (rezidencijalni roditelj) i djetetu pravo lične službenosti stanovanja na porodičnom domu (*habitatio*)<sup>35</sup>, koji predstavlja zajedničku svojinu (prije diobe zajedničke svojine), odnosno koji je u suvlastništvu roditelja (nakon diobe zajedničke svojine). Ovo rješenje

---

33 S. Dabić, K. Dolović Bojić, *op. cit.*, 415, a za detaljnije vid. B. Blagojević, V. Krulj, *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, knjiga 1*, Beograd 1980, čl. 103, 293 i dalje.

34 Detaljno o institutu porodični dom vid. D. Radić, *op. cit.*, 393 i dalje i G. Kovaček-Stanić, „Dete u porodici sa jednim roditeljem: izdržavanje i porodični dom“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 1–2/2008, 348 i dalje.

35 Pravo stanovanja je lična službenost koja svog nosioca ovlašćuje da se služi nečijom stambenom zgradom ili njenim dijelom namijenjenim za stanovanje (poslužna stvar) u skladu s tom namjenom, čuvajući sadržaj poslužne stvari (čl. 247, st. 1 ZSP).

postoji samo ukoliko taj roditelj i dijete nemaju pravo svojine ili plodouživanja, ili upotrebe ili pravo stanovanja ili pravo zaštićenog zakupa za neodređeno vrijeme na nekom drugom odgovarajućem stanu. Nacrtom je regulisana i situacija prema kojoj dijete i roditelj koji samostalno vrši roditeljsko pravo ili sa kojim dijete živi u slučaju zajedničkog vršenja roditeljskog prava imaju pravo habitacije na stanu čiji je vlasnik drugi roditelj, ako nemaju pravo svojine ili plodouživanja, ili upotrebe ili pravo stanovanja ili pravo zaštićenog zakupa za neodređeno vrijeme na nekom drugom odgovarajućem stanu. Pravo lične službenosti stanovanja traje do punoljetstva najmlađeg zajedničkog ili usvojenog djeteta, s tim da habitacija može prestati i prirodnim putem, smrću djeteta ili rezidencijalnog roditelja. Nacrtom se uvodi i jedno korektivno rješenje prema kome nemaju pravo stanovanja dijete i roditelj koji vrši roditeljsko pravo, ako bi prihvatanje njihovog zahtjeva za pravo stanovanja predstavljalo očiglednu nepravdu za drugog roditelja (čl. 339, st. 6). Dakle ovdje se radi o jednom pravnom standardu o kome u svakom pojedinačnom slučaju odlučuje sud.

Prema konceptu ovog instituta, bračni supružnik ne može za vrijeme trajanja braka otuđiti ili opteretiti porodični dom koji predstavlja zajedničku svojinu, bez saglasnosti drugog bračnog supružnika datoj u formi notarski obrađane isprave.<sup>36</sup> Odredba kojom je predviđeno da je ništav pravni posao zaključen suprotno prethodno navedenom, bez obzira na postupanje trećeg lica u dobroj vjeri, iako se ističe kao jedna od glavnih specifičnosti ovog rješenja, ipak izaziva određene nedoumice (v. čl. 338, st. 3 i 4 Nacrta). Kao prvo, postavlja se pitanje da li je uopšte moguće da notar sačini pravni posao bez saglasnosti drugog bračnog supružnika, ako je ona *conditio sine qua non* za punovažnost pravnog posla? Prilikom raspolaganja sa nepokretnošću koja predstavlja porodični dom, analogno bismo mogli primjeniti pravila koja se odnose na raspolaganje nepokretnostima u zajedničkoj svojini [ukoliko lice raspoláže nepokretnošću čiji je zemljišnoknjižni vlasnik i nalazi se u braku u vrijeme

36 Ako jedan bračni supružnik bez opravdanog razloga odbije dati drugom bračnom supružniku ovu saglasnost, sud može na prijedlog bračnog supružnika u vanparničnom postupku donijeti rješenje koje mijenja saglasnost drugog supružnika. Sud je pri tom dužan voditi računa o stambenim potrebama oba roditelja i djece koja sa njima stanuju, o imovinskim prilikama oba roditelja, te o drugim okolnostima slučaja. Čl. 341 Nacrta.



