

*Dr Radenka M. Cvetić, redovni profesor
Univerzitet u Novom Sadu
Pravni fakultet u Novom Sadu
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs*

NOVA PRAVILA U POSTUPKU UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI. UPIS ZAJEDNIČKE SVOJINE SUPRUŽNIKA*

Sažetak: *Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, 2018. godine izvršena je još jedna značajna reforma registra nepokretnosti. Cilj ovog rada je prikaz smisla, domašaja, sistemskih i praktičnih posledica pojedinih rešenja. Pre svega, skreće se pažnja da je pojedinim rešenjima, radi digitalizacije i ažurnosti katastra nepokretnosti, u potpunosti zanemarena privatnopravna priroda prava koja se upisuju u ovaj registar, budući da je inicijativa privatnih subjekata marginalizovana. Predmet posebnog interesovanja je domašaj novog pravila o upisu zajedničke svojine supružnika u katastar nepokretnosti u kontekstu važećeg koncepta zajedničke imovine supružnika u Srbiji. Nakon kratkog osvrtu na genezu pravila, polazeći od konkretnih slučajeva predočava se do kakvih posledica može dovesti njegova primena. Ističe se da je ovakvim pravilom stvoren dodatni prostor za pozivanje na načelo pouzdanja u katastar nepokretnosti, ali da se posredno u velikom broju slučajeva izigrava koncept zajedničke svojine (i imovine) supružnika kakav postoji u našem pravnom sistemu, sa dalekosežnim posledicama.*

Ključne reči: *katastar nepokretnosti, načelo oficijelnosti, zahtev za upis, upis zajedničke svojine supružnika, izjava supružnika pri solemnizaciji ugovora.*

* Ovaj članak sadrži rezultate istraživanja u okviru projekta *Pravna tradicija i novi pravni izazovi*, koji finansira Pravni fakultet u Novom Sadu.

1. UVOD

U Srbiji je tzv. jedinstvena evidencija nepokretnosti zamišljena i sprovedena kao koncept koji podrazumeva da katastar zemljišta preuzme dotadašnju funkciju zemljišnih knjiga. Pokazalo se da je preuzimanje bilo nepripremljeno i neuspešno. Ukazale su se vrlo brzo nesavladive prepreke u vidu 1) enormnih troškova izvornog ustrojstva katastarsa nepokretnosti, 2) nedostataka postupka upisa koji podrazumeva shodnu primenu pravila opšteg upravnog postupka, 3) objektivne nemogućnosti pripadnika preovlađujuće struke u okviru nadležnog organa da sagledaju pravnu prirodu i sistemski značaj pojedinih segmenata pravne evidencije nepokretnosti (sam naziv nadležne institucije dovoljno je objašnjenje, u pitanju je Republički geodetski zavod).¹

Navedene prepreke dovele su do odustajanja od izvornog uspostavljanja katastra nepokretnosti i preuzimanja podataka iz tada postojećih evidencija (paradoksalno je da smo rešili da ih zamenimo zbog njihove neažurnosti i nepouzdanosti), kao i do stvaranja hibridnog postupka i hibridne nadležnosti.² Brojni i veliki praktični problemi uzrokovali su njihovo rešavanje kroz neprestanu zakonodavnu intervenciju. Praksa je neprekidno vršila pritisak, što je često rezultiralo provizornim rešenjima.³

Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova (ZPUKNV) iz 2018. godine,⁴ izvršena je još jedna značajna reforma registra nepokretnosti. Cilj ovog rada je prikaz smisla, domašaja, sistemskih i praktičnih posledica pojedinih rešenja. U tom kontekstu ukratko su razmotreni: 1) uticaj dostignutog razvoja informacionih tehnologija na pojedina pravila, 2) načelno pravilo o pokretanju postupka upisa u katastar nepokretnosti, te 3) pravila koja posledično proističu iz postojanja obveznika dostave isprave po službenoj dužnosti. Predmet posebnog interesovanja su pravila koja se odnose na upis zajedničke svojine supružnika u katastar nepokretnosti.

¹ O uslovima nastanka ideje, ozakonjenju i razvoju tzv. jedinstvene evidencije nepokretnosti, vid. Radenka Cvetić, *Savremena evidencija nepokretnosti*, Novi Sad 2016a, 50-68, 89-100.

² Miroslav Lazić, «Značaj javnog registra za hipoteku», *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu XL-XLI/2000/2001*, 104: «Upis podataka može da vrši i specijalizovani upravni organ. Međutim, takva «specijalizacija» se svodi na sudsku specijalizaciju za imovinsko-pravne odnose, što je necelishodno i stvara jedan «hibridni» postupak i organ koji «imitira» sud, sudski postupak i autoritet.»

³ Čuveno je ono o upisu državnine kada ne postoje propisani uslovi za upis prava na nepokretnosti. Vid. R. Cvetić (2016a), 179-181.

⁴ *Službeni glasnik RS*, br. 41/2018, 95/2018, 31/2019.

2. INFORMACIONE TEHNOLOGIJE I KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Pravna sigurnost u pogledu postojanja i obima prava na nepokretnostima, sledstveno i u pravnom prometu, fokusira se kao prioritetni cilj poduhvata koji vodi ka uspostavljanju sveobuhvatnog registra nepokretnosti.⁵ Duskora nezamisliv razvoj informacionih tehnologija u mnogome olakšava ovaj poduhvat, jer je omogućio postizanje neslućene ažurnosti registara, odvijanje same promene i dostupnost informacije o datoj promeni u realnom vremenu, istovremeno.

Međutim, sveobuhvatan registar, ne znači nužno jedan registar, u nadležnosti jedne institucije,⁶ što je diferencijalno obeležje postojeće evidencije nepokretnosti u Srbiji (objedinjavanje faktičkog i pravnog stanja nepokretnosti). Automatska obrada podataka (kompjuterizacija rada) često je isticana kao razlog uspostavljanja jedinstvene evidencije nepokretnosti. Ipak, kada je pre tri-deset godina Zakonom o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima⁷ propisano da se upis u katastar nepokretnosti vrši po službenoj dužnosti, te da se katastarski operat izrađuje i održava automatskom obradom podataka, teško da je bilo ko mogao naslutiti brzinu razvoja informacionih tehnologija i njihov domet.⁸ Međutim, moglo bi se reći da je upravo tehnološki razvoj u osnovi poslednje reforme katastra nepokretnosti, odnosno da je ona „...u značajnoj meri uzrokovana željom da se tehnološke mogućnosti pretvore u pravnu stvarnost.”⁹ Primena brojnih pravila sadržanih u ZPUKNV, zasnovana je na upotrebi informacionih tehnologija (korespondencija kroz e-šalter, potpuna

⁵ O trendu uspostavljanja sveobuhvatnog registra nepokretnosti (koji pokriva celokupnu državnu teritoriju), vid. Miloš Živković, „Upotreba informacionih tehnologija u postupku upisa u katastar nepokretnosti“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu* 84/2019, 172, posebno literaturu navedenu u napomenama 1 i 2. Treba napomenuti da je razvoj bankarskog sistema i kreditnih odnosa, sa imperativom potpunog obezbeđenja banke kao poverioca, uticao u velikoj meri na unapređenje registra nepokretnosti u smislu njegove sveobuhvatnosti.

⁶ Da sveobuhvatan i potpun registar, njegova digitalizacija, te stvaranje jedinstvene baze podataka o nepokretnostima ne znači i jedinstven registar, kao ni nužnu reformu sistema kroz drugačiju raspodelu nadležnosti, što za sobom povlači i prirodu postupka i načelno pravilo za vođenje tog postupka, primeri su brojni (Austrija, Nemačka, Švajcarska, Australija, Danska, Hrvatska, Slovenija). Vid. R. Cvetić (2016a), 84-88.

