

Dr sc. Boris Krešić, docent  
Pravni fakultet Univerziteta u Tuzli

Melisa Ćatić, dipl. iur.  
Općinski sud Tuzla, Zemljišno-knjižni ured

## **ZAŠTITA BRAČNOG PARTNERA – NEUPISANOG VLASNIKA BRAČNE STEČEVINE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA S OSVRTOM NA PORODIČNI DOM**

**Sažetak:** Donošenjem Porodičnog zakona Federacije Bosne i Hercegovine izmijenjena je pravna priroda bračne stečevine. Porodični zakon nije izričito regulisao pitanje upravljanja i raspolaganja bračnom stečevinom, već je uputio na pravila stvarnog i obligacionog prava. U tradicionalnom bosansko-hercegovačkom društvu kao vlasnik nekretnine koja predstavlja bračnu stečevinu upisan je samo jedan bračni partner. Upisani vlasnik bračne stečevine, iako stanje u zemljišnoj knjizi nije istinito i potpuno, ima mogućnost prodaje nekretnine trećem licu koje postupa u dobroj vjeri, bez saglasnosti drugog bračnog partnera. Dugom bračnom partneru zakonodavac je ostavio mogućnost da zahtijeva ispravku upisa u zemljišnoj knjizi, koji nije moguće izvršiti bez saglasnosti vlasnika nekretnine ili sudske odluke o podjeli bračne stečevine.

Autori u radu daju prikaz porodičnog zakonodavstva u odnosu na zemljišnoknjižno i stvarno pravo u Federaciji Bosne i Hercegovine, stavljajući u fokus istraživanja bračnog partnera koji kao suvlasnik bračne stečevine nije upisan u zemljišnoj knjizi. U radu se ukazuje na nedostatke zakonskih rješenja o upravljanja i raspolaganja bračnom stečevinom. Autori u radu predlažu uvođenje porodičnog doma kao novog instituta u porodično pravo. U cilju zaštite neupisanog bračnog partnera autori predlažu normiranje obavezne saglasnosti neupisanog bračnog partnera u slučaju raspolaganja porodičnim domom.

**Ključne riječi:** bračna stečevina, porodični dom, zemljišna knjiga

## 1. Uvod

U posljednjih trinaest godina u Federaciji Bosne i Hercegovine doneseni su novi zakoni iz oblasti porodičnog i građanskog prava. U ovom periodu donesen je Porodični zakon Federacije Bosne i Hercegovine<sup>1</sup> (u tekstu: PZ FBiH), Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine<sup>2</sup> (u tekstu: ZoSP FBiH), Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine<sup>3</sup> (u tekstu: ZZZK FBiH). Navedeni zakoni doveli su do izmjene pravnih pravila koja se primjenjuju na zakonski imovinski režim bračnih partnera.

Za razliku od prijašnjeg rješenja Porodični zakon FBiH nije uredio pitanje upravljanja i raspolaganja bračnom stečevinom nego je uputio na pravila stvarnog i obligacionog prava.<sup>4</sup> Na ovaj način bračni partneri se u pogledu upravljanja i raspolaganja bračnom stečevinom nalaze u istoj situaciji kao i svi drugi suvlasnici u pravnom prometu. Nova zakonska rješenja u oblasti stvarnog prava daju veći značaj načelu povjerenja u zemljišnu knjigu, tako da se ublažavaju uslovi na strani savjesnog sticatelja nekretnine, što uslijed nesređenog stanja zemljišnih knjiga dovodi u nepovoljan položaj bračnog partnera koji nije upisan kao suvlasnik na nekretnini koja čini bračnu stečevinu.

U modernom porodičnom pravu mjesto stanovanja bračnih partnera zahtijeva dodatnu pravnu zaštitu. Ova zaštita se postiže kroz uvođenje „porodičnog doma“ kao novog instituta što predstavlja jednu od preporuka Vijeća Evrope br. 81 (15) o pravu bračnih partnera na korištenje porodičnog doma i pravu na upotrebu stvari koje služe za potrebe kućanstva (u tekstu Preporuka Vijeća Evrope R (81) 15).<sup>5</sup>

U vezi sa navedenim u radu je stavljen fokus na:

- Mogućnost traženja „ispravke upisa“ u zemljišnim knjigama od strane neupisanog bračnog partnera,
- Upravljanje bračnom stečevinom,
- Raspolaganje nekretninom koja čini bračnu stečevinu.

---

<sup>1</sup> Porodični zakon Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. novine FBiH, br. 35/05, 41/05, 31/14).

<sup>2</sup> Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. novine FBiH, br. 66/13, 100/13).

<sup>3</sup> Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. novine FBiH, br. 19/03, 54/04).

<sup>4</sup> Član 253. PZ FBiH.

<sup>5</sup> Preporuka preuzeta sa web stranice 25.03.2016. godine:

<https://wcd.coe.int/com.instranet.InstraServlet?command=com.instranet.CmdBlobGet&InstranetImage=600433&SecMode=1&DocId=673284&Usage=2>

## 2. Izmjena pravnog režima bračne stečevine i njen uticaj na imovinske odnose bračnih partnera

Prije donošenja Porodičnog zakona FBiH na teritoriji Federacije BiH se primjenjivao Porodični zakon Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine<sup>6</sup> (u tekstu: PZ SRBiH). Prema ovom zakonu bračna stečevina je po svojoj pravnoj prirodi bila zajedničko vlasništvo,<sup>7</sup> sa mogućnošću bračnog partnera da zahtijeva utvrđivanje veličine udjela u zajedničkoj imovini srazmjerno njegovom doprinosu.<sup>8</sup> „Kad je stvar u zajedničkom vlasništvu, nema uticaja činjenica da je u zemljišnim knjigama ili u drugim javnim registrima ta stvar upisana kao vlasništvo samo nekog od zajedničara, osim prema trećim osobama čije se povjerenje u prometu štiti“.<sup>9</sup> Porodični zakon SRBiH propisivao je i određena pravila, kao *lex specialis*, koja su se odnosila na imovinske odnose bračnih partnera. Tako je bilo normirano da svojim udjelom u zajedničkoj imovini jedan bračni partner ne može samostalno raspolagati niti ga opteretiti pravnim poslom među živima.<sup>10</sup> U cilju zaštite drugog bračnog partnera na ovu odredbu se pozvao i Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine. Iz obrazloženja presude ovog suda iz 2013. godine proizlazi da u situaciji kad jedan bračni partner bez pristanka drugog bračnog partnera raspolaže stvarima iz zajedničke imovine, a radi se o raspolaganju izvan granica redovnog raspolaganja, pravni posao kojim je raspolaganje preuzeto je ništav u smislu odredbe člana 103. stav. 1. ZOO, jer je sklopljen protivno kogentnoj pravnoj normi iz člana 265. ranijeg Porodičnog zakona.<sup>11</sup>

Prema PZ FBiH bračna stečevina je po svojoj pravnoj prirodi suvlasništvo.<sup>12</sup> Dijeli se na jednake dijelove, što znači da je svaki bračni partner suvlasnik jedne polovine bračne stečevine. Jedino je teoretski moguće zamisliti situaciju u kojoj jedan od bračnih partnera svojim radom nije učestvovao u

---

<sup>6</sup> Porodični zakon Republike Bosne i Hercegovine (Sl. list, SRBiH, br. 21/79).

