Suvlasništvo i upravljanje stvari u suvlasništvu

Telebar, Zdenka

Undergraduate thesis / Završni rad

2017

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Polytechnic Nikola Tesla in Gospić / Veleučilište Nikola Tesla u Gospiću**

Permanent link / Trajna poveznica: https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:107:780084

Rights / Prava: In copyright / Zaštićeno autorskim pravom.

Download date / Datum preuzimanja: **2024-03-29**

Repository / Repozitorij:

Polytechnic Nikola Tesla in Gospić - Undergraduate thesis repository

zir.nsk.hr

Image not found or type unknown

VELEUČILIŠTE „NIKOLA TESLA“ U GOSPIĆU

Zdenka Telebar

SUVLASNIŠTVO I UPRAVLJANJE STVARI U SUVLASNIŠTVU

THE PROPERTY IN COMMUNITY AND MANAGEMENT OF THE COMMON THING

Završni rad

Gospić, rujan 2017.

VELEUČILIŠTE „NIKOLA TESLA“ U GOSPIĆU

Upravni odjel

Stručni studij Upravni studij

SUVLASNIŠTVO I UPRAVLJANJE STVARI U SUVLASNIŠTVU

THE PROPERTY IN COMMUNITY AND MANAGEMENT OF THE COMMON THING

Završni rad

MENTORICA:

Mr.sc. Katerina Dulčić, predavač

STUDENTICA:

Zdenka Telebar
MBS:029015314

Gospić, rujan 2017.

Veleučilište „Nikola Tesla“ u Gospiću
Upravni odjel

Gospić, 5. travnja 2017.

ZADATAK

za završni rad

Pristupnici ***Zdenka Telebar*** MBS: 0296015314

Studentu stručnog studija upravnog prava izdaje se tema završnog rada pod nazivom

Suvlasništvo i upravljanje stvari u suvlasništvu (*The Property in Community and Management of the Common Thing)*

Sadržaj zadatka :

Pristupnica u svom radu mora izložiti distinkciju između suvlasništva i zajedničkog vlasništva. Potrebno je osvrnuti se na oblike suvlasništva u pogledu same stvari, kako na pokretnini, tako i na nekretnini. Pored toga potrebno je izložiti specifikum suvlasništva kada je uspostavljeno vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine. Prilikom izlaganja o upravljanju samom stvari, potrebno je razgraničiti odnose redovitog i izvanrednog upravljanja, te kakvim se odlukama vrši svako od tih upravljanja nekretninom. Potrebno je sagledati probleme koji se pojavljuju u sudskoj praksi te ih prikazati kako u pogledu činjenica, tako i relevantnih pravnih propisa.

Završni rad izraditi sukladno odredbama Pravilnika o završnom radu Veleučilišta „Nikola Tesla“ u Gospiću.

Mentor: mr. sc. Katerina Dulčić, predavač zadano: 5. travnja 2017. godine , _____
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Pročelnik odjela: Tomislav Lopac, prof., predavač predati do: _____ , _____
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Student: Zdenka Telebar primio zadatak: 05.4.2017 , Zdenka Telebar
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Dostavlja se:
- mentoru
- pristupniku

IZJAVA

Izjavljujem da sam završni rad pod naslovom „**Suvlasništvo i upravljanje stvari u suvlasništvu**“ izradila samostalno pod nadzorom i uz stručnu pomoć mentorice mr.sc. Katerine Dulčić, predavač.

Zdenka Telebar

Zdenka Telebar

SAŽETAK

Tema ovog završnog rada je suvlasništvo i upravljanje stvari u suvlasništvu. U tom radu autorica je obuhvatila sljedeća poglavlja: vlasništvo i oblici prava vlasništva, kod samog pojma vlasništva razlikuje se posebna podgrupa vlasništva, odnosno podjela vlasništva, nadalje suvlasništvo, prava i obveza suvlasnika, upravljanje stvarima u suvlasništvu, te vrste poslova upravljanja stvari.

Autorica je posebnu pozornost pridodala problemima koji se pojavljuju u sudskoj praksi te će ih prikazati kako u pogledu činjenica, tako i relevantnih pravnih propisa. Cilj ovog rada je prikazati problematiku upravljanja stvari u suvlasničkom odnosu.