⁷ *Službeni glasnik SRS*, br. 17/1988, 24/1988, 49/1989, 56/1989. Prečišćen tekst, *Službeni glasnik SRS*, br. 28/1990.

⁸ Cvetić Radenka, *Razvojni put načela obaveznosti upisa u katastar nepokretnosti i njegovo „novo ruho”*, u Živković Miloš, Gajin Saša (ur.), *Liber Amicorum Vladimir V. Vodinelić*, u štampi (rad je predat 30. jula 2018), str. 6-7 rukopisa.

⁹ M. Živković (2019), 173.

digitalizacija registra, geodetski katastarski informacijski sistem).¹⁰ Smatramo da je pojedinim rešenjima, u cilju digitalizacije i ažurnosti katastra nepokretnosti, u potpunosti zanemarena privatnopravna priroda prava koja se upisuju u ovaj registar.

3. NAČELO OFICIJELNOSTI

Kao što je pre trideset godina automatska obrada podataka često isticana kao razlog nastanka jedinstvene evidencije nepokretnosti, uvođenje obveznika dostave po službenoj dužnosti (isprava koje su podoban osnov za upis u katastar nepokretnosti¹¹) i pokretanje samog postupka *ex officio* od strane nadležne službe za katastar nepokretnosti, objašnjava se kao posledica uvođenja e-šaltera i uopšte elektronske korespondencije između zainteresovanih subjekata.¹² Nova pravila svakako će višestruko ubrzati postupak upisa i učiniti ažurnijim i efikasnijim javni registar o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima. Ipak, imajući u vidu privatnopravni karakter prava koja se upisuju u katastar nepokretnosti, brojne pogodnosti, koje čini mogućim nova regulativa, trebalo je postaviti tako da se podrazumeva inicijativa privatnih subjekata (barem njihova saglasnost) da bi bile realizovane.¹³

Treba naglasiti da vođenje postupka po službenoj dužnosti kao pravilo, ne isključuje mogućnost da se postupak po istom pravnom osnovu pokrene i vodi po

¹⁰ O dometu upotrebe informacionih tehnologija u evidenciji nepokretnosti u Srbiji (uz isticanje trenutnih ograničenja i trendova razvoja), detaljnije M. Živković (2019), naročito 184-187.

¹¹ O ispravama koje pojedini obveznici dostave putem e-šaltera po službenoj dužnosti dostavljaju nadležnoj službi za katastar nepokretnosti, iscrpno u: Ratko Gavrančić, *Obveznik dostave po službenoj dužnosti isprave koja predstavlja pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti*, master rad, Pravni fakultet u Novom Sadu, Novi Sad 2019, 15-45.

¹² O samom načelu obaveznosti upisa i njegovom «novom ruhu» (načelo oficijelnosti) koje je odenulo u junu 2018. godine donošenjem Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, kao i obveznicima dostave, te kako nova regulativa utiče na neka opšta načela građanskog prava, R. Cvetić (2018), *Liber Amicorum Vladimir V. Vodinelić*, u štampi.

¹³ Tatjana Josipović u: Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb 2007, 292: «Knjižna su prava privatnopravne naravi pa su jedino njihovi nositelji ovlašteni njima raspolagati. ... Zbog toga upis knjižnih prava ovisi isključivo o dispoziciji njihovih nositelja.» Vid. odredbu čl. 105, st. 7 Zakona o zemljišnim knjigama Hrvatske, *Narodne novine*, br. 63/2019: *Javni bilježnik nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu, dužan je upoznati stranku s mogućnošću podnošenja prijedloga putem javnog bilježnika kao ovlaštenog korisnika informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda te uz suglasnost stranke* (podvukla R.C.) elektronički dostaviti prijedlog zemljišnoknjižnom sudu.

zahtevu stranke, osim ako je to isključeno zakonom.¹⁴ Na taj način se ublažava državna intervencija u privatnopravne odnose (toliko karakteristična za pravni režim nepokretnosti!), jer se stranka, po pravilu, ne isključuje u potpunosti iz pravne sudbine svoje građanskopravne stvari. Podnošenjem zahteva omogućeno je vršenje nadzora nad sprovođenjem dostave od strane obveznika dostave.¹⁵ Pored toga, rešenje kojim se odlučuje o upisu, a koje služba za katastar nepokretnosti donosi po službenoj dužnosti na osnovu isprave koju joj je dostavio obveznik dostave, dostavlja se licima na koja se odnosi opis.¹⁶ Stranka je ovlašćena da izjavi žalbu, bez obzira da li je rešenje doneto u postupku koji je pokrenut i vođen po službenoj dužnosti ili po zahtevu stranke. Međutim, stranka ne može sprečiti dostavu isprave službi za katastar nepokretnosti, budući da je obveznik dostave dostavlja po službenoj dužnosti.¹⁷

U nekim, izuzetnim slučajevima, i dalje se upis vrši samo po zahtevu stranke: upis zabeležbe spora, zabeležbe upravnog spora protiv drugostepene odluke o upisu u katastar nepokretnosti, zabeležbe hipotekarne prodaje (ako je potraživanje obezbeđeno izvršnom vansudskom hipotekom, a hipotekarni poverilac izabere namirenje po pravilima Zakona o hipoteci¹⁸).

4. ISPITIVANJE ZAKONITOSTI PROMENE KOJA SE SPROVODI

Služba za katastar nepokretnosti u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti, ispituje dostavljenu ispravu samo sa formalne strane, odnosno ne ispituje zakonitost promene koja se vrši u katastru nepokretnosti (ne proverava materijal-

¹⁴ ZPUKNV sadrži pravila (čl. 33, st. 5) po kojima nadležna služba za katastar nepokretnosti postupa u slučaju podnošenja zahteva, zavisno od toga da li je obveznik dostave po službenoj dužnosti ispunio svoju obavezu dostavljanja isprave ili nije.

¹⁵ Ako obveznik dostave ne vrši dostavu u propisanim rokovima, a nadležni organ o tome stekne saznanje na osnovu podnetih zahteva stranaka, dužan je da o tome obavesti organ koji vrši nadzor nad radom obveznika dostave (čl. 56 ZPUKNV).

¹⁶ Rešenje se dostavlja i obvezniku dostave koji je dostavio ispravu na osnovu koje je upis izvršen, radi informisanja (čl. 39 ZPUKNV).

¹⁷ Miloš Živković, "Land Registry Regulations in Serbia: Step Forward in the Wrong Direction?", *Law and Transitions*, (eds. Bojana Milisavljević, Tatjana Jevremović Petrović, Miloš Živković), Belgrade 2017, 398. "This is contrary to everything a person dealing with private law has ever learned during legal education in Serbia (and elsewhere, for that matter), and strikes against the very basic principles of civil law."

¹⁸ *Službeni glasnik RS*, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – odluka US, 83/2015, čl. 15 i 31. O izboru postupka namirenja, vid. pravilo sadržano u čl. 20 Zakona o izvršenju i obezbeđenju, *Službeni glasnik RS*, br. 106/2015, 106/2016 – autentično tumačenje, 113/2017 – autentično tumačenje, 54/2019.

nu zakonitost upisa, tj. da li su ispunjeni materijalnopравни uslovi za upis u skladu sa važećim propisima).¹⁹ Odgovornost za materijalnu zakonitost je na obvezniku dostave, odnosno na onome ko je ispravu koja je podobni osnov za upis u katastar nepokretnosti, doneo, sastavio, potvrdio ili overio (sud, javni beležnik, javni izvršitelj, organ javne uprave, drugi organ ili organizacija u vršenju javnih ovlašćenja).

