

# Sudjelovanje javnog bilježnika u imovinskim odnosima bračnih drugova

## Sažetak

Sudjelovanje javnog bilježnika na području imovinskih odnosa bračnih drugova istaknuto je donošenjem novog Obiteljskog zakona. U pokušaju odgovora na neujednačenu sudsku praksu, osnaživanja pravne sigurnosti u prometu nekretninom koja je po Zakonu bračna stečevina te načela na kojima počiva zemljišna knjiga, Obiteljskim zakonom iz 2015. pojednostavnjen je postupak uknjižbe prava vlasništva na bračnoj stečevini. Pitanje pravne sigurnosti u prometu nekretnina ponovno se aktualizira ne samo putem recentnih izmjena Zakona o zemljišnim knjigama već i putem novijeg shvaćanja koje je zauzeo Vrhovni sud Republike Hrvatske. Između primjene propisa o bračnoj stečevini te osnaživanja načela zemljišnoknjižnog prava, Sud je prednost dao načelu zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

Novine ObZ-a 2015 predstavljaju i odredbe o zaštiti obiteljskog doma u slučaju opterećenja ili otuđenja nekretnine koja je (i) bračna stečevina, odnosno otkaza ugovora o najmu stana. (I) u kontekstu zaštite obiteljskog doma bitna je legalizacijska funkcija javnog bilježnika. Usto, značajno je sudjelovanje javnog bilježnika u (elektroničkom) pravnom prometu. Novinama Zakona o zemljišnim knjigama postignuto je povezivanje elektroničkog upisa knjižnih prava, među ostalim, na nekretninama koje predstavljaju bračnu stečevinu, pa i obiteljski dom u kontekstu ObZ-a 2015, sa sastavljanjem javnobilježničkog akta, solemnizacijom (potvrdom) ili ovjerom potpisa na ispravi koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu.

U radu će se analizirati novine ObZ-a 2015 o pojednostavnjenju postupka uknjižbe prava vlasništva te o raspolaganju bračnom stečevinom u kontekstu načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, uzimajući u obzir i novija shvaćanja koja su se javila u praksi. Polazeći od sudjelovanja javnog bilježnika u pravnim poslovima čiji je predmet obiteljski dom koji nužno ne predstavlja bračnu stečevinu, raspravit će se i pojedina pitanja obiteljskog doma te njegove zaštite, stavljajući odredbe ObZ-a 2015 u kontekst konvencijske i ustavne prakse u primjeni čl. 8. (Europske) konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

**Ključne riječi:** imovinski odnosi bračnih drugova, bračna stečevina, nekretnina, obiteljski dom, javni bilježnik, sud, izvanparnični postupak.

## UVOD

Uvođenje javnog bilježnika na područje imovinskih odnosa bračnih drugova odvijalo se postupno. Ono je aktualizirano donošenjem novog Obiteljskog zakona.<sup>1</sup> U pokušaju odgovora na neujed-

načenu sudsku praksu, osnaživanja pravne sigurnosti, među ostalim, u prometu nekretninama te načela na kojima počivaju zemljišne knjige, ObZ-om 2015 pojednostavnjen je postupak uknjižbe prava vlasništva na bračnoj stečevini.<sup>2</sup> Tomu treba pridodati zaštitu drugog bračnog druga, odnosno



Sladana Aras Kramar

1 Obiteljski zakon iz 2015., Nar. nov., br. 103/2015, 98/2019, 47/2020 – v. čl. 35. Zakona o Centru za posebno skrbništvo, 49/2023 – v. Odluku i Rješenje USRH, br. U-I-3941/2015 i dr. od 18. travnja 2023. i dva izdvojena mišljenja sudaca, 156/2023 (u daljnjem tekstu: ObZ 2015).

2 V. odredbe čl. 36. st. 4. i st. 5. ObZ-a 2015. V. i Rešetar, Branka, *Komentar Obiteljskog zakona; I. knjiga; Temeljna načela, brak, pravni odnosi roditelja i djece, mjere za zaštitu prava i dobrobiti djece, posvojenje, skrbništvo, uzdržavanje, obvezno savjetovanje i obiteljska medijacija*. Zagreb: Organizator, 2022., str. 169.

općenito obitelji s maloljetnom djecom, a koja se očituje i u odredbama ObZ-a 2015 o zaštiti obiteljskog doma u slučaju opterećenja ili otuđenja nekretnine koja je (i) bračna stečevina, odnosno otkaza ugovora o najmu stana.<sup>3</sup>

Novine zemljišnoknjižnog prava slijedile su one obiteljskog prava i postupka. Prvo je Pravilnikom o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama<sup>4</sup> javni bilježnik određen kao jedan od ovlaštenih korisnika za izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka<sup>5</sup>, da bi Pravilnikom o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama<sup>6</sup> javni bilježnik bio uveden u zemljišnoknjižni postupak rješenjima da se putem njega podnose zemljišnoknjižnim odjelima u elektroničkom obliku prijedlozi knjižnih upisa te svi prilozi.<sup>7</sup> Donošenjem novog Zakona o zemljišnim knjigama 2019. godine<sup>8</sup> te njegove Novele iz 2022. godine<sup>9</sup> izričito je postavljeno i povezano sudjelovanje javnog bilježnika u elektroničkom upisu knjižnih prava, među ostalim, na nekretninama koje predstavljaju bračnu stečevinu, pa i obiteljski dom u kontekstu ObZ-a 2015, sa sastavljanjem javnobilježničkog akta, solemnizacijom (potvrdom) ili ovjerom potpisa na ispravi koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu.<sup>10</sup> U tom smislu ističe se javni bilježnik kao jedinstveno provedbeno tijelo, ali i problematizira njegova nova obveza podnošenja prijedloga za upis u zemljišnu knjigu, i to odmah nakon sastavljanja javnobilježničkog akta, solemnizacije ili ovjere potpisa na ispravi koja je temelj za upis u zemljišnu knjigu, osim ako se stranka tomu izričito protivi (čl. 105. st. 3. i 4. Zakona o zemljišnim knjigama<sup>11</sup>).<sup>12</sup>

Odredbom čl. 36. st. 4. ObZ-a 2015 određeno je da se uknjižba prava vlasništva na bračnoj stečevini koja je u naravi nekretnina može provesti na temelju prijedloga obaju bračnih drugova koji sadrži

izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu kojom jedan bračni drug pristaje na uknjižbu prava vlasništva drugoga bračnog druga u jednakim dijelovima ili drukčije ako su tako ugovorili. Na toj ispravi koja sadrži izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu mora potpis bračnog druga koji pristaje na uknjižbu prava vlasništva drugoga bračnog druga biti ovjeren kod javnog bilježnika.<sup>13</sup> Uz legalizacijsku funkciju javnog bilježnika<sup>14</sup>, nakon Novele ZZK-a iz 2022. godine, bitna je ona jedinstvenog provedbenog tijela u elektroničkom pravnom prometu. Prema noviliranoj odredbi čl. 105. st. 5. ZZK-a svi podnoscitelji zemljišnoknjižnom sudu podnose se elektronički putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (u daljnjem tekstu: ZIS). Podnošenje podneska elektroničkim putem postavljeno je kao obveza, s procesnopravnom posljedicom odbacivanja zemljišnoknjižnog podneska koji nije na taj način podnesen.<sup>15</sup> Pritom se prijedlog za upis podnosi isključivo putem javnog bilježnika, odnosno odvjetnika kao obvezanih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.<sup>16</sup>

Sudjelovanje je javnog bilježnika relevantno i u kontekstu upravljanja bračnom stečevinom, i to poslova izvanredne uprave, poput otuđenja, opterećenja ili davanja nekretnine u zakup ili najam na dulje od jedne godine.<sup>17</sup> Za poduzimanje poslova izvanredne uprave bračne stečevine potrebno je zajedničko poduzimanje posla ili pisana suglasnost drugoga bračnog druga (čl. 37. st. 2. ObZ 2015). Potpis bračnog druga koji daje suglasnost za poduzimanje posla izvanredne uprave mora biti ovjeren kod javnog bilježnika (čl. 37. st. 2. ObZ 2015). Prema ObZ-u 2015 riječ je o izvanrednim poslovima koji se poduzimaju na nekretninama ili pokretninama koje se upisuju u javne upisnike, poput promjena namjene stvari, većih popravaka, dogradnje, nadogradnje, preuređenja, otuđenja cijele stvari, davanja cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanja hipoteke na cijeloj stvari, davanja

3 V. odredbe čl. 32. te čl. 46. ObZ-a 2015.

4 Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama iz 2015., Nar. nov., br. 119/2015 (u daljnjem tekstu: Pravilnik o elektroničkom poslovanju u zemljišnim knjigama).