<sup>7</sup> Član 263. PZ SRBiH.

<sup>8</sup> Član 267. st. 1. i 2. PZ SRBiH.

<sup>9</sup> Član 43. st. 2. ZoSP FBiH.

<sup>10</sup> Član 265. st. 2. PZ SRBiH.

<sup>11</sup> Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH broj: 65 0 P 049691 12 Rev od 29.08.2013. godine. Bilten sudske prakse Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine br. 1 – 2., januar – decembar 2013., str 49. Odredba člana 103. st. 1. ZOO glasi: „Ugovor, koji je protivan Ustavu Republike Bosne i Hercegovine, prinudnim propisima te moralu društva ništavan je ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo“.

U sudskoj praksi drugih sudova postoje i drugačija stajališta o raspolaganju stvarima iz zajedničke imovine. „Bračni drug može tražiti da se utvrdi ništavost ugovora o prodaji stvari stečene zajedničkim radom u bračnoj zajednici, koji je bez njegove saglasnosti zaključio drugi bračni drug i povraćaj stvari od kupca, ukoliko nisu bile ispunjene pretpostavke za sticanje prava vlasništva od nevlasnika“, Odluka Vrhovnog Suda BiH, broj Rev. 650/86 od 09.07.1987, objavljeno u Pravnoj misli, 1989/5-6, str. 104.

<sup>12</sup> Član 252. PZ FBiH.

stvaranju bračne stečevine.<sup>13</sup> Riječ je, dakle, o *presumptio iuris et de iure*. Napušteno je ranije pravilo da je bračna imovina zajednička nepodijeljena imovina u kojoj svaki bračni partner može tražiti da se utvrde udjeli prema njihovom doprinosu u sticanju te imovine, pri čemu je sud vodio računa ne samo o plati i drugom obliku zarade svakog bračnog partnera, već i o pomoći jednog bračnog partnera drugom, o radu u domaćinstvu i porodici, o brizi oko odgoja i podizanja djece, kao i svakom drugom vidu rada i saradnje u upravljanju, održavanju i povećanju zajedničke imovine.

Imovina koju su bračni partneri stekli za vrijeme primjene PZ SRBiH, odnosno do 28.12.2005. godine,<sup>14</sup> po svojoj pravnoj prirodi bi trebala biti zajedničko vlasništvo, a od 28.12.2005. godine, suvlasništvo sa jednakim dijelovima. Međutim u PZ FBiH je u završnim odredbama normirano da će se postupak u predmetima u kojima do dana stupanja na snagu PZ FBiH ne bude donesena prvostepena odluka suda ili organa starateljstva završiti prema odredbama PZ FBiH.<sup>15</sup> Dakle radi se o retroaktivnom djelovanju odredaba PZ FBiH.<sup>16</sup> Na ovaj način bračni partner koji je više doprinosio u bračnoj stečevini, a time smatrajući da će podjelom dobiti i veći udio bračne stečevine, doveden je u nepovoljan položaj.

Kako bi zaštitio neupisanog bračnog partnera, zakonodavac je u PZ FBiH normirao da neupisani bračni partner, ukoliko želi zaštititi prava koja proizlaze iz suvlasničkog odnosa, ima mogućnost zahtijevanja ispravke upisa.<sup>17</sup> Obavezu traženja upisa propisuje ZoSP FBiH prema kojem su svi izvanaknjižni nosioci stvarnih prava dužni u roku od tri godine od dana stupanja na snagu zakona pokrenuti postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu.<sup>18</sup>

---

<sup>13</sup> Činjenica da se jedan od bračnih partnera za vrijeme sticanja bračne stečevine ponašao štedljivo, a drugi rasipno ne utječe na njihove suvlasničke dijelove. Alinčić M., i dr., *Obiteljsko pravo – II izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Narodne novine, Zagreb, 2006, *op. cit.*, str. 505.

U literaturi se ističe da podjela na jednake dijelove neće uvijek biti i pravična za oba bračna partnera. Traljić N., Bubić S., *Bračno pravo*, Pravni fakultet Univerziteta u Sarajevu, Sarajevo, str. 80.

<sup>14</sup> Dan stupanja na snagu PZ FBiH.

<sup>15</sup> Član 384. st. 1. PZ FBiH

<sup>16</sup> U sudskoj praksi zauzet je stav da se na imovinske odnose bračnih partnera treba primijeniti važeće materijalno pravo u vrijeme donošenja presude, a ne ono koje je važilo u vrijeme sticanja zajedničke imovine. Kantonalni sud u Tuzli, broj: 33 0 P 005942 10 Gž, od 28.01.2013. godine.

Isti stav zauzeo je i Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine: „Izvođenje dokaza na okolnosti visine udjela u sticanju bračne stečevine je suvišno pa time i nepotrebno. Ovo iz razloga što je stupanjem na snagu novog Porodičnog zakona FBiH promijenjen pravni režim bračne stečevine, utoliko što ova više ne predstavlja nepodijeljenu zajedničku imovinu stranaka u kojoj je svaki supružnik mogao tražiti da se utvrde udjeli prema doprinosu u sticanju te imovine, nego suvlasništvo bračnih partnera od po ½“. Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 58 0 P 000479 12 Rev od 13.03.2013. godine.

<sup>17</sup> Član 252. st. 3. PZ FBiH.

<sup>18</sup> Član 361. st. 1. ZoSP FBiH.

