

Др Раденка М. Цвејић, редовни професор  
Универзитет у Новом Саду  
Правни факултет у Новом Саду  
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs

## НОВА ПРАВИЛА У ПОСТУПКУ УПИСА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ. УПИС ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ СУПРУЖНИКА\*

**Сажетак:** Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова, 2018. године извршена је још једна значајна реформа регистра непокретности. Циљ овог рада је приказ смисла, домаћаја, системских и практичних последица појединих решења. Пре свега, скреће се пажња да је појединим решењима, ради дигитализације и ажурности катастра непокретности, у појединости занемарена приватноправна природа права која се уписују у овај регистар, будући да је иницијатива приватних субјеката маргинализована. Предмет посебног интересовања је домаћај новог правила о упису заједничке својине супружника у катастар непокретности у контексту важећег концепта заједничке имовине супружника у Србији. Након крајког осврта на генезу правила, полазећи од конкретних случајева предочава се до каквих последица може довести његова примена. Истиче се да је оваквим правилом створен додатни простор за позивање на начело поуздања у катастар непокретности, али да се посредно у великом броју случајева изиграва концепт заједничке својине (и имовине) супружника какав постоји у нашем правном систему, са далекосежним последицама.

**Кључне речи:** катастар непокретности, начело официјелности, захтев за упис, упис заједничке својине супружника, изјава супружника при солемнизацији уговора.

---

\* Овај чланак садржи резултате истраживања у оквиру пројекта *Правна традиција и нови правни изазови*, који финансира Правни факултет у Новом Саду.

## 1. УВОД

У Србији је тзв. јединствена евиденција непокретности замишљена и спроведена као концепт који подразумева да катастар земљишта преузме дотадашњу функцију земљишних књига. Показало се да је преузимање било неприпремљено и неуспешно. Указале су се врло брзо несавладиве препреке у виду 1) енормних трошкова изворног устројства катастара непокретности, 2) недостатака поступка уписа који подразумева сходну примену правила општег управног поступка, 3) објективне немогућности припадника преовлађујуће струке у оквиру надлежног органа да сагледају правну природу и системски значај појединих сегмената правне евиденције непокретности (сам назив надлежне институције довољно је објашњење, у питању је Републички геодетски завод).<sup>1</sup>

Наведене препреке довеле су до одустајања од изворног успостављања катастра непокретности и преузимања података из тада постојећих евиденција (парадоксално је да смо решили да их заменимо због њихове неажурности и непоузданости), као и до стварања хибридног поступка и хибридне надлежности.<sup>2</sup> Бројни и велики практични проблеми узроковали су њихово решавање кроз непрестану законодавну интервенцију. Пракса је непрекидно вршила притисак, што је често резултирало провизорним решењима.<sup>3</sup>

Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова (ЗПУКНВ) из 2018. године,<sup>4</sup> извршена је још једна значајна реформа регистра непокретности. Циљ овог рада је приказ смисла, домашаја, системских и практичних последица појединих решења. У том контексту укратко су размотрени: 1) утицај достигнутог развоја информационаих технологија на поједина правила, 2) начелно правило о покретању поступка уписа у катастар непокретности, те 3) правила која последично проистичу из постојања обвезника доставе исправе по службеној дужности. Предмет посебног интересовања су правила која се односе на упис заједничке својине супружника у катастар непокретности.

<sup>1</sup> О условима настанка идеје, озакоњењу и развоју тзв. јединствене евиденције непокретности, вид. Раденка Цветић, *Савремена евиденција нейокрејносйи*, Нови Сад 2016а, 50-68, 89-100.

<sup>2</sup> Мирослав Лазић, «Значај јавног регистра за хипотеку», *Зборник радова Правног факултета у Нишу* XL-XLI/2000/2001, 104: «Упис података може да врши и специјализовани управни орган. Међутим, таква «специјализација» се своди на судску специјализацију за имовинско-правне односе, што је нецелисходно и ствара један «хибридни» поступак и орган који «имитира» суд, судски поступак и ауторитет.»

<sup>3</sup> Чувено је оно о упису државине када не постоје прописани услови за упис права на непокретности. Вид. Р. Цветић (2016а), 179-181.

<sup>4</sup> *Службени гласник РС*, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019.

## 2. ИНФОРМАЦИОНЕ ТЕХНОЛОГИЈЕ И КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Правна сигурност у погледу постојања и обима права на непокретностима, следствено и у правном промету, фокусира се као приоритетни циљ подухвата који води ка успостављању свеобухватног регистра непокретности.<sup>5</sup> Доскора незамислив развој информационих технологија у многоне олакшава овај подухват, јер је омогућио постизање неслућене ажурности регистара, одвијање саме промене и доступност информације о датом промени у реалном времену, истовремено.

Међутим, свеобухватан регистар, не значи нужно један регистар, у надлажности једне институције,<sup>6</sup> што је диференцијално обележје постојеће евиденције непокретности у Србији (обједињавање фактичког и правног стања непокретности). Аутоматска обрада података (компјутеризација рада) често је истицана као разлог успостављања јединствене евиденције непокретности. Ипак, када је пре тридесет година Законом о премеру и катастру и уписима права на непокретностима<sup>7</sup> прописано да се упис у катастар непокретности врши по службеној дужности, те да се катастарски операт израђује и одржава аутоматском обрадом података, тешко да је било ко могао наслутити брзину развоја информационих технологија и њихов домет.<sup>8</sup> Међутим, могло би се рећи да је управо технолошки развој у основи последње реформе катастра непокретности, односно да је она „...у значајној мери узрокована жељом да се технолошке могућности претворе у правну стварност.”<sup>9</sup> Примена бројних правила садржаних у ЗПУКНВ, заснована је на употреби информационих технологија (кореспонденција кроз е-шалтер,

<sup>5</sup> О тренду успостављања свеобухватног регистра непокретности (који покрива целокупну државну територију), вид. Милош Живковић, „Употреба информационих технологија у поступку уписа у катастар непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Нишу* 84/2019, 172, посебно литературу наведену у напоменама 1 и 2. Треба напоменути да је развој банкарског система и кредитних односа, са императивом потпуног обезбеђења банке као повериоца, утицао у великој мери на унапређење регистра непокретности у смислу његове свеобухватности.

<sup>6</sup> Да свеобухватан и потпун регистар, његова дигитализација, те стварање јединствене базе података о непокретностима не значи и јединствен регистар, као ни нужну реформу система кроз другачију расподелу надлежности, што за собом повлачи и природу поступка и начелно правило за вођење тог поступка, примери су бројни (Аустрија, Немачка, Швајцарска, Аустралија, Данска, Хрватска, Словенија). Вид. Р. Цветић (2016а), 84-88.