5 V. odredbu članka 3. Pravilnika o elektroničkom poslovanju u zemljišnim knjigama.

6 Pravilnik o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, Nar. nov., br. 23/2017.

7 O tome v. više u Hobljaj, Hana; Grbac, Mira; Nikolić, Viktorija; Marković, Danijela; Marčinko, Ivan, *Javnobilježnička služba kao jedinstveno provedbeno tijelo u elektroničkom poslovanju*, Javni bilježnik, vol. XXVII (2023), 50, str. 48.

8 Zakon o zemljišnim knjigama iz 2019., Nar. nov., br. 63/2019.

9 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2022., Nar. nov., br. 128/2022 (u daljnjem tekstu: Novela ZZK-a iz 2022.; ZIDZZK 2022).

10 V. odredbe čl. 10. ZIDZZK-a 2022.

11 Zakon o zemljišnim knjigama iz 2019., Nar. nov., br. 63/2019, 128/2022, 155/2023 (u daljnjem tekstu: ZZK).

12 Za raspravu oko načina na koji javni bilježnik utvrđuje izričito protivljenje stranke u kontekstu odredbe čl. 105. st. 4. ZZK-a, v. u Hobljaj, Hana; Nikolić, Viktorija; Grbac, Mira, *Javni bilježnici i zemljišnoknjižni postupci*, Pravo i porezi, br. 3/2023, str. 14.

13 V. odredbu čl. 36. st. 5. ObZ-a 2015.

14 O različitim funkcijama javnih bilježnika, v. Dika, Mihajlo, *Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj* (I.), Pravo i porezi, br. 12/2001, str. 4. et seq.

15 V. odredbu čl. 105. st. 6. ZZK-a.

16 V. odredbu čl. 105. st. 1., st. 3. i st. 4. ZZK-a. Za raspravu o novim rješenjima ZZK-a o isključivom elektroničkom podnošenju zemljišnoknjižnih podnesaka u kontekstu prava na pristup sudu, v. Bodul, Dejan, *Neke dvojbe oko načina podnošenja prijedloga za upis u zemljišne knjige*, lus-info od 15. 5. 2024., [https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/neke-dvojbe-oko-nacina-podnosenja-prijedloga-za-upis-u-zemljisne-knjige-60118?sc\\_src=email\\_327042&sc\\_lid=38637107&sc\\_uid=M7OP2FNCYj&sc\\_lid=19896&sc\\_gh=5d9234b53fb084401](https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/neke-dvojbe-oko-nacina-podnosenja-prijedloga-za-upis-u-zemljisne-knjige-60118?sc_src=email_327042&sc_lid=38637107&sc_uid=M7OP2FNCYj&sc_lid=19896&sc_gh=5d9234b53fb084401) (22. 5. 2024.).

17 V. odredbu čl. 37. st. 2. ObZ-a 2015. Za određenje poslova izvanredne uprave stvarju koja je u suvlasništvu v. i odredbu čl. 41. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz 1996., Nar. nov., br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 81/2015, 94/2017 (u daljnjem tekstu: ZV).

pokretne stvari u zalog, osnivanja stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari (čl. 37. st. 2. ObZ 2015).

Legalizacijska uloga javnog bilježnika u slučajevima otuđenja ili opterećenja nekretnine koja predstavlja bračnu stečevinu naglašena je i putem odredaba ObZ-a 2015 o zaštiti obiteljskog doma. Odredbom čl. 32. st. 2. ObZ-a 2015 izrijekom je određeno da bračni drug ne smije za trajanja braka otuditi 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. Tomu treba pridodati slučaj kad je pravna osnova obiteljskog doma koji je u naravi stan, a u kojem stanuje obitelj s maloljetnom djecom, ugovor o najmu. Ako je jedan bračni drug najmoprimac stana u kojem bračni drugovi stanuju zajedno s djecom nad kojom ostvaruju roditeljsku skrb, on ne može otkazati ugovor o najmu stana bez pisane suglasnosti drugoga bračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika, osim ako se radi o službenom stanu sukladno posebnim propisima (čl. 32. st. 3. ObZ 2015).

U radu će se analizirati novine ObZ-a 2015 o pojednostavnjenju postupka uknjižbe prava vlasništva te o raspolaganju bračnom stečevinom u kontekstu načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige, uzimajući u obzir i novija shvaćanja koja su je javila u praksi Vrhovnog suda Republike Hrvatske (v. *infra ad 2.*). Polazeći od sudjelovanja javnog bilježnika u pravnim poslovima čiji je predmet obiteljski dom koji nužno ne predstavlja bračnu stečevinu (*arg. ex* čl. 32. st. 1. i st. 3. ObZ 2015), raspraviti će se i pojedina pitanja obiteljskog doma te njegove zaštite, među ostalim, stavljajući odredbe ObZ-a 2015 u kontekst konvencijske i ustavne prakse u primjeni čl. 8. (Europske) konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda<sup>18</sup> (v. *infra ad 3.*).

## POJEDNOSTAVNENJE POSTUPKA UKNJIŽBE PRAVA VLASNIŠTVA NA BRAČNOJ STEČEVINI I ZAŠTITA POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Imovinski odnosi bračnih drugova propisani su u drugom dijelu ObZ-a 2015<sup>19</sup>, i to nakon propisivanja osobnih prava i dužnosti bračnih drugova.<sup>20</sup>

18 Zakon o potvrđivanju Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i Protokola br. 1., 4., 6., 7. i 11. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Nar. nov. – Međunarodni ugovori, br. 18/1997, 6/1999 – pročišćeni tekst, 8/1999 – ispravak, 14/2002 – Protokol br. 12. i 13., 13/2003, 9/2005, 1/2006 – Protokol br. 14., 2/2010, 13/2017 – Protokol br. 15. (u daljnjem tekstu: EK).

19 V. odredbe drugog dijela ObZ-a 2015 o institutu braka (čl. 12. do čl. 57.).

20 V. odredbe o osobnim pravima i dužnostima ObZ-a 2015 (čl. 30. do čl. 33.).

ObZ 2015, kao i prethodni Zakon iz 2003. godine<sup>21</sup>, sadrži odredbe o uređenju imovinskih odnosa bračnih drugova koje se primjenjuju na njihove imovinske odnose, osim ako su bračni drugovi imovinske odnose uredili bračnim ugovorom (čl. 34. ObZ 2015).

Bračni drugovi mogu imati bračnu stečevinu i vlastitu imovinu (čl. 35. ObZ 2015). Odredbom čl. 36. ObZ-a 2015 određena je bračna stečevina na isti način na koji je to činio i Zakon iz 2003. godine.<sup>22</sup> Bračna stečevina jest imovina koju su bračni drugovi stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice ili potječe iz te imovine (čl. 36. st. 1. ObZ 2015). Dobitak od igara na sreću i imovinska korist od autorskoga prava i autorskom pravu srodnih prava ostvarena tijekom bračne zajednice, bračna je stečevina (čl. 36. st. 2. ObZ 2015). Bračni su drugovi u jednakim dijelovima suvlasnici bračne stečevine, ako nisu drukčije ugovorili (čl. 36. st. 3. ObZ 2015). Kao i prema Zakonu iz 2003. godine<sup>23</sup>, imovina koju bračni drug ima u trenutku sklapanja braka ostaje njegova vlastita imovina (čl. 39. st. 1. ObZ 2015). Vlastita je imovina i imovina koju je bračni drug stekao tijekom bračne zajednice na pravnom temelju različitom od rada, odnosno onog određenog za bračnu stečevinu iz čl. 36. ObZ-a 2015 (čl. 39. st. 2. ObZ 2015). Autorsko je djelo vlastita imovina onoga bračnog druga koji ga je stvorio (čl. 39. st. 3. ObZ 2015).