### 3. Upis suvlasničkog dijela bračne stečevine

Prema ZZK FBiH ispravka upisa se može zahtijevati kada je upis u zemljišnoknjižnom ulošku neispravan, te će tada ured, po odobrenju upisane osobe, upisati zabilježbu pored pogrešnog upisa u datom zemljišnoknjižnom ulošku.<sup>19</sup> Intencija zakonodavca je da se upisom zabilježbe onemogući sticanje prava od strane treće savjesne osobe.<sup>20</sup> Da bi izdejstvovao pravo upisa zabilježbe neupisani vlasnik bračne stečevine mora imati saglasnost upisanog vlasnika.<sup>21</sup> Ukoliko ovo odobrenje izostane, drugom bračnom partneru ostaje mogućnost da odobrenje za upis zabilježbe ostvari u parničnom postupku.<sup>22</sup> Bitno je napomenuti da zakonodavac u PZ FBiH nije normirao da neupisani bračni partner ima pravo upisa u zemljišnu knjigu kao suvlasnik, već je propisao da on ima mogućnost zahtijevati ispravku upisa, odnosno, prema ZZK FBiH, zahtijevati upis zabilježbe kojom se onemogućava sticanje prava od strane savjesne osobe.<sup>23</sup> U prilog navedenoj tvrdnji ide i presuda Kantonalnog suda u Tuzli<sup>24</sup> u kojoj se navodi da traženom zabilježbom na nekretninama stvarna prava se ne prenose, ne mijenjaju, ne ograničavaju niti se brišu, već zabilježba ima samo funkciju upozorenja za treća lica koja vrše uvid u zemljišnu knjigu, da se niko ne može pozivati na nepoznavanje činjenice o postojanju eventualnog spora. Iako je ZZK FBiH normirao da se ispravka upisa u zemljišnoj knjizi vrši na osnovu odobrenja upisane osobe ili sudske presude, Kantonalni sud u Tuzli je, navedenom presudom, zauzeo stav da za upis zabilježbe nije potrebna saglasnost upisanog vlasnika, iz razloga što se radi o upisu određene činjenice ili okolnosti. Smatramo da je ovakav stav suda ispravan u slučajevima kada se radi o upisu zabilježbe na nekretninama koje predstavljaju bračnu stečevinu iz razloga što se na ovaj način neupisanom vlasniku olakšava upis zabilježbe a samim time i zaštita prema trećim osobama. U prilog olakšavanju upisa zabilježbe možemo navesti i rješenje sadržano u Preporuci Vijeća Evrope R (81) 15. Prema trećoj odredbi prvog načela Preporuke Vijeća Evrope br. R (81) 15 nacionalno zakonodavstvo može predvidjeti sistem upisa predmetnog prava u javne registre kojim se osigurava djelovanje prema trećim osobama.<sup>25</sup> Kada se

<sup>19</sup> Član 60. ZZK FBiH.

<sup>20</sup> Upisom zabilježbe osporava se tačnost zemljišne knjige te ne može doći do savjesnog sticanja prava. Jörg W., Tajić L., *Komentar zakona o zemljišnim knjigama u Bosni i Hercegovini*, Privredna štampa, Sarajevo, 2005, str. 44.

<sup>21</sup> Član 60. st. 4. ZZK FBiH.

<sup>22</sup> Član 60. st. 3. ZZK FBiH.

<sup>23</sup> Nasuprot zabilježbi, koja omogućava samo uslovno sticanje ili gubitak prava, uknjižba predstavlja konačan upis prava na nekretninama, putem koje se ova prava mogu bezuslovno sticati, prenositi, ograničavati ili ukidati. Jörg W., Tajić L., str. 22.

Članom 61. st. 1. ZZK FBiH je normirano: „Prilikom ispravke upisa neispravnog dio upisa se podvlači crvenom linijom, a upis, kojim se vrši ispravljanje, se poduzima u obliku zabilježbe“.

<sup>24</sup> Rješenje Kantonalnog suda u Tuzli, broj: 03 0 Dn 012663 14 Gž od 26.12.2014 godine.

<sup>25</sup> Dovodeći u vezu prvu i treću odredbu prvog načela Preporuke, pored toga što se zahtijeva upis prava stanovanja u porodičnom domu, nacionalnim zakonodavstvom se može propisati i mogućnost upisa kojim neupisani bračni partner može spriječiti prodaju porodičnog doma bez njegove saglasnosti. U našem pravnom sistemu upis zabilježbe isključuje savjesnost trećeg lica. Prva odredba prvog načela Preporuke glasi: “Svaka pravna radnja jednog bračnog partnera koja bi

radi o posebnoj imovini jednog bračnog partnera, smatramo da treba ostati zakonsko rješenje prema kojem se zahtijeva neophodna saglasnost vlasnika ili sudska odluka. Ukoliko bi se dopustilo bračnom partneru da, bez saglasnosti upisanog vlasnika, odnosno drugog bračnog partnera, vrši upis zabilježbe na njegovoj posebnoj imovini, upisani vlasnik nikada ne bi znao da li na nekretnini ima upisana zabilježba postojanja spora ili postojanje određene činjenice koja može treće lice odvratiti od kupnje.

Upisom zabilježbe, kao što je već naglašeno, ne vrši se konačni upis vlasništva. Da bi se izvršio konačni upis u zemljišnu knjigu potrebno je dostaviti dokaz netačnosti zemljišne knjige.<sup>26</sup> ZZK FBiH nije jasno odredio kako se netačnost zemljišne knjige može dokazati. U literaturi se navodi da se dokazom o netačnosti zemljišne knjige mogu smatrati notarski ovjerene ili notarski obrađene isprave kao i isprave izdate od strane organa vlasti ili suda.<sup>27</sup> Prema odredbama ZZK FBiH neupisani vlasnik bračne stečevine, nakon dobijanja saglasnosti za upis zabilježbe, mora ponovo zahtijevati saglasnost upisanog vlasnika u vidu notarski ovjerene ili obrađene isprave kako bi izvršio konačan upis.<sup>28</sup> Ukoliko ne postoji saglasnost upisanog vlasnika, neupisani vlasnik ima mogućnost da pokrene sudski postupak za podjelu bračne stečevine. Presuda suda o podjeli bračne stečevine će predstavljati dokaz o netačnosti zemljišne knjige.

Iz navedenih odredbi ZZK FBiH jasno je da neupisani vlasnik, kako bi izvršio upis prava suvlasništva u zemljišnu knjigu, mora dva puta dobiti saglasnost upisanog vlasnika. U suprotnom on mora pokrenuti parnični postupak za podjelu bračne stečevine, što će u većini slučajeva dovesti do poremećenosti bračnih odnosa. Čini se da zakonodavac u FBiH prilikom donošenja PZ FBiH nije vodio računa o odredbama ZZK FBiH, pa i njegova namjera u pogledu zaštite neupisanog vlasnika nije jasna. Ukoliko je zakonodavac imao namjeru u potpunosti da zaštiti neupisanog bračnog partnera ostaje nejasno zašto je u PZ FBiH upotrijebio termin „ispravka upisa“, iako je ZZK FBiH normirao da se neispravnosti dio upisa podvlači crvenom linijom, a upis, kojim se vrši ispravljanje, se poduzima u obliku zabilježbe.<sup>29</sup> Bolje je rješenje da se neupisanom bračnom partneru da mogućnost upisa prava vlasništva uz izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu kojom jedan bračni partner pristaje na upis prava vlasništva drugog bračnog partnera.<sup>30</sup> U prilog ovome rješenju ide i praksa notara, kao i praksa

---

mogla izravno uticati na pravo na upotrebu porodičnog doma od strane drugog bračnog partnera, mora se provesti uz saglasnost drugog bračnog partnera”.

<sup>26</sup> Član 41. st. 4. ZZK FBiH.

<sup>27</sup> Jörg W., Tajić L., str. 160.

<sup>28</sup> Član 41. st. 2. ZZK FBiH. Odobrenje za upis u zemljišnu knjigu mora biti notarski ovjereno, osim ako se za ugovor na osnovu kojeg se vrši promjena prava zahtijeva notarska obrada.

<sup>29</sup> Član 61. ZZK FBiH.