Takvo postupanje je direktna posledica uvođenja kategorije obveznika dostave i odgovarajuće procedure nastanka podobne isprave za upis. Naime, isprava o pravnom poslu, kao privatna isprava i najčešći osnov upisa u katastar nepokretnosti, mora biti potvrđena (solemnizovana) od strane javnog beležnika.²⁰ To pretpostavlja obavezu javnog beležnika (kao obveznika dostave koji najčešće dostavlja isprave nadležnoj službi za katastar nepokretnosti) da pre potvrde (odnosno stavljanja solemnizacione klauzule) ispita, između ostalog, dozvoljenost tog posla, (da pravni posao nije u suprotnosti sa imperativnim normama, javnim poretkom i dobrim običajima).²¹ Solemnizaciona klauzula, koja je uslov punovažnosti pravnog posla, ima svojstvo i pravno dejstvo javne isprave.²² Ostale isprave koje obveznici dostave po službenoj dužnosti dostavljaju nadležnoj službi za katastar nepokretnosti imaju svojstvo javne isprave.²³ U tom kontekstu, čak bi se moglo postaviti pitanje da li uopšte više postoji privatna isprava kao tabularna isprava u tradicionalnom smislu reči.

Nakon što utvrdi da su ispunjeni formalni uslovi za upis, u postupku koji je pokrenut na osnovu isprave dostavljene od strane obveznika dostave, služba za katastar nepokretnosti donosi rešenje kojim sprovodi upis promene u katastaru nepokretnosti, osim ako je zakonom propisana zabrana upisa u takvim slučajevi-

¹⁹ Član 32, st. 3 ZPUKNV. Kada god se promena u katastru nepokretnosti provodi po osnovu isprave koja se inače dostavlja od strane obveznika dostave, ne postoji obaveza ispitivanja materijalne zakonitosti, čak ni kada dostava nije izvršena pa se postupak sprovodi po zahtevu stranke (čl. 33, st. 5-7 ZPUKNV). M. Živković (2019), 181-182: „Iako ZPUKN to ne kaže izričito, ako se zahtev podnosi na osnovu isprave koju obveznik dostave nije bio dužan da dostavi katastru, onda služba katastra postupa kao i ranije, odnosno mora da proverava i materijalnopravnu ispravnost zahteva.”

²⁰ Osim kada je predviđena stroža forma, odnosno forma javnobeležničkog zapisa kao forma *ad solemnitatem*.

²¹ Zakon o javnom beležništvu, *Službeni glasnik RS*, br. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – dr. zakon, 93/2014 – dr. zakon, 121/2014, 6/2015, 106/2015, čl. 93a-93d.

²² Kada klauzula o potvrđivanju privatne isprave nema svojstvo i pravno dejstvo javne isprave propisano je u čl. 93b, st. 2 Zakona o javnom beležništvu.

²³ Vid. Zakon o državnom premeru i katastru, *Službeni glasnik RS*, br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – odluka US, 96/2015, 47/2017 – autentično tumačenje, 113/2017 – dr. zakon, 27/2018 – dr. zakon, 41/2018 – dr. zakon., čl. 88.

ma.²⁴ I kada smatra da je povređena materijalna zakonitost, jer je raspolaganje nepokretnošću putem dostavljene isprave očigledno protivno prinudnim propisima, služba vrši upis na osnovu te isprave. U tom slučaju, o svom zapažanju odmah obaveštava organ koji je nadležan da po službenoj dužnosti pokrene potupak poništaja ili ukidanja takve isprave i javnog tužioca i istovremeno po službenoj dužnosti upisuje odgovarajuću zabeležbu.²⁵

5. UPIS ZAJEDNIČKE SVOJINE SUPRUŽNIKA

5.1. Koncept zajedničke svojine kao izvor sporova – pitanja koja se najčešće postavljaju

Nepotpuna regulativa stvarnopravnih odnosa u Srbiji, kao i međusobna neusklađenost propisa relevantnih za isti društveni odnos, u osnovi su nepouzdatih odgovora na najčešće postavljana pitanja u pogledu zajedničke svojine supružnika i vanbračnih partnera.

Da li je zajednička svojina kao koncept postavljena na način da je nemoguće pojedinim normativnim rešenjima preduprediti nastanak sporova, odnosno obezbediti donošenje pravične odluke kada oni iskrsnu? Da li je namera zakonodavca da zaštiti naglašeno lični i nematerijalni karakter životne zajednice u braku (van braka) kroz ovaj koncept, ustvari rešenje osuđeno na neuspeh i nespojivo sa jednim od osnovnih postulata svakog pravnog poretka, odnosno sa pravnom sigurnošću?

Ova pitanja najčešće se postavljaju vezano za životne situacije proistekle iz bračnih i vanbračnih odnosa. Kod ostalih slučajeva zajedničke svojine²⁶, sporne

²⁴ Na primer, kada je u momentu dostavljanja isprave za upis upisana zabeležba rešenja o izvršenju na nepokretnosti na koju se isprava odnosi. U tom slučaju, po osnovu zakona (Zakon o izvršenju i obezbeđenju, čl. 156, st. 1) nije dozvoljeno da se u katastar nepokretnosti upiše promena prava svojine na nepokretnosti, niti koje drugo stvarno pravo zasnovano na raspolaganju vlasnika, bez obzira kada je raspolaganje učinjeno.

²⁵ Vid. čl. 32, st. 3, čl. 33, st. 7 i čl. 15, st. 1, tač. 14 ZPUK NV. Ova zabeležba se briše po službenoj dužnosti ako nadležni organ, odnosno javni tužilac u roku od godinu dana od upisa te zabeležbe ne obavesti službu za katastar nepokretnosti da je pokretnut postupak za poništaj isprave po kojoj je izvršen upis u katastar nepokretnosti (čl. 15, st. 4).

²⁶ Na primer, kada su u pitanju članovi porodične zajednice, jer ne važi pretpostavka o jednakom doprinosu u sticanju i jednakosti udela, niti upisanosti prava na ime svih, onda kada je ono u javnom registru upisano samo na ime jednog ili nekolicine (Porodični zakon, čl. 195, stav 3). Ili kada se radi o nasledničkoj zajednici, koja postoji od trenutka smrti ostavioca do momenta deobe zaostavštine, zbog eksplicitne ograničenosti ovog pravnog režima ustanovljenog u cilju sprečavanja stupanja trećih lica u ovu zajednicu (Zakon o nasleđivanju, *Službeni glasnik RS*, br. 46/1995, 101/2003-odluka USRS, 6/2015, čl. 229, 231). Takođe, kada je u pitanju pravo zajedničke (nedelji-

situacije, po pravilu, ne proističu iz samog koncepta zajedničke svojine. Stoga se u pravnoj teoriji pitanja koja se načelno postavljaju u pogledu zajedničke svojine, razmatraju u svetlu odnosa supružnika, prvenstveno, ali i vanbračnih partnera. Naime, na imovinske odnose vanbračnih partnera shodno se primenjuju odredbe Porodičnog zakona²⁷ kojima se regulišu imovinski odnosi supružnika (čl. 191/2). Vanbračna zajednica je sve češći vid zajednice života, ali u Srbiji ne postoje nikakvi registri takvih zajednica u smislu pandana matičnim knjigama većanih. Koncept vanbračne zajednice kao čisto faktičke zajednice života koja za sobom povlači brojne i ozbiljne pravne posledice,²⁸ još više komplikuje dokazivanje nego kada su u pitanju supružnici.

U kontekstu pravne sigurnosti, kao nezaobilazno postavlja se pitanje sudbine neovlašćenog raspolaganja (pravima na) stvarima u zajedničkoj svojini supružnika (vanbračnog partnera). Ono je naročito značajno kada se radi o raspolaganju nepokretnostima i dobija sledeći smisao: da li je radi zaštite poverenja u pravnom prometu, dopušteno sticanje prava svojine i drugih stvarnih prava od strane saveznog trećeg lica, kada su ispunjene opšte pretpostavke pod kojima se štiti pouzdanje u tačnost i potpunost javnog registra prava na nepokretnostima, a svojina nije bila upisana kao zajednička?