<sup>7</sup> *Службени гласник СРС*, бр. 17/1988, 24/1988, 49/1989, 56/1989. Пречишћен текст, *Службени гласник СРС*, бр. 28/1990.

<sup>8</sup> Цветић Раденка, *Развојни пути начела обавезности уписа у катастар непокретности и његово „ново рухо”*, у Живковић Милош, Гајан Саша (ур.), *Liber Amicorum Vladimir V. Vodinelić*, у штампи (рад је предат 30. јула 2018), стр. 6-7 рукописа.

<sup>9</sup> М. Живковић (2019), 173.

потпуна дигитализација регистра, геодетски катастарски информациони систем).<sup>10</sup> Сматрамо да је појединим решењима, у циљу дигитализације и ажурности катастра непокретности, у потпуности занемарена приватно-правна природа права која се уписују у овај регистар.

### 3. НАЧЕЛО ОФИЦИЈЕЛНОСТИ

Као што је пре тридесет година аутоматска обрада података често истицана као разлог настанка јединствене евиденције непокретности, увођење обвезника доставе по службеној дужности (исправа које су подобан основ за упис у катастар непокретности<sup>11</sup>) и покретање самог поступка *ex officio* од стране надлежне службе за катастар непокретности, објашњава се као последица увођења е-шалтера и уопште електронске кореспонденције између заинтересованих субјеката.<sup>12</sup> Нова правила свакако ће вишеструко убрзати поступак уписа и учинити ажурнијим и ефикаснијим јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима. Ипак, имајући у виду приватноправни карактер права која се уписују у катастар непокретности, бројне погодности, које чини могућим нова регулатива, требало је поставити тако да се подразумева иницијатива приватних субјеката (барем њихова сагласност) да би биле реализоване.<sup>13</sup>

Треба нагласити да вођење поступка по службеној дужности као правило, не искључује могућност да се поступак по истом правном основу покрене

<sup>10</sup> О домету употребе информационих технологија у евиденцији непокретности у Србији (уз истицање тренутних ограничења и трендова развоја), детаљније М. Живковић (2019), нарочито 184-187.

<sup>11</sup> О исправама које поједини обвезници доставе путем е-шалтера по службеној дужности достављају надлежној служби за катастар непокретности, исцрпно у: Ратко Гавранић, *Обвезник доставе по службеној дужности исправа која представља правни основ за упис у катaстар непокретности*, мастер рад, Правни факултет у Новом Саду, Нови Сад 2019, 15-45.

<sup>12</sup> О самом начелу обавезности уписа и његовом «новом руху» (начело официјелности) које је оденуло у јуну 2018. године доношењем Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, као и обвезницима доставе, те како нова регулатива утиче на нека општа начела грађанског права, Р. Цветић (2018), *Liber Amicorum Vladimir V. Vodinelić*, у штампи.

<sup>13</sup> Tatjana Josipović u: Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 1, Zagreb 2007, 292: «Књижна су права приватноправне нарави па су једино њихови носитељи овлаштени њима располагати. ... Због тога упис књижних права овиси искључиво о диспозицији њихових носитеља.» Вид. одредбу чл. 105, ст. 7 Закона о земљишним књигама Хрватске, *Narodne novine*, бр. 63/2019: *Javni bilježnik nakon sastavljanja javno-bilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi, koja je temelj za uпис 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* (подвукла Р.Ц.) *elektronički dostaviti prijedlog zemljišnoknjižnom sudu.*

и води по захтеву странке, осим ако је то искључено законом.<sup>14</sup> На тај начин се ублажава државна интервенција у приватноправне односе (толико карактеристична за правни режим непокретности!), јер се странка, по правилу, не искључује у потпуности из правне судбине своје грађанскоправне ствари. Подношењем захтева омогућено је вршење надзора над спровођењем доставе од стране обвезника доставе.<sup>15</sup> Поред тога, решење којим се одлучује о упису, а које служба за катастар непокретности доноси по службеној дужности на основу исправе коју јој је доставио обвезник доставе, доставља се лицима на која се односи упис.<sup>16</sup> Странка је овлашћена да изјави жалбу, без обзира да ли је решење донето у поступку који је покренут и вођен по службеној дужности или по захтеву странке. Међутим, странка не може спречити доставу исправе служби за катастар непокретности, будући да је обвезник доставе доставља по службеној дужности.<sup>17</sup>

У неким, изузетним случајевима, и даље се упис врши само по захтеву странке: упис забележбе спора, забележбе управног спора против другостепене одлуке о упису у катастар непокретности, забележбе хипотекарне продаје (ако је потраживање обезбеђено извршном вансудском хипотеком, а хипотекарни поверилац изабере намирење по правилима Закона о хипотеци<sup>18</sup>).

#### 4. ИСПИТИВАЊЕ ЗАКОНИТОСТИ ПРОМЕНЕ КОЈА СЕ СПРОВОДИ

Служба за катастар непокретности у поступку покренутом по службеној дужности, испитује достављену исправу само са формалне стране, односно не испитује законитост промене која се врши у катастру непокретности

<sup>14</sup> ЗПУКНВ садржи правила (чл. 33, ст. 5) по којима надлежна служба за катастар непокретности поступа у случају подношења захтева, зависно од тога да ли је обвезник доставе по службеној дужности испунио своју обавезу достављања исправе или није.

<sup>15</sup> Ако обвезник доставе не врши доставу у прописаним роковима, а надлежни орган о томе стекне сазнање на основу поднетих захтева странака, дужан је да о томе обавести орган који врши надзор над радом обвезника доставе (чл. 56 ЗПУКНВ).

<sup>16</sup> Решење се доставља и обвезнику доставе који је доставио исправу на основу које је упис извршен, ради информисања (чл. 39 ЗПУКНВ).

<sup>17</sup> 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."

<sup>18</sup> *Службени гласник РС*, бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 – одлука УС, 83/2015, чл. 15 и 31. О избору поступка намирења, вид. правило садржано у чл. 20 Закона о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС*, бр. 106/2015, 106/2016 – аутентично тумачење, 113/2017 – аутентично тумачење, 54/2019.