<sup>30</sup> Odredbu o upisu prava vlasništva nalazimo u Obiteljskom zakonu Republike Hrvatske (u tekstu ObZ) (N. novine, br. 103/15) gdje se u članu 36. st. 4 normira da: „Uknjižba prava vlasništva na bračnoj stečevini koja je u naravi nekretnina može se provesti i na temelju prijedloga obaju bračnih drugova koji sadrži izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu kojom jedan bračni drug pristaje na

zemljišnoknjižnog ureda. U konkretnom slučaju notari sačinjavaju notarski obrađenu ispravu, u kojoj upisani vlasnik nekretnine izjavljuje da predmetna nekretnina predstavlja bračnu stečevinu. Osnov za upis, na koji se pozivaju notari je član 252. st. 3. PZ FBiH i član 60. st. 2. i 4. ZZK FBiH. U ovom slučaju zemljišno-knjižni ured bi trebao upisati zabilježbu, a ne izvršiti upis prava vlasništva. Naime odredba člana 252. st. 3. PZ FBiH ne predstavlja osnov za sticanje stvarnog prava, već osnov za upis zabilježbe zbog neispravnog upisa. Ipak zemljišno-knjižni ured na osnovu notarski obrađene isprave vrši upis vlasništva, pozivajući se na član 41. st. 1. ZZK u kojem se normira da je upis u zemljišnu knjigu dozvoljen samo uz saglasnost osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisana u zemljišnu knjigu kao nosilac prava vlasništva, pri tome smatrajući da notarski obrađena isprava predstavlja dokaz netačnosti zemljišne knjige. Navedena praksa notara i zemljišnoknjižnog ureda ide u prilog neupisanom vlasniku porodičnog doma, te se smanjuje broj pravnih radnji koje su neophodne kako bi se zaštito neupisani bračni partner.

#### **4. Upravljanje i raspolaganje bračnom stečevinom**

U toku trajanja bračne zajednice, bračni partneri bračnom stečevinom upravljaju i raspolazu kao suvlasnici. ZoSP FBiH propisuje da suvlasnik ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svim pitanjima koja se tiču stvari koja je u suvlasništvu zajedno sa ostalim suvlasnicima.<sup>31</sup> Upravljanje stvari odnosi se na donošenje odluka o načinu upotrebe stvari, o održavanju i očuvanju, unapređivanju, poboljšanju stvari i sl. Bračni partneri mogu saglasno povjeriti upravljanje bračnom stečevinom određenoj osobi kao upravniku, koji će djelovati kao njihov punomoćnik. Za upravnika može biti izabran jedan bračni partner,<sup>32</sup> a upravljanje može biti povjereno i drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi.<sup>33</sup> Bračni partneri se mogu sporazumjeti o načinu upravljanja bračnom stečevinom, tako da nekim stvarima može upravljati jedan bračni partner, a drugim stvarima drugi bračni partner. Zakonodavac ne propisuje formu za sporazum o upravljanju bračnom stečevinom, tako da bračni partneri ovaj sporazum mogu zaključivati kako u pismenoj tako i u usmenoj formi, i u bilo koje vrijeme.

---

uknjižbu prava vlasništva drugog bračnog druga u jednakim dijelovima ili drugačije ako su tako ugovorili“.

<sup>31</sup> Član 30. st. 1. ZoSP FBiH.

<sup>32</sup> U literaturi se navodi da odluka o određivanju upravnika i ko će konkretno biti upravnik ulazi u domen redovnog upravljanja. Shodno tome, za navedene odluke potrebna je saglasnost onih suvlasnika koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova. Rašović P. Z., *Stvarno pravo*, Službeni list SCG, Beograd, 2005, str. 232.

ZoSP FBiH se normira da je za preduzimanje poslova redovnog upravljanja potrebna saglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine (član 31. st. 1.). Kako su bračni partneri u jednakim dijelovima suvlasnici, opravdano se može postaviti pitanje mogućnosti postavljanja za upravnika jednog od bračnih partnera.

<sup>33</sup> Član 34. st. 1. ZoSP FBiH

ZoSP FBiH pravi razliku između poslova redovnog upravljanja i poslova koji prelaze okvire redovnog poslovanja. Za poduzimanje poslova redovnog upravljanja stvari potrebna je saglasnost suvlasnika čiji dijelovi zajedno čine više od jedne polovine vrijednosti stvari. Ako se ne postigne potrebna saglasnost, a poduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje stvari, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.<sup>34</sup> Kako nijedan od bračnih partnera nema veći dio od jedne polovine bračne stečevine, proizlazi da je kod redovne upotrebe stvari neophodna saglasnost drugog bračnog partnera, osim u onim slučajevima kada su bračni partneri sklopili bračni ugovor kojim jedan bračni partner ima više od 50% dijela u bračnoj stečevini. Prema pozitivno-pravnim propisima ukoliko jedan bračni partner poduzme posao na stvari koja ulazi u bračnu stečevinu primjenjivala bi se pravila o poslovodstvu bez naloga.<sup>35</sup> U skladu sa navedenim neupisani bračni partner prilikom redovnog upravljanja stvari, pa i u slučaju poduzimanja redovnih poslova u porodičnom domu, uvijek mora dobiti saglasnost drugog bračnog partnera, osim u onim slučajevima kada posao ne trpi odlaganje te predstoji šteta ili propuštanje očigledne koristi. Naravno, postoje poslovi koji su po svojoj prirodi hitni, pa treba prihvatiti rješenje po kome suvlasnik može bez saglasnosti ostalih suvlasnika preduzeti poslove koji su neophodni i hitni za održavanje i čuvanje stvari (opravke radi održavanja, sjetva, žetva, berba, čuvanje stvari, isplata troškova za sve poslove, naplata prihoda i sl.). Ukoliko bi saglasnost bračnog partnera izostala, odluku o načinu upravljanja trebao bi donijeti sud.

Za poduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (promjena namjene stvari, otuđenje cijele stvari, izdavanje cijele stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na cijeloj stvari, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke stvari koje nisu nužne za održavanje i sl.) potrebna je saglasnost svih suvlasnika.<sup>36</sup> Ukoliko jedan bračni partner poduzima neke pravne radnje, koje prelaze okvire redovnog upravljanja, smatra se da je obavio tuđi posao. Tada nastaje obligacioni odnos i primjenjuju se pravila koja važe za poslovodstvo bez naloga.

Svaki bračni partner je vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu, pa u odnosu na taj dio ima sva ovlaštenja koja pripadaju vlasniku, ako ih, s obzirom na prirodu idealnog dijela, može izvršavati.<sup>37</sup> Idealni dio stvari se u pravnom prometu smatra samostalnom stvari.

---

<sup>34</sup> Član 34. st. 2. ZoSP FBiH

<sup>35</sup> Član 30. st. 2. ZoSP FBiH.

Vršenju tuđeg posla može se nezvano pristupiti samo ako posao ne trpi odlaganje, te predstoji šteta ili propuštanje očigledne koristi (član 220. Zakona o obligacionim odnosima).

<sup>36</sup> Član 32. ZoSP FBiH.