***Ključne riječi*:** vlasništvo, suvlasništvo, pravo, stvar, upravljanje.

SUMMARY

The subject of this final work is The property in Community and Management of the Common Thing. In this work the author includes the following sections; The ownership and forms of the ownership, in the very concept of ownership is different specific subgroup of ownership or division of ownership, next the property, rights and obligations part – owner, management ofthe Common Thing, than types of affairs management common thing.

The author gives special attention to the problems that appear in the case law and will display them both in terms of the fact and the relevant legal regulations. The aim of this paper is to present the subject of managing things in joint ownership relationship

***Keywords*:** ownership, co-ownership, right, thing, management.

SADRŽAJ

1. UVOD ..... **Error! Bookmark not defined.**

2. VLASNIŠTVO I OBLICI PRAVA VLASNIŠTVA 11

2.1. Pojam vlasništva i karakteristike prava vlasništva 12

2.2. Subjekt i objekt prava vlasništva 14

2.3. Oblici prava vlasništva 15

2.3.1. Individualno vlasništvo 15

2.3.2. Suvlasništvo 16

2.3.3. Zajedničko vlasništvo 16

2.3.4. Etažno vlasništvo 17

3. SUVLASNIŠTVO 19

3.1. Pojam suvlasništva i pravna osnova nastanka suvlasništva 19

3.2. Prava i obveze suvlasnika 20

3.3. Podjela prava vlasništva 21

4. UPRAVLJANJE STVARIMA U SUVLASNIŠTVU 23

4.1. Vrste poslova upravljanja stvari 24

4.1.1. Poslovi redovnog upravljanja 26

4.1.2. Poslovi izvanredovnog upravljanja 27

4.2. Pravna zaštita suvlasništva 27

4.3. Razvrgnuće suvlasničke zajednice 28

5. ZAKLJUČAK 38

6. LITERATURA 40

ZAHVALA

Veliko hvala mojim profesorima, roditeljima, široj obitelji i prijateljima
na nesebičnoj potpori u mojim studentskim danima.
Bilo je ponekad teško i naporno, ali uz
pregršt truda i odricanja sav napor se isplatio.
Hvala što ste vjerovali u mene i moje mogućnosti.
Posebno veliko hvala mentorici koji mi je pomogla pri izradi ovog diplomskog rada, krune
mog studiranja!

1. UVOD

Suvlasništvo je oblik vlasništva više osoba na istoj fizički nepodijeljenoj stvari prema dijelovima koji su alikvotno podijeljeni. Navedeno bi značilo da su ti dijelovi idealno podijeljeni te kako se udio svakog pojedinog suvlasnika određuje razlomkom.

Riječ je o idealnim dijelovima. Svaki pojedini suvlasnik ima svoja određena prava, a među njima je pravo posjedovanja i korištenja čitave stvari ukoliko time ne smeta druge suvlasnike.

Predmet ovog rada je istraživanje pojma suvlasništva i upravljanje stvari u istom. Cilj je istražiti na koji se način vrši upravljanje stvarima u suvlasničkom odnosu te koja je pravna osnova tome.

U radu osim teoretskog dijela prikazat će se i pravi slučajevi prema kojima će se jasno vidjeti na koji način se prava ostvaruju, ali i na koji način može doći do razvrgnuća samoga odnosa.

Rad se sastoji od nekoliko temeljnih poglavlja. U uvodnome dijelu autorica će prikazati pojam vlasništva i oblika prava vlasništva. Također, prikazani su pojmovi subjekta i objekta prava vlasništva kao i pojedini oblici vlasništva poput individualnog vlasništva, suvlasništva, zajedničkog vlasništva te etažnog vlasništva.

Naglasak je na suvlasništvu o kojemu se detaljnije govori u slijedećem poglavlju. U poglavlju o suvlasništvu prikazani su detalji samog pojma kao i pravna osnova za nastanak istog.

Nadalje, napomenuta su prava i obveze suvlasnika kao i podjela prava vlasništva. Uz pojam suvlasništva veže se i pojam upravljanja stvarima u suvlasništvu stoga su prikazane vrste poslova upravljanja stvari, odnosno poslovi redovnog i izvanrednog upravljanja kao i pravna zaštita suvlasništva.