(не проверава материјалну законитост уписа, тј. да ли су испуњени материјалноправни услови за упис у складу са важећим прописима).<sup>19</sup> Одговорност за материјалну законитост је на обвезнику доставе, односно на ономе ко је исправу која је подобни основ за упис у катастар непокретности, донео, саставио, потврдио или оверио (суд, јавни бележник, јавни извршитељ, орган јавне управе, други орган или организација у вршењу јавних овлашћења).

Такво поступање је директна последица увођења категорије обвезника доставе и одговарајуће процедуре настанка подобне исправе за упис. Наиме, исправа о правном послу, као приватна исправа и најчешћи основ уписа у катастар непокретности, мора бити потврђена (солемнизована) од стране јавног бележника.<sup>20</sup> То претпоставља обавезу јавног бележника (као обвезника доставе који најчешће доставља исправе надлежној служби за катастар непокретности) да пре потврде (односно стављања солемнизационе клаузуле) испита, између осталог, дозвољеност тог посла, (да правни посао није у супротности са императивним нормама, јавним поретком и добрим обичајима).<sup>21</sup> Солемнизациона клаузула, која је услов пуноважности правног посла, има својство и правно дејство јавне исправе.<sup>22</sup> Остале исправе које обвезници доставе по службеној дужности достављају надлежној служби за катастар непокретности имају својство јавне исправе.<sup>23</sup> У том контексту, чак би се могло поставити питање да ли уопште више постоји приватна исправа као табуларна исправа у традиционалном смислу речи.

Након што утврди да су испуњени формални услови за упис, у поступку који је покренут на основу исправе достављене од стране обвезника доставе, служба за катастар непокретности доноси решење којим спроводи упис промене у катастару непокретности, осим ако је законом прописана забрана уписа у таквим случајевима.<sup>24</sup> И када сматра да је повређена мате-

<sup>19</sup> Члан 32, ст. 3 ЗПУКНВ. Када год се промена у катастару непокретности проводи по основу исправе која се иначе доставља од стране обвезника доставе, не постоји обавеза испитивања материјалне законитости, чак ни када достава није извршена па се поступак спроводи по захтеву странке (чл. 33, ст. 5-7 ЗПУКНВ). М. Живковић (2019), 181-182: „Иако ЗПУКН то не каже изричито, ако се захтев подноси на основу исправе коју обвезник доставе није био дужан да достави катастру, онда служба катастра поступа као и раније, односно мора да проверава и материјалноправну исправност захтева.”

<sup>20</sup> Осим када је предвиђена строга форма, односно форма јавнобележничког записа као форма *ad solemnitatem*.

<sup>21</sup> Закон о јавном бележништву, *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014 – др. закон, 93/2014 – др. закон, 121/2014, 6/2015, 106/2015, чл. 93а-93ђ.

<sup>22</sup> Када клаузула о потврђивању приватне исправе нема својство и правно дејство јавне исправе прописано је у чл. 93б, ст. 2 Закона о јавном бележништву.

<sup>23</sup> Вид. Закон о државном премеру и катастру, *Службени гласник РС*, бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – одлука УС, 96/2015, 47/2017 – аутентично тумачење, 113/2017 – др. закон, 27/2018 – др. закон, 41/2018 – др. закон., чл. 88.

<sup>24</sup> На пример, када је у моменту достављања исправе за упис уписана забележба решења о извршењу на непокретности на коју се исправа односи. У том случају, по основу

ријална законитост, јер је располагање непокретношћу путем достављене исправе очигледно противно принудним прописима, служба врши упис на основу те исправе. У том случају, о свом запажању одмах обавештава орган који је надлежан да по службеној дужности покрене потупак поништаја или укидања такве исправе и јавног тужиоца и истовремено по службеној дужности уписује одговарајућу забележбу.<sup>25</sup>

## 5. УПИС ЗАЈЕДНИЧКЕ СВОЈИНЕ СУПРУЖНИКА

### 5.1. Концепт заједничке својине као извор спорова – питања која се најчешће постављају

Непотпуна регулатива стварноправних односа у Србији, као и међусобна неусклађеност прописа релевантних за исти друштвени однос, у основи су непоузданих одговора на најчешће постављана питања у погледу заједничке својине супружника и ванбрачних партнера.

Да ли је заједничка својина као концепт постављена на начин да је немогуће појединим нормативним решењима предупредити настанак спорова, односно обезбедити доношење правичне одлуке када они искрсну? Да ли је намера законодавца да заштити наглашено лични и нематеријални карактер животне заједнице у браку (ван брака) кроз овај концепт, уствари решење осуђено на неуспех и неспојиво са једним од основних постулата сваког правног поретка, односно са правном сигурношћу?

Ова питања најчешће се постављају везано за животне ситуације простекле из брачних и ванбрачних односа. Код осталих случајева заједничке својине<sup>26</sup>, спорне ситуације, по правилу, не проистичу из самог концепта

---

закона (Закон о извршењу и обезбеђењу, чл. 156, ст. 1) није дозвољено да се у катастар непокретности упише промена права својине на непокретности, нити које друго стварно право засновано на располагању власника, без обзира када је располагање учињено.

<sup>25</sup> Вид. чл. 32, ст. 3, чл. 33, ст. 7 и чл. 15, ст. 1, тач. 14 ЗПУКНВ. Ова забележба се брише по службеној дужности ако надлежни орган, односно јавни тужилац у року од годину дана од уписа те забележбе не обавести службу за катастар непокретности да је покренут поступак за поништај исправе по којој је извршен упис у катастар непокретности (чл. 15, ст. 4).

<sup>26</sup> На пример, када су у питању чланови породичне заједнице, јер не важи претпоставка о једнаком доприносу у стицању и једнакости удела, нити уписаности права на име свих, онда када је оно у јавном регистру уписано само на име једног или неколицине (Породични закон, чл. 195, став 3). Или када се ради о наследничкој заједници, која постоји од тренутка смрти оставиоца до момента деобе заоставштине, због експлицитне ограничености овог правног режима установљеног у циљу спречавања ступања трећих лица у ову заједницу (Закон о наслеђивању, *Службени гласник РС*, бр. 46/1995, 101/2003-одлука УСРС, 6/2015, чл. 229, 231). Такође, када је у питању право заједничке (недељиве) својине власника посебних делова зграде (етажних власника) на заједничким деловима зграде (Закон о основама својинско-правних односа, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/1980, 36/1990, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/1996,

заједничке својине. Стога се у правној теорији питања која се начелно постављају у погледу заједничке својине, разматрају у светлу односа супружника, првенствено, али и ванбрачних партнера. Наиме, на имовинске односе ванбрачних партнера сходно се примењују одредбе Породичног закона<sup>27</sup> којима се регулишу имовински односи супружника (чл. 191/2). Ванбрачна заједница је све чешћи вид заједнице живота, али у Србији не постоје никакви регистри таквих заједница у смислу пандана матичним књигама вечаних. Концепт ванбрачне заједнице као чисто фактичке заједнице живота која за собом повлачи бројне и озбиљне правне последице,<sup>28</sup> још више компликује доказивање него када су у питању супружници.