sačinjavanja notarske isprave, to lice je dužno da saopšti notaru i saugovaraču da li je predmetna nepokretnost stečena radom supružnika u zajednici života (čl. 66, st. 3 Zakona o notarskoj službi)]. Dakle, supružnik bi bio u obavezi da se izjasni o činjenici da je nepokretnost porodični dom koji predstavlja zajedničku svojinu, te bi prometovanje bilo dozvoljeno samo uz saglasnosti drugog bračnog supružnika, datoj u formi notarski obrađane isprave. Međutim, situacija postaje nepovoljna u slučaju da ovo lice ne saopšti notaru i saugovaraču da predmetna nepokretnost predstavlja porodični dom. Odgovornost za raspolaganje nepokretnošću iz sastava zajedničke svojine, po slovu zakona, ne bi snosilo isključivo lice koje je izvršilo akt raspolaganja, te bi bez obzira na postupanje trećeg lica u dobroj vjeri, takav pravni posao bio apsolutno ništav. Iako je restrikcija autonomije volje, u vidu ograničenja prava raspolaganja, u funkciji zaštite interesa onog supružnika koji nije upisan u katastar nepokretnosti kao titular prava svojine, a neposredno i najboljeg interesa djeteta nad kojim roditelji zajednički vrše roditeljsko pravo, ovakvo rješenje uzurpira sigurnost u pravnom prometu i ograničava domet djelovanja načela povjerenja u registre nepokretnosti naštrb instituta porodični dom.

Prema opštim pravilima stvarnog prava, osnivanjem prava stanovanja ne prestaje pravo svojine drugog lica na stambenoj zgradi ili njenom dijelu namijenjenom za stanovanje. Konstituisanjem prava stanovanja ograničava se pravo svojine vlasnika kojem preostaje pravo raspolaganja, a rijetko i pravo korišćenja, ukoliko ova lična službenost nije ustanovljena na cijelom stanu. Naravno, samostalno raspolaganje od strane jednog supružnika neće biti moguće ako je sud roditelju i djetetu dodijelio pravo lične službenosti stanovanja na porodičnom domu koji predstavlja zajedničku svojinu supružnika. Članom 339, st. 5 Nacrta, predviđeno da je sud dužan da odluku o konstituisanju lične službenosti na nepokretnosti koja predstavlja porodični dom dostavi nadležnom organu radi upisa u javnu evidenciju u koju se upisuju prava na nepokretnostima. S obzirom na to da ovim tekstom nije detaljnije predviđena vrsta i postupak upisa, što je i opravdano, jer ovo pitanje svakako ne predstavlja porodičnopravnu materiju, možemo pretpostaviti da bi bilo primjereno da se upis ove činjenice vrši u formi zabilježbe. Za razliku od supružnika, zajedničara, koji može ostati neupisan, činjenica da je konstituisana lična službenost na nepokretnosti koja predstavlja

porodični dom morala bi biti vidljiva u registrima o nepokretnostima, jer je sud u obavezi da po službenoj dužnosti dostavi ove podatke, a nadležan organ (Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, dalje: RUGIPP) da isto tako izvrši upis relevantne činjenice. Na taj način treća lica, potencijalni kupci nepokretnosti, imali bi uvid da ista opterećena ličnom službenosti i ne bi se mogla pozivati na svoju savjesnost. Dakle, upis ove zabilježbe bi po automatizmu isključivao postupanje u dobroj vjeri, jer su podaci u evidencijama o nepokretnostima javni i svima dostupni, te je zainteresovano lice u obavezi da ih provjeri prije nego što se upusti u poslove prometa nepokretnosti.

### 3. ZAKLJUČAK

Stvarima koje su u zajedničkoj svojini zajedničari raspoložu zajednički, a kada raspolaganje vrši samo jedan od njih, potrebno je ovlašćenje ostalih. Izostanak takvog ovlašćenja povlači za sobom ništavost ugovora. Međutim, radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, izuzetno je dozvoljeno sticanje prava svojine i drugih stvarnih prava od strane savjesnog trećeg lica i kada je raspolaganje učinjeno bez saglasnosti svih zajedničara. Drugačije postupanje, odnosno prihvatanje isključivog, jednoznačnog rješenja svakako ne bi bila dobra ideja za izlaz iz ove situacije. Ako bismo bez izuzetka insistirali na primjeni opštih principa porodičnog prava o raspolaganju zajedničkom imovinom, doveli bismo u pitanje, ne samo legitimne interese trećih (dobropostupajućih) lica, nego i poštovanje cjelokupnog koncepta pravne sigurnosti. Dakle, sticanje od strane savjesnog lica i njegova zaštita u odnosu na neupisanog supružnika moguće su ako su ispunjene opšte pretpostavke pod kojima se štiti povjerenje u katastar nepokretnosti i da svojina nije bila upisana u katastru kao zajednička.

