

УДК: 347.626(497.11)

CERIF: S 130

ТИП РАДА: ПРЕГЛЕДНИ НАУЧНИ РАД

DOI: 10.55836/PiP_22206A

*Катари́на ДОЛОВИЋ БОЈИЋ**

**Ванредни професор Универзитета у Београду – Правног факултета,
Србија**

ПРАВНИ РЕЖИМ НЕПОКРЕТНОСТИ СТЕЧЕНИХ СРЕДСТВИМА ИЗ УГОВОРА О КРЕДИТУ ЗАКЉУЧЕНОГ ПРЕ ИЛИ У ТОКУ ТРАЈАЊА БРАКА**

Сажетак

У времену у којем се кувовина неокрећносћи – пре свећа сћанова – у значајној мери финансира средсћвима из кредитћа, а у којем сћаитћи-сћиика бележи повећан број развода бракова, постојаје актуелно ипћћање иравној режима неокрећносћи сћечених средсћвима из ућвора о кредитћу.

Неоћходно је разћраничитћи две ируће случајева: ирво, случајева када је један сућружник пре брака закључио ућвор о кредитћу и ићим средсћвима финансирао кувовину неокрећносћи, ири чему је кредитћ насћавио да оћћилаћује у браку; и друћо, случајева у којима је неокрећносћ финансирана средсћвима из кредитћа кувљена у браку, да би након ирестћанка брака један сућружник насћавио да оћћилаћује кредитћ.

* Електронска адреса аутора: k.dolovic@ius.bg.ac.rs.

** Чланак је настао као резултат рада на пројекту Правног факултету под називом „Савремени проблеми правног система Србије“ за 2022. годину.

Аутор зајача да осетљивости појединих ситуација некада наводи судове да уместио уишем стириктине примене пројиса крену уишем начела правичности. Иако је свако удаљавање од слова закона ојасно, несјорно је да је положеј судова често незавидан када је реч о имовинским односима суружника, будући да се одлуком уииче и на животи чланова једне породице.

Кључне речи: *Брак. – Искључива својина. – Режим заједничке својине. – Режим сусвојине. – Облиационојравни захтев.*

I Увод

Статистике показују да се све већи број станова финансира средствима добијеним закључењем уговора о кредиту.¹ Уговори о стамбеним кредитима се обично закључују на период од 10, 15, 20 или чак 30 година. Како је неспорно реч о дугом временском периоду, могуће је да након закључења уговора о кредиту са намером куповине непокретности купац закључи брак или да, пак, током отплате кредита узетог у браку дође до престанка брачне заједнице,² најчешће разводом или смрћу једног од суружника.³ Када су у питању разводи бракова,⁴

1 Куповина станова се у далекој већој мери финансира средствима из кредита у односу на куповину земљишта. Тако је у првој половини 2021. године чак 37% станова купљено на кредит. У односу на 2018, 2019, и 2020. годину очигледан је благи пораст броја купљених станова на кредит у односу на станове чија је цена исплаћена у готовини. Тако је у првој половини 2018. године 26% станова купљено средствима из кредита, у другој половини 2018. године 27%, у првој половини 2019. године 28%, док је у другој половини 2019. године овај проценат износио 29. Током 2020. године долази до благог скока процента станова купљених на кредит у оквиру укупног броја купљених станова, па тако он долази до 32–33%. Извор: Републички геодетски завод. Ови подаци се односе на Србију. Вид. Euronews, Само 16 одсто некретнина плаћено из кредита: шта стоји иза куповине станова за кеш, доступно на адреси: <https://www.euronews.rs/biznis/nekretnine/16718/samo-16-odsto-nekretnina-placeno-iz-kredita-sta-stoji-iza-kupovine-stanova-za-kes/vest>, 10. 3. 2022.

2 По чл. 30 ст. 1 Породичног закона, осим смрћу једног брачног друга и разводом, брак може престати и поништењем. Породични закон – ПЗ, *Службени гласник РС*, бр. 18/2005 и 6/2015.

3 У случају смрти једног брачног друга, приликом утврђивања састава заоставштине долази до издвајања по различитим основима, између осталог и издвајања за суружника оставиоца по основу брачне тековине. Оливер Антић, *Наследно право*, Београд, 2007, 52.

4 Међутим, занимљиво питање може бити и да ли закључење уговора о стамбеном кредиту, посебно оног са дужим – вишегодишњим роком отплате, може бити фактор „учвршћења“ брака. Ово посебно у ситуацији када је уговор о кредиту

очигледан је тренд пораста броја развода у односу на број закључених бракова.⁵

Све то рађа питање правног режима непокретности стечених средствима из кредита за време трајање брачне заједнице сада бивших супружника, али и непокретности коју је један супружник купио пре брака, а у највећој мери отплатио у браку.⁶

закључен у току брака и са идејом да буде отплаћиван заједнички од стране оба супружника. То питање би ипак остало изван теме овог рада.

- 5 Тако је, на пример, у 2020. години у Србији закључено 23.599 бракова, док је разведено 8.687. Вид. Републички завод за статистику, Закључени и разведени бракови, доступно на адреси: <https://www.stat.gov.rs/sr-latn/oblasti/stanovnistvo/zakljuceni-i-razvedeni-brakovi/>, 10. 3. 2022.

Што се тиче, пак, 2021. године, посматрано по месецима (од јануара до новембра), и то на броју од 1.000 закључених бракова, најмање развода у Србији је било у месецу августу – 101, док је највећи број развода забележен у новембру – 500,8. Републички завод за статистику, *Месечни статистички билтен*, доступно на адреси: <https://publikacije.stat.gov.rs/G2022/Pdf/G20223002.pdf>, 10. 3. 2022.

У 2020. години је у Београду закључен 6.031 брак, док је разведено чак 2.438 бракова. Статистички посматрано, то би значило да се на 1.000 закључених бракова разведе 404,2 брака. Занимљиво је тако да је највећи број развода бракова током 2020. године забележен на општини Савски венац, а најмањи на Новом Београду. Посматрано на нивоу Београда, број разведених бракова има тренд раста. Тако је у 2016. години број разведених на 1000 закључених бракова износио 265,9, 2017. године тај број је био 261,8, 2018. године – 299,9, док је 2019. године на 1.000 закључених бракова број разведених износио 308,2. Завод за информатику и статистику, Саопштење 47/2021, доступно на адреси: <https://zis.beograd.gov.rs>, 10. 3. 2022, интернет извор без броја стране.