Postojeća i moguća normativna rešenja i sudska praksa, bili su već predmet našeg istraživanja²⁹ koje nas je dovelo do zaključka da je moguće pružiti zaštitu savesnom sticaoocu pozivom na načelo pouzdanja u katastar nepokretnosti, ali da bi izričito normiranje njegove zaštite, kada u javnom registru nije bilo upisano pravo zajedničke svojine,³⁰ bilo izuzetno korisno. Sumarno i simplifikovano, pra-

ve svojine vlasnika posebnih delova zgrade (etažnih vlasnika) na zajedničkim delovima zgrade (Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa, *Službeni list SFRJ*, br. 6/1980, 36/1990, *Službeni list SRJ*, br. 29/1996, *Službeni glasnik RS*, br. 115/2005 – dr. zakon, čl. 19, stav 2 i Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, *Službeni glasnik RS*, br. 104/2016, čl. 8, stav 3). O ovom slučaju zajedničke svojine kao akcesornog prava koje je vezano za pravo svojine na posebnom delu zgrade, vid. Radenka Cvetić, „Pravo etažnih vlasnika na zajedničkim delovima zgrade“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 4/2017, 1353 – 1355.

²⁷ *Službeni glasnik RS*, br. 18/2005, 72/2011-dr. zakon, 6/2015.

²⁸ Gordana Kovaček-Stanić, *Porodično pravo: partnersko, dečje i starateljsko pravo*, Novi Sad 2007, 175-179. Da bi se zajednica života žene i muškarca (između kojih nema bračnih smetnji) kvalifikovala kao vanbračna zajednica, potrebno je da bude *trajnja*. U pitanju je jedan pravni standard koji svoje značenje dobija u sudskoj praksi u svakom konkretnom slučaju.

²⁹ Radenka Cvetić, «Zajednička svojina supružnika i savesno sticanje pouzdanjem u katastar nepokretnosti», *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 3/2016b.

³⁰ Kao što je učinjeno u bivšim Jugoslovenskim republikama, odnosno državama sa kojima smo, pored samostalnog, razvijali i zajednički pravni sistem više od 40 godina, i kako je predloženo u Nacrtu Zakonika o svojini i drugim stvarnim pravima. O postojećim nacrtima pravila za regulisanje ove životne situacije u Republici Srbiji, kao i o režimu zajedničke svojine (supružnika) u bivšim Jugoslovenskim republikama, vid. R. Cvetić (2016b), 825-826, 829-833.

vila bi mogla biti postavljena na sledeći način. 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, preciznije rečeno takav ugovor ne može proizvesti pravno dejstvo koje se sastoji u sticanju prava koje na sticaoca prenosi neovlašćeni zajedničar.³¹ Međutim, radi zaštite poverenja u pravnom prometu, izuzetno je dozvoljeno sticanje prava svojine i drugih stvarnih prava od strane savesnog trećeg lica i kada je raspolaganje učinjeno bez saglasnosti svih zajedničara. Primenjeno na situaciju neovlašćenog raspolaganja nepokretnošću, sticanje savesnog lica je moguće ako su ispunjene opšte pretpostavke pod kojima se štiti poverenje u javni registar prava na nepokretnostima i da svojina nije bila upisana u tom registru kao zajednička.

5.2. Konkurencija prava savesnog sticaoca i prava neupisanog supružnika

Eventualnim ozakonjenjem takvog pravila, postavilo bi se pitanje njegovog odnosa sa pravilom sadržanim u čl. 176, st. 2 Porodičnog zakona:

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.

Smisao ovog pravila je u sledećem. Za međusobne odnose zajedničara nije od značaja upis u javni registar. Za opredeljenje da li se radi o zajedničkoj svojini bitno je da se radi o stvari koja je stečena radom u toku trajanja zajednice života u braku,³² a ne da li je u javni registar upisano da se radi o zajedničkoj svojini. Ako nije izvršen upis zajedničke svojine već isključiva svojina jednog supružnika navedeno pravilo omogućava zaštitu onog supružnika koji je doprineo sticanju nepokretnosti, a nije upisan kao jedan od titulara zajedničke svojine. Upis nepokretnosti, koja je stečena radom tokom trajanja zajednice života u braku, na ime jednog supružnika ne utiče na primenu režima zajedničke svojine.

³¹ O potrebi insistiranja da u pomenutom slučaju ne treba govoriti o ništavosti ugovora, tj. o argumentima da takav ugovor ne predstavlja pravni osnov promene stvarnopravnog stanja određene stvari zbog činjenice da ga je zaključilo neovlašćeno lice, a ne zato što je ništav, vid. Snežana Dabić, Katarina Dolović Bojić, «Raspolaganje jednog (van)bračnog druga nepokretnošću u zajedničkoj svojini», *Pravo i privreda*, 7-9/2019, 413-419.

³² Porodični zakon, čl. 171, st. 1. Vid. M. Draškić, *Porodično pravo i prava deteta*, Beograd 2005, 397-400, G. Kovaček-Stanić, 114-115.

Teorijski, ali i praktični značaj ima odgovor na pitanje da li se u slučaju navedenog pravila radi o fikciji³³ ili oborivoj zakonskoj pretpostavci³⁴ postavljenoj u korist supružnika koji nije upisan u katastar nepokretnosti? Podsećamo da je ovo pravilo ustanovljeno u Republici Srbiji Zakonom o braku i porodičnim odnosima iz 1980. godine.³⁵ Ono je proisticalo iz prethodno postavljenog pravila da se prava bračnih drugova na nepokretnostima koje su njihova zajednička imovina upisuju u zemljišne ili druge javne knjige na ime oba bračna druga kao njihova zajednička imovina na neopredeljenim delovima (čl. 322, st. 1). Na osnovu tog pravila postavljena je pretpostavka da je nepokretnost u zajedničkoj svojini i onda kada je kao vlasnik upisan samo jedan bračni drug. Tu pretpostavku je mogao obarati bračni drug na čije ime je nepokretnost upisana, dokazom da je on isključivi vlasnik, odnosno da je u pitanju njegova posebna imovina.³⁶

Porodični zakon, međutim, ne sadrži pravilo iz kojeg proističe da se pretpostavlja da se radi o zajedničkoj svojini supružnika. A upravo zbog takve pretpostavke smatra se da je upis izvršen na ime oba supružnika i kada je izvršen na ime samo jednog od njih. Takvom pretpostavkom 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. Ako ne dokaže da je u pitanju njegova posebna imovina, smatra se da je upis izvršen na ime oba supružnika.³⁷ Pošto se može dokazivati suprotno od onog što se „fingira” smatramo da je u pitanju oboriva pretpostavka, a ne fikcija.

³³ Rev 321/2014 od 5. juna 2014. godine, Rev 1981/2015 od 14. aprila 2016. godine, S. Dabić, K. Dolović Bojić, 409-410, 427-428.

³⁴ O pretpostavkama (oborivim i neoborivim) i fikcijama, vid. Vladimir V. Vodinelić *Građansko pravo, Uvod u građansko pravo i Opšti deo građanskog prava*, Beograd 2014, 428-430.

³⁵ *Službeni glasnik SRS*, br. 22/1980, 11/1988, *Službeni glasnik RS*, br. 22/1993, 25/1993, 35/1994, 46/1995, 29/2001, čl. 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.*

³⁶ U prilog stava da je u pitanju oboriva zakonska pretpostavka, vid. Obren Stanković u: Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd 1996, 164, fn. 483, G. Kovaček-Stanić, 115, Zoran Ponjavić, *Porodično pravo*, Beograd 2014, 403. Pre nego što je ustanovljeno ovo pravilo teret dokazivanja je bio na bračnom drugu koji nije upisan u javni registar. On je snosio rizik nedokazanosti činjenice da se radi o zajedničkoj svojini. Nakon ustanovljenja ove pretpostavke, teret dokazivanja je na bračnom drugu koji je upisan, odnosno on treba da obori ovu pretpostavku dokazom o svojoj isključivoj svojini.