Postoje i drugačija shvatanja u pogledu poslova redovnog upravljanja, tako navedeni poslovi u članu 32. ZoSP FBiH spadaju u poslove potpunog ili djelimičnog raspolaganja stvarima a ne u poslove upravljanja. Vidi: Stanković O., Orlić M., Stvarno pravo, IX izdanje, Nomos, Beograd, 1999, str. 57.

<sup>37</sup> Član 26. st. 1. ZoSP FBiH.

U pogledu raspolaganja bračni partner može samostalno raspolagati svojim dijelom bračne stečevine bez saglasnosti drugog bračnog partnera.<sup>38</sup> Porodični zakon je priznao pravo preče kupovine drugom bračnom partneru samo u slučaju donošenja odluke suda da se podjela stvari izvrši prodajom, samo onda kada je dioba stvari nemoguća ili je moguća uz znatno smanjenje vrijednosti stvari.<sup>39</sup> ZoSP FBiH, na koji upućuje PZ FBiH, normira da kada suvlasnik nekretnine prodaje svoj dio, ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine.<sup>40</sup>

Analizom zakonskih odredbi ZoSP FBiH može se uočiti da pravila koja se odnose na suvlasnike jednim dijelom onemogućavaju bračne partnere da upravljaju bračnom stečevinom. Ukoliko u pogledu upravljanja uzmemo za primjer da se radi o zajedničkom domaćinstvu situacija postaje još složenija. Način savremenog života onemogućava da se za svaki pravni posao traži izričit pristanak drugog bračnog partnera.<sup>41</sup> Iz tog razloga neophodno je u Porodičnom zakonu urediti određena pravila kao *lex specialis* koja se odnose na upravljanje bračnom stečevinom.<sup>42</sup>

## **5. Raspolaganje nekretninom iz bračne stečevine koja čini „porodični dom“**

U Porodičnom zakonu FBiH nije normirana ustanova porodični dom. Zakonodavac samo normira da bračni partneri sporazumno određuju mjesto stanovanja.<sup>43</sup> Uvođenjem ovog instituta štiti se ne samo neupisani bračni partner već i djetete koje živi sa roditeljima sve do punoljetstva.

---

<sup>38</sup> Član 27. st. 1. ZoSP FBiH.

<sup>39</sup> Član 257. PZ FBiH.

<sup>40</sup> Član 27. st. 2. ZoSP FBiH. U narednim stavovima člana 27. se normira: „Suvlasnik koji ima namjeru prodati svoj suvlasnički dio dužan je putem preporučene pošiljke po pravilima parničnog postupka o dostavi ili putem notara obavijestiti druge suvlasnike o tome navodeći tačne zemljišnoknjižne i katastarske podatke nekretnine, cijenu i ostale uvjete prodaje. Ako ponuđeni suvlasnici ne obavijeste ponudioca na isti način na koji je učinjena ponuda u roku od 30 dana od dana prijema ponude o prihvatu ponude, suvlasnik može prodati svoj dio drugoj osobi, ali ne po nižoj cijeni ili povoljnijim uvjetima. Ako suvlasnik ne izvrši prodaju svog suvlasničkog dijela u roku od šest mjeseci po isteku roka za prihvatanje ponude, dužan je u slučaju ponovne prodaje da ponovo putem parničnog postupka dostavi ili putem notara obavijestiti druge suvlasnike o tome navodeći tačne zemljišnoknjižne i katastarske podatke nekretnine, cijenu i ostale uvjete prodaje. Ako suvlasnik ne učini ponudu ostalim suvlasnicima, odnosno ako nakon učinjene ponude proda trećoj osobi svoj suvlasnički dio pod povoljnijim uvjetima, suvlasnici koji imaju pravo preče kupovine mogu sudskim putem zahtijevati da se ugovor poništi i da se njima pod istim uvjetima prenese vlasništvo na predmetnom suvlasničkom dijelu“.

<sup>41</sup> Rašović P. Z., str. 232.

<sup>42</sup> Obiteljski zakon R. Hrvatske u članu 37. navodi: „Za poslove redovite uprave poput redovitog održavanja, iskorištavanja i upotrebe stvari za njenu redovitu svrhu, smatra se da je drugi bračni drug dao svoju suglasnost ako se ne dokaže suprotno“.

U teoriji su zastupljena mišljenja da bračni partner može bez saglasnosti drugog bračnog partnera (što podrazumijeva njegovo protivljenje) preduzimati poslove oko održavanja i očuvanja stvari, kao i poslove koji su nužni da bi se stvar sačuvala od oštećenja. Vidi šire: Rašović P. Z., str. 249. – 252.

<sup>43</sup> Član 30. PZ FBiH.

Porodični dom prema ObZ Hrvatske može biti porodična kuća ili stan koju su bračni partneri sporazumno odredili kao mjesto u kojem će stanovati s djecom nad kojom ostvaruju roditeljsku skrb.<sup>44</sup> Iz naslova odredbe „Obiteljski dom i zaštita prava na stanovanje“ jasno proizlazi *ratio legis*, a to je onemogućavanje bračnom partneru da raspolaže stanom ili porodičnim domom u kojoj porodica stanuje na način da drugog bračnog partnera i djecu onemogući u ostvarivanju prava na stanovanje i zadovoljavanju ove osnove životne potrebe. Da bi određena nekretnina predstavljala porodični dom, mora se raditi o stambenoj nekretnini (porodični dom ne može predstavljati vikendica, kuća za odmor, poslovni prostor itd.), mora postojati sporazum bračnih partnera o središnjem mjestu porodičnog života, porodični dom može biti stambena nekretnina u vlasništvu jednog od njih, u njihovu suvlasništvu ili u vlasništvu treće osobe dok su bračni partneri ili jedan od njih u položaju najmoprimca.<sup>45</sup> Najveći nedostatak prilikom definiranja porodičnog doma je u tome što se ograničava samo na one slučajeve kad je porodični dom u sistemu bračne stečevine. To pokazuje da predložena zaštita porodičnog doma nije adekvatno uređena (zato što porodični dom ne predstavljaju samo nekretnine koje su u sistemu bračne stečevine, već i one koje su u vlasništvu samo jednog od bračnih partnera) i da je diskriminatorna u odnosu na druge vlasničkopravne sisteme.<sup>46</sup>

Smatramo da je *de lege ferenda* neophodno u PZ FBiH uvesti institut porodičnog doma po ugledu na rješenja sadržana u ObZ, pri čemu bi porodični dom predstavljao nekretninu koju su bračni partneri izabrali kao mjesto stanovanja bez obzira da li je ona posebna imovina jednog bračnog partnera ili bračna stečevina. U tradicionalnom BiH društvu nerijetko je kao vlasnik nekretnine u kojoj stanuju bračni partneri s djecom upisan samo jedan bračni partner, tako da zemljišna knjiga ne odražava istinito i potpuno stanje. Bračni partner koji je u zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik te nekretnine, u skladu sa načelom povjerenja u zemljišnu knjigu, ima mogućnost da je proda bez saglasnosti drugog bračnog partnera, koji nije zaštitio svoje pravo upisom zabilježbe ili prava suvlasništva u zemljišnoj knjizi. Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu podrazumijeva da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa ko je u dobroj vjeri postupio s povjerenjem u zemljišnu knjigu, ne znajući da ono što je u njih upisano različito od izvanknjižnog stanja, uživa u pogledu toga sticanja zaštitu prema odredbama zakona.<sup>47</sup> Prema ZoSP FBiH sticalac je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada

---

<sup>44</sup> Član 32. st. 1. ObZ.