Uzimajući u obzir normativni kontinuitet u uređivanju imovinskih odnosa bračnih drugova, određivanju bračne stečevine i vlastite imovine, (i) u kontekstu ObZ-a 2015 primjenjiva su doktrinarna shvaćanja i praksa koja se razvila po pitanju toga što pripada bračnoj stečevini, odnosno vlastitoj imovini bračnih drugova.<sup>24</sup> Novinu ObZ-a 2015

21 Obiteljski zakon iz 2003., Nar. nov., br. 116/2003, 17/2004, 136/2004, 107/2007, 57/2011 – v. čl. 52. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, 61/2011, 25/2013 – v. čl. 100. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, 5/2015 – v. Rješenje USRH, br. U-I-3101/2014 i dr. od 12. siječnja 2015. (u daljnjem tekstu: Zakon iz 2003.; ObZ 2003).

22 V. odredbe čl. 248., čl. 252. te čl. 254. st. 2. ObZ-a 2003.

23 V. odredbe čl. 253. te čl. 254. st. 1. ObZ-a 2003.

24 Tako v. Korać Graovac, Aleksandra, *Imovinski odnosi*, u: Alinčić, Mira; Hrabar, Dubravka; Jakovac-Lozić, Dijana; Korać Graovac, Aleksandra, *Obiteljsko pravo*, 3. izd., Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 501-506.; Gavella, Nikola, *Stjecanje prava vlasništva*, u: Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 567-570.; Brežanski, Jasna, *Dioba bračne stečevine u praksi Vrhovnog suda*, u: Rešetar, Branka; Župan, Mirela (ur.), *Imovinskopravni aspekti razvoda braka – hrvatski, europski i međunarodni kontekst*, Osijek: Pravni fakultet Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, 2011., str. 74-86.; Jelinić, Zvonimir, *Bračna stečevina u kontekstu Zakona o trgovačkim društvima*, u: Rešetar, Branka; Župan, Mirela (ur.), *Imovinskopravni aspekti razvoda braka – hrvatski, europski i međunarodni kontekst*, Osijek: Pravni fakultet Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, 2011., str. 123-132.; Rešetar, Branka; Josipović, Una, *Sporna pitanja bračne stečevine s osvrtom na bankovne ugovore bračnih drugova*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 50 (2013), 1, str. 115-138.

predstavlja odredba prema kojoj se uknjižba prava vlasništva na bračnoj stečevini koja je u naravi nekretnina može provesti na temelju prijedloga obaju bračnih drugova koji sadrži izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu kojom jedan bračni drug pristaje na uknjižbu prava vlasništva drugoga bračnog druga u jednakim dijelovima ili drukčije ako su tako ugovorili (čl. 36. st. 4. ObZ 2015). Na toj ispravi koja sadrži izričitu, pisanu i bezuvjetnu izjavu mora potpis bračnog druga koji pristaje na uknjižbu prava vlasništva drugoga bračnog druga biti ovjeren kod javnog bilježnika (čl. 36. st. 5. ObZ 2015). Opisanom se odredbom Zakona pojednostavnjuje postupak uknjižbe prava vlasništva na bračnoj stečevini onog bračnog druga koji nije upisan u zemljišnu knjigu iako nekretnina jest bračna stečevina, uzimajući u obzir propisane osnove njezina stjecanja iz čl. 36. ObZ-a 2015.<sup>25</sup> Potreba unošenja rješenja kojim se pojednostavnjuje postupak uknjižbe prava vlasništva na bračnoj stečevini bračnog druga u slučaju kad je samo jedan bračni drug upisan u zemljišnu knjigu kao vlasnik, obrazlagala se neujednačenom sudskom praksom o prometu nekretnina koje predstavljaju bračnu stečevinu, odnosno potrebom zaštite treće poštene osobe i povjerenja u zemljišne knjige.<sup>26</sup>

U domaćoj i poredbenoj praksi susjednih država s kojima dijelimo isto ishodište razvoja, prisutna su različita shvaćanja u slučaju kad je jedan bračni drug raspolagao bračnom stečevinom koja je u naravi nekretnina, i to onaj drug koji je upisan kao vlasnik u zemljišnoj knjizi, bez suglasnosti, odnosno sudjelovanja u pravnom poslu drugog bračnog druga. Neka shvaćanja govore u prilog zaštiti prava vlasništva drugog bračnog druga na bračnoj stečevini, dok druga osnovu nalaze u temeljnim načelima i funkcijama zemljišnih knjiga, načelu povjerenja u zemljišne knjige, a time i u zaštiti treće poštene osobe.<sup>27</sup>

Odstupajući od načela povjerenja u zemljišne knjige, Ustavni sud Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: USRH) izrazio je shvaćanje o apsolutnoj ništavosti pravnog posla kojim se raspolagalo zajedničkom imovinom bračnih drugova te u kojem je

sudjelovao samo jedan bračni drug.<sup>28</sup> (I) shvaćanje je Vrhovnog suda Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: VSRH) govorilo u prilog zaštiti prava vlasništva bračnog druga iako je nekretnina koja predstavlja bračnu stečevinu upisana samo na jednog bračnog druga.<sup>29</sup> U drugoj odluci iz 2011. godine USRH u određenoj mjeri odstupa od prethodno izraženog shvaćanja te naglašava da se u svakom pojedinačnom slučaju mora ocjenjivati valjanost pravnog posla uzimajući u obzir ponašanje, savjesnost i dobru vjeru svakog sudionika tog pravnog odnosa, pa i bračnog druga koji nije bio sudionik tog odnosa.<sup>30</sup> Na tom je tragu i odluka VSRH-a iz 2013. godine u kojoj je prednost dana načelu zaštite povjerenja u zemljišne knjige, a posljedično zaštiti stečenog prava treće savjesne osobe koja se poziva na to načelo.<sup>31</sup> Pritom VSRH zaključuje da to vrijedi i onda kada je bračni drug bio savjestan i nije znao za raspolaganje drugog bračnog druga; dakle, kada su i stjecatelj i drugi bračni drug bili u dobroj vjeri.<sup>32</sup> I praksa nižih, drugostupanijskih sudova, potvrđuje izraženo shvaćanje USRH-a o potrebi da se u svakom konkretnom slučaju ocjenjuje valjanost pravnog posla kojim se raspoložuje bračnom stečevinom uzimajući u obzir osobite okolnosti svakog konkretnog slučaja.<sup>33</sup> Posebice treba uzeti u obzir ponašanje, savjesnost i dobru vjeru svih sudionika određenog pravnog odnosa te bračnog druga koji nije bio sudionik tog odnosa.<sup>34</sup>

U kontekstu iznesenog shvaćanja o potrebi uzimanja u obzir ponašanja, savjesnosti i dobre vjere svih sudionika određenog pravnog odnosa te bračnog druga koji nije bio sudionik tog odnosa, 2020. godine VSRH dopustio je reviziju protiv drugostupanijske presude.<sup>35</sup> Podnošenje revizije dopušteno je zbog pitanja odnosa zaštite prava vlasništva bračnog druga na bračnoj stečevini u okolnostima slučaja kad je samo jedan bračni drug upisan u zemljišnu knjigu te načela povjerenja u zemljišne knjige.<sup>36</sup> VSRH je, odgovarajući na pravna pitanja

25 Tako v. Aras Kramar, Sladana, Širenje nadležnosti javnih bilježnika na području *obiteljskopравnih odnosa?*, u: Šago, Dinika; Čizmić, Jozo; Rijavec, Vesna; Janevski, Arsen; Lazić Smoljančić, Vesna; Sesar, Milijan; Galić, Aleš (ur.), *Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća*, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2017., str. 302.