- 6 Занимљиво питање је и да ли је пандемија вируса Covid-19 утицала, и ако јесте, на који начин је утицала на број закључених и разведених бракова, као и на промет непокретности. Наиме, како је пандемија погодила читав свет, те утицала на све сфере друштва, поставља се питање да ли је двогодишња борба против вируса праћена мерама изолације, карантина, полицијског часа, забране окупљања утицала и на човека као појединца – на његову породицу, те на који начин је овај нови начин живота утицао на одлуке у погледу закључења брака, односно његовог престанка разводом. С друге стране, поставља се питање да ли је светска криза праћена пандемијом утицала на тржиште некретнина.

Што се тиче броја закључених бракова, уколико посматрамо Београд, очигледан је тренд смањења броја закључених брака. Тако је током 2016, 2017, 2018. и 2019. године број закључених бракова у Београду прелазио бројку од 9.000, да би током 2020. године, као што смо већ написали, износио нешто преко 6.000. То је и логично имајући у виду различите мере које су постојале од тренутка настанка пандемије, а у погледу забране окупљања. Завод за информатику и статистику, Саопштење 47/2021, интернет извор без броја стране. За стање у САД-у вид. Brandon G. Wagner, Kate H. Choi, Philip N. Cohen, „Decline in Marriage Associated with the COVID-19 Pandemic in the United States“, *SOCIUS*, Vol. 6, 2020, доступно на адреси: <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/2378023120980328>, 10. 3. 2022.

У погледу броја развода, а посматрано на нивоу Београда, уочљиво је значајно повећање броја разведених бракова, посматрано процентуално у односу на број од

Приликом одлучивања пред судовима се отварају бројна питања: утврђивање тренутка закључења уговора о кредиту; утврђивање тренутка стицања права својине на непокретности купљеној средствима из кредита; утврђивање тренутка закључења брака; утврђивање тренутка престанка брачне заједнице (уколико је до истог дошло);⁷ питање начина отплате кредита након прекида брачне заједнице – да ли су супружници наставили да отплаћују кредит заједно, или је пак то наставио да чини само један од супружника?

Сва та питања могу се поставити и за ванбрачне партнере, односно питање режима непокретности стечених средствима из кредита може се поставити и онда када су непокретности стечене или бар отплаћиване у току трајања заједнице живота ванбрачних партнера. Овде сада неминовно улазимо и у питање појма ванбрачне заједнице које је далеко деликатније. Наиме, тренутак закључења и престанка брака је увек неспоран, будући да је реч о подацима који се уписују у матичне књиге. Код брачне заједнице евентуално може бити споран тренутак престанка фактичке брачне заједнице као заједнице живота, уколико је исти претходно, те се из тог разлога не поклапа са тренутком формалног престанка брака, на пример са тренутком правноснажности пресуде о разводу брака.

Постављени проблем је неопходно посматрати из два потпуно различита угла. Наиме, могућа су два сценарија: први, када је непокретност финансирана средствима из кредита купљена пре брака од стране

1.000 закључених бракова. Тако је током 2016. године на 1.000 закључених бракова број развода износио 265,9; 2017. године овај број је био 261,8; 2018. – 299,9; док је током 2019. године на 1.000 закључених бракова број разведених износио 308,2. Као што смо већ написали у претходним редовима, током 2020. године у Београду смо на 1.000 закључених бракова имали 404,2 развода. Завод за информатику и статистику, Саопштење 47/2021, интернет извор без броја стране.

Што се тиче тржишта некретнина, било је за очекивати да промет буде смањен. Међутим, десило се супротно – цене станова су порасле, а промет упркос томе порастао. По речима стручњака објашњење за ову само наизглед нелогичну појаву јесте у томе да је пандемија изазвала код људи страх и панику, те су се одлучивали за инвестирање у непокретност као сигурну инвестицију. Вид. BBC News на српском, Корона вирус и некретнине: зашто је продаја станова у Србији процветала усред пандемије, доступно на адреси: <https://www.bbc.com/serbian/lat/srbija-59180361>, 10. 3. 2022.

- 7 Уколико брак престаје поништењем или разводом релевантан је тренутак правноснажности пресуде о поништењу или разводу брака. Вид. чл. 30 ст. 2 Породичног закона. То би био тренутак када је брак и формално окончан. Друго је питање фактичког престанка заједнице живота супружника који често претходни пресуди, посебно у случају развода брака. Поред тога, брак може престати и смрћу једног од супружника. Тада се може отворити питање да ли су супружници све до тренутка смрти једног од њих остваривали заједницу живота.

једног од будућих супружника и други, када је уговор о кредиту, као и уговор о продаји стана закључен у току трајања брака. У првом случају, проблем настаје онда када је кредит који је пре брака подигао један од будућих супружника отплаћиван касније у току брака од стране оба супружника. У другом случају, до спора може доћи уколико након прекида брачне заједнице само један супружник настави да извршава обавезе из уговора о кредиту.

У решавању спорних случајева видећемо да пракса лута из, могло би се рећи, разумљивих разлога. Наиме, применимо ли општа правила стварног права – правила о стицању права својине, правила о режиму заједничке својине, у небројано много случајева у пракси дошли бисмо до неправичних решења. Пођемо ли, с друге стране, путем начела правичности, страхујемо да би могло доћи до повреде фундаменталних правила својинскоправних односа те одредаба Закона о основама својинскоправних односа,⁸ али и одредаба ПЗ који регулише имовинске односе супружника. Ипак, начело правичности често добија у судским одлукама (и то чак одлукама највишег суда) предност или бар „ранг“ материјалног права. Тако је у једној одлуци Врховни суд Србије заузео став да „осим по принципу ‘према њиховом доприносу’ деоба имовине супружника може се вршити и према принципу ‘правичности’.“⁹ Колико год овај став суда у неким ситуацијама може бити коректив очигледно неправичних решења до којих доводи примена позитивног права, исти став је и те како опасан јер отвара врата широкој дискреционој моћи суда која даље постаје погодна тло за стварање неуједначене судске праксе. Начело правичности би могло наћи своје место примене, али никако онда када у конкретном случају нема правне празнине. Отуда је неопходно ићи путем примене правила позитивног права те само у тим оквирима пронаћи решење које ће бити и законито, а с друге стране и правично у мери у којој то прописи дозвољавају. Крене ли се само путем примене начела правичности, створиће се једна неуједначеност и разноликост у одлучивању, а правна сигурност ће бити озбиљно пољуљана. Ипак, не би требало бити ни престрог. Некада је и те како лакше узети научни став по одређеном правном питању него пресудити у спору чији ће исход утицати на имовинске односе, а самим тим и животе (бивших) супружника и њихове деце.