У контексту правне сигурности, као незаобилазно поставља се питање судбине неовлашћеног располагања (правима на) стварима у заједничкој својини супружника (ванбрачног партнера). Оно је нарочито значајно када се ради о располагању непокретностима и добија следећи смисао: да ли је ради заштите поверења у правном промету, допуштено стицање права својине и других стварних права од стране савесног трећег лица, када су испуњене опште претпоставке под којима се штити поуздање у тачност и потпуност јавног регистра права на непокретностима, а својина није била уписана као заједничка?

Постојећа и могућа нормативна решења и судска пракса, били су већ предмет нашег истраживања<sup>29</sup> које нас је довело до закључка да је могуће пружити заштиту савесном стицаоцу позивом на начело поуздања у катастар непокретности, али да би изричито нормирање његове заштите, када у јавном регистру није било уписано право заједничке својине,<sup>30</sup> било изузетно корисно. Сумарно и симплификовано, правила би могла бити постављена на следећи начин. Стварима које су у заједничкој својини заједничари рас-

---

*Службени ѓласник РС*, бр. 115/2005 – др. закон, чл. 19, став 2 и Закон о становању и одржавању зграда, *Службени ѓласник РС*, бр. 104/2016, чл. 8, став 3). О овом случају заједничке својине као акцесорног права које је везано за право својине на посебном делу зграде, вид. Раденка Цветић, „Право етажних власника на заједничким деловима зграде“, *Зборник радова Правноѓ факултџеџа у Новом Саду*, 4/2017, 1353 – 1355.

<sup>27</sup> *Службени ѓласник РС*, бр. 18/2005, 72/2011-др. закон, 6/2015.

<sup>28</sup> Гордана Ковачек-Станић, *Породично љраво: љарџнерско, деџје и сџарџџељско љраво*, Нови Сад 2007, 175-179. Да би се заједница живота жене и мушкарца (између којих нема брачних сметњи) квалификовала као ванбрачна заједница, потребно је да буде *џрајџџа*. У питању је један правни стандард који своје значење добија у судској пракси у сваком конкретном случају.

<sup>29</sup> Раденка Цветић, «Заједничка својина супружника и савесно стицање поуздањем у катастар непокретности», *Зборник радова Правноѓ факултџеџа у Новом Саду*, 3/2016б.

<sup>30</sup> Као што је учињено у бившим Југословенским републикама, односно државама са којима смо, поред самосталног, развијали и заједнички правни систем више од 40 година, и како је предложено у Нацрту Законика о својини и другим стварним правима. О постојећим нацртима правила за регулисање ове животне ситуације у Републици Србији, као и о режиму заједничке својине (супружника) у бившим Југословенским републикама, вид. Р. Цветић (2016б), 825-826, 829-833.

полажу заједнички, а када располагање врши само један од њих, потребно је овлашћење осталих. Изостанак таквог овлашћења повлачи за собом ништавост уговора, прецизније речено такав уговор не може произвести правно дејство које се састоји у стицању права које на стицаоца преноси неовлашћени заједничар.<sup>31</sup> Међутим, ради заштите поверења у правном промету, изузетно је дозвољено стицање права својине и других стварних права од стране савесног трећег лица и када је располагање учињено без сагласности свих заједничара. Примењено на ситуацију неовлашћеног располагања непокретношћу, стицање савесног лица је могуће ако су испуњене опште претпоставке под којима се штити поверење у јавни регистар права на непокретностима и да својина није била уписана у том регистру као заједничка.

## 5.2. Конкуренција права савесног стицаоца и права неуписаног супружника

Евентуалним озакоњењем таквог правила, поставило би се питање његовог односа са правилом садржаним у чл. 176, ст. 2 Породичног закона:

*Смајтра се да је упис извршен на име оба сујружника и када је извршен на име само једног од њих осим ако након уписа није закључен писмени споразум сујружника о деоби заједничке имовине односно брачни уговор, или је о правима сујружника на нејокрејносћии одлучивао суд.*

Смисао овог правила је у следећем. За међусобне односе заједничара није од значаја упис у јавни регистар. За опредељење да ли се ради о заједничкој својини битно је да се ради о ствари која је стечена радом у току трајања заједнице живота у браку,<sup>32</sup> а не да ли је у јавни регистар уписано да се ради о заједничкој својини. Ако није извршен упис заједничке својине већ искључива својина једног супружника наведено правило омогућава заштиту оног супружника који је допринео стицању непокретности, а није уписан као један од титулара заједничке својине. Упис непокретности, која је стечена радом током трајања заједнице живота у браку, на име једног супружника не утиче на примену режима заједничке својине.

Теоријски, али и практични значај има одговор на питање да ли се у случају наведеног правила ради о фикцији<sup>33</sup> или оборивој законској прет-

<sup>31</sup> О потреби инсистирања да у поменутом случају не треба говорити о ништавости уговора, тј. о аргументима да такав уговор не представља правни основ промене стварноправног стања одређене ствари због чињенице да га је закључило неовлашћено лице, а не зато што је ништав, вид. Снежана Дабић, Катарина Доловић Бојић, «Располагање једног (ван)брачног друга непокретношћу у заједничкој својини», *Право и љивреда*, 7-9/2019, 413-419.

<sup>32</sup> Породични закон, чл. 171, ст. 1. Вид. М. Драшкић, *Породично право и права детета*, Београд 2005, 397-400, Г. Ковачек-Станић, 114-115.

<sup>33</sup> Рев 321/2014 од 5. јуна 2014. године, Рев 1981/2015 од 14. априла 2016. године, С. Дабић, К. Доловић Бојић, 409-410, 427-428.