26 Tako v. Vlada Republike Hrvatske, *Konačni prijedlog Obiteljskog zakona iz 2015. godine*, Zagreb, rujan 2015., [https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2019-01-18/080847/PZE\\_847.pdf](https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2019-01-18/080847/PZE_847.pdf) (22. 5. 2024.), str. 191. V. i Rešetar, Branka, *op. cit.* (bilj. 2), str. 169.

27 O temeljnim načelima i funkcijama zemljišne knjige, v. Josipović, Tatjana, *Zemljišne knjige*, u: Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 320-328.; Josipović, Tatjana, *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb: Informator, 2001, str. 133.

28 Odluka USRH-a, U-III-493/2002 od 13. listopada 2004., Nar. nov., br. 150/2004; Odluka USRH-a, U-III-821/2007 od 18. lipnja 2008., Nar. nov., br. 78/2008.

29 Presuda VSRH-a, Rev 2772/1995-2 od 23. travnja 1997.; Presuda VSRH-a, Rev 142/2004-2 od 19. listopada 2005.

30 Odluka USRH-a, U-III-103/2008 od 14. lipnja 2011., Nar. nov., br. 77/2011.

31 Presuda VSRH-a, Rev 1867/2012-2 od 29. listopada 2013.

32 Tako u *ibid.*

33 Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr 236/2017-5 od 27. svibnja 2017.

34 *Ibid.*

35 Riječ je o presudi Županijskog suda u Zadru, Gž-280/2019-2 od 5. rujna 2019. kojom je preinačena presuda Općinskog suda u Slavonskom Brodu, P-92/18-7 od 29. listopada 2018.

36 Istaknuta pravna pitanja u rješenju VSRH-a, Revd 157/2020-2 od 4. veljače 2020. kojim se dopušta revizija glase:

„1. Da li pravo vlasništva bračnog druga stečeno na temelju zakona (u ovoj pravnoj stvari zajedničkog vlasništva) na imovini koja je bračna stečevina s upisanim pravom vlasništva u zemljišnim knjigama na drugog bračnog druga, uživa jaču pravnu zaštitu i proizvodi pravne učinke *erga omnes* u odnosu na pravo stjecanja

zbog kojih je podnesena revizija u tom predmetu, prednost dao načelu zaštite povjerenja u zemljišne knjige.<sup>37</sup> Sud je naglasio da pravo stjecatelja koji je postupao s povjerenjem u zemljišne knjige ima jaču pravnu zaštitu od prava suvlasnika ili zajedničkog vlasnika čije je pravo vlasništva stečeno na temelju zakona, a u vrijeme stjecateljeva upisa prava u zemljišnu knjigu pravo vlasništva stvarnog vlasnika nije bilo upisano.<sup>38</sup> VSRH zaključuje da je u opisanoj pravnoj situaciji odlučna prvenstveno savjesnost stjecatelja, konkretno, tuženice.<sup>39</sup> Međutim, vidljivo je da (i dalje) postoje suprotna shvaćanja drugostupanjskih sudova koja prednost daju propisima Zakona (ObZ-a 2015) o suvlasništvu bračnih drugova na bračnoj stečevini. Tako je (i) u 2022. godini VSRH dopustio podnošenje revizije protiv drugostupanjske presude<sup>40</sup> zbog sadržajno istih pitanja.<sup>41</sup> Inače, suprotna shvaćanja po pitanju zaštite prava vlasništva bračnog druga na zajedničkoj imovini u okolnostima kad je samo drugi bračni drug upisan u zemljišne knjige ili pak zaštite načela povjerenja u zemljišne knjige, postoje i u poredbenim okvirima, pa i u okviru istog suda.<sup>42</sup>

telja koji je postupao s povjerenjem u zemljišne knjige i nije bio dužan istraživati izvanknjižno stanje, i koji je u dobroj vjeri upisao svoje pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo na nekretnini, dok još pravo bračnog druga nije bilo upisano (čl. 124. i čl. 130. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje ZV)?

2. Treba li u svakom konkretnom slučaju valjanost stjecanja stvarnih prava trećih osoba na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama na ime samo jednog bračnog druga, procjenjivati ovisno o ponašanju, dobroj vjeri i savjesnosti svih sudionika određenog pravnog odnosa, uključivši i onog bračnog druga koji nije bio sudionik tog odnosa, a koji je propustio svoje pravo vlasništva na imovini stečenoj u braku upisati u zemljišnim knjigama."

37 Rješenje VSRH-a, Rev 1031/2020-2 od 21. listopada 2020.

38 Tako u *ibid.*

39 Tako u *ibid.*

40 Riječ je o presudi Županijskog suda u Sisku, Gž-69/2020-4 od 3. veljače 2022., kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Zadru, P-2844/2019-42 od 7. siječnja 2020.

41 Istaknuta pravna pitanja u rješenju VSRH-a, Revd 2542/2022-2 od 6. rujna 2022. kojim se dopušta revizija glase:

„1. Uživa li pravo vlasništva bračnog druga stečenog na temelju zakona (u ovoj pravnoj stvari zajedničkog vlasništva) na imovini koja je bračna stečevina s upisanim pravom vlasništva u zemljišnim knjigama na drugog bračnog druga, jaču pravnu zaštitu i proizvodi pravne učinke *erga omnes* u odnosu na pravo stjecatelja koji je postupao s povjerenjem u zemljišne knjige i nije bio dužan istraživati izvanknjižno stanje, i koji je u dobroj vjeri upisao svoje pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo na nekretnini dok još pravo bračnog druga nije bilo upisano (čl. 124. i čl. 130. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima „Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)?  
2. Treba li u svakom konkretnom slučaju valjanost stjecanja stvarnih prava trećih osoba na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama na ime samo jednog bračnog druga procjenjivati ovisno o ponašanju, dobroj vjeri i savjesnosti svih sudionika određenog pravnog odnosa?“

42 Za kontradiktornu praksu Vrhovnog suda Republike Srpske v. u Radić, Darko; Krešić, Boris, *Kontradiktornosti presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine i Vrhovnog suda Republike Srpske u predmetima imovinskih odnosa između bračnih i vanbračnih partnera*, u: Jašarbegović, Amra; Ponjavić, Zoran; Hlača, Nenad; Pürner, Stefan; Kraljić, Suzana; Duraković, Anita; Demirović, Ramajana; Jelovac, Aldin (ur.), *Zbornik radova, Je-*

Polazeći od opisanih problema u prometu nekretninama koje predstavljaju bračnu stečevinu, neujednačenih shvaćanja o zaštiti načela povjerenja u zemljišne knjige i treće poštene osobe, odnosno davanja primata propisima o suvlasništvu bračnih drugova na bračnoj stečevini, još je više značajna uloga javnog bilježnika pri poduzimanju pravnih poslova te iniciranju odgovarajućih upisa u zemljišne knjige odmah po njihovu poduzimanju. Kao što je navedeno, ObZ-om 2015 pojednostavnjen je postupak uknjižbe prava vlasništva bračnog druga stečenog na temelju odredaba o bračnoj stečevini.<sup>43</sup> Novine ObZ-a 2015 očituju se i na području upravljanja i raspolaganja bračnom stečevinom. Zakon izrijeком određuje poslove redovite uprave te izvanredne poslove, po uzoru na rješenja ZV-a o upravljanju stvarju u suvlasništvu.<sup>44</sup>

