Brak sjedinjuje za čitav život
dva bića koje se
uopće ne poznaju.
Balzac

Naš je cilj dati ogled braka i bračne zajednice s osvrtom na nekretnine kao predmet bračne stečevine ili ugovornog odnosa-bračnog ugovor, a koje se nađu na tržištu kao predmet kupoprodaje.Razlog je poznat jer nekretnine predstavljaju najveće vrijednosti koje se stječu za vrijeme trajanja bračne zajednice.Trajanjem bračne zajednice bračni drugovi radom stječu imovinsku korist; pokretnu i nepokretnu imovinu. Stjecanje i otuđenje nekretnina najčešći su slučajevi u prometu nekretnina i u praksi postoji dosta nejasnoća u smislu određivanja vlasništva imovine kada se radi o bračnoj stečevini, poglavito nekretnina. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kaže da svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava.Tijekom trajanja bračne zajednice bračni drugovi mogu stjecati nekretnine kupnjom ili zamjenom na tržištu, ali može doći i do nasljeđivanja nekretnine. Nekretninu mogu steči i temeljem doživotnog ili dosmrtnog uzdržavanja sklapajući obveznopravni ugovor s primateljem uzdržavanja. Obratite pozornost da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije. Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine što je vrlo bitno kod kupoprodajne transakcije jer omogućuje da svatko može obaviti uvid u zemljišnu knjigu obzirom da se u pravnom prometu zahtjeva da se na siguran i pouzdan način utvrdi status nekretnine. U brak može stupiti jedna strana koja posjeduje jednu ili više nekretnina u vlasništvu dok druga strana ne posjeduje nekretninu u vlasništvu već npr. samo pokretnu imovinu ili pak obje strane mogu posjedovati vlasništvo nekretnina.Ne smijemo isključiti mogučnost da niti jedan od bračnih drugova nema u vlasništvu nekretninu već je stječu tijekom trajanja bračne zajednice.Slučajevi mogu biti raznoliki pa stoga moramo dati osnovne spoznaje o braku, bračnoj zajednici, bračnoj stečevini i bračnom ugovoru.

Brak i sklapanje braka

Brak je zakonom uređena životna zajednica žene i muškarca. Sklapa se suglasnom izjavom žene i muškarca u građanskom ili vjerskom obliku.
Za postojanje braka potrebno je:
1. da su nevjesta i ženik osobe različita spola,
2. da su nevjesta i ženik izjavili svoj pristanak za sklapanje braka,
3. da je brak u građanskom obliku sklopljen pred matičarom ili da je brak u vjerskom obliku (s učincima građanskog) sklopljen pred službenikom vjerske zajednice koja s Republikom Hrvatskom o tome ima uređene pravne odnose
Jedna od pretpostavki za sklapanje braka je i suglasna izjava žene i muškarca za sklapanje braka, dakle oni su ravnopravni prilikom sklapanja braka, ali i tijekom braka te prilikom njegova razvoda.
Brak prestaje, bez obzira na oblik u kojem je sklopljen: smrću bračnog druga, proglašenjem

nestalog bračnog druga umrlim, poništajem ili razvodom.
Reflektirajmo se još na pretpostavke za valjanost braka. Brak ne može sklopiti osoba koja nije navršila osamnaest godina života. Iznimno sud može u izvanparničnom postupku dopustiti sklapanje braka osobi koja je navršila šesnaest godina života, ako utvrdi da je mentalno i tjelesno zrela za brak, te da za zaključenje braka postoji opravdan razlog. Brak ne može sklopiti osoba lišena poslovne sposobnosti ili osoba nesposobna za rasuđivanje ali sud može u izvanparničnom postupku dopustiti sklapanje braka osobi lišenoj poslovne sposobnosti za koju utvrdi da je sposobna shvatiti značenje braka i obveza koje iz njega proizlaze, te da je brak očito u njezinu interesu.