Potrebno je naglasiti kako se suvlasnička zajednica može i razvrgnuti stoga je prikazano dobrovoljno i sudsko, te potpuno i djelomično razvrgnuće. U zaključku su dani svi relevantni zaključci koji su donošeni izradom ovoga rada.

Prilikom izrade ovoga rada autorica će koristiti nekoliko različitih znanstvenih metoda. Jedna od njih je i metoda kompilacije.

Pomoću navedene metode razraditi će se teorijski dio rada. Teorijski dio rada bit će razrađen uz pomoć prikupljanja adekvatne literature, točnije njezinom sintezom i analizom stvoriti će se ključna poglavlja u diplomskome radu.

Kod odabira glavnih naslova unutar literature koristit će se deduktivna te induktivna metode. Za samu interpretaciju podataka koji su dobiveni istraživanjem poslužit će metoda diskripcije.

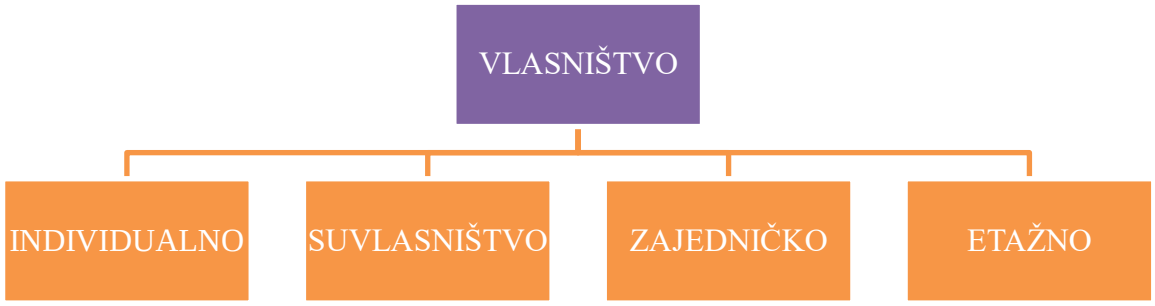
Prilikom izrade rada provest će se istraživanje za stolom u cilju sakupljanja potrebnih podataka za izradu analiza.

2. VLASNIŠTVO I OBLICI PRAVA VLASNIŠTVA

„Vlasništvo je društvena tvorevina. Nema, niti je bilo organizirane društvene zajednice bez nekog oblika kolektivnog ili individualnog vlasništva. Oblik vlasništva ovisi od društvenih procesa koji se u osnovi odvijaju neovisno od ljudske volje.“[1] Postoji nekoliko oblika prava vlasništva, a to su:

1. Individualno vlasništvo
2. Suvlasništvo
3. Zajedničko vlasništvo
4. Etažno vlasništvo

Slika 1. Podjela vlasništva



Izvor: autorica

[1]Simonetti Petar,Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2010.) Vol. 31, No.1, str. 333.

2.1. Pojam vlasništva i karakteristike prava vlasništva

„Pravo vlasništva je apsolutno subjektivno pravo iz kojeg vlasnik crpi ovlasti da sa "stvari i koristima od nje čini što ga volja, te da svakog drugog od toga isključi" (čl. 30. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Ono je apsolutno s jedne strane u smislu da je u njemu koncentrirana sva faktična i pravna vlast koja se može imati na pojedinačnoj stvari, a s druge zbog isključivosti, jer je vlasnik ovlašten svakoga isključiti od bespravnog zadiranja u predmet prava vlasništva, a iz toga za vlasnika izvire virtualno subjektivno pravo na zahtjev radi zaštite prava vlasništva protiv svakog tko vlasniku neovlašteno oduzima predmet vlasništva ili ga, također neovlašteno, uznemirava u tom pravu."[2]

Stvarno pravo u objektivnome smislu podrazumijeva skup pravnih pravila prema kojima se uređuju oni društveni odnosi koji nastaju među ljudima povodom stvari. Nasuprot njega stvarno pravo u subjektivnom smislu označuje različita ovlaštenja glede stvari koja subjektima u stvarnopravnim odnosima priznaju norme objektivnoga prava. Potrebno je naglasiti kako se stvarna prava mogu klasificirati kao prava na vlastitoj ili pak na tuđoj stvari.