Smatra se da je drugi bračni drug dao svoju suglasnost za poslove redovite uprave na nekretninama i pokretninama ako se ne dokaže suprotno (čl. 37. st. 1. ObZ 2015). Riječ je o poslovima poput redovitoga održavanja, iskorištavanja i upotrebe stvari za njezinu redovitu svrhu, ako ne izazivaju izvanredno velike troškove te su u interesu obaju bračnih drugova.<sup>45</sup> Za izvanredne poslove na nekretninama ili pokretninama koje se upisuju u javne upisnike poput promjena namjene stvari, većih popravaka, dogradnje, nadogradnje, preuređenja, otuđenja cijele stvari, davanja cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanja hipoteke na cijeloj stvari, davanja pokretne stvari u zalog, osnivanja stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari, potrebno je zajedničko poduzimanje posla ili pisana suglasnost drugoga bračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika (čl. 37. st. 2. ObZ 2015). U sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitoga upravljanja (čl. 41. st. 2. ZV; *arg. ex* čl. 38. ObZ 2015<sup>46</sup>).<sup>47</sup> Prema izričitom rješenju iz čl. 37. st. 3. ObZ-a 2015 nepostojanje suglasnosti za poslove redovite uprave te izvanredne poslove ne utječe na prava i obveze poštene treće osobe. Bračni drug bez čije je suglasnosti izvanredni posao poduzet (npr. posao otuđenja cijele stvari, osnivanja hipoteke na cijeloj stvari i sl.) ima pravo na naknadu štete koja mu je od strane drugog bračnog druga time uzrokovana (čl. 37. st. 3. reč. 2. ObZ 2015).

danaesti međunarodni naučni skup „Dani porodičnog prava“, Mostar: Pravni fakultet Univerziteta „Džemal Bijedić“ u Mostaru, 2023., str. 211–212.

43 V. odredbu čl. 36. st. 4. i st. 5. ObZ-a 2015.

44 V. odredbe čl. 40. te čl. 41. ZV-a.

45 V. odredbu čl. 37. st. 1. ObZ-a 2015. V. i Gavella, Nikola, *Suvlasništvo*, u: Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 693-694.; Rešetar, Branka, *op. cit.* (bilj. 2), str. 181.

46 Na bračnu stečevinu primjenjuju se odredbe propisa kojima se uređuju stvarnopravni i obveznopravni odnosi, ako ObZ-om 2015 nije drugačije određeno (čl. 38. ObZ 2015).

47 V. i Gavella, Nikola, *Suvlasništvo, op. cit.* (bilj. 45), str. 694.

Bračni drugovi mogu odstupati od zakonskog imovinskog režima te bračnim ugovorom urediti imovinskoppravne odnose na postojećoj ili budućoj imovini (čl. 40. st. 1. ObZ 2015). Relevantna je odredba čl. 40. st. 2. ObZ-a 2015 prema kojoj uglavci o upravljanju ili raspolaganju imovinom imaju pravni učinak prema trećima samo ako su upisani u zemljišne knjige, odnosno u javne upisnike kod kojih je upis nužan za stjecanje prava ili stvar ne može biti u upotrebi bez takva upisa. I kod sklapanja bračnog ugovora bitno je sudjelovanje javnog bilježnika. Bračni ugovor sklapa se u pisanom obliku, a potpisi bračnih drugova moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika (čl. 40. st. 3. ObZ 2015).

## POSTUPCI U ZAŠTITI OBITELJSKOG DOMA

Novinu ObZ-a 2015 predstavljaju odredbe o obiteljskom domu i njegovoj zaštiti.<sup>48</sup> Preporuka 81(15) o pravu bračnih drugova na korištenje obiteljskog doma i pravu na upotrebu stvari koje služe za potrebe kućanstva sadrži smjernice o zaštiti obiteljskog doma.<sup>49</sup> Tomu treba pridodati Načela Komisije za europsko obiteljsko pravo o imovinskim odnosima bračnih drugova<sup>50</sup> koja kao temeljno načelo ističu zaštitu obiteljskog doma<sup>51</sup>, uključujući i zaštitu obiteljskog doma čija je pravna osnova ugovor o najmu.<sup>52</sup> Propisivanje instituta obiteljskog doma i njegove zaštite prisutna je i u drugim pravnim sustavima. Međutim, promatrajući poredbenopravno, razlikuju se pretpostavke njegove zaštite.<sup>53</sup>

Među odredbama ObZ-a 2015 o osobnim pravima

i dužnostima bračnih drugova, Zakon određuje obiteljski dom kao obiteljsku kuću ili stan koji su bračni drugovi sporazumno odredili kao mjesto stanovanja, dakle, dom u kojem će stanovati s djecom nad kojom ostvaruju roditeljsku skrb.<sup>54</sup> Analizirajući rješenja o zaštiti obiteljskog doma, treba razlikovati dvije situacije.

**(1)** Odredbom čl. 32. st. 2. ObZ-a 2015 izriekom je određeno da bračni drug ne smije za trajanja braka otuditi 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. Polazeći od obiteljskog doma koji predstavlja (i) bračnu stečevinu, potreba suglasnosti drugoga bračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika proizlazi (i) iz odredbe čl. 37. st. 2. ObZ-a 2015 jer je riječ o izvanrednoj upravi stvarju u suvlasništvu. Međutim, ObZ 2015 izriekom zahtijeva suglasnost drugoga bračnog druga s ovjerom potpisa kod javnog bilježnika (i) za otkaz ugovora o najmu stana u slučaju kad on predstavlja pravnu osnovu obiteljskog doma.<sup>55</sup> Iznimno, to neće vrijediti u slučaju službenog stana sukladno posebnim propisima.<sup>56</sup>

**(2)** ObZ 2015 propisuje (i) pravozaštitni put, i to sudski izvanparnični postupak, ako izostane suglasnost drugog bračnog druga.<sup>57</sup> U slučaju da jedan bračni drug bez opravdanog razloga odbije dati drugom bračnom drugu suglasnost za otuđenje ili opterećenje nekretnine koja predstavlja bračnu stečevinu te obiteljski dom, sud može na prijedlog bračnog druga u izvanparničnom postupku donijeti odluku koja zamjenjuje suglasnost drugog bračnog druga (čl. 32. st. 4. ObZ 2015). Sudski izvanparnični postupak u kojem odluka suda nadomješta suglasnost stranke (bračnog druga) propisan je i u slučaju kad jedan bračni drug odbije dati drugom bračnom drugu suglasnost za otkaz ugovora o najmu stana.<sup>58</sup> Pritom je sud dužan voditi računa o stambenim potrebama obaju bračnih drugova i djece koja s njima stanuju te o drugim okolnostima slučaja (čl. 32. st. 4. ObZ 2015).

Ako bi, dakle, izostala suglasnost bračnog druga za koju je bitno sudjelovanje javnog bilježnika, u odnosu na otuđenje ili opterećenje nekretnine koja

48 V. odredbe čl. 32. te čl. 46. ObZ-a 2015. Istodobno s normativnim aktivnostima, donošenjem novog Obiteljskog zakona, institut obiteljskog doma i prava stanovanja djeteta u njemu bio je u interesu domaće doktrine. Tako v. doktorsku disertaciju obranenu na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu: Šimović, Ivan, *Pravo djeteta na stanovanje*, doktorska disertacija, Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2014.

49 Preporuka Vijeća Europe br. 81(15) o pravu bračnih drugova na korištenje obiteljskog doma i pravu na upotrebu stvari koje služe za potrebe kućanstva, <https://www.coe.int/en/web/cddj/recommendations-resolutions-guidelines> (23. 5. 2024).

50 Načela Komisije za europsko obiteljsko pravo o imovinskim odnosima bračnih drugova, <https://ceflonline.net/wp-content/uploads/Principles-PRS-English1.pdf> (23. 5. 2024.).

51 Načelo 4:5 Zaštita obiteljskog doma i pokućstva, u: Načela Komisije za europsko obiteljsko pravo o imovinskim odnosima bračnih drugova, *op. cit.* (bilj. 50). Načelo 4:56 sadrži smjernice o dodjeli obiteljskog doma i pokućstva te stvari nužnih za obavljanje profesionalne djelatnosti prilikom diobe bračne stečevine. V. u Načela Komisije za europsko obiteljsko pravo o imovinskim odnosima bračnih drugova, *op. cit.* (bilj. 50).