8 Закон о основама својинскоправних односа – ЗОСО, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80 и 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96 и *Службени гласник РС*, бр. 115/2005 – др. закон.

9 Пресуда Врховног суда Србије, Рев. 791/05. Гордана Станковић (ред.), *Збирка сен-џенци из грађанској права и грађанској процесној права, књига прва*, Београд, 2018, 159.

II Стицање заједничке својине

Нужно је разликовати појам заједничке имовине супружника од појма заједничке својине супружника.¹⁰ Наиме, док је право својине само једно субјективно грађанско право, под имовином се подразумева скуп имовинских права и обавеза – поред права својине, дакле, у појам имовине улазе и друга стварна и уопште апсолутна права, облигациона права, али и обавезе.¹¹ Ипак, нас у овом раду занима заједничка својина супружника, као појам ужи од појма заједничке имовине супружника, односно још уже – право својине на непокретности стеченој средствима из уговора о кредиту.

Закон о основама својинскоправних односа, у чл. 18 ст. 1 и 2, прописује да право заједничке својине може постојати у случајевима и под условима одређеним законом, те да је реч о својини више лица на неподељеној ствари када су њихови удели одредиви, али нису унапред одређени. Институт заједничке својине регулисан је и Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова.¹² Тако законодавац прописује да се право својине може уписати у јавни регистар као својина, сусвојина и као заједничка својина,¹³ те да се заједничка својина на непокретности уписује на име свих заједничара.¹⁴

Заједничка својина настаје искључиво на основу закона. То би значило да се режим заједничке својине на ствари не може установити правним послом.¹⁵ Даље, судска одлука овде не би имала конститутивно дејство, што значи да суд својом одлуком не би могао да ствара режим заједничке својине, већ само да у евентуалном спору констатује да је одређена ствар у режиму заједничке својине.¹⁶ Отуда, како каже и сам законодавац, заједничка својина настаје у случајевима и под условима

10 О различитим имовинским режимима у браку у упоредном праву вид. World Bank Group, *World Development Report 2012: Gender Equality and Development*, доступно на адреси: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/4391>, 5. 3. 2022, 162; Barbara Stark, *International Family Law: An introduction*, Aldershot – Burlington, 2005, 117–118.

11 Вид. Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Београд, 1999, 162.

12 Закон о поступку уписа у катастар непокретности и водова – ЗПУКНВ, *Службени гласник РС*, бр. 41/2018 и 95/2018, чл. 3 ст. 1 тач. 4.

13 ЗПУКНВ, чл. 7 ст. 1.

14 ЗПУКНВ, чл. 7 ст. 4.

15 Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo, Svezak prvi*, Zagreb, 2007, 726.

16 Пресуда Врховног касационог суда, Рев. 1825/16 од 1. 11. 2017. Доступно у бази *Ing Pro*.

одређеним законом.¹⁷ Имајући у виду предмет овог рада, нас занима заједничка својина супружника, односно по речима законодавца онај „случај“ када заједничка својина настаје у браку а стичу је супружници.

Појам тзв. брачне тековине одређен је чл. 171 ст. 1 ПЗ. Реч је о имовини коју су супружници стекли радом у току трајања заједнице живота у браку. Дакле, услови о којима законодавац говори у чл. 18 ЗОСО јесу услови неопходни за настанак режима заједничке својине, а у случају брачне тековине прописани су чл. 171 ст. 1 Породичног закона – рад и заједница живота супружника.¹⁸

Уколико је реч о стицању права својине на непокретности на основу пуноважно закљученог уговора о продаји (будући да је предмет нашег интересовања у овом раду стицање непокретности куповином средствима из уговора о кредиту), да би та непокретност била у режиму заједничке својине супружника неопходно је да је упис у катастар непокретности¹⁹ извршен на основу пуноважног уговора у току трајања брака. Само би на тај начин били испуњени услови прописани законом за настанак режима заједничке својине на непокретној ствари.

Међутим, поставља се питање тренутка стицања уколико би било речи о тзв. ванкњижној својини, будући да тада не би могао да се као релевантан узима тренутак уписа јер уписа не би ни било.²⁰ У судској пракси се искристалисао став да би се, у случају да је из одређеног разлога немогуће извршити упис у катастар непокретности,²¹ а реч је о случајевима када упис по правилу има конститутивно дејство, право својине стицало на основу пуноважног правног основа и стечене државине ствари.²²

17 ЗОСО, чл. 18 ст. 1.

18 „Заједница живота у браку, осим емотивне, родитељске, партнерске и других облика заједнице, подразумева и економску заједницу, у којој оба партнера имају одређене улоге и на свој начин доприносе функционисању и добробити исте.“ Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж. 6879/19 од 20. 12. 2019. године, доступно у бази *Intermex судска пракса*.

19 Чл. 33 ЗОСО прописано је да се право својине на непокретности на основу правног посла стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

20 Више о појму ванкњижне својине вид. Катарина Доловић Бојић, „Савесност као услов стицања права својине“, *Правни животић*, бр. 10/2017, 562–563.

21 Само један од случајева који улазе у појам ванкњижне својине јесте ситуација када, из одређеног разлога, није могуће извршити упис права својине у јавни регистар.

22 Вид. Пресуду Апелационог суда у Београду, Гж. 2721/2011 од 22. 2. 2012. године. Реч је о стицању својине на непокретности која није уписана у катастар. У делу пресуде који је доступан у бази судске праксе *Paragraf Lex* наведено је само да је у конкретном случају реч о непокретности која није уписана у катастар, те да се

Дакле, статус заједничара на одређеној непокретности стиче се тренутком уписа власништва у јавни регистар. Када се поступак за поделу брачне тековине окончава судском одлуком – суд установљава које ствари се налазе у режиму заједничке својине и приступа њеној деоби тако што утврђује уделе оба супружника, чиме се из режима заједничке својине прелази у режим сусвојине.²³ Самом судском одлуком се дакле не стиче статус заједничара, односно заједничка својина на конкретној ствари. Заједничар се, дакле, постаје тренутком стицање права својине – код књижне својине уписом у регистар, а код ванкњижне стицањем државине на основу пуноважног уговора.