Ukoliko se promatra pravo vlasništva, kao pravo pripadanja stvari, individualnog ili kolektivnog, ili pak kao pravni oblik prisvajanja dijelova prirode, vanjske sfere čovjeka ili pak unutar određene društvene formacije, može se zaključiti kako dolazi do toga da je ustanova prava vlasništva uvjetovana time što je ograničeni krug dobara koje prisvajaju ljudi – fizičke osobe i raznovrsni oblici njihovih asocijacija i zajednica.[3]

[2]http://www.vsrh.hr/CustomPages/Static/HRV/Files/OJelcic-Tuzbe_radi_zastite_prava_vlasnistva.doc

[3]Petar Simonetti; Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2010) Vol. 31, No.1. str.(333-364), str.336.

U pravnoj se literaturi spominju određene karakteristike prava vlasništva, odnosno osobine, a to su:[4]

1. Jedinstvenost prava vlasništva
2. Maksimalna dispozitivnost
3. Isključivost
4. Jednovrsnost
5. Rekadentnost (elastičnost)

Slika 2. Karakteristike prava vlasništva



Izvor: autorica

[4]Klarić Petar, Vedriš Martin, Građansko pravo, NN, Zagreb, (2002), 6. izdanje, str. 224.

Ukoliko je riječ o jedinstvenosti prava vlasništva, s gledišta samog subjekta očituje se kako je skup vlasničkih ovlaštenja vezan uz jednog subjekta, tj. vlasnika. Ukoliko se pojavi više subjekata riječ je o suvlasništvu. Pravni sustav se prema njima ponaša kao prema nositeljima jednog jedinog prava, odnosno na isti način kao da određena stvar ima samo jednog jedinog vlasnika.

Maksimalna dispozitivnost zapravo znači kako je jedino pravo vlasništva da obuhvaća cjelokupnost svih ovlaštenja koje se odnose na stvar što bi značilo da jedino vlasnik može potpuno pravno raspolagati sa stvaranju. Ovo se obilježe nekada naziva i apsolutnost.

Isključivost označuje da vlasnik na temelju vlastitog subjektivnog prava u svakom pojedinom trenutku može onemogućiti bilo kakav utjecaj na objekt svojega vlasništva. To je i jednovrsnost koja označava da postoji samo jedna vrsta prava vlasništva i to kao rezultat nedjeljivosti sadržaja prava vlasništva. Naposljetku, rekadentnost znači da pravo vlasništva se automatski vraća u svoj prvobitni obujam i to čim otpadnu ograničenja koja su na njemu postojala. Ovaj tip osobine naziva se i elastičnost prava vlasništva. [5]

2.2. Subjekt i objekt prava vlasništva

Ukoliko se govori o subjektima i objektima prava vlasništva govori se o slijedećem. Naime, subjekte prava vlasništva predstavljaju pravne te fizičke osobe, dok su objekti prava vlasništva stvari. Na samim stvarima subjekti mogu imati pravo vlasništva ili pak neko od ograničenja prava poput hipoteke ili prava koja proizlaze iz ugovora o zakupu.

Pojam vlasništva označava stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje nositelja da s tom stvari može činit što ga je volja. Vlasnik stoga ima pravo na posjedovanje, korištenje i raspolaganje sa svojom stvari. Samo pravo vlasništva može se odnositi i na nekretnine te na pokretne stvari.

[5]Ibid., str. 224

2.3. Oblici prava vlasništva

Postoji nekoliko oblika prava vlasništva o kojima će detalji biti prikazani u nastavku, a riječ je o:

1. Individualnom vlasništvu
2. Suvlasništvu
3. Zajedničkom vlasništvu
4. Etažnom vlasništvu

2.3.1. Individualno vlasništvo

Prema čl. 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, „*pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima*.“[6]

Na temelju čl. 31. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasništvo obvezuje vlasnika koji je dužan pridonositi općem dobru te je općenito prilikom izvršavanja prava dužan i obvezan postupati prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovu pravu.

Prema čl. 32. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasnik stvari „*ne smije izvršavati svoje pravo vlasništva preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na temelju ovoga ili posebnih zakona radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi.“*[7]

[6]Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14. čl. 30. st.1. , (nadalje: ZVDSP)
[7]ZVDSP, čl. 32.st. 2.