поставцц<sup>34</sup> постављеној у корист супружника којц нцје уписан у катастар непокретности? Подсећамо да је ово правило установљено у Републици Србији Законом о браку и породичним односима из 1980. године.<sup>35</sup> Оно је проистццало из претходно постављеног правила да се права брачних другова на непокретностима које су њихова заједничка имовина уписују у земљцшне или друге јавне књцге на име оба брачна друга као њихова заједничка имовина на неопредељеним деловима (чл. 322, ст. 1). На основу тог правила постављена је претпоставка да је непокретност у заједничкој својини и онда када је као власник уписан само један брачни друг. Ту претпоставку је могао обарати брачни друг на чцје име је непокретност уписана, доказом да је он искључиви власник, односно да је у питању његова посебна имовина.<sup>36</sup>

Породични закон, међутим, не садржи правило из којег проистцче да се претпоставља да се ради о заједничкој својини супружника. А управо због такве претпоставке сматра се да је упис извршен на име оба супружника и када је извршен на име само једног од њцх. Таквом претпоставком штити се супружник на чцје име нцје извршен упис, јер се терет доказивања да нцје у питању заједничка својина пребацује на супружника на чцје име је упис извршен. Ако не докаже да је у питању његова посебна имовина, сматра се да је упис извршен на име оба супружника.<sup>37</sup> Пошто се може доказивати супротно од оног што се „фингира” сматрамо да је у питању оборива претпоставка, а не фикција.

У сваком случају, ово правило представља значајну препреку поштовању начела поуздања у катастар непокретности, које треба да заштити савесног стицаоца права на непокретности у односу на неуписаног супружника (односно да омогући сигурност правног промета). „Коме би у том

<sup>34</sup> О претпоставкама (оборивим и необоривим) и фикцијама, вид. Vladimir V. Vodinić *Грађанско право, Увод и грађанско право и Општи део грађанског права*, Београд 2014, 428-430.

<sup>35</sup> *Службени гласник СРС*, бр. 22/1980, 11/1988, *Службени гласник РС*, бр. 22/1993, 25/1993, 35/1994, 46/1995, 29/2001, чл. 322, ст. 2: *Ако је у земљцшне или друге јавне књцге уписан као власник на заједничкој имовини само један брачни друг, сматраће се као да је упис извршен на име оба брачна друга, уколико до уписа нцје дошло на основу љисменог уговора закљученог између брачних другова.*

<sup>36</sup> У прилог става да је у питању оборива законска претпоставка, вид. Обрен Станковић у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Сцварно љраво*, Београд 1996, 164, фн. 483, Г. Ковачек-Станић, 115, Зоран Поњавић, *Породично љраво*, Београд 2014, 403. Пре него што је установљено ово правило терет доказивања је био на брачном другу који нцје уписан у јавни регистар. Он је сносио ризик недоказаности чињенице да се ради о заједничкој својини. Након установљења ове претпоставке, терет доказивања је на брачном другу који је уписан, односно он треба да обори ову претпоставку доказом о својој искључивој својини.

<sup>37</sup> Посматрано изван наведеног контекста, правило из чл. 176, ст. 2 Породичног закона по својој формулацији представља фикцију, јер се за непостојећу чињеницу (упис на име оба супружника) узима да постоји. V. V. Vodinić, 430: „... фикције су нељосцљојеће чињенице за које се узима да љосцљоје (нцје, а сматра се да јесте), и љосцљојеће чињенице за које се узима да не љосцљоје (јесте, а сматра се да нцја). Важи, дакле, оно што је директно супротно знању.“

случају требало пружити заштиту: да ли (ван)брачном другу који није уписан у катастар или стицаоцу права на ствари у заједничкој својини? Представљено на другачији начин, да ли санкционисати неуписаног (ван)брачног друга због тога што је дозволио да остане неуписан или пак, треће лице због тога што није «боље проверило» брачни (па чак и ванбрачни!) статус преносиоца? Чему дати предност: фикцији о упису на име оба (ван)брачна друга или начелу поуздања? Чини се да оба пута воде неправичном исходу. Више од тога, без обзира на то да ли пођемо путем заштите неуписаног супружника (ванбрачног друга) или пак савесног стицаоца ризикујемо да поштовањем конкретне законске норме материјалног права повредимо једно од основних начела грађанског права и обрнуто.»<sup>38</sup>

Оваква ситуација улогу суда, у сагледавању чињеничног стања сваког конкретног случаја и примени права, чини још тежом и одговорнијом, па је неуједначеност ставова у судској пракси постала правило.<sup>39</sup> Наш став је да би експлицитно правило о заштити савесног стицаоца унапредило правну дисциплину, односно приморало титуларе права да се о њему старају, ако желе заштиту од стране правног поретка.<sup>40</sup> У том смислу, сматрамо да је бољи приступ кроз постављање општих правила о пуноважности располагања заједничара у светлу начела поуздања у катастар непокретности. Место таквих одредаба је свакако у стварноправној регулативи која нам недостаје,<sup>41</sup> а не у закону који регулише поступак уписа у катастар непокретности. Наш законодавац је у недостатку општих правила, при последњој реформи поступка уписа у катастар непокретности, посебна правила предвидео за упис заједничке својине супружника у жељи да се предупреду спорне ситуације које проистичу из несагласности постојећег правног стања непокретности и оног које је уписано у катастар непокретности. Ново правило, као и већина установљених последњих година, донекле решава један проблем (поштовање начела поуздања у катастар непокретности), али ствара простор за појаву нових. Капацитет новог правила у наведеном смислу, већ је био предмет анализе домаће правне доктрине.<sup>42</sup> Наш циљ је да након кратког осврта

<sup>38</sup> С. Дабић, К. Доловић Бојић, 410.

<sup>39</sup> О неуједначености ставова судова и заокретима у пракси највише судске инстанце, вид. Р. Цветић (2016б), 836-838, С. Дабић, К. Доловић Бојић, 413-414 (нарочито напомене 13-15), 427-428.

<sup>40</sup> Вид. Р. Цветић (2016б), 838. У Републици Словенији постоји изричито правило: онај ко испуни услове за упис права или правне чињенице у земљишну књигу, а не захтева упис, сноси све штетне последице таквог пропуста (*Zakon o zemljiški knjigi, Uradni list R Slovenije*, бр. 58/2003, 45/2008, 28/2009, 25/2011, 69/2017, чл. 8, ст. 2).

<sup>41</sup> *Ibid.*, 829-833, приказано је како је наведена ситуација регулисана у бившим Југословенским републикама.

<sup>42</sup> О моћи и немоћи новог законског решења садржаног у чл. 7 ЗПУКНВ, разлозима који указују да представља корак напред (већа правна сигурност савесног стицаоца, проширење појма савесног стицаоца, спречавање уписаног супружника да неовлашћено располаже

на генезу правила о упису заједничке својине у катастар непокретности, полазећи од неких конкретних случајева изведемо закључке до каквих последица може довести ново правило.