Чињеница што су средства за куповину непокретности обезбеђена на основу уговора о кредиту није од значаја за стицање права својине те режим у којем ће се купљена непокретност налазити. Ово из разлога што ни исплата цене није услов за стицање права својине. Па тако, чињеница што ће се новац којим је исплаћена цена непокретности враћати банци годинама кроз отплату кредита нема утицај на већ стечено право својине, као ни на режим у којем се непокретност налази. Прекид брачне заједнице сам по себи такође не утиче на режим непокретности стечених у браку – реч је о већ стеченом праву.²⁴ На промену режима не утиче ни чињеница што након престанка брачне заједнице отплату кредита можда преузме само један од супружника, иако је чл. 187 ст. 1 ПЗ прописано да за заједничке обавезе супружници одговарају солидарно. Како је заједничка својина, по слову закона, својина више лица на неподељеној ствари – на којој су, дакле, удели одредиви, али нису унапред одређени, то се све до деобе не може говорити ни о как-

због тога ради о ванкњижној својини. Ми полазимо од претпоставке да упис непокретности није био могућ јер је једино тада исправно говорити о ванкњижној својини.

- 23 У једној својој одлуци Апелациони суд у Београду тако сликовито објашњава да суд у споровима за поделу брачне тековине поступа по фазама – у првој фази утврђује укупну имовинску масу, односно када је у питању својина установљава се врста, количина и вредност стечених материјалних добара (покретних и непокретних ствари); у другој фази се врши издвајање ствари које су у режиму посебне имовине; у трећој фази се утврђује радни допринос сваког члана заједнице и у четвртој, суд коначно приступа одлучивању о величини удела сваког брачног друга у заједничкој имовини. Вид. Решење Апелационог суда у Београду, Гж. 1263/2012 од 6. 12. 2012. године. Доступно у бази *Paragraf Lex*.
- 24 Право својине је најшире у границама закона право држања, употребе и располагања стварју. Гаранције неповредивости права својине прописане су не само националним законодавствима, већ и међународним актима. Право својине може бити ограничено и одузето само у јавном интересу и на основу закона. Право својине је апсолутно, искључиво и трајно. François Terré, Philippe Simler, *Droit civil, Les biens*, Paris, 2014, 147–156.

вим уделима супружника, већ је стечена непокретност заједничка.²⁵ Дакле, до поделе брачне тековине може доћи у току или након престанка брачне заједнице, и тек тада престаје да постоји режим заједничке својине.²⁶

III Уговор о кредиту закључен пре брака

Закључењу брака може претходити куповина стана једног од будућих супружника средствима из кредита. Како је најчешће реч о уговорима са вишегодишњим роком отплате кредита, то је могуће да након што купац стана на кредит исплати одређени број рата кредита, закључи брак те настави да кредит отплаћује у браку. Ствар постаје деликатнија уколико већи део кредита буде отплаћен у току трајања брачне заједнице. Стога се поставља питање: у којем је правном режиму стечена непокретност?

На ово питање је могуће одговорити на различите начине. С једне стране, пођемо ли од тога на који начин је стечена својина на купљеној непокретности, долазимо до одговора да је право својине на непокретности стечено у тренутку уписа права својине у катастар непокретности, на основу пуноважно закљученог уговора о продаји, а средствима из кредита. Како је уговор о продаји закључио један од бивших супружника у својству купца, то је једино он и могао бити уписан у катастар као власник купљене непокретности, будући да у том тренутку и није био у браку.²⁷ Следствено томе, стечена непокретност би била у режиму одвојене својине једног супружника.

25 Право да захтевају деобу заједничке имовине имају, по чл. 181 ПЗ, супружници, наследници умрлог супружника и повериоци оног супружника из чије се посебне имовине нису могла намирити њихова потраживања.

26 „Удели супружника се, иначе, приликом поделе брачне тековине утврђују у истој сразмери за сва права и обавезе у тренутку престанка заједнице живота у браку. Евентуално се већи удео једног супружника у стицању појединог права из заједничке имовине може утврдити само ако је то право економски самостално у односу на остала права из заједничке имовине, а супружник је у стицању тог права учествовао и приходима из своје посебне имовине.“ Пресуда Врховног касационог суда, Рев. 539/17 од 21. 9. 2017. године. Гордана Станковић (ред.), *Збирка сенџеници из грађанској права и грађанској процесној права, књиџа група*, Београд, 2019, 110.

27 У том смислу се изјашњава и Апелациони суд у Београду у једној својој одлуци те наводи да „када је стан купљен годину дана пре закључења брака са туженим-противуужиоцем делом сопственим средствима, а делом од кредита који је почела да отплаћује још пре него што је купила предметни стан, који је отплаћиван током трајања брака и од средстава остварених издавањем тог стана, па није стечен радом у току трајања заједнице живота у браку, не представља заједничку имовину“.

С друге стране, ставимо ли начело правичности испред правила о својинскоправним односима, односно норми о стицању права својине на непокретности долазимо до потпуно другачијег закључка. Наиме, правичност би нас водила путем утврђивања величине удела супружника у предметној непокретности. Наиме, предметна непокретност би се на тај начин сматрала брачном тековином, те би била у режиму заједничке својине супружника. Током судског поступка поделе брачне тековине поставило би се питање доприноса сваког супружника понаособ у стицању брачне тековине, па у оквиру тога и доприноса у отплати кредита. Ту би се даље отварало питање и у којој мери је супружник који је и закључио уговор о кредиту и уговор о продаји непокретности отплатио кредит пре брака, те да ли је одређени износ новца дао на име учешћа. Идући путем правичности судови, дакле, могу закључити да је непокретност купљена пре брака ипак у режиму заједничке својине, будући да је највећи део цене исплаћен у браку.²⁸

Колико год овај други начин изгледао правично, он би довео до тоталне правне збрке. Наиме, поставило би се питање како нешто што је до једног тренутка било искључива својина једног супружника одједном постаје заједничка својина оба супружника. Као друго битно питање јавило би се да ли је то неки нови начин стицања својине посматрано из угла другог супружника, те колико је то други супружник у браку требало да учествује у отплати/помоћи приликом отплате кредита да би стекао својство заједничара у нечему што је пре брака била искључива својина његовог брачног друга. Дакле, кренемо ли путем примене начела правичности, доводимо у питање правила о стицању права својине.

Питамо се да ли би било могуће задовољити оба захтева – и захтев за поштовањем основних правила о стицању права својине и начело правичности. Чини нам се да је то ипак могуће. И више од тога – да је то једино правно коректно решење. Кренимо, наравно, прво од правила о стицању права својине на непокретности. Неспорно је да се право својине на купљеној непокретности стиче у тренутку уписа у катастар непокретности.²⁹ Како је тренутак уписа у катастар претходио тренутку закључења брака то је као власник једино могао бити уписан супружник који је и закључио уговор о продаји стана. Такође, из чињенице

Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж. 6964/2013 од 17. 12. 2014. године. Доступно у бази *Paragraf Lex*.