<sup>45</sup> Šimović I., *Pravno uređenje obiteljskog doma u hrvatskom obiteljskom pravu - prijepori i dvojbe* -, Hrvatska pravna revija, veljača 2015, str. 35.

<sup>46</sup> Isto i: Šimović I., *Pravno uređenje obiteljskog doma u hrvatskom obiteljskom pravu - prijepori i dvojbe* -, str. 36-37.

<sup>47</sup> Član 55. st. 1. ZoSP FBiH.

otuđivaocu.<sup>48</sup> Novina u ZoSP FBiH u odnosu na ranije rješenje je da savjesni sticatelj mora istražiti samo knjižno, a ne i vanknjižno stanje. Normiranjem da se nedostatak dobre vjere nikome ne može predbaciti radi neistraživanja vanknjižnog vlasništva, predstavlja bitan preokret dosadašnje sudske prakse.<sup>49</sup> Prema prijašnjoj sudskoj praksi u pogledu ocjene savjesnosti određenog sticatelja, savjesnost se zahtijevala kako u pogledu zemljišnoknjižnog tako i u pogledu vanknjižnog stanja. Sticatelj se nije smatrao savjesnim ako je izvršio samo uvid, odnosno pouzdao se u zemljišne knjige, već je bilo nužno da istražuje i vanknjižno stanje.<sup>50</sup> Ovakav preokret u pogledu određivanja savjesnosti sa jedne strane omogućava lakšu prodaju nekretnine trećem savjesnom licu, dok sa druge stavlja u nepovoljan položaj neupisanog bračnog partnera.

Ne postoji jedinstveno stajalište u slučajevima kada jedan bračni partner, onaj koji je upisan u zemljišnu knjigu kao vlasnik, bez saglasnosti drugog bračnog partnera, neupisanog vlasnika, otuđi bračnu stečevinu, odnosno nekretninu u kojoj stanuju bračni partneri. U ovom slučaju dolazi do sukoba dva načela i to načela *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* i načela povjerenja u zemljišnu knjigu.

U novijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH primjetno je da sud načelo povjerenja u zemljišnu knjigu daje značaj prioritarnog načela. U odlukama sud priznaje mogućnost sticanja prava vlasništva i drugih stvarnih prava na temelju povjerenja u zemljišnu knjigu, a time i mogućnost da treće savjesno lice stekne određeno pravo i na temelju netačne zemljišne knjige.<sup>51</sup> Najviši sudovi u Hrvatskoj u pojedinim slučajevima štite načelo povjerenja u zemljišnu knjigu, dok u drugim slučajevima još uvijek prednost daju načelu ravnopravnosti bračnih partnera u pogledu sticanja i raspolaganja bračnom

---

<sup>48</sup> Član 55. st. 2. ZoSP FBiH.

<sup>49</sup> Babić I., Hašić E., Medić D., Povlakić M., Velić L., *Komentar zakona o stvarnim pravima Federacije BiH*, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, Sarajevo, 2014, str. 287.

<sup>50</sup> Povlakić, M., *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*, *Nova pravna revija* - Časopis za domaće, njemačko i evropsko pravo, broj 1/2014, str. 42.

S obzirom na usvojeno načelo pouzdanja u katastar nepokretnosti, eventualna raspolaganja od strane samo jednog bračnog partnera smatrala bi se punovažnim, jer se sticalac može pouzdati da ono što nije upisano u katastar nepokretnosti pravno ne postoji. Ali to nije dovoljno: lice koje hoće da stekne neko pravo na nepokretnosti ne smije se pouzdati samo u ono što je upisano u katastar nepokretnosti, već mora ispitati i činjenicu da li se radi o zajedničkoj ili posebnoj svojini. Osim toga, da bi se smatrao savjesnim kupcem nepokretnosti on mora utvrditi i stanje posjeda kupljene nepokretnosti (faktičko stanje). Rašović P. Z., str. 252.

<sup>51</sup> Vidi šire: Povlakić, M., *Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu u najnovijoj praksi Vrhovnog suda Federacije BiH*. Potrebno je napomenuti da Vrhovni sud FBiH nije razmatrao pitanje raspolaganja upisanog vlasnika nekretnine koja predstavlja bračnu stečevinu, bez saglasnosti drugog bračnog partnera. Osim u slučaju koji je naveden prije u radu, a u kojem je sud primijenio PZ SRBiH. Vidi fusnotu 11.

stečevinom.<sup>52</sup> U slučaju neovlaštenog otuđenja nekretnine koja spada u bračnu stečevinu nije potrebno postaviti samo pitanje savjesnosti kupca, već bi trebalo u svakom konkretnom slučaju cijeliti i savjesnost i ukupno ponašanje bračnog partnera koji nije upisan u zemljišnu knjigu.<sup>53</sup>

U pravnoj teoriji prednost se daje načelu povjerenja u zemljišnu knjigu. Ovo načelo štiti trećeg savjesnog sticaoca, koji nije učinio ništa pogrešno niti je propustio nešto da učini, dok s druge strane imamo bračnog partnera koji je propustio da se upiše u zemljišnu knjigu i dobrim dijelom sam izazvao situaciju u kojoj se našao.<sup>54</sup> Za sve slučajeve sticanja stvarnih prava na nekretninama nakon stupanja na snagu ZoSP FBiH, davanje prednosti načelu *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* bilo bi *contra legem*.<sup>55</sup>

U praksi se pitanje savjesnosti trećeg lica ne može razmatrati bez sagledavanja učešća notara prilikom raspolaganja nekretninom. U skladu sa Zakonom o notarima među pravne poslove za koje je potrebna notarska obrada isprave, pored ostalih, navode se i pravni poslovi čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama.<sup>56</sup> Obaveza notara je da se u postupku notarske obrade isprave upusti u pojašnjenje i upozorenje ugovornih stranaka o eventualnom obligaciono - pravnom zahtjevu drugog bračnog partnera koji ima pravo da naknadno istakne prigovor, iz razloga što nije imao mogućnost da učestvuje i da svoju saglasnost za prodaju ili opterećenje nekretnine koja je bračna stečevina.<sup>57</sup> Notar je dužan upozoriti i poučiti stranke da se kao uvjet valjanosti namjeravanog pravnog posla može zahtijevati i prethodna saglasnost trećih lica, u konkretnom slučaju drugog bračnog partnera.<sup>58</sup> Prilikom zaključenja pravnog posla notar nije dužan, niti je nadležan da utvrđuje postojanje ili nepostojanje bračne stečevine, to svakako nije njegova obaveza. Notar ima obavezu da provjeri da li su stranke sposobne i

---

<sup>52</sup> Rešetar B., Josipović U., *Sporna pitanja bračne stečevine s osvrtom na bankovne ugovore bračnih drugova*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, Vol. 50, 1/2013., str. 115. – 138.