### 5.3. Генеза правила о упису заједничке својине

Поглед уназад на прву регулативу тзв. јединствене евиденције непокретности из 1988. године, говори у прилог ставу да законодавац није сматрао да тим Законом треба решавати питање конкуренције неовлашћеног располагања уписаног заједничара и начела поуздања у јавни регистар.<sup>43</sup> При доношењу Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима 1992. године (када заправо почиње оснивање катастра непокретности у Србији), став је био исти.<sup>44</sup> Непромењен курс је задржан и при доношењу Закона о државном премеру и катастру 2009. године,<sup>45</sup> да би приликом последње реформе поступка уписа у катастар непокретности 2018. године, законодавац кренуо другим путем, мада Предлог ЗПУКНВ то није наговештавао.<sup>46</sup> У недостатку одговарајуће стварноправне регулативе, законодавац је покушао да установљењем посебних правила о упису заједничке својине (само) супружника, обезбеди максимално могуће поштовање начела поуздања у катастар непокретности у условима важења правила из чл. 176, ст. 2 Породичног закона.<sup>47</sup>

непокретношћу у заједничкој својини) али и о његовим слабостима (проблеми у случају брака домаћег и страног држављанина, супружник због своје инфериорности може изгубити статус заједничара само због дате изјаве у том смислу, нема капацитет да реши проблем у погледу непокретности стеченој у ванбрачној заједници), вид. С. Дабић, К. Доловић Бојић, 429-433.

<sup>43</sup> Једина одредба у којој се спомиње заједничка својина је она садржана у чл. 80 Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима: *Право располања и коришћења неюкрејностии у друшйвеној својини и њправо својине моју се уписати и на идеалне делове, а њправо својине и као заједничка својина.*

<sup>44</sup> *Службени гласник РС*, бр. 83/1992, 53/1993, 67/1993, 48/1994, 12/1996, 15/1996, 34/2001, 25/2002 и 101/2005. Члан 83 (од 1992-1996): *Право својине и њправо коришћења на неюкрејностии моју се уписати и на идеалне делове, односно као заједничка својина.* Након измена и допуна из 1996 године, члан 58б, ст. 1 *Право својине на неюкрејностии може се уписати као својина одређеног лица, сусвојина, заједничка својина и еишажна својина.*

<sup>45</sup> Члан 76, ст. 4: *Право заједничке својине на неюкрејностии уписује се на име свих ималаца њправа својине, када удео у исирави за упис није одређен.* Након измена и допуна из 2015. године, чл. 76, ст. 4: *Заједничка својина на неюкрејностии уписује се на име свих заједничара.* О погрешности формулације правила из 2009. године, вид. Р. Цветић (2016а), 150-151.

<sup>46</sup> У Предлогу ЗПУКНВ (март 2018. године) остало је идентично правило о упису заједничке својине у катастар непокретности, као што је било предвиђено Законом о државном премеру и катастру након измена 2015. године. Вид. претходну напомену. Нама је непознато шта је довело до прописивања другачијег правила у самом ЗПУКНВ.

<sup>47</sup> С. Дабић, К. Доловић Бојић, 427: «... сматрамо да би се проблем трајно могао решити једино доношењем нових законских одредаба којим би се у потпуности напустила идеја о фикцији о упису оба (ван)брачна друга.»

Када је у ЗПУКНВ, ступио на снагу 8. јуна 2018. године правило које се односи на упис заједничке својине (чл. 7, ст. 4-6) гласило је овако:

*Заједничка својина на нејокрејноснои уписује се на име свих заједничара.*

*Заједничка својина по основу сипицања у шоку шпрајања заједнице жи-  
воша у браку уписује се у кайасипар на целој нејокрејноснои или на сувласнич-  
ком уделу у нејокрејноснои, на основу извода из матичне књиже венчаних.  
Ако се упис врши по досипави коју је у складу са чланом 22. сипав 1. шачка 2)  
извршио јавни бележник, односно суд у складу са сипавом 4. шоо члана, ша  
имовина неће биши уписана као заједничка својина и на другоо сушружника  
само ако се кайасипру досипави изјава оба сушружника да се у конкретном  
случају не ради о заједничкој, већ шособној имовини једноо од сушружника,  
или ако сушружници исиправом на основу које се врши упис сипичу сусвојину,  
са одређеним уделима. Ако је нејокрејна имовина већ уписана у кайасипар  
само на једноо од сушружника, заједничка својина ће се накнадно уписати  
у кайасипар на основу изјаве оба сушружника да се у конкретном случају  
ради о заједничкој својини.*

*Изјаве из сипава 5. овоо члана досипављају се у форми јавнобележничкоо  
зайиса или јавнобележнички шоипврђених (солемнизованих) изјава, а мооу биши  
и сасипавни део исиправе којом се сипиче нејокрејна имовина на коју се ша изја-  
ва односи, односно солемнизационе клаузуле којом је шоипврђена ша исиправа.*

Као што се види, био је предвиђен упис на основу извода из матичне књиже венчаних (!) уз могућност да се катастру достави изјава да се у конкретном случају не ради о заједничкој имовини или да супружници стичу сусвојину. Ако је непокретност уписана на име једног супружника, упис заједничке својине се може извршити на основу изјаве оба супружника да се ради о заједничкој имовини.

Пола године након ступања на снагу ЗПУКНВ извршене су његове прве измене и допуне! Измењен је и допуњен и чл. 7, ст. 4-8 ЗПУКНВ,<sup>48</sup> и правило, тренутно, гласи овако:

*Заједничка својина на нејокрејноснои уписује се на име свих заједничара.*

*Заједничка својина по основу сипицања у шоку шпрајања брака уписује се у кайасипар на целој нејокрејноснои или на сувласничком уделу у нејо-  
крејноснои, у случају шосшојања брака у моменшоу настипанка исиправе за упис,*

<sup>48</sup> Утврђено је како обвезник доставе прибавља податак о постојању брака и предвиђена могућност странке да доказује да је стање у погледу брачности другачије. Експлицитно је прописано да се неће уписати заједничка својина у случају стицања наслеђивањем или бестеретним правним послом, „... па је на тај начин отклоњена дилема у погледу уписа на имовини која очигледно представља посебну имовину брачног друга. У осталим случајевима је остављено да се та чињеница потврђује изјавом другог брачног друга или да се накнадно доказује у судском поступку.“ [http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi\\_zakona/2018/3527-18%20-%20Lat..pdf](http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi_zakona/2018/3527-18%20-%20Lat..pdf), Образложење, 3, 20. децембар 2019.