28 Пресуда Окружног суда у Ваљеву, Гж. 1531/97 од 10. 11. 1997. године, доступно у бази *Ing Pro*. У овом спору непокретност није купљена средствима из кредита, али је цена исплаћивана у ратама. Како је непокретност купљена непосредно пре закључења брака, а три рате исплаћене у првој години брака, суд је сматрао да је спорна непокретност у режиму заједничке својине супружника.

29 Осим у случају ванкњижне својине, о чему је већ било речи.

да су закључење уговора и сам упис претходили закључењу брака произлази да се на овом месту не може применити ни фикција из ПЗ у погледу тога да иако је уписан само један – сматраће се да су уписана оба супружника.³⁰ Стога, непокретност је у искључивој својини једног брачног друга. Ипак, чињеница да је кредит у одређеној мери отплаћиван у току трајања брачне заједнице мора бити узета у обзир, али понављамо, не у смислу основа некаквог необјашњивог преласка непокретности из режима посебне у режим заједничке својине, нити у светлу критеријума за утврђивање удела приликом поделе лажне брачне тековине. Сматрамо да се та „неправда“ према другом супружнику може отклонити само путем облигационоправног (а не стварноправног) захтева који би други супружник поднео против супружника – власника непокретности. Висина облигационоправног захтева одговарала би учешћу супружника-невласника у отплати кредита/помоћи супружнику-власнику у отплати кредита. Дакле, то што је супружник-невласник у току трајања брака учествовао у отплати кредита посматраће се „као свако друго помагање у враћању позајмљеног новца“ – овде није реч о улагању у повећање вредности ствари, већ о помоћи у враћању дуга – тзв. стицање без основа посматрано из угла супружника-власника.³¹

Када је реч о ситуацији у којој су уговор о кредиту и уговор о продаји стана закључени пре брака, не би требало заборавити да је некада могуће да су супружници пре брака били ванбрачни партнери, те да су живели у ванбрачној заједници. У том случају би онда у заједничку имовину супружника улазила и имовина стечена за време трајања ванбрачне заједнице.³²

Како је живот непредвидив могуће је да је супружник у једном браку закључио уговор о кредиту, који је касније наставио да отплаћује у другом браку, заједно са другим супружником. Овде би се поставило питање, с једне стране, правног режима купљене непокретности, а с друге стране права супружника из другог брака који је помогао свом супружнику у отплати стана који је овај купио у првом браку. Непокретност би неспорно била у режиму заједничке својине, и то супружника који је узео кредит и његовог бившег супружника из првог брака – у случају да је извршена деоба, прешло би се на режим сусвојине, док би супружник из другог брака имао само право на облигационоправни

30 Ово, наравно, важи само за случајеве стицања заједничке својине пре почетка важења ЗПУКНВ.

31 Tomislav Aralica, *Bračna stečevina i drugi imovinski odnosi bračnih drugova u sudskoj praksi*, Zagreb, 2017, 52.

32 Вид. одлуку Врховног суда Србије, Гж. 4443/72. *Збирка судских одлука из области грађанској права 1973–1986*, Београд, 1986, 216.

захтев према свом супружнику будући да му је помагао у отплати кредита – извршавању заједничке обавезе супружника из првог брака.

IV Уговор о кредиту закључен у току трајања брака

Уколико је непокретност купљена у браку средствима из кредита, поставља се питање да ли ће чињеница што је након престанка брака само један супружник наставио да отплаћује кредит бити од утицаја на режим непокретности, односно да ли ће тај супружник стећи право на већи удео у заједничкој својини спорне непокретности?

Наиме, уговором о стамбеном кредиту уговорен је и рок отплате на обично дужи низ година. У том временском периоду може доћи до престанка постојања брачне заједнице – смрћу, поништењем или разводом брака. Престанком брака отвара се питање поделе брачне тековине. Уколико супружници не постигну споразум, приступа се судској деоби брачне тековине те утврђивању доприноса супружника у њеном стицању. На тај начин се из режима заједничке својине прелази на режим сусвојине. Уколико другачије не буде утврђено током поступка – уколико један супружник не докаже да је у већој мери доприносио стварању брачне тековине, удели супружника у стицању су једнаки.

Проблем може настати онда када кредит „надживи“ брак, што се неретко и дешава, и то из најмање три очигледна разлога: прво, дугог рока отплате кредита; друго, све већег броја ситуација у којима се куповина непокретности финансира из кредита; и треће, тренда повећања броја развода бракова.³³

Уколико је током трајања брака кредит отплаћиван заједничким напорима оба супружника, те исто тако и настављено након прекида брачне заједнице, ствар је неспорна.

33 Иначе, у бракоразводној парници покренутој тужбом једног супружника за развод брака не може се одлучивати о деоби брачне тековине, осим уколико не постоји споразум о деоби, када је могуће истовремено одлучивање и о разводу брака, и о деоби заједничке имовине. Уколико се, пак, странке у поступку за споразумни развод брака сагласе да немају заједничку имовину, па се таква констатација унесе у изреку пресуде о разводу, тиме није преклудирано право брачних другова да након тога у посебној парници утврђују својину на имовини стеченој у браку. Ако се уз предлог за споразумни развод брака доставља и споразум о деоби заједничке имовине (што није нужно), он мора бити у форми јавнобележнички потврђене исправе. Вид. Пресуду Апелационог суда у Београду, Гж. 2 бр. 161/12 од 29. 2. 2012. године, Правно схватање усвојено на седници Грађанског одељења Апелационог суда у Крагујевцу одржаној 27. 12. 2010. године и Правни закључак Грађанских одељења са заједничког састанка грађанских одељења, одељења за радне спорове и одељења судске праксе Апелационих судова Републике Србије са судијама Врховног касационог суда одржаног 25. 9. 2015. у Крагујевцу. Г. Станковић (2018), 458–460.