³⁷ Posmatrano izvan navedenog konteksta, pravilo iz čl. 176, st. 2 Porodičnog zakona po svojoj formulaciji predstavlja fikciju, jer se za nepostojeću činjenicu (upis na ime oba supružnika) uzima da postoji. V. V. Vodinelić, 430: „... fikcije su *nepostojeće* činjenice za koje se *uzima da postoje* (nije, a smatra se da jeste), i *postojeće* činjenice za koje se *uzima da ne postoje* (jeste, a smatra se da nija). Važi, dakle, ono što je direktno suprotno znanju.“

U svakom slučaju, ovo pravilo predstavlja značajnu prepreku poštovanju načela pouzdanja u katastar nepokretnosti, koje treba da zaštiti savesnog sticaoca prava na nepokretnosti u odnosu na neupisanog supružnika (odnosno da omogućiti sigurnost pravnog prometa). „Kome bi u tom slučaju trebalo pružiti zaštitu: da li (van)bračnom drugu koji nije upisan u katastar ili sticaocu prava na stvari u zajedničkoj svojini? Predstavljeno na drugačiji način, da li sankcionisati neupisanog (van)bračnog druga zbog toga što je dozvolio da ostane neupisan ili pak, treće lice zbog toga što nije «bolje proverilo» bračni (pa čak i vanbračni!) status prenosioca? Čemu dati prednost: fikciji o upisu na ime oba (van)bračna druga ili načelu pouzdanja? Čini se da oba puta vode nepravičnom ishodu. Više od toga, bez obzira na to da li pođemo putem zaštite neupisanog supružnika (vanbračnog druga) ili pak savesnog sticaoca rizikujemo da poštovanjem konkretne zakonske norme materijalnog prava povredimo jedno od osnovnih načela građanskog prava i obrnuto.»³⁸

Ovakva situacija ulogu suda, u sagledavanju činjeničnog stanja svakog konkretnog slučaja i primeni prava, čini još težom i odgovornijom, pa je neujednačenost stavova u sudskoj praksi postala pravilo.³⁹ Naš stav je da bi eksplicitno pravilo o zaštiti savesnog sticaoca unapredilo pravnu disciplinu, odnosno primoralo titulare prava da se o njemu staraju, ako žele zaštitu od strane pravnog poretka.⁴⁰ U tom smislu, smatramo da je bolji pristup kroz postavljanje opštih pravila o punovažnosti raspolaganja zajedničara u svetlu načela pouzdanja u katastar nepokretnosti. Mesto takvih odredaba je svakako u stvarnopravnoj regulativi koja nam nedostaje,⁴¹ a ne u zakonu koji reguliše postupak upisa u katastar nepokretnosti. Naš zakonodavac je u nedostatku opštih pravila, pri poslednjoj reformi postupka upisa u katastar nepokretnosti, posebna pravila predvideo za upis zajedničke svojine supružnika u želji da se preduprede sporne situacije koje proističu iz nesaglasnosti postojećeg pravnog stanja nepokretnosti i onog koje je upisano u katastar nepokretnosti. Novo pravilo, kao i većina ustanovljenih poslednjih godina, donekle rešava jedan problem (poštovanje načela pouzdanja u katastar nepokretnosti), ali stvara prostor za pojavu novih. Kapacitet novog pravila u navedenom smislu,

³⁸ S. Dabić, K. Dolović Bojić, 410.

³⁹ O neujednačenosti stavova sudova i zaokretima u praksi najviše sudske instance, vid. R. Cvetić (2016b), 836-838, S. Dabić, K. Dolović Bojić, 413-414 (naročito napomene 13-15), 427-428.

⁴⁰ Vid. R. Cvetić (2016b), 838. U Republici Sloveniji postoji izričito pravilo: onaj ko ispunio uslove za upis prava ili pravne činjenice u zemljišnu knjigu, a ne zahteva upis, snosi sve štetne posledice takvog propusta (Zakon o zemljiški knjigi, *Uradni list R Slovenije*, br. 58/2003, 45/2008, 28/2009, 25/2011, 69/2017, čl. 8, st. 2).

⁴¹ *Ibid.*, 829-833, prikazano je kako je navedena situacija regulisana u bivšim Jugoslovenskim republikama.

već je bio predmet analize domaće pravne doktrine.⁴² Naš cilj je da nakon kratkog osvrtu na genezu pravila o upisu zajedničke svojine u katastar nepokretnosti, polazeći od nekih konkretnih slučajeva izvedemo zaključke do kakvih posledica može dovesti novo pravilo.

5.3. Geneza pravila o upisu zajedničke svojine

Pogled unazad na prvu regulativu tzv. jedinstvene evidencije nepokretnosti iz 1988. godine, govori u prilog stavu da zakonodavac nije smatrao da tim Zakonom treba rešavati pitanje konkurencije neovlašćenog raspolaganja upisanog zajedničara i načela pouzdanja u javni registar.⁴³ Pri donošenju Zakona o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima 1992. godine (kada zapravo počinje osnivanje katastra nepokretnosti u Srbiji), stav je bio isti.⁴⁴ Nepromenjen kurs je zadržan i pri donošenju Zakona o državnom premeru i katastru 2009. godine,⁴⁵ da bi prilikom poslednje reforme postupka upisa u katastar nepokretnosti 2018. godine, zakonodavac krenuo drugim putem, mada Predlog ZPUKNV to nije nagoveštavao.⁴⁶ U nedostatku odgovarajuće stvarnopravne regulative, zakonodavac je pokušao da ustanovljenjem posebnih pravila o upisu zajedničke svojine (samo) supružnika, obezbedi maksimalno moguće poštovanje načela pouz-

⁴² O moći i nemoći novog zakonskog rešenja sadržanog u čl. 7 ZPUKNV, razlozima koji ukazuju da predstavlja korak napred (veća pravna sigurnost savesnog sticaoca, proširenje pojma savesnog sticaoca, sprečavanje upisanog supružnika da neovlašćeno raspolaze nepokretnošću u zajedničkoj svojini) ali i o njegovim slabostima (problemi u slučaju braka domaćeg i stranog državljanina, supružnik zbog svoje inferiornosti može izgubiti status zajedničara samo zbog date izjave u tom smislu, nema kapacitet da reši problem u pogledu nepokretnosti stečenoj u vanbračnoj zajednici), vid. S. Dabić, K. Dolović Bojić, 429-433.

⁴³ Jedina odredba u kojoj se spominje zajednička svojina je ona sadržana u čl. 80 Zakona o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima: *Pravo raspolaganja i korišćenja nepokretnosti u društvenoj svojini i pravo svojine mogu se upisati i na idealne delove, a pravo svojine i kao zajednička svojina.*

⁴⁴ *Službeni glasnik RS*, br. 83/1992, 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996, 34/2001, 25/2002 i 101/2005. Član 83 (od 1992-1996): *Pravo svojine i pravo korišćenja na nepokretnosti mogu se upisati i na idealne delove, odnosno kao zajednička svojina.* Nakon izmena i dopuna iz 1996 godine, član 58b, st. 1 *Pravo svojine na nepokretnosti može se upisati kao svojina određenog lica, susvojina, zajednička svojina i etažna svojina.*

⁴⁵ Član 76, st. 4: *Pravo zajedničke svojine na nepokretnosti upisuje se na ime svih imalaca prava svojine, kada udeo u ispravi za upis nije određen.* Nakon izmena i dopuna iz 2015. godine, čl. 76, st. 4: *Zajednička svojina na nepokretnosti upisuje se na ime svih zajedničara.* O pogrešnosti formulacije pravila iz 2009. godine, vid. R. Cvetić (2016a), 150-151.