2.3.2. Suvlasništvo

Prema čl.36. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ukoliko više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu i to tako da svakoj pripada po dio tog prava vlasništva, isti je računski određen razmjerom prema cijelom pravo vlasništva te stvari, svi su oni suvlasnici iste stvari, a dijelovi tog prava vlasništva koji im pripadaju su njihovi suvlasnički dijelovi.[8]

„Pravo suvlasnika izražava se u idealnim kvotama stvari, odnosno svaki suvlasnik ima pravo na dio stvari, ali ne na fizički dio, nego apstraktni, idealni (alikvotni) dio čitave, nepodijeljene stvari i svakog njezina djelića. Fingira se da je stvar podijeljena na zamišljene – idealne dijelove, koji veličinom odgovaraju suvlasničkim dijelovima.“[9]

S obzirom da je predmet rada pojam suvlasništva, detalji o istom slijede u slijedećem poglavlju.

2.3.3. Zajedničko vlasništvo

Prema čl. 57. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stvar je u zajedničkome vlasništvu onda kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba koje u njemu imaju udjela, no veličina njihovih udjela nije određena. Stvar tada može biti u zajedničkom vlasništvu samo na temelju zakona. U onom trenutku kada je stvar na temelju zakona u zajedničkome vlasništvu dvaju ili više zajedničara, tada nema utjecaja na to.

Prema članku 58. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zajedničar može svoj udio u zajedničkome vlasništvu u potpunosti prenijeti na drugog zajedničara iste stvari. Isto tako svoj udio može i djelomično prenijeti. Sav udio koji zajedničar ima u zajedničkome vlasništvu prelazi na njegove nasljednike. Kod zajedničkog vlasništva, zajedničkim stvarima raspolažu zajedničari zajednički. Prema čl. 62. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima svaki zajedničar ima pravo glede zajednice stvari postavljati ostalim zajedničarima one zahtjeve koji proizlaze i iz njegova zajedničkog vlasništva.[10]

[8]ZVDSP, čl. 36. st. 2.
[9]Pichler Davorin, Nedić Tiban**,** Novi aspekti teorijske i pragmatične koncepcije suvlasništva. Pravni vjesnik: časopis za pravne i društvene znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta J. J. Strossmayera u Osijeku, (2015),Vol. 31, No. 1, str. 142.
[10]ZVDSP, čl. 58.-62.

Prema čl. 63. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima svaki zajedničar ima pravo na diobu stvari koja je moguća te dozvoljena. On je ovlašten u svako doba zahtijevati da se zajedničko vlasništvo podijeli tako da se odredi koliko mu suvlasnički dio zapravo pripada. Sama veličina suvlasničkog dijela određuje se sporazumom sviju zajedničara, a o tome odlučuje sud na temelju zahtjeva bilo kojeg od zajedničara. Pri određivanju dijelova uzimaju se u obzir udjeli u zajedničkom vlasništvu koje su jedni zajedničari valjano ustupili drugima.

2.3.4. Etažno vlasništvo

„Povijest etažnog vlasništva ili vlasništva posebnoga dijela nekretnine na tlu Hrvatske seže u XIX. stoljeće. U dijelovima Hrvatske koji su bili pod talijanskom upravom, kao što su to Istra, Rijeka, Zadar, postojalo je etažno vlasništvo jer je to omogućavao tadašnji Talijanski građanski zakonik, a isto tako etažno vlasništvo postojalo je i na nekim područjima pod upravom Austrije, primjerice u Senju.“[11]

Samo vlasništvo posebnog dijela nekretnine, tj. etažno vlasništvo, predstavlja vrlo poseban te jedinstven oblik vlasništva.[12]

Naime, prema svojoj pravnoj prirodi isti predstavlja spoj isključivog prava vlasništva te suvlasništva u kojemu svi oblici prava vlasništva trpe određena odstupanja. Svoju specifičnu pravnu prirodu obilježava preinačenjem načina izvršavanja suvlasničkih ovlasti u pogledu nekretnine. [13]