Комплекснија ситуација би била она у којој би након престанка брачне заједнице само један од супружника наставио да извршава обавезе из уговора о кредиту. Поставља се питање да ли ће та околност утицати на промену режима непокретности или висине утврђених сувласничких удела супружника након поделе брачне тековине, будући да се у тренутку поделе брачне тековине те утврђивања висине удела није могло унапред знати како ће се супружници након престанка брака понашати у погледу обавезе исплате кредита којим је финансирана куповина заједничке непокретности.³⁴

Чињеница да непокретност купљена у току трајања брака није до краја отплаћена не утиче на стечено право својине, односно режим у којем се предметна непокретност налази. Дакле, уколико је непокретност стечена у току трајања брака, односно уколико је извршен упис у катастар на име једног³⁵ или оба супружника,³⁶ а на основу пуноважно

34 Хрватска судска пракса је неуједначена по том питању. Наиме, судска пракса из седамдесетих година стајала је на становишту да су кредитни анuitети само заједнички дугови бивших супружника и да чињеница да је само један супружник након престанка брака наставио да отплаћује кредит није од значаја за утврђивање висине сувласничких удела. Касније, осамдесетих година, судска пракса доживљава заокрет, те се сматра да онај супружник који је наставио да отплаћује кредит сам након престанка брака има право на већи удео у стицању. Данас постоји неуједначена судска пракса по том питању. Више о стању у Хрватској вид. код: Т. Aralica, 51.

35 Чланом 176 ст. 2 ПЗ уводи фикцију прописујући да се сматра да је упис извршен на име оба супружника и онда када је извршен на име само једног, осим ако након уписа није закључен писмени споразум супружника о деоби заједничке имовине, односно брачни уговор, или је о правима супружника на непокретности одлучивао суд.

36 ЗПУКНВ у чл. 7 ст. 4 прописује правило да се заједничка својина уписује на име свих заједничара. Став 5 (као и ст. 6, 7 и 8) цитираног члана законодавац посвећује заједничкој својини брачних другова, те прописује да се у катастар уписује заједничка својина на непокретности увек када се утврди да је стицалац у тренутку настанка исправе за упис био у браку. Изузетак од правила да се непокретност стечена у браку ставља у режим заједничке својине постојаће само у оним ситуацијама када оба супружника изјаве да конкретна непокретност није у режиму заједничке својине, већ да је у питању посебна својина једног од њих, као и у оним неспорним случајевима када се супружници упишу као сувласници, те деле брачну тековину иако су у браку.

Доношењем ЗПУКНВ нису стављене ван снаге одредбе ПЗ које регулишу институт заједничке својине брачних и ванбрачних другова. Оне су и данас релевантне приликом предузимања правног посла којим преносилац располаже стварју у режиму брачне тековине јер се у односу на његов упис и даље примењује фикција да је извршен на име оба (ван)брачна друга. Осим тога, њихова релевантност се огледа и у томе што се пред судовима и даље воде поступци започети из времена пре доношења ЗПУКНВ. Следствено томе, одредбе ПЗ ће престати да буду актуелне тек у неком тренутку у далекој будућности, када код јавних бележника буду

закљученог уговора ствар је у заједничкој својини супружника. Приликом поделе брачне тековине утврђени су удели у њеном стицању, јединствено за све ствари које улазе у састав тековине, па тако и за предметну непокретност. Чињеница да кредит којим је стан финансиран није отплаћен у браку такође није од утицаја на утврђене уделе.³⁷ Даље, чињеница да је након престанка брака само један од супружника наставио да извршава обавезе из уговора о кредиту не може довести до поновне прерасподеле већ утврђених удела.³⁸ Ово стога што би у супротном отплата рата кредита постала начин стицања права својине – основ за промену својинског режима ствари или основ за повећање удела оног супружника који је наставио да отплаћује кредит – а тако нешто се чини недопустивим јер представља озбиљну претњу по правну сигурност.

Ипак, не би било праведно остати нем на чињеницу да након престанка брака само један супружник наставља да отплаћује кре-

долазили само преносиоци који располажу непокретностима стеченим након ступања на снагу ЗПУКНВ, или пак они који су се на основу чл. 7 ст. 5 ЗПУКНВ уписали као заједничари на непокретности стеченој у браку на којој је најпре био уписан само један супружник као власник. Више о располагању једног брачног друга непокретношћу у режиму заједничке својине вид. код Снежана Дабић, Катарина Доловић Бојић, „Располагање једног (ван)брачног друга непокретношћу у заједничкој својини“, *Право и привреда*, бр. 7–9/2019, 409–411.

37 „Заједничку имовину брачних другова представља и имовина која је стечена за време трајања брака средствима до којих су брачни другови дошли путем кредита. У случају раскида брачне заједнице пре исплате кредита, остаје њихово право и обавеза да отплаћују кредит сразмерно свом уделу у стеченој заједничкој имовини.“ *Врховни суд Србије*, Гж. 1330/82. *Збирка судских одлука из области грађанског права 1973–1986*, 214. Овакав став суда не само да је у складу са материјалним правом, већ би свако супротно становиште створило могућност за несавесну страну да онемогућавањем другог бившег супружника у учествовању у отплати кредита стекне или непокретност у искључивој својини или макар већи удео у истој.

38 Тако резонује и Окружни суд у Нишу у својој пресуди Гж. 2085/94, те наводи да „отплата анuitета из подигнутог кредита само од једног брачног друга након раскида брачне заједнице, није од утицаја за оцену величине доприноса другог брачног друга у стицању стана, осим ако брачни друг који није учествовао у отплати кредита другом брачном другу призна већи удео у стану сразмерно извршеним улагањима.“ Суд у образложењу полази од тога да је законска претпоставка да је имовину коју су брачни другови стекли радом у току брачне заједнице њихова заједничка имовина, те да ако један од брачних другова после престанка брачне заједнице из посебне имовине увећа вредност заједничке имовине, или ако плати купљену ствар на кредит, он има право да му други брачни друг накнади део издатака сразмерно свом уделу у тој ствари. Други брачни друг ће се евентуално, по становишту суда, ослободити те обавезе ако му призна већи удео у ствари сразмерно извршеним улагањима. Суд у даљем тексту закључује да само зато што је тужилца отплатила већи део кредита није стекла право својине на целом стану, јер ниједним законским прописом није предвиђено да се на овај начин стиче својина на непокретности. Доступно у бази *Ing Pro*.

дит. Наиме, чл. 187 ст. 1 ПЗ прописано је да „за обавезе преузете ради подмирења заједничког живота у браку, као и за обавезе које по закону терете оба супружника, одговарају супружници солидарно својом заједничком и посебном имовином.“³⁹ Ставом другим истог члана законодавац предвиђа да уколико је супружник из своје посебне имовине подмирио заједничку обавезу има право на накнаду од другог супружника сразмерно његовом уделу у заједничкој имовини.