а на основу података о тој чињеници унесено у исправу коју обвезник доставља органу надлежном за послове државног повера и катастра ради уписа у катастар. Ако се упис врши по достави коју је у складу са чланом 22. став 1. тачка 2) извршио јавни бележник, односно суд у складу са ставом 4. тог члана, та имовина неће бити уписана као заједничка својина и на другог сујужника ако у исправи за упис нема података о постојању брака и сујужнику или ако се катастру достави изјава оба сујужника да се у конкретном случају не ради о заједничкој, већ посебној имовини једног од сујужника, или ако сујужници исправом на основу које се врши упис сичу својину, са одређеним уделима. Ако је непокретна имовина већ уписана у катастар само на једног од сујужника, заједничка својина ће се накнадно уписати у катастар на основу изјаве оба сујужника да се у конкретном случају ради о заједничкој својини.

Податке о постојању брака, у складу са ставом 5. овог члана, обвезник доставља прибавља из матичне књиге венчаних, преко Сервисне магистрале органа, у складу са прописима којима се уређује електронска управа, односно на други законом прописани начин или из исправе које су му доставиле странке како би доказале да је у моменту настанка исправе за упис непокретности, односно сувласничког удела у непокретности, стање другачије од уписаног у матичне књиге венчаних.

Изузетно од става 5. овог члана заједничка својина по основу стицања у браку не уписује се у катастар у случају стицања наслеђивањем и бесплатним правним послом или ако су сујужници брачним уговором другачије регулисали стицање заједничке или посебне имовине.

Изјаве из става 5. овог члана достављају се у форми јавнобележничког записа или јавнобележнички потврђених (солемнизованих) изјава, а могу бити и саставни део исправе којом се сиче непокретна имовина на коју се та изјава односи, односно солемнизационе клаузуле којом је потврђена та исправа.

Након „прецизирања” губи се из вида разлика између трајања заједнице живота у браку и трајања самог брака. Поред тога, као кључни критеријум поставља се чињеница да брак постоји у моменту настанка исправе за упис, а не да ли је непокретност стечена радом током трајања заједнице живота у браку. Чињеница постојања брака уноси се у исправу коју обвезник доставља надлежној служби за катастар непокретности ради уписа. Изјашњавање о брачном статусу није ствар опредељења странака, будући да је прописано да податке о постојању брака обвезник доставља прибавља из матичне књиге венчаних или из исправе којом странке доказују да је стање другачије од оног које је уписано у матичне књиге венчаних.

Напоменули смо већ да се, по природи ствари, уписи у катастар непокретности најчешће врше на основу доставе исправе од стране јавног бележника.

Када исправу за упис достави јавни бележник, биће уписана заједничка својина супружника, *осим*: 1) ако у исправу за упис нема података о постојању брака и супружнику<sup>49</sup> или 2) ако се катастру достави изјава оба супружника да се у конкретном случају не ради о заједничкој, већ посебној имовини једног од супружника, или 3) ако супружници исправом на основу које се врши упис стичу сусвојину, са одређеним уделитема.<sup>50</sup> У случају стицања наслеђивањем или по основу бестеретног правног посла или постојања брачног уговора којим се отклања законски режим заједничке својине, такође, неће бити уписан заједничка својина, без обзира што постоји брак.

#### 5.4. Последица примене правила из чл. 7 ЗПУКНВ<sup>51</sup>

Сматрамо да је оваквим правилом створен додатни простор за позивање на начело поуздања у катастар непокретности, али да се посредно у великом броју случајева изиграва концепт заједничке имовине супружника какав постоји у нашем правном систему, са далекосежним последицама. При одговору на питање да ли је непокретност у искључивој својини једног супружника (улази у његову посебну имовину) или у заједничкој својини оба супружника (улази у њихову заједничку имовину), не сме бити пресудна изјава дата у моменту потврђивања уговора, већ да ли је непокретност стечена радом током трајања заједнице живота у браку. То је и разлог постојања контроверзног правила садржаног у чл. 176, ст. 2 Породичног закона. Тренутно стање односа супружника и низ животних ситуација, могу пресудно утицати на изјашњавање, а последице изјашњавања да је у питању посебна имовина једног супружника (који ће бити уписан као искључиви власник непокретности) су далекосежне.

У анализираним купопродајним уговорима, чак у 20% случајева један од супружника се изјаснио да је у питању посебна имовина другог супружника.<sup>52</sup> У основи таквог изјашњавања је остварење тренутне повољности,

<sup>49</sup> Оваква формулација отвара простор за тумачење да странке нису дужне да се изјасне о свом брачном статусу, што, према пракси појединих јавних бележника, оне у великом броју случајева и не чине. Сматрамо да правило из ст. 6 чл. 7 ЗПУКНВ не оставља такву могућност, јер јавни бележник треба да утврди да ли брак постоји или не постоји пре потврде уговора. Ако се то пренебрегне, потпуно се обесмишљава постојање правила о упису заједничке својине супружника из чл. 7 ЗПУКНВ.

<sup>50</sup> Супружници могу доказивати да је стање брачности другачије од оног које је јавни бележник утврдио на основу података из матичне књиге венчаних.

<sup>51</sup> Захваљујући предусретљивости јавних бележника (и њихових помоћника) којима смо се обратили, у могућности смо да извршимо типизирање одређених ситуација и преко њих сагледамо последице примене новог правила о упису заједничке својине супружника.

<sup>52</sup> Примера ради, од укупно 1366 потврда купопродајних уговора, од ступања ЗПУКНВ на снагу до краја 2019. године, у 240 случајева приступио је супружник како би имовина која је предмет купопродајног уговора била уписана као искључива својина (посебна имовина).

необавештеност, незнање, инфериорни положај, изигравање наследника, а не чињеница да имовину нису стекли заједно.

У неким руралним крајевима, када је у питању купопродаја пољопривредног или шумског земљишта, чак у око 90% случајева постоји заједничка изјава супружника да је непокретност посебна имовина купца. Разлози: недовољна информисаност жене о правном појму заједничке имовине супружника, традиционална доминација „главе куће”, саопштавање жени при закључивању уговора код адвоката да је ново правило да жена мора да иде на оверу и да се сагласи.<sup>53</sup> Такође, често супружник купца при куповини пољопривредног земљишта изјављује да се ради о посебној имовини купца (иако се цена плаћа из заједнички стечене имовине), да не би морао са њим касније ићи у органе државне управе ради регулисања документације на основу које се стиче право на субвенције!