52 Načelo 4:6 Zaštita obiteljskog doma čija je pravna osnova ugovor o najmu, u: Načela Komisije za europsko obiteljsko pravo o imovinskim odnosima bračnih drugova, *op. cit.* (bilj. 50).

53 V., primjerice, § 1361b. i § 1568a. Njemačkog Gradanskog zakonika (*Bürgerliches Gesetzbuch*) iz 1896. godine (RGI S 195; s posljednjim izmjenama BGBl 2024 I Nr 163). V. više u Keidel, Theodor, *FamFG: Kommentar zum Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit*, 16. izd. München: C. H. Beck, 2009., str. 1254-1256. Među susjednim državama, v. čl. 194. Porodičnog zakona Republike Srbije, Sl. glasnik RS, br. 18/2005, 72/2011, 6/2015.

54 V. odredbu čl. 32. st. 1. ObZ-a 2015.

55 V. odredbu čl. 32. st. 3. ObZ-a 2015.

56 V. odredbu čl. 32. st. 3. ObZ-a 2015.

57 O sudskom izvanparničnom postupku radi zaštite obiteljskog doma, v. odredbe čl. 490. do čl. 492. ObZ-a 2015.

58 V. odredbu čl. 32. st. 4. u vezi s st. 3. ObZ-a 2015.

je i bračna stečevina i obiteljski dom, odnosno za otkaz ugovora o najmu stana koji je obiteljski dom, zaštita obiteljskog doma ostvarivala bi se u izvanparničnom postupku u kojem bi se odlukom suda nadomjestila izostala suglasnost drugoga bračnog druga.<sup>59</sup> Usto, ObZ 2015 odredbama o uredenju imovinskih odnosa bračnih drugova nakon prestanka braka ili bračne zajednice propisuje zaštitu obiteljskog doma, i to prava stanovanja jednog roditelja i zajedničkog maloljetnog djeteta u obiteljskom domu najdulje do razvrgnuća suvlasništva na toj nekretnini.<sup>60</sup> Sud može na zahtjev bračnog druga odrediti da pravo stanovanja u obiteljskom domu koji predstavlja bračnu stečevinu ostvaruje samo jedan roditelj sa zajedničkom maloljetnom djecom nad kojom roditelji ostvaruju roditeljsku skrb (čl. 46. st. 2. ObZ 2015).

Iz perspektive sudjelovanja javnog bilježnika u imovinskim odnosima bračnih drugova, bitno je pitanje je li konkretna nekretnina obiteljski dom. Iz odredaba čl. 32. st. 1. do st. 3. ObZ-a 2015 proizlazi da može biti riječ o nekretnini koja je bračna stečevina, ali i nekretnini koja kao pravni temelj ima ugovor o najmu. Dalje, otvara se pitanje primjene prakse koja se razvila u kontekstu čl. 8. EK-a, odnosno čl. 34. Ustava<sup>61</sup> o pravu na dom.

Zaštita prava na dom ostvarivala se u parničnom postupku pred domaćim sudovima i prije donošenja ObZ-a 2015. Riječ je o zaštiti ustavnog i konvencijskog prava na dom. U tom pogledu ističe se da je dom činjenično pitanje o kojem sud odlučuje primjenom kriterija trajnosti i faktične veze, uzimajući u obzir sve okolnosti konkretnog slučaja.<sup>62</sup> (I) u praksi Europskog suda za ljudska prava naglašava se da u tumačenju koncepta dom iz čl. 8. EK-a, koji ima autonomno značenje, treba uzeti u obzir činjenične okolnosti i postojanje dostatne i neprekinute veze s određenim mjestom te da je za pitanje doma irelevantna zakonitost posjeda prema domaćem pravu.<sup>63</sup>

Iz sudske prakse koja se javila u primjeni ObZ-a 2015, i to izvanparničnog postupka u kojem sud na zahtjev roditelja odlučuje o njegovu pravu stanovanja i zajedničkog maloljetnog djeteta u obiteljskom domu koji je (i) bračna stečevina, proizlazi da sudovi prihvaćaju određene postavke koncepta dom kako se on razvio u praksi Europskog suda u primjeni čl. 8. EK-a.<sup>64</sup> Kako je Europski sud istaknuo da je pitanje doma činjenično pitanje te da treba uzeti u obzir sve okolnosti predmeta, i domaći sudovi ocjenjuju postojanje dostatne i neprekinute veze osobe s određenim prostorom.<sup>65</sup> Unatoč uzimanju u obzir činjeničnih okolnosti predlagatelja, domaći sudovi inzistiraju na postojanju bračne stečevine kao bitne materijalnopravne pretpostavke zaštite obiteljskog doma u izvanparničnom postupku o pravu stanovanja jednog roditelja i zajedničkog maloljetnog djeteta do razvrgnuća suvlasništva.<sup>66</sup>

## ZAKLJUČAK

Sudjelovanje javnog bilježnika u imovinskim odnosima bračnih drugova naglašeno je novim ObZ-om 2015. Tim rješenjima treba pridodati odredbe ZZK-a, posebice nakon njegove Novele iz 2022. godine. Analizirajući pitanje pravnog prometa nekretnina koje predstavljaju bračnu stečevinu, kako je u radu istaknuto, prisutna su različita shvaćanja u slučaju kad je jedan bračni drug raspolagao bračnom stečevinom koja je u naravi nekretnina, i to onaj drug koji je upisan kao vlasnik u zemljišnoj knjizi, bez suglasnosti, odnosno sudjelovanja u pravnom poslu drugog bračnog druga. Neka shvaćanja govore u prilog zaštiti prava vlasništva drugog bračnog druga na bračnoj stečevini, dok druga osnovu nalaze u temeljnim načelima i funkcijama zemljišnih knjiga, načelu povjerenja u zemljišne knjige, a time i zaštiti treće poštene osobe.

Novije shvaćanje VSRH-a u kojem se taj sud priklanja zaštiti načela povjerenja u zemljišne knjige u slučaju raspolaganja nekretninom koja je bračna stečevina, u čijem raspolaganju ne sudjeluje drugi bračni drug niti je on upisan kao suvlasnik u zemljišnu knjigu, govori o kompleksnosti pravnog prometa takvim nekretninama. Nesigurnost u raspolaganju bračnom stečevinom koja je u naravi

59 Riječ je o izvanparničnom postupku radi nadomještanja pristanaka ili suglasnosti stranke. Tako v. Maganić, Aleksandra, *Novo uređenje obiteljskih izvanparničnih postupaka*, u: Barbić, Jakša (ur.), *Novo uređenje obiteljskih sudskih postupaka*, Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, 2014., str. 117-118. (I) novi Zakon o izvanparničnom postupku (Nar. nov., br. 59/2023; u daljnjem tekstu: ZIP) izrijekom je normirao, kao posebni izvanparnični postupak, postupak o imenovanju, određivanju rokova i druge radnje u slučajevima kad se stranke nisu suglasile o imenovanju, a zakonom je propisano da će to učiniti sud, odnosno da će svojom odlukom nadomjestiti izostalu suglasnost stranaka o određivanju nekog roka ili o poduzimanju neke druge radnje (v. čl. 117. te čl. 118. ZIP).

60 V. odredbu čl. 46. ObZ-a 2015.

61 Ustav Republike Hrvatske, Nar. nov., br. 56/1990, 135/1997, 8/1998, 113/2000, 124/2000, 28/2001, 41/2001, 55/2001, 76/2010, 85/2010, 5/2014 (u daljnjem tekstu: Ustav).

62 V. u Zaključci sa sastanka predsjednika Gradanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima gradanskih odjela županijskih sudova Republike Hrvatske, Su-IV-246/2015 od 16. i 17. rujna 2015.

63 V. u Council of Europe/European Court of Human Rights, *Guide*

on Article 8 of the European Convention on Human Rights, Right to respect for private and family life, home and correspondence, 2022, [https://www.echr.coe.int/documents/d/lechr/guide\\_art\\_8\\_eng](https://www.echr.coe.int/documents/d/lechr/guide_art_8_eng) (23. 5. 2024.), str. 106–108.