„Ovlasti i dužnosti na posebnom dijelu nekretnine posebno su značajne stoga što etažni vlasnik ili, kako se još može nazvati, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, upravlja tim posebnim dijelom i izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je taj posebni dio samo njegovo

[11]Kontrec Damir, Upis etažnog vlasništva (vlasništva posebnog dijela nekretnine) u zemljišnoj knjizi (s posebnim osvrtom na upise izvršene prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dvojbe i problemi u praksi). Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2009.), Vol. 30, No. 1, str. 704.
[12]Pinchler Davorin, Problematika uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2015.), Vol. 6, No. 1, str. 213.
[13]Belaj Vlado, Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava. Pravni vjesnik, No. 9, (1993.), Vol. 5, str. 14.

vlasništvo. On može, ako nije drukčije određeno, činiti s tim dijelom što želi te svakoga drugoga iz toga isključiti.“[14]

Prema odredbi čl. 68. i 71. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima etažno se vlasništvu uspostavlja na tri načina, tj.:[15]

1. Temeljem zahtjeva suvlasnika nekretnine koji ima barem jedan odgovarajući suvlasnički dio
2. Temeljem suglasne odluke svih suvlasnika nekretnine i to ukoliko njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose onoliko koliko je odgovarajući suvlasnički dio
3. Temeljem očitovanja volje vlasnika zemljišta sa zgradom, tj. nositelja prava građenja sa zgradom koji podijeli tu nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova[16]

Ukoliko se govori o etažnome vlasništvu, svakako najznačajniji s pravnog stajališta te najsloženiji oblik uspostave je onaj koji se temelji na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine![17]

[14]Belaj Vlado, Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnog dijela nekretnine. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2006.), Vol. 27, No. 1, str. 346.
[15]ZVDSP, čl. 68.-71.
[16]Gavella Nikola, Josipović Tatjana, Gliha Igor, Belaj Vlado, Stipković Zlatan, Stvarno pravo, Narodne novine, (2007.), str. 736
[17]Ibid., str. 752

3. SUVLASNIŠTVO

Suvlasništvo je zapravo poseban oblik sudjelovanja većeg broja osoba u pravu vlasništva na istoj stvari kod kojega svakom pojedinom suvlasniku pripada određeni dio prava vlasništva te stvari, a računski je određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva.

3.1. Pojam suvlasništva i pravna osnova nastanka suvlasništva

Pojam suvlasništva je taj koji ovlašćuje svakog pojedinog suvlasnika da u odnosu na idealni dio stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu izvršava sve pojedine ovlasti koje pripadaju samom vlasniku, osim u slučaju ako zakonom nisu propisana posebna ograničenja. Granice izvršavanja suvlasničkih ovlasti su određene prirodom idealnog dijela.[18]

Na temelju čl. 36. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ukoliko više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu i to tako da svakoj od njih pripada određeni dio, riječ je o suvlasničkom vlasništvu. Kada postoji suvlasništvo određene stvari uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove, odnosno idealne dijelove. Prema čl. 37. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima idealni dio stvari je zapravo neodvojivi dio suvlasničkog dijela koji ga određuje. U pravnome se prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar te da je svaki suvlasnik vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovome suvlasničkome udjelu.

„*Suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom prema pravilima koje vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava. Kad suvlasnik prodaje svoj dio, ostali suvlasnici nemaju pravo prvokupa, osim ako im to pravo pripada na posebnom pravnom temelju. Svaki suvlasnik ima pravo glede svog idealnog dijela stavljati svakome, pa i svojim suvlasnicima, sve zahtjeve koje proizlaze iz njegova prava vlasništva*.[19]

[18]Maganić Aleksandra, Razvrgnuće suvlasničke zajednice. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2008.),Vol. 29, No. 1, str. 413.
[19]ZVDSP, čl. 36.-37.

Slika 3. Prikaz suvlasničkog odnosa



Izvor: https://bojanabogojevic.files.wordpress.com/2015/08/suvlasnic5a1tvo.png

3.2. Prava i obveze suvlasnika

Prava i obveze suvlasnika definirane su Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Na temelju članka 38. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je kako svaki suvlasnik smije izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti koje ima kao nositelj određenog dijela prava vlasništva i to bez suglasnosti ostalih suvlasnika, ukoliko naravno time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika.