Стога бисмо могли извести закључак да би супружнику који је наставио да плаћа рате кредита након престанка брака и након поделе брачне тековине требало признати облигационоправни захтев према другом супружнику који би одговарао износу који је први супружник уплаћивао на име отплате кредита уместо другог супружника који је престао учествовати у отплати након престанка брака.⁴⁰ Који део је супружник уплаћивао на име отплате кредита уместо другог супружника, односно који део рате је дужан да отплаћује други супружник, зависи од његовог удела у заједничкој имовини утврђеног током поделе брачне тековине. Разлог за такав закључак лежи у томе што у случају престанка брачне заједнице пре исплате кредита бивши супружници имају и право и обавезу да отплаћују кредит сразмерно свом уделу у стеченој заједничкој имовини.

Ипак, вођени начелом правичности, наши судови ће некада доћи до погрешног одговора, а наиме, да је непокретност, иако купљена на кредит у току трајања брака, ипак у режиму посебне својине оног супружника који је закључио уговор о кредиту из разлога што је убрзо након куповине стана дошло до престанка заједнице живота. Тако је Врховни касациони суд у једној својој пресуди⁴¹ закључио да „стан који је један брачни друг купио средствима из кредита, а чији је незнатни

39 У том смислу вид. пресуду Окружног суда у Краљеву Пж. 1069/95 од 29. 2. 1996. године: „Када је у питању зајам, стоји солидарна обавеза оба брачна друга према зајмодавцу, јер је обавеза преузета ради подмирења потреба брачне заједнице. У том смислу, брачни друг који је отплаћивао кредит стиче само тражбено право према другом брачном другу и може захтевати да му други брачни друг накнади тако исплаћени остатак кредита, односно дуг исплаћен по основу зајма сразмерно његовом делу.“ Доступно у бази *Ing Pro*.

40 Вид. одлуку Врховног суда Србије, Рев. 640/82: „Када су странке подизањем кредита у току трајања брака купиле стан, онда он представља њихову заједничку имовину. Отплата остатка кредита, извршена од стране једног брачног друга после престанка брачне заједнице, не може се узети као посебан допринос тог брачног друга, који би водио повећању његовог својинског удела, већ он само стиче тражбено право према другом брачном другу и може захтевати да му други брачни друг накнади тако исплаћени остатак кредита, сразмерно његовом уделу.“ *Збирка судских одлука из области грађанској права 1973–1986*, 214–215.

41 Врховни касациони суд Рев. 376/10 од 21. 4. 2010. године. Доступно у бази *Ing Pro*.

део (половину прве рате) отплатио током трајања брачне заједнице не представља заједничку имовину бивших супружника ... већ његову посебну имовину.“

Пред судовима се отварало и питање да ли је релевантно ко је од супружника закључио уговор о кредиту. Пракса је, с правом, заузела став да је приликом одлучивања потпуно ирелевантно то што је уговор о кредиту закључио један од супружника – та чињеница није од значаја за режим у којем се непокретност налази, као ни за утврђивање висине удела.⁴²

Како живот може креирати различите ситуације, то се поставља питање шта уколико су супружници током трајања брачне заједнице стекли одређена девизна средства која нису уложили током брака у неку непокретност, нити су уштеђевином за живота располагали. Разлог за то је најчешће чињеница да је један од супружника тајно издвајао новчана средства током трајања брачне заједнице, те тако самостално и располагао девизним средствима купујући непокретност. Питање које се отвара јесте – да ли купљена непокретност улази у режим посебне имовине преживелог супружника који ју је и стекао или у режим заједничке својине, будући да је стечена средствима која датирају из времена постојање брачне заједнице и која су бивши супружници стекли радом током трајања брака. Како у теорији, тако и у пракси постоје различити одговори на ово питање што само потврђује његову комплексност. Један део теорије, а и праксе, иде логиком да је непокретност у режиму заједничке својине, док се други део залаже за то да се непокретност сматра посебном својином супружника који ју је и стекао, а да се другом супружнику да само право на облигационоправни захтев. Аргументација коју обе стране нуде је следећа. Први сматрају, и то с правом, да се на овом месту мора применити институт реалне суброгације, односно да се мора поћи од тога да вредност добијена на име потпуног или делимичног нестанка неког објекта из заједничке својине такође улази у режим заједничке својине.⁴³ Други, опет, сматрају да уколико је новац који је неспорно стечен у току трајања брачне заједнице утрошен за куповину одређене

42 Пресуда Апелационог суда у Крагујевцу, Гж. 1836/2013 од 12. 9. 2013. године. Доступно у бази *Paragraf Lex*.

43 Ненад Тешић, „О заједничкој имовини супружника“, *Правни животић*, бр. 10/2006, 263; Марија Драшкић, *Породично право и право дејашта*, Београд, 2007, 396. У том смислу резонује и Врховни суд Србије, те истиче да „ако су брачни другови радом у току брака стекли имовину коју је један од њих за време одвојеног живота отуђио, па добијеним средствима купио другу имовину, онда и другом брачном другу припада право заједничке својине на тој имовини по истом основу, по коме му је припадало право и на раније продатој заједничкој имовини.“ Вид. одлуку

ствари по прекиду брачне заједнице, онда та ствар не може бити у режиму заједничке имовине. Као критеријум се, дакле, наводи тренутак стицања спорне ствари.⁴⁴ Такође, могуће је ствар поставити и обрнуто – поћи од тога да је непокретност купљена у току брака, али средствима из посебне имовине једног од супружника. У том случају би непокретност била у режиму посебне својине супружника.

Судска пракса познаје и изузетке од правила, али само у тачно одређеним ситуацијама – у случају постојања споразума супружника/бивших супружника. Тако, на пример, Апелациони суд у Београду у једној својој одлуци износи став да иако је непокретност купљена у току трајања брака, ипак ће се сматрати искључивом својином једног супружника будући да на постојање таквог споразума указује околност да су супружници у заједничком предлогу за споразумни развод брака навели да немају заједничку имовину, као и да се предметна непокретност води на једног супружника.⁴⁵ На сличан резон, само супротно посматрано, наилазимо у одлуци Врховног суда Србије у којој суд наводи да „околност што је уговор о куповини стана закључен пре закључења брака, нема значаја ако постоји споразум странака да стан заједнички прибаве поводом предстојећег закључења брака.“⁴⁶ Иако наведене изузетке судска пракса правда постојањем споразума, овакво резонување представља значајно одступање од законске дефиниције брачне тековине, а супротно је и чињеници да се заједничар постаје искључиво на основу закона.

V Закључак

Питање режима непокретности купљених средствима из кредита постаје све актуелније. Разлози су многобројни – све већи број непокретности, пре свега станова, финансира се средствима из кредита;

Врховног суда Србије, Гж. 2718/76. *Збирка судских одлука из обласији грађанској права 1973–1986*, 1986, 214.