Imovinski odnosi bračnih drugova

Bračni drugovi mogu imati bračnu stečevinu i vlastitu imovinu. Bračna stečevina je imovina koju su bračni drugovi stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice ili potječe iz te imovine. Dobitak od igara na sreću bračna je stečevina, pa bračni drugovi mogu tako stečenim financijskim kapitalom kupiti npr.kuću na moru ili veći stan. Imovina koju bračni drug ima u trenutku sklapanja braka, ostaje njegova vlastita imovina.
Vlastita imovina je i imovina koju je bračni drug stekao tijekom bračne zajednice nasljeđivanjem, darovanjem. Autorsko djelo je vlastita imovina onoga bračnog druga koji ga je stvorio. Imovinska korist od autorskog prava i autorskom pravu srodnih prava ostvarena tijekom bračne zajednice bračna je stečevina.
Odredbom čl.255.st.1 ObZ utvrđeno je da bračni drugovi ali i nevjesta i ženik mogu bračnim ugovorom urediti imovinskopravne odnose na postojećoj ili budućoj imovini. Proizlazi da ako bračni drugovi ne sklope bračni ugovor ili bračnim ugovorom u cjelosti ne urede svoje imovinskopravne odnose dolazi u primjenu odredba iz ObZ da su bračni drugovi suvlasnici u jednakim dijelovima na bračnoj stečevini koju su stekli radom ili od dobitaka na sreću tj.od imovinskog prinosa ostvarenog od autorskog prava. Glede velikog značaja imovine poglavito nekretnina detaljnije ćemo pojasniti bračnu stečevinu i bračni ugovor.

Bračna stečevina
Temeljem odredbi ObZ bračna stečevina je imovina koja je stečena radom za vrijeme trajanja braka i trajanja bračne zajednice. Ovdje je potrebno nešto pojasniti. Brak i bračna zajednica su različiti pojmovi, jer sklapanjem braka nužno ne mora nastati bračna zajednica dok je bračna zajednica uvijek sastavni dio braka.
Nadalje kako smo naveli bračna stečevina je dobitak od igara na sreću kao i imovinska korist od autorskog prava i autorskom pravu srodnih prava ostvarena tijekom bračne zajednice dok je obratite pozornost autorsko djelo vlastita imovina onoga bračnog druga koji ga je stvorio.
Vlastita imovina bračnih drugova razlikuje se od bračne stečevine. Pod vlastitom imovinom možemo navesti.
-imovinu koju je bračni drug imao u trenutku sklapanja braka (npr.stan ili zemljište)
-imovinu koju je bračni drug imao prije uspostave bračne zajednice,
-imovinu koju je bračni drug stekao za vrijeme trajanja bračne zajednice međutim ne na temelju rada ili dobitaka na sreću tj od imovinskog prinosa od autorskog prava i autorskom pravu srodnih prava,
-imovinu koju je bračni drug stekao po bilo kojem osnovu za vrijeme trajanja braka uvažavajući pretpostavku nepostojanja bračne zajednice.

Bračni ugovor

Obiteljsko pravo definira da bračni drugovi slobodno uređuju međusobne imovinske odnose bračnim ugovorom. Bračni ugovor sklapaju uglavnom osobe koje ostvaruju nadprosječne prihode ili su već bile u braku ili ih na to navode posebne okolnosti.
Bračnim ugovorom mogu se urediti imovinskopravni odnosi na postojećoj ili budućoj imovini. Bračni ugovor sklapa se u pisanom obliku, a potpisi bračnih drugova moraju biti ovjereni.I sada ono što se dotiče nekretnina:
prema trećim osobama npr.kupcu nekretnine uglavci o upravi ili raspolaganju imovinom imaju pravni učinak ako su upisani u zemljišne knjige, odnosno u javne upisnike kod kojih je upis nužan za stjecanje prava ili se stvar ne može rabiti bez takva upisa.Prema tome razlog sklapanja bračnog ugovora nije jedino uređenje imovinskopravnih odnosa ugovornih strana već i upoznavanje trećih osoba da između ugovornih strana postoji takav ugovor koji isključuje primjenu zakonskog sustava uređenja imovinskopravnih odnosa bračnih drugova.
Zaključimo: bračni ugovor sklapaju bračni drugovi ili nevjesta i ženik, a predmet mu je uređenje njihovih međusobnih imovinskih odnosa.