Nadalje, plodovi te druge koristi stvari te troškovi i tereti, dijele se na sve suvlasnike međusobno i to razmjerno prema veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ukoliko nije drugačije dogovoreno. Svaki pojedini suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polože svi računi te da se podijele sve koristi.

Isto tako, svaki suvlasnik nekretnine koji ima odgovarajući suvlasnički dio, u svako doba ima pravo zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkog dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenog posebnog dijela.[20]

[20]ZVDSP, čl. 38.

Prema članku 39. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima svaki od suvlasnika ima pravo sudjelovati prilikom donošenja odluke o svemu što se tiče same stvari koja je u suvlasništvu. Nadalje, ukoliko je neki od vlasnika preuzeo posao glede suvlasničke stvari na sebe bez potrebne suglasnosti ostalih, primjenjuju se posebna pravila o poslovodstvu bez naloga.[21]

Prema članku 42. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, a oni su ti koji mogu odlučiti da li će međusobno zapravo podijeliti posjed stvari.

Prema čl. 47. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima svaki suvlasnik ima pravo u određenom trenutku na razvrgnuće suvlasništva, ukoliko mu je isto dopušteno.

„Suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće u bilo koje doba, osim kad bi to bilo na štetu ostalih, no može i tada ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika. O prigovoru da se ne može zahtijevati razvrgnuće odlučit će sud nadležan za vođenje postupka razvrgnuća."[22]

Prema čl. 48. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima suvlasnik ima pravo na razvrgnuće može ostvariti zahtijevajući ga potpuno ili samo djelomično. Isto se ostvaruje u sporazumu sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo.[23]

3.3. Podjela prava vlasništva

Suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvarju i upravitelju, odnosno određenoj osobi koja će djelovati kao njihov opunomoćenik. Naime, prema članku 44. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za upravitelja mogu izabrati jednog ili pak nekolicinu između sebe. Za suvlasnika koji posjeduje suvlasničku stvar ili njezin samostalni dio, na temelju ove odluke, međusobno je podijeljen posjed stvari kao i izvršavanje suvlasničkih ovlasti.

[21]ZVDSP, čl. 39.
[22]ZVDSP, čl. 47.
[23]ZVDSP, čl. 48.

Ukoliko je prisutno više upravitelja, oni odlučuju većinom glasova ukoliko suvlasnici nisu odredili drugačije. Prema čl. 44. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima„*odlučivanje o postavljanju i djelokrug upravitelja posao je izvanredne uprave, no ukoliko se suvlasnici ne mogu o tome usuglasiti, svaki od njih može zahtijevati da umjesto njih o tome odluči sud u izvanparničnom postupku.*“[24]

Sudska praksa u svezi prava suvlasništva

1.)

„Presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Rev-476/09-2 od 19. svibnja 2001. godine, predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje prava suvlasništva na poslovnom prostoru i garaži u 1/2 dijela, kao i zahtjev za izdavanje tabularne isprave podobne za uknjižbu tog prava suvlasništva u zemljišnim knjigama a postavljen je i eventualno kumulirani zahtjev na isplatu tržne vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnina u određenom iznosu.

Zaključili su da tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan, odnosno da tužitelj u postupku nije dokazao niti jednu od pretpostavki za stjecanje prava suvlasništva temeljem čl. 20. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91 – dalje: ZOVO) a koji se primjenjuje na konkretni slučaj temeljem čl. 388. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96 – dalje: ZVDSP).

Tužitelj nije dokazao u postupku niti jednu pretpostavku iz čl. 20. ZOVO za stjecanje prava vlasništva, odnosno suvlasništva spornih nekretnina, slijedom čega su nižestupanjski sudovi pravilno primijenili materijalno pravo kada su odbili tužbeni zahtjev tužitelja. Obzirom da nije osnovan tužbeni zahtjev na utvrđenje prava suvlasništva spornih nekretnina i izdavanje tabularne isprave, nije osnovan niti kumulirani tužbeni zahtjev na isplatu tržne vrijednosti 1/2 dijela suvlasništva predmetnih nekretnina“[25]

[24]ZVDSP, čl. 44.
[25]VSRH, Rev-476/09-2. od 19.05.2011. godine

2.)