<sup>53</sup> Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske U-III-103/2008. U ovom predmetu upisani bračni partner je zaključio ugovor o kreditu i time zasnovao hipoteku na cijeloj nekretnini bez saglasnosti drugog bračnog partnera. Nakon tri godine, neupisani bračni partner je podnio tužbu za utvrđivanje svog suvlasničkog dijela.

<http://sljeme.usud.hr/usud/praksaw.nsf/Ustav/C12570D30061CE54C12578AF0045A5B9?OpenDocument>

<sup>54</sup> Vidi šire: Softić, D., *Bračna stečevina prema Porodičnom zakonu Federacije BiH*, Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu L (2007), str. 496. i dalje.

<sup>55</sup> Povlakić, M., str. 44.

<sup>56</sup> Član 73. st. 1. tač 4. Zakona o notarima (Sl. novine br. 45/02). Ustavni sud Federacije Bosne i Hercegovine donio je presudu prema kojoj se utvrđuje da član 6. stav 1., u dijelu koji glasi: “kao i lice koje ispunjava pretpostavke iz stava 2. ovoga člana” i stav 2. istog člana, te čl. 27. i 73. Zakona o notarima („Službene novine Federacije BiH“, broj: 45/02), nisu u skladu sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine. Presuda Ustavnog suda FBiH, broj: U-15/10 od 02.12.2015. godine.

<sup>57</sup> Povlakić, M., Schalast, C., Softić V. *Komentar zakona o notarima u Bosni i Hercegovini*, Njemačka organizacija za tehničku saradnju (GTZ) GmBH, Sarajevo, 2009, str. 155.

<sup>58</sup> Povlakić, M., Schalast, C., Softić V., str. 153.

ovlaštene za poduzimanje i zaključivanje pravnog posla.<sup>59</sup> U slučajevima prodaje nekretnine u kojoj stanuju bračni partneri sa djecom, kao dokaz da je osoba ovlaštena za zaključenje pravnog posla uzima se izvod iz zemljišno-knjižnog ureda u kojem je kao vlasnik upisan jedan bračni partner. Upisani vlasnik bračne stečevine može tvrditi da predmetna nekretnina predstavlja njegovu posebnu imovinu te da nije potrebna saglasnost drugog bračnog partnera. U ovom slučaju notar samo upozorava stranke, što konstatuje u izvorniku isprave, na posljedice zaključenog pravnog posla, njegova obaveza nije da utvrđuje da li predmetna nekretnina predstavlja posebnu imovinu ili bračnu stečevinu. Takođe treće lice nema obavezu da istražuje vanknjižno stanje. Međutim obaveza notara o poučavanju stranaka o posljedicama i pravnom dometu posla<sup>60</sup> trebala bi pobuditi sumnju kupca. ZoSP FBiH je normirao da sticalac postupa u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, kao i u trenutku kada zahtijeva upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga **posumnjati**<sup>61</sup> (istaknuo autor) u to da stvar pripada otuđivaocu. Smatramo da u slučajevima kada notar, prilikom sastavljanja notarski obrađene isprave, upozori i pouči stranke o posljedicama pravnog posla, u smislu da postoji mogućnost da predmetna nekretnina čini bračnu stečevinu, dolazi do isključenja savjesnosti trećeg lica. Upozorenja notara prilikom sastavljanja notarski obrađene isprave nesporno će dovesti do toga da treće lice počne sumnjati da predmetna nekretnina ne pripada otuđivaocu. U prilog ovome ide i činjenica da notari u svim slučajevima kada se radi o raspolaganju nekretninom koja je stečena u braku, a što se utvrđuje na osnovu zemljišnoknjižnog izvotka i vjenčanog lista ili izjave vlasnika o svom bračnom statusu, uvijek traže saglasnost drugog bračnog partnera. Ukoliko upisani vlasnik tvrdi da predmetna nekretnina predstavlja njegovu posebnu imovinu od notara se očekuje da se u postupku notarske obrade isprave upusti u pojašnjenje i upozorenje ugovornih stranaka o eventualnom obligaciono-pravnom zahtjevu drugog bračnog partnera.

U Republici Hrvatskoj takođe nema jedinstvenog stava u slučaju prodaje nekretnine koja predstavlja bračnu stečevinu od strane jednog bračnog partnera. Ustavni sud Republike Hrvatske mijenjao je svoje stajalište o navedenom pitanju. Zemljišnoknjižni upis ima svoj učinak samo u slučaju ispunjenja općih i posebnih pretpostavki za uknjižbu propisanih odredbama ZZK. Kako jedna od tih pretpostavki nije ispunjena (valjanost pravnog posla), stajalište je suda da se u konkretnom slučaju ne može steći pravo vlasništva niti na temelju povjerenja u zemljišne knjige.<sup>62</sup> Kasnije sud djelimično odstupa od toga stajališta „o apsolutnoj ništavosti pravnog posla sklopljenog po (samo) jednom bračnom

---

<sup>59</sup> Član 80. st. 1. Zakon o notarima u BiH.

<sup>60</sup> Član 80. st. 2. Zakona o notarima u BiH.

<sup>61</sup> „Riječ sumnja predstavlja pretpostavku o nekom stanju stvari a posumnjati znači početi (vremensku odrednicu) sumnjati“. Halilović S., Palić I., Šehović A., *Rječnik bosanskog jezika*, Filozofski fakultet u Sarajevu, Sarajevo, 2010.

<sup>62</sup> Odluka Županijskog suda u Zadru Gž-52/99. Ustavni sud je utvrdio da su sudovi, usvojivši tužbeni zahtjev tužiteljice, postupili sukladno mjerodavnim propisima. [http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2004\\_10\\_150\\_2621.html](http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2004_10_150_2621.html)

drugu, čiji je predmet zajednička imovina bračnih drugova, uslijed koje (ništavosti) kod takvih raspolaganja ne vrijedi (derogira se) načelo povjerenja u zemljišne knjige u korist trećih. Za procjenu kojem načelu u ovakvim okolnostima dati prednost polazi se od savjesnosti svih učesnika osporenog pravnog posla“.<sup>63</sup>

Da bi se zaštitilo pravo neupisanog bračnog partnera na porodični dom i otklonile nedoumice u pogledu primjene navedenih načela, hrvatski zakonodavac je u novom Obiteljskom zakonu normirao: „Bračni drug ne smije za trajanja braka otuđiti ili opteretiti obiteljsku kuću ili stan koji predstavlja bračnu stečevinu a ujedno je i obiteljski dom u kojem stanuje drugi bračni drug i njihova djeca nad kojom ostvaruju roditeljsku skrb, bez pisane suglasnosti drugoga bračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika“.<sup>64</sup> Na ovaj način se za otuđenje ili opterećenje porodičnog doma zahtijeva izričita saglasnost drugog bračnog partnera. Bitno je napomenuti da je zakonodavac u slučaju otuđenja nekretnine koja predstavlja bračnu stečevinu ali nije i porodični dom dao prednost načelu povjerenja u zemljišnu knjigu. Naime, za vanredne poslove na nekretninama ili pokretninama koje se upisuju u javne upisnike među kojima je navedeno i otuđenje cijele stvari, zahtijeva se zajedničko poduzimanje posla ili pisani pristanak drugoga bračnog partnera ovjeren od strane javnog bilježnika.<sup>65</sup> Nepostojanje saglasnosti za vanredne poslove ne utiče na prava i obveze poštene treće osobe. Bračni partner bez čije saglasnosti je izvanredni