64 Za istraživanje prakse v. u Aras Kramar, Sladana, *Postupak radi zaštite obiteljskog doma – otvorena pitanja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 45 (2024), 1, str. 141–144.

65 Može biti riječ, među ostalim, o okolnostima da stranka uz tu nekretninu nema drugu nekretninu pogodnu za stanovanje, da je ulagala u tu nekretninu, da u njoj stanuje neprekidno dugi niz godina, da je tijekom zajedničkog života s bračnim drugom rođeno i dijete i sl. Tako v. u *ibid.*, str. 142.

66 Tako v. *ibid.*, str. 142–144.

nekretnina, pa i različita shvaćanja drugostupanj-  
skih sudova, i dalje su prisutna unatoč odredbi  
ObZ-a 2015 kojom se pojednostavnjuje postupak  
uknjižbe prava vlasništva na bračnoj stečevini u  
slučaju kad je upisan samo jedan bračni drug.  
Stoga je bitno aktualizirati ulogu javnog bilježnika  
u pravnom prometu nekretnine koja je bračna ste-  
čevina, posebice ako ona predstavlja i obiteljski  
dom.

Institut obiteljskog doma i njegove zaštite propisan  
je ObZ-om 2015. Pritom se kao smjernice navo-  
de Preporuka 81(15) o pravu bračnih drugova na  
korištenje obiteljskog doma te europska Načela o  
imovinskim odnosima bračnih drugova. Zaštita obi-  
teljskog doma ostvaruje se na dvije razine. Prvo,  
za otuđenje ili opterećenje obiteljske kuće ili stana  
koji predstavlja bračnu stečevinu i obiteljski dom u  
kojem stanuje drugi bračni drug i njihova djeca nad  
kojom ostvaruju roditeljsku skrb, potrebna je pisana  
suglasnost drugoga bračnog druga s ovjerom pot-  
pisa kod javnog bilježnika. Na pisanoj suglasnosti  
drugog bračnog druga inzistira se i u slučaju otk-  
aza ugovora o najmu stana u kojem stanuju bračni  
drug i njihova djeca nad kojom ostvaruju roditeljsku  
skrb. U tom kontekstu ostvaruje se legalizacijska

uloga javnog bilježnika. Dalje, ObZ-om 2015 po-  
stavljen je sudski izvanparnični postupak u kojem  
odluka suda nadomještava izostalu suglasnost  
drugoga bračnog druga. Stoga je iz perspektive  
javnog bilježnika (i suda) značajno odgovoriti na  
pitanje je li određena nekretnina obiteljski dom.

Iz odredaba čl. 32. st. 1. do st. 3. ObZ-a 2015 pro-  
izlazi da je riječ o nekretnini koja je bračna steče-  
vina, odnosno čiji je pravni temelj ugovor o najmu  
stana. Usto, Zakon određuje obiteljski dom kao  
obiteljsku kuću ili stan koji su bračni drugovi spo-  
razumno odredili kao mjesto stanovanja, dakle,  
središte života njih i djece nad kojom ostvaruju ro-  
diteljsku skrb. Tomu treba pridodati praksu koja se  
javila u primjeni ObZ-a 2015, i to izvanparničnog  
postupka u kojem sud na zahtjev roditelja odlučuje  
o njegovu pravu stanovanja i zajedničkog maloljet-  
nog djeteta u obiteljskom domu koji je (i) bračna  
stečevina. Iz opisane prakse proizlazi da sudovi  
prihvaćaju i određene postavke koncepta doma iz  
čl. 8. EK-a. U tom kontekstu domaći sudovi uzima-  
ju u obzir činjenične okolnosti predlagatelja (stran-  
ke) te ocjenjuju postojanje dostatne i neprekinute  
veze te osobe s određenim prostorom.



## SUMMARY

### PARTICIPATION OF THE NOTARY IN PROPERTY RELATIONS OF SPOUSES

The participation of the notary in the field of property relations of spouses was highlighted by the adoption of the new Family Act. In an attempt to respond to the uneven judicial practice, to strengthen legal certainty in the transaction of real estate which according to the Act is matrimonial property, as well as the principles on which the land register is based, the Family Act of 2015 simplified the procedure for registering ownership rights to matrimonial property. The issue of legal security in real estate transactions is being brought up to date again not only through recent amendments to the Act on Land Registers, but also through a more recent understanding adopted by the Supreme Court of the Republic of Croatia. Between the application of regulations on matrimonial property and the strengthening of the principles of land registry law, the Court gave priority to the principle of trust protection in land registry.

The novelties of the FA 2015 also includes provisions on the protection of the family home in the event of encumbrance or alienation of real estate that is (also) matrimonial property, or cancellation of the apartment rental agreement. (Also) in the context of the protection of the family home, the legalisation function of the notary is essential. In addition, the participation of the notary in (electronic) legal transactions is significant. With the novelties of the Act on Land Registers the connection of the electronic registration of rights, among others, on real estate that represents marital property, including the family home in the context of the FA 2015, with the drawing up of a notarial deed, solemnization (certification) or by certifying the signature on the document that is the basis for entry in the land register was achieved.

The paper will analyse the novelties of FA 2015 on the simplification of the procedure for registration of ownership rights and on the disposal of matrimonial property in the context of the principle of trust protection in land registers, taking into account the recent understandings that have appeared in practice. Starting from the participation of the notary in legal affairs the subject of which is the family home which does not necessarily represent marital property, individual issues of the family home and its protection will be discussed, placing the provisions of the FA 2015 in the context of convention and constitutional practice in the application of Art. 8. of the (European) Convention for the protection of human rights and fundamental freedoms.

**Keyword:** property relations of spouses, matrimonial property, real estate, family home, notary, court, non-contentious proceedings.

### LITERATURA

1. Aras Kramar, Sladana, *Postupak radi zaštite obiteljskog doma – otvorena pitanja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 45 (2024), 1, str. 135–151.
2. Aras Kramar, Sladana, *Širenje nadležnosti javnih bilježnika na području obiteljskopравnih odnosa?*, u: Šago, Dinka; Čizmić, Jozo; Rijavec, Vesna; Janevski, Arsen; Lazić Smoljanić, Vesna; Sesar, Milijan; Galič, Aleš (ur.), Zbornik radova s III. međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 2017., str. 299–321.
3. Bodul, Dejan, *Neke dvojbe oko načina podnošenja prijedloga za upis u zemljišne knjige*, lus-info od 15. 5. 2024., [https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/neke-dvojbe-oko-nacina-podnose-nja-prijedloga-za-upis-u-zemljisne-knjige-60118?sc\\_src=email\\_327042&sc\\_lid=38637107&sc\\_uid=M7OP2FNCYj&sc\\_lid=19896&sc\\_eh=5d9234b53fb084401](https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/neke-dvojbe-oko-nacina-podnose-nja-prijedloga-za-upis-u-zemljisne-knjige-60118?sc_src=email_327042&sc_lid=38637107&sc_uid=M7OP2FNCYj&sc_lid=19896&sc_eh=5d9234b53fb084401) (22. 5. 2024.).
4. Brežanski, Jasna, *Dioba bračne stečevine u praksi Vrhovnog suda*, u: Rešetar, Branka; Župan, Mirela (ur.), *Imovinskopravni aspekti razvoda braka – hrvatski, europski i međunarodni kontekst*, Osijek: Pravni fakultet Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, 2011., str. 71–95.
5. Council of Europe/European Court of Human Rights, *Guide on Article 8 of the European Convention on Human Rights, Right to respect for private and family life, home and correspondence*, 2022, [https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/guide\\_art\\_8\\_eng](https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/guide_art_8_eng) (23. 5. 2024.).
6. Dika, Mihajlo, *Javnobilježnička služba u Republici Hrvatskoj* (I.), Pravo i porezi, br. 12/2001, str. 3–7.