Brak stranca i hrvatskog državljanina

Ustav RH člankom 48.st.3. temeljno određuje da strana osoba može stjecati pravo vlasništva uz uvjete određene zakonom. Slijedom toga Zakon o vlasništvu određuje da strane fizičke i pravne osobe mogu, ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske ako suglasnost za to da ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.
Nadalje važno je spomenuti da su stranci isključeni da mogu biti vlasnici nekretnina koje se radi zaštite interesa i sigurnosti države utvrđuju kao nekretnine na kojima stranci ne mogu stjecati pravo vlasništva.Takvo stjecanje moralo bi biti izričito dopušteno posebnim zakonom ili međunarodnim ugovorom.
Obzirom da je život nepredvidiv moguće je imati bračnu zajednicu hrvatskog državljanina i stranog državljanina koji stalno prebivaju na području Republike Hrvatske, zaposleni su i ostvaruju prihode tj.svojim radom stječu zajedničku imovinu.
U svezi toga proizlazi pitanje može li strana osoba koja sklopi brak s hrvatskim državljaninom uspostavljajući bračnu zajednicu steći pravo vlasništva na nekretninama koje su predmet bračne stečevine.Temeljem pravnog posla stranci mogu steći pravo vlasništva nekretnina u RH kako smo uvodno naveli, pod pretpostavkom uzajamnosti ako pribave suglasnost nadležne javne vlasti.Uzajamnost znači da i hrvatski državljanin može na temelju pravnog posla steći pravo vlasništva nekretnina prema pravu države koje je stranac državljanin. Stranci se ne dovode u povoljniji položaj činjenicom što su sklopili brak s hrvatskim državljaninom bez obzira što mogu biti ispunjene sve pretpostavke za bračnu stečevinu na temelju zakona ili uz pretpostavku da postoji zaključeni bračni ugovor. Stranci kao bračni drugovi hrvatskih državljana moraju ispuniti posebno određene pretpostavke propisane zakonom u odnosu na stjecanje prava vlasništva na nekretninama. Obiteljski zakon ne predviđa povlasticu stranca kao bračnog druga glede stjecanja imovine.
Nadalje što se tiče uređenja imovinskih odnosa, kod zaključenja bračnog ugovora bračnih drugova stranca i hrvatskog državljanina mjerodavno je pravo RH što znači da pri sklapanju bračnog ugovora između bračnih drugova od kojih je jedan stranac,a drugi hrvatski državljanin,

a tiče se uređenja imovinskih odnosa nije moguće stavljati glede primjene uglavak stranog prava.
Nastavimo dalje problemom kad dođe kod razvoda braka. Može li stranac koji se razveo od hrvatskog državljanina temeljem sudske presude steći pravo vlasništva na nekretninama? Tužbeni zahtjev stranca glede bračne stečevine sud ne bi mogao odbiti međutim da stranac sprovede takvu odluku u zemljišne knjige morao bi pribaviti suglasnost minista nadležnog za poslove pravosuđa RH.
Postoji u ovom dijelu niz zanimljivih specifičnosti od koji je jedna i mogućnost manipulacije koja se očituje da bi stranci sklapanjem braka i uspostavom bračne zajednice stjecali nekretnine koje inače zbog posebnih pravnih propisa ne bi bili u mogućnosti steći, dok bi pak hrvatski državljani bez ulaganja u nekretninu mogli ostvariti stjecanje iz razloga što bračni drug (stranac) zbog posebnih propisa to nije u mogućnosti. Tijekom vremena biti će mogućnosti uvida u pravnu kristalizaciju koju će nam prezentirati sudska praksa.