Bračni supružnik ne može za vrijeme trajanja braka otuđiti ili opteretiti porodični dom koji predstavlja zajedničku svojinu, bez saglasnosti drugog bračnog supružnika datoj u formi notarski obrađane isprave. Pravni posao zaključen suprotno prethodnom, ništav je. Za razliku od supružnika, zajedničara, koji može ostati neupisan, činjenica da je konstituisana lična službenost na nepokretnosti koja predstavlja porodični dom morala bi biti vidljiva u registrima o nepokretnostima, jer je sud u obavezi da *ex officio* dostavi ove podatke, a RUGIPP da na

isti način izvrši upis relevantne činjenice. Tako bi potencijalni kupci nepokretnosti imali uvid da je ista opterećena ličnom službenosti i ne bi se mogli pozivati na svoju savjesnost.

Na koncu, ostaje nam da vidimo da li će predložena nova rješenja porodičnog zakonodavstva da utabaju put ka dobroj sudskoj praksi ili će biti kamen spoticanja u rješavanju ovih delikatnih pravnih pitanja. Ono u šta smo uvjereni je to da će odredbe kojima se ograničava domet djelovanja načela povjerenja u katastar nepokretnosti zasigurno izazvati mnoštvo oprečnih stavova od strane pripadnika stručne javnosti.

*Bosiljka Čubrilović Stamenić, L.L.M.*

*Teaching Assistant at Faculty of Law University of Banja Luka*

## APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF RELIABILITY OF LAND REGISTERS TO THE REGIME OF EXTRAMARITAL AND MATRIMONIAL PROPERTY IN THE DRAFT FAMILY LAW OF THE REPUBLIC OF SRPSKA

### *Summary*

The draft Family Law of the Republic of Srpska of April 2022 proposed a significant reform of family legislation. This paper aims to present the meaning, scope, and consequences of certain solutions that have direct consequences on the already established premises of Property Law and Real estate Law. The topic of special interest is the norms that regulate the disposition of a spouse with common property and the legal status of real estate to which the legal rules of the family home apply, an institution promoted for the first time in national law. After a brief examination of the postulates underlying the concept of extramarital and matrimonial property, the author analyses proposed new solutions and try to predict what the legal implications will be in practice. The reference point for this analysis is the current legislation of the Republic of Serbia, on which the Draft Family Law of the Republic of Srpska is firmly based.

Key words: *The principle of reliability. – Disposition of common property. – Marriage. – Extramarital relationship. – Family home.*

## LITERATURA

- Babić, I., Jotanović, R., *Građansko pravo, Knjiga 2 – Stvarno pravo*, Univerzitet u Banjoj Luci, Pravni fakultet, Banja Luka 2020.
- Blagojević, B, Krulj, V. Član 103. *Komentar Zakona o obligacionim odnosima, knjiga 1*, Savremena administracija, Beograd 1980.
- Vasiljević, D., Vukotić, Đ., Živković, M., Perović, I., Radovanović, J., Begović, A., Berberović A., *Ka unapređenju sadržaja i primene zakonskog okvira za upis u katastar nepokretnosti*. <http://upis.nepokretnosti.rs/images/analize/upis-u-katastar-preporuke-2019.pdf>, poslednji pristup 15. aprila 2022.
- Vodinelić, V. V., *Građansko pravo, Uvod u građansko pravo i Opšti deo građanskog prava*, Pravni fakultet Univerziteta Union u Beogradu i JP Službeni glasnik, Beograd 2012.
- Dabić, S., Dolović Bojić, K., „Raspodaganje jednog (van)bračnog druga nepokretnošću u zajedničkoj svojini“, *Pravo i privreda*, 7–9/2019.
- Živković, M., *Pravo registra nepokretnosti. Opšti deo*, Pravni fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd 2021.
- Kačer, H., „(Izvan)bračna stečevina i zemljišne knjige – neka pitanja i dvojbe“, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, 3–4/2005.
- Kovaček-Stanić, G., „Dete u porodici sa jednim roditeljem: izdržavanje i porodični dom“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 1–2/2008.
- Mladenović, M., *Porodično pravo u SR Jugoslaviji*, Beograd 1995.
- Panov, S., „O zajedničkoj svojini u braku“, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, 1–3/1998.
- Radić, D., *Imovinski odnosi u braku*, Pravni fakultet Univerziteta u Banjoj Luci, Banja Luka 2016.
- Stanković, O, Orlić, M., *Stvarno pravo*, NIU Službeni list SRJ, Beograd 1993.
- Tešić, N., „O zajedničkoj imovini supružnika“, *Pravni život*, 10/2006.

- Cvetić, R., „Zajednička svojina supružnika i savesno sticanje pouzdanjem u katastar nepokretnosti“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 3/2016.
- Cvetić, R., „Nova pravila u postupku upisa u katastar nepokretnosti. Upis zajedničke svojine supružnika“. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 4/2019.
- Čubrilović, B., „Predmet zajedničke imovine bračnih supružnika“, *Srpska pravna misao*, 23/2017.