⁴⁶ U Predlogu ZPUKNV (mart 2018. godine) ostalo je identično pravilo o upisu zajedničke svojine u katastar nepokretnosti, kao što je bilo predviđeno Zakonom o državnom premeru i katastru nakon izmena 2015. godine. Vid. prethodnu napomenu. Nama je nepoznato šta je dovelo do propisivanja drugačijeg pravila u samom ZPUKNV.

danja u katastar nepokretnosti u uslovima važenja pravila iz čl. 176, st. 2 Porodičnog zakona.⁴⁷

Kada je u ZPUKNV, stupio na snagu 8. juna 2018. godine pravilo koje se odnosi na upis zajedničke svojine (čl. 7, st. 4-6) glasilo je ovako:

Zajednička svojina na nepokretnosti upisuje se na ime svih zajedničara.

Zajednička svojina po osnovu sticanja u toku trajanja zajednice života u braku upisuje se u katastar na celoj nepokretnosti ili na suvlasničkom udelu u nepokretnosti, na osnovu izvoda iz matične knjige venčanih. Ako se upis vrši po dostavi koju je u skladu sa članom 22. stav 1. tačka 2) izvršio javni beležnik, odnosno sud u skladu sa stavom 4. tog člana, ta imovina neće biti upisana kao zajednička svojina i na drugog supružnika samo ako se katastru dostavi izjava oba supružnika da se u konkretnom slučaju ne radi o zajedničkoj, već posebnoj imovini jednog od supružnika, ili ako supružnici ispravom na osnovu koje se vrši upis stiču susvojину, sa određenim udelima. Ako je nepokretna imovina već upisana u katastar samo na jednog od supružnika, zajednička svojina će se naknadno upisati u katastar na osnovu izjave oba supružnika da se u konkretnom slučaju radi o zajedničkoj svojini.

Izjave iz stava 5. ovog člana dostavljaju se u formi javnobeležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđenih (solemnizovanih) izjava, a mogu biti i sastavni deo isprave kojom se stiče nepokretna imovina na koju se ta izjava odnosi, odnosno solemnizacione klauzule kojom je potvrđena ta isprava.

Kao što se vidi, bio je predviđen upis na osnovu izvoda iz matične knjige venčanih (!) uz mogućnost da se katastru dostavi izjava da se u konkretnom slučaju ne radi o zajedničkoj imovini ili da supružnici stiču susvojину. Ako je nepokretnost upisana na ime jednog supružnika, upis zajedničke svojine se može izvršiti na osnovu izjave oba supružnika da se radi o zajedničkoj imovini.

Polu godine nakon stupanja na snagu ZPUKNV izvršene su njegove prve izmene i dopune! Izmenjen je i dopunjen i čl. 7, st. 4-8 ZPUKNV,⁴⁸ i pravilo, trenutno, glasi ovako:

Zajednička svojina na nepokretnosti upisuje se na ime svih zajedničara.

⁴⁷ S. Dabić, K. Dolović Bojić, 427: «... smatramo da bi se problem trajno mogao rešiti jedino donošenjem novih zakonskih odredaba kojim bi se u potpunosti napustila ideja o fikciji o upisu oba (van)bračna druga.»

⁴⁸ Utvrđeno je kako obveznik dostave pribavlja podatak o postojanju braka i predviđena mogućnost stranke da dokazuje da je stanje u pogledu bračnosti drugačije. Eksplicitno je propisano da se neće upisati zajednička svojina u slučaju sticanja nasleđivanjem ili besteretnim pravnim poslom, „... pa je na taj način otklonjena dilema u pogledu upisa na imovinu koja očigledno predstavlja posebnu imovinu bračnog druga. U ostalim slučajevima je ostavljeno da se ta činjenica potvrđuje izjavom drugog bračnog druga ili da se naknadno dokazuje u sudkom postupku.“ http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi_zakona/2018/3527-18%20-%20Lat..pdf, Obrazloženje, 3, 20. decembar 2019.

Zajednička svojina po osnovu sticanja u toku trajanja braka upisuje se u katastar na celoj nepokretnosti ili na suvlasničkom udelu u nepokretnosti, u slučaju postojanja braka u momentu nastanka isprave za upis, a na osnovu podatka o toj činjenici unetog u ispravu koju obveznik dostave dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra radi upisa u katastar. Ako se upis vrši po dostavi koju je u skladu sa članom 22. stav 1. tačka 2) izvršio javni beležnik, odnosno sud u skladu sa stavom 4. tog člana, ta imovina neće biti upisana kao zajednička svojina i na drugog supružnika ako u ispravi za upis nema podataka o postojanju braka i supružniku ili ako se katastru dostavi izjava oba supružnika da se u konkretnom slučaju ne radi o zajedničkoj, već posebnoj imovini jednog od supružnika, ili ako supružnici ispravom na osnovu koje se vrši upis stiču su-svojину, sa određenim udelima. Ako je nepokretna imovina već upisana u katastar samo na jednog od supružnika, zajednička svojina će se naknadno upisati u katastar na osnovu izjave oba supružnika da se u konkretnom slučaju radi o zajedničkoj svojini.

Podatke o postojanju braka, u skladu sa stavom 5. ovog člana, obveznik dostave pribavlja iz matične knjige venčanih, preko Servisne magistrale organa, u skladu sa propisima kojima se uređuje elektronska uprava, odnosno na drugi zakonom propisani način ili iz isprave koje su mu dostavile stranke kako bi dokazale da je u momentu nastanka isprave za upis nepokretnosti, odnosno suvlasničkog udela u nepokretnosti, stanje drugačije od upisanog u matične knjige venčanih.

Izuzetno od stava 5. ovog člana zajednička svojina po osnovu sticanja u braku ne upisuje se u katastar u slučaju sticanja nasleđivanjem i besteretnim pravnim poslom ili ako su supružnici bračnim ugovorom drugačije regulisali pitanje sticanja zajedničke ili posebne imovine.

Izjave iz stava 5. ovog člana dostavljaju se u formi javnobeležničkog zapisa ili javnobeležnički potvrđenih (solemnizovanih) izjava, a mogu biti i sastavni deo isprave kojom se stiče nepokretna imovina na koju se ta izjava odnosi, odnosno solemnizacije klauzule kojom je potvrđena ta isprava.

Nakon „preciziranja” gubi se iz vida razlika između trajanja zajednice života u braku i trajanja samog braka. Pored toga, kao ključni kriterijum postavlja se činjenica da brak postoji u momentu nastanka isprave za upis, a ne da li je nepokretnost stečena radom tokom trajanja zajednice života u braku. Činjenica postojanja braka unosi se u ispravu koju obveznik dostave dostavlja nadležnoj službi za katastar nepokretnosti radi upisa. Izjašnjavanje o bračnom statusu nije stvar opredeljenja stranaka, budući da je propisano da podatke o postojanju braka obveznik dostave pribavlja iz matične knjige venčanih ili iz isprave kojom stranke dokazuju da je stanje drugačije od onog koje je upisano u matične knjige venčanih.

Napomenuli smo već da se, po prirodi stvari, upisi u katastar nepokretnosti najčešće vrše na osnovu dostave isprave od strane javnog beležnika. Kada ispravu za upis dostavi javni beležnik, biće upisana zajednička svojina supružnika, *osim*: 1) ako u ispravi za upis nema podataka o postojanju braka i supružniku⁴⁹ ili 2) ako se katastru dostavi izjava oba supružnika da se u konkretnom slučaju ne radi o zajedničkoj, već posebnoj imovini jednog od supružnika, ili 3) ako supružnici ispravom na osnovu koje se vrši upis stiču susvojину, sa određenim udelima.⁵⁰ U slučaju sticanja nasleđivanjem ili po osnovu besteretnog pravnog posla ili postojanja bračnog ugovora kojim se otklanja zakonski režim zajedničke svojine, takođe, neće biti upisan zajednička svojina, bez obzira što postoji brak.