---

<sup>63</sup> Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske U-III-103/2008. Ustavni sud smatra da će se u svakom pojedinačnom slučaju, uzimajući u obzir osobite okolnosti svakoga konkretnog slučaja, valjanost pravnog posla morati procjenjivati ovisno o ponašanju, savjesnosti i dobroj vjeri svih sudionika određenog pravnog odnosa, uključujući i bračnog druga koji (eventualno) nije bio sudionik tog odnosa.

<sup>64</sup> Član 32 st 2. ObZ HR. U postupku za ocjenu saglasnosti s Ustavom Obiteljskog zakona Ustavni sud, pored ostalih, zatražio je stručno mišljenje od prof. dr. sc. Dubravke Hrabar, predstojnice Katedre za obiteljsko pravo, Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu. U obrazloženju i stručnom mišljenju pred Ustavnim sudom HR U-I-3101 se navodi da: „Prema predloženom rješenju bračni drug ne smije otuđiti ili opteretiti navedenu nekretninu bez pisane suglasnosti drugog bračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika. Iz navedene odredbe *argumentum a contrario* proizlazi da bi, unatoč navedenoj zabrani, bračni drug mogao za vrijeme trajanja braka, npr. osnovati neku stvarnu ili ličnu služnost na suvlasničkom dijelu predmetne nekretnine (primjerice: osnovati pravo plodouživanja u korist svojih roditelja, braće, sestara), iznajmiti suvlasnički dio predmetne nekretnine nekoj trećoj osobi, promijeniti mu namjenu (primjerice: dio stana prenamijeniti u uredski prostor). Na taj bi se način izgubio smisao navedene odredbe, tj. cilj koji se njome htio postići. Najveći nedostatak navedene odredbe je u tome što se njome zaštita prava na stanovanje za vrijeme trajanja braka ili izvanbračne zajednice roditelja ograničava samo na one slučajeve kad je obiteljski dom u sustavu bračne stečevine. To pokazuje da predložena zaštita obiteljskog doma nije sveobuhvatno uređena (zato što obiteljski dom ne predstavljaju samo nekretnine koje su u sustavu bračne stečevine, već i one koje su u vlasništvu samo jednog od (izvan)bračnih drugova) i da je diskriminatorna u odnosu na druge vlasničkopravne sustave. Samim time dovodi se u pitanje sukladnost takve odredbe s prvom odredbom prvog načela Priloga uz Preporuku Vijeća Europe br. (81) 15 o pravu bračnih drugova na korištenje obiteljskog doma, na koju se predlagatelj u obrazloženju prijedloga poziva“.

<sup>65</sup> Član 37. st 2. ObZ HR.

posao poduzet ima pravo na naknadu štete koja mu je time uzrokovana od strane drugog bračnog partnera.<sup>66</sup>

U cilju zaštite neupisanog vlasnika bračne stečevine u PZ FBiH potrebno je *de lege ferenda* normirati zabranu raspolaganja porodičnim domom bez saglasnosti drugog bračnog partnera, a što je u skladu i sa prvim načelom Preporuke Vijeća Europe br. (81) 15.

## 6. Zaključak

Donošenje novih zakona u oblasti građanskog prava uticalo je na izmjenu imovinsko-pravnog režima bračnih partnera. Stavljanje bračnih partnera u položaj suvlasnika, bez normiranja *lex specialis* pravila koja se primjenjuju na njihove imovinske odnose, pokazuje svoje nedostatke u praksi. Način savremenog života onemogućava da se za svaki pravni posao, odnosno prilikom upravljanja nekretninom u kojoj stanuju bračni partneri sa djecom, traži izričit pristanak drugog bračnog partnera. Iz tog razloga neophodno je u Porodičnom zakonu urediti određena pravila kao *lex specialis* koja se odnose na upravljanje bračnom stečevinom. Za poslove redovne uprave poput redovnog održavanja, iskorištavanja i upotrebe stvari za njenu redovitu svrhu, potrebno je normirati da se saglasnost drugog bračnog partnera podrazumijeva.

*De lege ferenda*, domaći zakonodavac treba da normira ustanovu porodičnog doma i njegovu zaštitu. Prilikom uređenja ovog instituta potrebno je obratiti pažnju na rješenja sadržana u Preporuci Vijeća Evrope (81) 15 i normirati da porodični dom ne predstavlja samo porodična kuća ili stan koji čine bračnu stečevinu, već da porodični dom predstavlja porodična kuća ili stan u kojem bračni partneri ostvaruju zajednicu života bez obzira na vlasničku strukturu. U slučaju raspolaganja porodičnim domom, a u cilju zaštite neupisanog bračnog partnera, potrebno je onemogućiti raspolaganje porodičnim domom bez saglasnosti drugog bračnog partnera. Obavezna saglasnost drugog bračnog partnera određena je i u prvoj odredbi prvog načela Preporuke Vijeća Evrope br. 81 (15) o pravu bračnih partnera na korištenje porodičnog doma i pravu na upotrebu stvari koje služe za potrebe kućanstva.

---

<sup>66</sup> Član 37. st 3. ObZ HR.

Dr. Boris Krešić, Ph.D., Assistant Professor  
Law Faculty, Tuzla University

Melisa Ćatić, Law Graduate  
Municipal Court in Tuzla, Land Registry

## **PROTECTION OF THE SPOUSE - UNREGISTERED OWNER OF MATRIMONIAL PROPERTY IN THE LAND REGISTER WITH A SPECIFIC REFERENCE TO FAMILY HOME**

**Summary:** Bringing the new laws in the field of civil law has affected the changes of the legal regulations of the real property regime for the spouses. Conferring the right to co-ownership on the spouses without a rule of *lex specialis* stipulating the regulations applied on their property relations has proved to cause shortcomings in practice. The modern life makes it practically impossible for every legal matter regarding the family law to be completed with the explicit consent of both spouses. This is why Family Law needs to include certain rules and regulations related to managing the marital property.

De lege ferenda country's legislator needs to regulate the institute of family law and its protection. Regarding the occupation of the family home, aimed at the protection of the spouse whose ownership was not registered, the disposition of the family home without the consent of the other spouse should be prohibited. In this manner, the harmonization would be made with the Recommendation of the Council of Europe No. R (81) 15 on the rights of spouses relating to the occupation of the family home and the household content.

**Keywords:** marital property, family home, land registry.