У таквим ситуацијама не само да је уписани супружник, као искључиви власник, слободан да самостално врши располагање, него то представља његову посебну имовину у моменту када се приступа деоби заједничке имовине (најчешће у моменту престанка заједнице живота и брака).

Јавни бележници примећују да се високообразовани и млађи супружници чешће изјашњавају да непокретност стичу као заједничку имовину, па се врши упис заједничке својине у катастар непокретности. Изјашњавање да се ради о заједничкој имовини није реткост ни када је у питању стицање стамбених објеката. Међутим, дешавају се и парадоксалне ситуације када се даје изјава да је у питању посебна имовина једног супружника иако је очигледно да је у питању заједничко стицање.<sup>54</sup>

Када су у питању ванбрачне заједнице, утврђивање њиховог постојања или непостојања састоји се у давању изјаве оног који закључује уговор, под

---

Или, од анализираних узорка од 640 купопродајних уговора (у другој јавнобележничкој канцеларији), 227 купаца уписали су се као титулари заједничке својине, 116 као искључиви власници, 279 купаца нису били у браку у тренутку закључења купопродајног уговора, а 18 супружника се одлучило за опредељивање удела, односно сусвојину. Следећи узорак: од укупно 106 предмета, 16 је уписано као заједничка својина, 18 као сусвојина, а у 72 предмета је стечено као посебна имовина (што уз сагласност, што из разлога јер нису у браку).

Ако је у питању продавац, јавни бележник га упозорава да не може извршити располагање без сагласности супружника, а ако се ради о купцу потребно је изјашњавање да ли се стиче посебна или заједничка имовина.

<sup>53</sup> По сведочењу неких јавних бележника, при самој солемнизацији уговора, када се странке упозоравају на значај новог правила из чл. 7 ЗПУКНВ и дејство дате изјаве да је у питању посебна имовина другог супружника, долазили су до сазнања да то није одлука саме странке, већ израз послушности да се уради оно што је речено да треба или мора.

<sup>54</sup> На пример, када је у питању куповина непокретности путем стамбеног кредита, супружник купца се изјашњава да се ради о посебној имовини купца иако ће кредит враћати током трајања брака, зато што купац као учешће при подизању кредита улаже уштеђевину коју је стекао пре брака. Или, даје се таква изјава да би се сачувало право за повраћај ПДВ при каснијој куповини «првог» стана!

пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да она не постоји и да се ради о непокретности у искључивој својини. У таквим ситуацијама, јавни бележник предочава постојање ризика да је непокретност у заједничкој својини.<sup>55</sup>

Хипотетички, могућа је и ситуација када је заиста у питању посебна имовина па треба уписати искључиву својину једног супружника.<sup>56</sup> Ако други супружник не да изјаву којом то потврђује, биће уписана заједничка својина на основу правила садржаног у чл. 7 ЗПУКНВ. У таквој ситуацији неопходна је судска одлука на основу које би се извршио упис брисања заједничке својине и упис искључиве својине.

## 6. ЗАКЉУЧАК

Закључак који нам се намеће је да је адекватнији приступ овом питању кроз постављање општих правила о пуноважности располагања заједничара у светлу начела поуздања у катастар непокретности: неовлашћено располагање непокретношћу, није сметња за стицање савесног лица ако су испуњене опште претпоставке под којима се штити поверење у јавни регистар права на непокретностима и ако својина нији била уписана у том регистру као заједничка. Наш став да би експлицитно правило о заштити савесног стицаоца унапредило правну дисциплину, односно приморало титуларе права да се о њему старају, ако желе заштиту од стране правног поретка, изнет у неким ранијим радовима, непромењен је.

Имајући у виду конкретне и хипотетичке случајеве, сматрамо да је правилом из чл. 7 ЗПУКНВ створен додатни простор за позивање на начело поуздања у катастар непокретности, али да се посредно у великом броју случајева изиграва концепт заједничке својине супружника какав постоји у нашем правном систему, са далекосежним последицама на конкретне људске судбине. Његова опширност, детаљност, прецизност није гаранција да може бити основ доношења правичних одлука у конкретним случајевима, што чини упитним његову праведност.

---

<sup>55</sup> Овим поводом напомињемо да смо при читању солемнизационих клаузула уочили да странке спремно прихватају одређене ризике: ризик који продавац преузима давањем клаузуле интабуланди пре потпуне исплате купопродајне цене, ризик који постоји када се купује објекат, односно посебан део објекта у изградњи (постоје ситуације када се инсистира на потврди уговора чак и када нису испуњени услови за упис предбележбе преноса права на објекту у изградњи), ризике који за купца проистичу из уписаних терета и ограничења на датој непокретности. Поред свих упозорења и поука, лаици не могу схватити комплексност правних последица које правни поредак везује за поједине животне ситуације.

<sup>56</sup> На пример, један супружник купује непокретност од новца који је добио од својих родитеља, при чему родитељи нису учесници уговорног односа.



- Закон о становању и одржавању зграда, *Службени гласник РС*, бр. 104/2016.  
Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова, *Службени гласник РС*, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019.  
Zakon o zemljiški knjigi, *Uradni list R Slovenije*, бр. 58/2003, 45/2008, 28/2009, 25/2011, 69/2017.  
Закон о земљишним књигама, *Narodne novine*, бр. 63/2019.  
Поњавић Зоран, *Породично право*, Београд 2014.  
Породични закон, *Службени гласник РС*, бр. 18/2005, 72/2011-др. закон, 6/2015.  
Станковић Обрен у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Сиварно право*, Београд 1996.  
Цветић Раденка, *Евиденција нејокрејносћи*, Нови Сад 2016 (2016а)  
Цветић Раденка, „Заједничка својина супружника и савесно стицање поуздањем у катастар непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 3/2016 (2016б), 823-842.  
Цветић Раденка, „Право етажних власника на заједничким деловима зграде“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду*, 4/2017, 1343-1362.  
Цветић Раденка, *Развојни иуј начела обавезносћи ујиса у кайасћар нејокрејносћи и његово „ново рухо“*, у Живковић Милош, Гајин Саша (ур.), *Liber Amicorum Vladimir V. Vodinelić*, у штампи (рад је предат 30. јула 2018).  
[http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi\\_zakona/2018/3527-18%20-%20Lat..pdf](http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/predlozi_zakona/2018/3527-18%20-%20Lat..pdf), 20. децембар 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.*

Датум пријема рада: 13.01.2020.