5.4. Posledica primene pravila iz čl. 7 ZPUKNV⁵¹

Smatramo da je ovakvim pravilom stvoren dodatni prostor za pozivanje na načelo pouzdanja u katastar nepokretnosti, ali da se posredno u velikom broju slučajeva izigrava koncept zajedničke imovine supružnika kakav postoji u našem pravnom sistemu, sa dalekosežnim posledicama. Pri odgovoru na pitanje da li je nepokretnost u isključivoj svojini jednog supružnika (ulazi u njegovu posebnu imovinu) ili u zajedničkoj svojini oba supružnika (ulazi u njihovu zajedničku imovinu), ne sme biti presudna izjava data u momentu potvrđivanja ugovora, već da li je nepokretnost stečena radom tokom trajanja zajednice života u braku. To je i razlog postojanja kontroverznog pravila sadržanog u čl. 176, st. 2 Porodičnog zakona. Trenutno stanje odnosa supružnika i niz životnih situacija, mogu presudno uticati na izjašnjavanje, a posledice izjašnjavanja da je u pitanju posebna imovina jednog supružnika (koji će biti upisan kao isključivi vlasnik nepokretnosti) su dalekosežne.

U analiziranim kupoprodajnim ugovorima, čak u 20% slučajeva jedan od supružnika se izjasnio da je u pitanju posebna imovina drugog supružnika.⁵² U

⁴⁹ Ovakva formulacija otvara prostor za tumačenje da stranke nisu dužne da se izjasne o svom bračnom statusu, što, prema praksi pojedinih javnih beležnika, one u velikom broju slučajeva i ne čine. Smatramo da pravilo iz st. 6 čl. 7 ZPUKNV ne ostavlja takvu mogućnost, jer javni beležnik treba da utvrdi da li brak postoji ili ne postoji pre potvrde ugovora. Ako se to prenebregne, potpuno se obesmišljava postojanje pravila o upisu zajedničke svojine supružnika iz čl. 7 ZPUKNV.

⁵⁰ Supružnici mogu dokazivati da je stanje bračnosti drugačije od onog koje je javni beležnik utvrdio na osnovu podataka iz matične knjige venčanih.

⁵¹ Zahvaljujući predusretljivosti javnih beležnika (i njihovih pomoćnika) kojima smo se obratili, u mogućnosti smo da izvršimo tipiziranje određenih situacija i preko njih sagledamo posledice primene novog pravila o upisu zajedničke svojine supružnika.

⁵² Primera radi, od ukupno 1366 potvrda kupoprodajnih ugovora, od stupanja ZPUKNV na snagu do kraja 2019. godine, u 240 slučajeva pristupio je supružnik kako bi imovina koja je predmet kupoprodajnog ugovora bila upisana kao isključiva svojina (posebna imovina). Ili, od analiziranog

osnovi takvog izjašnjavanja je ostvarenje trenutne povoljnosti, neobaveštenost, neznanje, inferiorni položaj, izigravanje naslednika, a ne činjenica da imovinu nisu stekli zajedno.

U nekim ruralnim krajevima, kada je u pitanju kupoprodaja poljoprivrednog ili šumskog zemljišta, čak u oko 90% slučajeva postoji zajednička izjava supružnika da je nepokretnost posebna imovina kupca. Razlozi: nedovoljna informisanost žene o pravnom pojmu zajedničke imovine supružnika, tradicionalna dominacija „glave kuće”, saopštavanje ženi pri zaključivanju ugovora kod advokata da je novo pravilo da žena mora da ide na overu i da se saglasi.⁵³ Takođe, često supružnik kupca pri kupovini poljoprivrednog zemljišta izjavljuje da se radi o posebnoj imovini kupca (iako se cena plaća iz zajednički stečene imovine), da ne bi morao sa njim kasnije ići u organe državne uprave radi regulisanja dokumentacije na osnovu koje se stiće pravo na subvencije!

U takvim situacijama ne samo da je upisani supružnik, kao isključivi vlasnik, slobodan da samostalno vrši raspolaganje, nego to predstavlja njegovu posebnu imovinu u momentu kada se pristupa deobi zajedničke imovine (najčešće u momentu prestanka zajednice života i braka).

Javni beležnici primećuju da se visokoobrazovani i mlađi supružnici češće izjašnjavaju da nepokretnost stiču kao zajedničku imovinu, pa se vrši upis zajedničke svojine u katastar nepokretnosti. Izjašnjavanje da se radi o zajedničkoj imovini nije retkost ni kada je u pitanju sticanje stambenih objekata. Međutim, dešavaju se i paradoksalne situacije kada se daje izjava da je u pitanju posebna imovina jednog supružnika iako je očigledno da je u pitanju zajedničko sticanje.⁵⁴

Kada su u pitanju vanbračne zajednice, utvrđivanje njihovog postojanja ili nepostojanja sastoji se u davanju izjave onog koji zaključuje ugovor, pod punom

uzorka od 640 kupoprodajnih ugovora (u drugoj javnobeležničkoj kancelariji), 227 kupaca upisali su se kao titulari zajedničke svojine, 116 kao isključivi vlasnici, 279 kupaca nisu bili u braku u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora, a 18 supružnika se odlučilo za opredeljivanje udela, odnosno susvojina. Sledeći uzorak: od ukupno 106 predmeta, 16 je upisano kao zajednička svojina, 18 kao susvojina, a u 72 predmeta je stečeno kao posebna imovina (što uz saglasnost, što iz razloga jer nisu u braku).

Ako je u pitanju prodavac, javni beležnik ga upozorava da ne može izvršiti raspolaganje bez saglasnosti supružnika, a ako se radi o kupcu potrebno je izjašnjavanje da li se stiće posebna ili zajednička imovina.

⁵³ Po svedočenju nekih javnih beležnika, pri samoj solemnizaciji ugovora, kada se stranke upozoravaju na značaj novog pravila iz čl. 7 ZPUKNV i dejstvo date izjave da je u pitanju posebna imovina drugog supružnika, dolazili su do saznanja da to nije odluka same stranke, već izraz poslušnosti da se uradi ono što je rečeno da treba ili mora.

⁵⁴ Na primer, kada je u pitanju kupovina napokretnosti putem stambenog kredita, supružnik kupca se izjašnjava da se radi o posebnoj imovini kupca iako će kredit vraćati tokom trajanja braka, zato što kupac kao učešće pri podizanju kredita ulaže uštedevinu koju je stekao pre braka. Ili, daje se takva izjava da bi se sačuvalo pravo za povraćaj PDV pri kasnijoj kupovini «prvog» stana!

materijalnom i krivičnom odgovornošću, da ona ne postoji i da se radi o nepokretnosti u isključivoj svojini. U takvim situacijama, javni beležnik predočava postojanje rizika da je nepokretnost u zajedničkoj svojini.⁵⁵

Hipotetički, moguća je i situacija kada je zaista u pitanju posebna imovina pa treba upisati isključivu svojinu jednog supružnika.⁵⁶ Ako drugi supružnik ne da izjavu kojom to potvrđuje, biće upisana zajednička svojina na osnovu pravila sadržanog u čl. 7 ZPUKNV. U takvoj situaciji neophodna je sudska odluka na osnovu koje bi se izvršio upis brisanja zajedničke svojine i upis isključive svojine.

6. ZAKLJUČAK

Zaključak koji nam se nameće je da je adekvatniji pristup ovom pitanju kroz postavljanje opštih pravila o punovažnosti raspolaganja zajedničara u svetlu načela pouzdanja u katastar nepokretnosti: neovlašćeno raspolaganje nepokretnošću, nije smetnja za sticanje savesnog lica ako su ispunjene opšte pretpostavke pod kojima se štiti poverenje u javni registar prava na nepokretnostima i ako svojina nije bila upisana u tom registru kao zajednička. Naš stav da bi eksplicitno pravilo o zaštiti savesnog sticaoca unapredilo pravnu disciplinu, odnosno primoralo titulare prava da se o njemu staraju, ako žele zaštitu od strane pravnog poretka, iznet u nekim ranijim radovima, nepromenjen je.