O valjanosti stjecanja vlasništva

Promet nekretnina ima temeljnu podlogu u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV); Zakonu o zemljišnim knjigama (ZZK) i Zakonu o obveznim odnosima(ZOO). Kupoprodajni odnos na tržištu nekretnina u praksi spaja različite sudionike od koji naravno i bračne drugove u ulozi kupca ili prodavatelja nekretnine.
Identifikacija vlasništva nekretnine očituje se u zemljišnoj knjizi. O pravnom stanju nekretnina na području Republike Hrvatske, mjerodavnom za pravni promet, vode se zemljišne knjige (gruntovnica), ako za neka zemljišta nije što posebno određeno.
ZZK određuje da su knjižni upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba.
Uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnoga naknadnog opravdanja.
Predbilježba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnoga opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana.
Zabilježba je upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama. Zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom. Kod kupnje nekretnine dobru pozornost usmjerite upravo na zabilježbu.
Zemljišnoknjižne zabilježbe mogu se učiniti u svrhu:
1.da se vidljivim učine osobni odnosi, naročito ograničenja glede upravljanja imovinom (npr. maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskoga prava, otvaranje stečaja i dr.), kao i drugi odnosi i činjenice određene zakonom, s tim učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati;
2.da se osnuju pravni učinci koje zabilježba proizvodi po odredbama ovoga ili drugih zakona (zabilježba prvenstvenoga reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja ili opterećenja, obveze zahtijevanja brisanja hipoteke, pridržaja prvenstvenoga reda, zabilježbe određene po pravilima o ovrsi i osiguranju i dr.).
Zbog čega smo naveli prethodna zemljišnoknjižna pravila? Bračna se stečevina upisuje u zemljišne knjige temeljem bračnog ugovora, sporazuma bračnih drugova, sporazuma bivših bračnih drugova i na temelju presude. Očitovanje volje bračnih drugova bitno je kod bračnog ugovora kako bi se mogla sprovesti uknjižba iz razloga što je predmet bračnog ugovora

uređenje budućih imovinskih odnosa obzirom da u trenutku sklapanja toga ugovora, imovina u pravilu ne postoji.
Imovinu bračni drugovi stječu za vrijeme trajanja braka – bračne zajednice i ako imaju sklopljen bračni ugovor bilo bi potrebno definirati načine upisa prava vlasništva. Time bi ujedno i povjerenje trećih osoba bilo zaštićeno. Ovdje su poželjne dvije varijante. Prva je da se u bračni ugovor stavi uglavak da se nekretnine koje će se steći u budućnosti, stječu na jednake dijelove tako da se provedbom kupoprodajnog ugovora uknjižuje pravo suvlasništva na jednake dijelove u korist oba bračna druga. Druga je da se bračni drug koji se identificira kao kupac u kupoprodajnom ugovoru smatra isključivim kupcem nekretnine čime drugi bračni drug nema nikakvih prava na toj imovini i dovoljno je zabilježiti da se ta nekretnina ne smatra bračnom stečevinom.
U situaciji kad bračni ugovor nije sklopljen, bračni drugovi, sudionici pravnog prometa moraju biti svjesni tj.znati da su njihova prava u odnosu na nekretninu zaštićena ako su upisani u zemljišne knjige kao suvlasnici.
Proizlazi da se u pravnom prometu kod zaključivanja ugovora temeljem kojeg se može uknjižiti njihovo pravo vlasništva u zemljišne knjige, oba bračna druga pojavljuju kao kupci i to na jednake dijelove. Moguće je naravno kod kupoprodaje odrediti i neki drugi suvlasnički omjer i u kupoprodajnom ugovoru očitovati volju kojom se određuje omjer suvlasništva.
Navedimo još neke situacije. Ukoliko je u zemljišne knjige upisan kao vlasnik samo jedan bračni drug, drugi bračni drug može se upisati u zemljišne knjige samo temeljem tabularnog očitovanja bračnog druga koji je upisan kao vlasnik. Isto tako uknjiženi bračni drug može zaključiti ugovor o diobi bračne stečevine, s drugim neupisanim bračnim drugom i temeljem toga ugovora može se uknjižiti pravo suvlasništva.
Prema tome kad kupujete nekretninu niste baš voljni provjeravati bračni status prodavatelja koji je upisan u zemljišne knjige kao vlasnik. To bi u stvari od vas tražilo da utvrđujete je li prodavatelj u braku, bračnoj zajednici ili možda u vanbračnoj zajednici. Slijedi da utvrdite je li nekretnina koju kupujete stečena radom bračnih drugova. U biti provjeravate status prodavatelja i nekretnine i to u širokom spektru.
Bračni drugovi obvezni su uvažavati prava koja im osigurava Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima a, poglavito Zakon o zemljišnim knjigama jer svoja prava u vezi s nekretninama isključivo štite uknjižbom u zemljišne knjige. Jasna i nedvosmislena identifikacija nekretnine odnosno uknjiženog vlasnika nekretnine temelj je sigurnog pravnog poslaa nadasve zaštite treće osobe.

Stevo Karaica, dipl.oec.