44 Милан Почуча, „Заједничка имовина супружника“, *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, бр. 2/2012, 136. У том смислу резонује и Апелациони суд у Крагујевцу те наводи да када један од брачних другова након прекида брачне заједнице употреби новчана средства стечена у брачној заједници за куповину непокретности, та непокретност је у његовој посебној својини, а други супружник има само право на облигационоправни захтев. ГЖ-874/16 од 8. 12. 2016. године. Доступно у бази *Ing Pro*.

45 Вид. Пресуда Апелационог суда у Београду, Гж. 8001/2016 од 18. 1. 2017. године. Доступно у бази *Paragraf Lex*.

46 Одлука Врховног суда Србије, Рев. 1924/71. *Збирка судских одлука из обласији грађанској права 1973–1986*, 214.

уговори о кредиту најчешће имају дугогодишњи рок отплате; статистике показују да се број развода бракова повећава из године у годину... Услед тога, није ретка појава да након куповине непокретности на кредит купац закључи брак, те да током трајања брака и отплати највећи део кредита. Често се дешава и да супружници током брака купе стан на кредит, а да пре отплате кредита дође до престанка брачне заједнице, након чега кредит настави да отплаћује један супружник. У оба случаја поставља се питање да ли је купљена непокретност у режиму одвојене или заједничке својине супружника.

У проналажењу одговора на постављена питања теорија и пракса могу поћи различитим путевима – путем стриктне примене правних норми или путем примене начела правичности. Први пут је најсигурнији, у смислу што не оставља простор за произвољност у одлучивању. Други, пак, некада може бити логичнији, исправнији, посебно уколико се има у виду да у споровима који за предмет имају имовинске односе супружника суд залази у осетљива породична питања.

Ипак, када је реч о питању режима у којем се налази непокретност која је отплаћивана у браку, а купљена пре брака, или пак купљена, али не и до краја отплаћена у браку, нужно је поћи од основних правила о стицању права својине на непокретности. Наиме, уколико је непокретност купљена пре брака – купац је уписао право својине у катастар непокретности или је, у случају ванкњижне својине, на основу пуноважног уговора стекао државину ствари пре тренутка закључења брака – предметна непокретност се налази у режиму искључиве својине купца. Чињеница да је купац накнадно закључио брак, те у браку наставио да отплаћује кредит заједно са својим брачним другом, није од утицаја на стечено право својине. Супружник-невласник има само право на облигационоправни захтев према супружнику-власнику, а на име помоћи у отплати кредита.

Непокретност стечена у браку, а финансирана средствима из кредита, неспорно представља заједничку својину супружника. Чињеница престанка брака пре отплате кредита, као и чињеница да је након престанка брака само један супружник наставио да отплаћује кредит – нису од утицаја на режим непокретности. Супружник који је након престанка брака наставио сам да отплаћује кредит има право на облигационоправни захтев према другом супружнику у висини онога што је уместо њега уплатио на име отплате кредита.

Коришћена литература

- Антић Оливер, *Наследно право*, Београд, 2007. (Antić Oliver, *Nasledno pravo*, Београд, 2007)
- Аралика Томислав, *Брачна стежевина и други имовински односи брачних другова и судској пракси*, Загреб, 2017.
- Гавела Никола, Јосиповић Татјана, Глиха Игор, Белаж Влада, Стипковић Златан, *Стварно право, Сvezak први*, Загреб, 2007.
- Дабих Снежана, Доловић Бојић Катарина, „Располагање једног (ван) брачног друга непокретношћу у заједничкој својини“, *Право и привреда*, бр. 7–9/2019. (Dabić Snežana, Dolović Bojić Katarina, „Raspolaganje jednog (van)bračnog druga nepokretnošću u zajedničkoj svojini“, *Pravo i privreda*, бр. 7–9/2019)
- Доловић Бојић Катарина, „Савесност као услов стицања права својине“, *Правни живот*, бр. 10/2017. (Dolović Bojić Katarina, „Savesnost kao uslov sticanja prava svojine“, *Pravni život*, бр. 10/2017)
- Драшкић Марија, *Породично право и право деце*, Београд, 2007. (Draškić Marija, *Porodično pravo i pravo deteta*, Београд, 2007)
- Почуча Милан, „Заједничка имовина супружника“, *Гласник Адвокатске коморе Војводине*, бр. 2/2012. (Počuča Milan, „Zajednička imovina supružnika“, *Glasnik Advokatske komore Vojvodine*, бр. 2/2012)
- Станковић Обрен, Орлић Миодраг, *Стварно право*, Београд, 1999. (Stanković Obren, Orlić Miodrag, *Stvarno pravo*, Београд, 1999)
- Stark Barbara, *International Family Law: An introduction*, Aldershot – Burlington, 2005.
- Terré François, Simler Philippe, *Droit civil, Les biens*, Paris, 2014.
- Тешић Ненад, „О заједничкој имовини супружника“, *Правни живот*, бр. 10/2006. (Tešić Nenad, „O zajedničkoj imovini supružnika“, *Pravni život*, бр. 10/2006)
- Wagner Brandon G., Choi Kate H., Cohen Philip N., „Decline in Marriage Associated with the COVID-19 Pandemic in the United States“, *SO-CIUS*, Vol. 6, 2020, доступно на адреси: <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/2378023120980328>, 10. 3. 2022.

Katarina DOLOVIĆ BOJIĆ, PhD

Associate Professor at the University of Belgrade Faculty of Law, Serbia

LEGAL REGIME OF REAL ESTATE ACQUIRED WITH FUNDS FROM A LOAN CONTRACT CONCLUDED BEFORE OR DURING THE MARRIAGE

Summary

In a time when the purchase of real estate – especially apartments – is largely financed by long-term loan agreements, and when statistics show that the number of divorces is increasing year after year, the question of the real estate legal regime acquired through loan agreements is becoming an increasingly important issue.

In order to properly understand the problem of the legal regime of real estate, it is necessary to distinguish two groups of cases: firstly, the cases when one spouse concluded a loan contract before marriage and used that money to finance the purchase of a certain real estate; secondly, the cases in which the real estate was financed with funds from the loan acquired during marriage, but which (the marriage) was shortly after terminated and only one spouse continued to repay the loan.

Key words: *Marriage. – Exclusive Ownership. – Joint Ownership. – Co-Ownership. – Obligation Claim.*

Датум пријема рада: 13. 4. 2022.

Датум прихватања рада: 10. 6. 2022.