Imajući u vidu konkretne i hipotetičke slučajeve, smatramo da je pravilom iz čl. 7 ZPUKNV stvoren dodatni prostor za pozivanje na načelo pouzdanja u katastar nepokretnosti, ali da se posredno u velikom broju slučajeva izigrava koncept zajedničke svojine supružnika kakav postoji u našem pravnom sistemu, sa dalekosežnim posledicama na konkretne ljudske sudbine. Njegova opširnost, detaljnost, preciznost nije garancija da može biti osnov donošenja pravičnih odluka u konkretnim slučajevima, što čini upitnim njegovu pravednost.

⁵⁵ Ovim povodom napominjemo da smo pri čitanju solemnizacionih klauzula uočili da stranke spremno prihvataju određene rizike: rizik koji prodavac preuzima davanjem klauzule intabulandi pre potpune isplate kupoprodajne cene, rizik koji postoji kada se kupuje objekat, odnosno poseban deo objekta u izgradnji (postoje situacije kada se insistira na potvrdi ugovora čak i kada nisu ispunjeni uslovi za upis predbeležbe prenosa prava na objektu u izgradnji), rizike koji za kupca proističu iz upisanih tereta i ograničenja na datoj nepokretnosti. Pored svih upozorenja i pouka, laici ne mogu shvatiti kompleksnost pravnih posledica koje pravni poredak vezuje za pojedine životne situacije.

⁵⁶ Na primer, jedan supružnik kupuje nepokretnost od novca koji je dobio od svojih roditelja, pri čemu roditelji nisu učesnici ugovornog odnosa.

LITERATURA I IZVORI

- Vodinelić V. Vladimir, *Građansko pravo, Uvod u građansko pravo i Opšti deo građanskog prava*, Beograd 2014,
- Vrhovni kasacioni sud, Rev 321/2014 od 5. juna 2014. godine.
- Vrhovni kasacioni sud, Rev 1981/2015 od 14. aprila 2016. godine.
- Gavranić Ratko, *Obveznik dostave po službenoj dužnosti isprave koja predstavlja pravni osnov za upis u katastar nepokretnosti*, master rad, Pravni fakultet u Novom Sadu, Novi Sad 2019,
- Dabić Snežana, Dolović Bojić Katarina, „Raspologanje jednog (van)bračnog druga nepokretnošću u zajedničkoj svojini“, *Pravo i privreda* 7-9/2019, 407-436.
- Draškić Marija, *Porodično pravo i prava deteta*, Beograd 2005.
- Živković Miloš, „Land Registry Regulations in Serbia: Step Forward in the Wrong Direction?“, *Law and Transitions*, (eds. Bojana Milisavljević, Tatjana Jevremović Petrović, Miloš Živković), Belgrade 2017.
- Živković Miloš, „Upotreba informacionih tehnologija u postupku upisa u katastar nepokretnosti“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu* 84/2019, 171-189.
- Josipović Tatjana, *Zemljišne knjige*, u: Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb 2007, 273-336.
- Kovaček Stanić Gordana, *Porodično pravo: partnersko, dečje i starateljsko pravo*, Novi Sad 2007.
- Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa, *Službeni list SFRJ*, br. 6/1980, 36/1990, *Službeni list SRJ*, br. 29/1996, *Službeni glasnik RS*, br. 115/2005 – dr. zakon.
- Zakon o braku i porodičnim odnosima, *Službeni glasnik SRS*, br. 22/1980, 11/1988, *Službeni glasnik RS*, br. 22/1993, 25/1993, 35/1994, 46/1995, 29/2001.
- Zakon o nasleđivanju, *Službeni glasnik RS*, br. 46/1995, 101/2003-odluka USRS, 6/2015.
- Zakonom o premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima *Službeni glasnik SRS*, br. 17/1988, 24/1988, 49/1989, 56/1989. Prečišćen tekst, *Službeni glasnik SRS*, br. 28/1990.
- Zakon o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima, *Službeni glasnik RS*, br. 83/1992, 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996, 34/2001, 25/2002 i 101/2005.
- Zakon o hipoteci, *Službeni glasnik RS*, br. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – odluka US, 83/2015.
- Zakon o državnom premeru i katastru, *Službeni glasnik RS*, br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – odluka US, 96/2015, 47/2017 – autentično tumačenje, 113/2017 – dr. zakon, 27/2018 – dr. zakon, 41/2018 – dr. zakon.
- Zakon o javnom beležništvu, *Službeni glasnik RS*, br. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – dr. zakon, 93/2014 – dr. zakon, 121/2014, 6/2015, 106/2015.
- Zakon o izvršenju i obezbeđenju, *Službeni glasnik RS*, br. 106/2015, 106/2016 – autentično tumačenje, 113/2017 – autentično tumačenje, 54/2019.
- Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, *Službeni glasnik RS*, br. 104/2016.
- Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova, *Službeni glasnik RS*, br. 41/2018, 95/2018, 31/2019.

- Zakon o zemljiški knjigi, *Uradni list R Slovenije*, br. 58/2003, 45/2008, 28/2009, 25/2011, 69/2017.
- Zakon o zemljišnim knjigama, *Narodne novine*, br. 63/2019.
- Ponjavić Zoran, *Porodično pravo*, Beograd 2014.
- Porodični zakon, *Službeni glasnik RS*, br. 18/2005, 72/2011-dr. zakon, 6/2015.
- Stanković Obren u: Obren Stanković, Miodrag Orlić, *Stvarno pravo*, Beograd 1996.
- Cvetić Radenka, *Evidencija nepokretnosti*, Novi Sad 2016 (2016a)
- Cvetić Radenka, „Zajednička svojina supružnika i savesno sticanje pouzdanjem u katastar nepokretnosti“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 3/2016 (2016b), 823-842.
- Cvetić Radenka, „Pravo etažnih vlasnika na zajedničkim delovima zgrade“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 4/2017, 1343-1362.
- Cvetić Radenka, *Razvojni put načela obaveznosti upisa u katastar nepokretnosti i njegovo „novo ruho“*, u Živković Miloš, Gajin Saša (ur.), *Liber Amicorum Vladimira V. Vodinelića*, u štampi (rad je predat 30. jula 2018).
- http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi_zakona/2018/3527-18%20-%20Lat..pdf, 20. decembar 2019.

Radenka M. Cvetić, Ph.D., Full Professor
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

New Rules on Registration Procedure with the Real Estate Cadastre. Registration of Common Ownership of Spouses

Abstract: *By way of the Law on the Registration Procedure with the Cadastre of Real Estate and Utilities, one more significant reform of the real estate cadastre was performed in 2018. This article aims at presenting the goal, scope, systematic and practical consequences of some of its solutions. Primarily, attention is drawn to the fact that certain novelties, introduced in order to digitize and update the real estate cadastre, entirely disregarded private law nature of the rights that are registered in this cadastre, marginalizing thus the initiative of private entities. A special interest has been laid in the scope of the new rule that pertains to the registration of the common ownership of spouses in the real estate cadastre, in the light of the current conception of common property of spouses in Serbia. After a brief overview of the origins of this rule, and relying on the concrete cases, possible consequences of its application have been outlined. It is emphasized that this rule opened an additional space for triggering the principle of trust in the data registered with the cadastre, leading at the same time, at least indirectly, in a number of cases, to the circumvention of the concept of common ownership (and property) of spouses that exists in our legal system, giving thus rise to the far-reaching consequences.*

Keywords: *real estate cadastre, principle of officiality, registration request, registration of common ownership of spouses, statement of a spouse during contract solemnization.*

Datum prijema rada: 13.01.2020.