7. Gavella, Nikola, *Stjecanje prava vlasništva*, u: Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 429–574.
8. Gavella, Nikola, *Suvlasništvo*, u: Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 683–718.
9. Hoblaj, Hana; Grbac, Mira; Nikolić, Viktorija; Marković, Danijela; Marčinko, Ivan, *Javnobilježnička služba kao jedinstveno provedbeno tijelo u elektroničkom poslovanju*, Javni bilježnik, vol. XXVII (2023), 50, str. 37–67.
10. Hoblaj, Hana; Nikolić, Viktorija; Grbac, Mira, *Javni bilježnici i zemljišnoknjižni postupci*, Pravo i po-rezi, br. 3/2023, str. 12–21.
11. Jelinić, Zvonimir, *Bračna stečevina u kontekstu Zakona o trgovačkim društvima*, u: Rešetar, Branka; Župan, Mirela (ur.), *Imovinskopравни aspekti razvoda braka – hrvatski, europski i međunarodni kontekst*, Osijek: Pravni fakultet Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, 2011., str. 121–137.
12. Josipović, Tatjana, *Zemljišne knjige*, u: Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 273–336.
13. Josipović, Tatjana, *Zemljišnoknjižno pravo*, Zagreb: Informator, 2001.
14. Keidel, Theodor, FamFG: Kommentar zum Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 16. izd. München: C. H. Beck, 2009.
15. Korać Graovac, Aleksandra, *Imovinski odnosi*, u: Alinčić, Mira; Hrabar, Dubravka; Jakovac-Lozić, Dijana; Korać Graovac, Aleksandra, *Obiteljsko pravo*, 3. izd., Zagreb: Narodne novine, 2007., str. 495–533.
16. Maganić, Aleksandra, *Novo uređenje obiteljskih izvanparničnih postupaka*, u: Barbić, Jakša (ur.), *Novo uređenje obiteljskih sudskih postupaka*, Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, 2014., str. 89–119.
17. Načela Komisije za europsko obiteljsko pravo o imovinskim odnosima bračnih drugova, <https://ceflonline.net/wp-content/uploads/Principles-PRS-English1.pdf> (23. 5. 2024.).
18. Preporuka Vijeća Europe br. 81(15) o pravu bračnih drugova na korištenje obiteljskog doma i pravu na upotrebu stvari koje služe za potrebe kućanstva, <https://www.coe.int/en/web/cdcj/recommendations-resolutions-guidelines> (23. 5. 2024.).
19. Radić, Darko; Krešić, Boris, *Kontradiktornosti presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine i Vrhovnog suda Republike Srpske u predmetima imovinskih odnosa između bračnih i vanbračnih partnera*, u: Jašarbegović, Amra; Ponjavić, Zoran; Hlača, Nenad; Pürner, Stefan; Kraljić, Suzana; Duraković, Anita; Demirović, Ramajana; Jelovac, Aldin (ur.), *Zbornik radova, Jedanaesti međunarodni naučni skup „Dani porodičnog prava“*, Mostar: Pravni fakultet Univerziteta „Džemal Bijedić“ u Mostaru, 2023., str. 205–218.
20. Rešetar, Branka; Josipović, Una, *Sporna pitanja bračne stečevine s osvrtom na bankovne ugovore bračnih drugova*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 50 (2013), 1, str. 115–138.
21. Rešetar, Branka, *Komentar Obiteljskog zakona; I. knjiga; Temeljna načela, brak, pravni odnosi roditelja i djece, mjere za zaštitu prava i dobrobiti djece, posvojenje, skrbništvo, uzdržavanje, obvezno savjetovanje i obiteljska medijacija*. Zagreb: Organizator, 2022.
22. Šimović, Ivan, *Pravo djeteta na stanovanje*, doktorska disertacija, Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, 2014.
23. Vlada Republike Hrvatske, *Konačni prijedlog Obiteljskog zakona iz 2015. godine*, Zagreb, rujan 2015., [https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2019-01-18/080847/PZE\\_847.pdf](https://sabor.hr/sites/default/files/uploads/sabor/2019-01-18/080847/PZE_847.pdf) (22. 5. 2024.).

### Popis pravnih izvora

1. Njemački Gradanski zakonik (*Bürgerliches Gesetzbuch*) iz 1896. godine (RGI S 195; s posljednjim izmjenama BGBl 2024 I Nr 163).

2. Obiteljski zakon iz 2003., Nar. nov., br. 116/2003, 17/2004, 136/2004, 107/2007, 57/2011 – v. čl. 52. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, 61/2011, 25/2013 – v. čl. 100. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku, 5/2015 – v. Rješenje USRH, br. U-I-3101/2014 i dr. od 12. siječnja 2015.
3. Obiteljski zakon iz 2015., Nar. nov., br. 103/2015, 98/2019, 47/2020 – v. čl. 35. Zakona o Centru za posebno skrbništvo, 49/2023 – v. Odluku i Rješenje USRH, br. U-I-3941/2015 i dr. od 18. travnja 2023. i dva izdvojena mišljenja sudaca, 156/2023.
4. Porodični zakon Republike Srbije, Sl. glasnik RS, br. 18/2005, 72/2011, 6/2015.
5. Pravilnik o dopunama Pravilnika o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama, Nar. nov., br. 23/2017.
6. Pravilnik o tehničkim i drugim uvjetima elektroničkog poslovanja u zemljišnim knjigama iz 2015., Nar. nov., br. 119/2015.
7. Ustav Republike Hrvatske, Nar. nov., br. 56/1990, 135/1997, 8/1998, 113/2000, 124/2000, 28/2001, 41/2001, 55/2001, 76/2010, 85/2010, 5/2014.
8. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama iz 2022., Nar. nov., br. 128/2022.
9. Zakon o izvanparničnom postupku, Nar. nov., br. 59/2023.
10. Zakon o potvrđivanju Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda i Protokola br. 1., 4., 6., 7. i 11. uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Nar. nov – Međunarodni ugovori, br. 18/1997, 6/1999 – pročišćeni tekst, 8/1999 – ispravak, 14/2002 – Protokol br. 12. i 13., 13/2003, 9/2005, 1/2006 – Protokol br. 14., 2/2010, 13/2017 – Protokol br. 15.
11. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz 1996., Nar. nov., br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, 81/2015, 94/2017.
12. Zakon o zemljišnim knjigama iz 2019., Nar. nov., br. 63/2019.
13. Zakon o zemljišnim knjigama iz 2019., Nar. nov., br. 63/2019, 128/2022, 155/2023.

### Popis sudske prakse

1. Odluka USRH-a, U-III-103/2008 od 14. lipnja 2011., Nar. nov., br. 77/2011.
2. Odluka USRH-a, U-III-493/2002 od 13. listopada 2004., Nar. nov., br. 150/2004.
3. Odluka USRH-a, U-III-821/2007 od 18. lipnja 2008., Nar. nov., br. 78/2008.
4. Općinski sud u Slavonskom Brodu, P-92/18-7 od 29. listopada 2018.
5. Općinski sud u Zadru, P-2844/2019-42 od 7. siječnja 2020.
6. Presuda VSRH-a, Rev 142/2004-2 od 19. listopada 2005.
7. Presuda VSRH-a, Rev 1867/2012-2 od 29. listopada 2013.
8. Presuda VSRH-a, Rev 2772/1995-2 od 23. travnja 1997.
9. Rješenje VSRH-a, Rev 1031/2020-2 od 21. listopada 2020.
10. Rješenje VSRH-a, Revd 157/2020-2 od 4. veljače 2020.
11. Rješenje VSRH-a, Revd 2542/2022-2 od 6. rujna 2022.
12. Zaključci sa sastanka predsjednika Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova Republike Hrvatske, Su-IV-246/2015 od 16. i 17. rujna 2015.
13. Županijski sud u Sisku, Gž-69/2020-4 od 3. veljače 2022.
14. Županijski sud u Varaždinu, Gž Ovr 236/2017-5 od 27. svibnja 2017.
15. Županijski sud u Zadru, Gž-280/2019-2 od 5. rujna 2019.