Presudom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Rev-542/1993-2 od 2. ožujka 1994.godine,utvrđeno je da su stranke, dakle tužitelj i drugotuženica, kao supruzi živjeli u bračnoj zajednici od 1962. godine do 1976. godine da je s prvotuženikom, a vlasnikom parcele na kojoj je predmetna kuća sagrađena, dogovoreno da zajedno izgrađuju predmetnu kuću, to prema već takvom činjeničnom stanju - dakle postojanju sporazuma stranaka o zajedničkoj gradnji, postoji i pravna osnova za stjecanje suvlasništva, a to prije svega u odnosu na prvotuženika kao vlasnika parcele.

Utvrđeno je da je između stranaka postojao sporazum o zajedničkoj gradnji, pa prema tome takav zajednički dogovor o gradnji predstavlja pravni osnov i stjecanja prava suvlasništva od strane tužitelja.

Budući da među strankama nije bio dogovoren odnos suvlasništva, dakle suvlasničkih dijelova, to je na osnovu utvrđenih okolnosti pravilno utvrđen obim suvlasništva tužitelja u tom stjecanju prava suvlasništva. [26] Treba napomenuti kako se prema novom Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne može stjecati prava vlasništva, pa ni suvlasništva građenjem.

4. UPRAVLJANJE STVARIMA U SUVLASNIŠTVU

Upravljanje stvarima u suvlasništvu vrlo je složena stavka koja je predodređena određenim pravilima i zakonskim odredbama kojih se mora držati. Samo na taj način upravljanje stvarima u suvlasništvu je zakonski ispravno.

[26]VSRH, Rev-542/1993-2. od 2.03.1994.godine

4.1. Vrste poslova upravljanja stvari

Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, svaki pojedini suvlasnik ima pravo sudjelovati u odlučivanju o svemu što se pojedine stvari tiče, odnosno stvari u suvlasništvu i to zajedno sa ostalim suvlasnicima. Naime, ukoliko je neki suvlasnik poduzeo posao gledano suvlasničke stvari i to bez potrebne suglasnosti ostalih, samim se time provodi pravilo o poslovodstvu bez naloga.

U nastavku slijede poslovi upravljanja stvari, odnosno:[27]

- Poslovi redovnog upravljanja
- Poslovi izvanrednog upravljanja

Suvlasnici su ti koji suglasno mogu povjeriti upravljanje stvari nekoj određenoj osobi kao upravitelju koji će djelovati kao njihov opunomoćenik. Oni za upravitelja mogu izabrati samo jednog ili nekolicinu između sebe, a mogu upravljanje povjeriti i bilo kojoj drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

Prema članku 44. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za suvlasnika koji posjeduje suvlasničku stvar ili pak njezin samostalni dio na temelju odluke suvlasnika kojom su međusobno podijelili posjed stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlasti, smatra se kako im je povjerena redovna uprava nad time ukoliko nisu drugo sporazumno odredili svi suvlasnici.[28]

Sudska praksa u kojoj je bilo sporno radi li se o poslovima redovite ili izvanredne uprave

Odluka Županijskog suda u Bjelovaru, poslovni broj Gž 2977/2012-2 od 26. rujna 2013. godine u kojoj su predmet spora bili tužitelj i tuženici, suvlasnici nekretnine (puta), svaka strana u ½. Tužbeni zahtjev tužitelja je da tuženi trpe da se na suvlasničkoj nekretnini (upisanom putu, koji je u naravi šuma, a samo u manjem dijelu put) izvedu radovi potrebni za formiranje puta podobnog za promet motornih vozila, i da trpe da se on kao put i veza s javnom prometnom površinom nesmetano koristi u korist svih suvlasnika.

Županijski sud je ocijenio da taj tužbeni zahtjev nije osnovan, te se sud pozvao na spomenutu odredbu članka 41. ZV-a o tome što se smatra poslovima izvanredne uprave, za

[27]ZVDSP, čl. 40.-41.
[28]ZVDSP, čl. 44.

koje je potrebna suglasnost svih suvlasnika, kao i na odredbu stavka 2. i 3. istog članka ZV-a, prema kojima se u sumnji smatra da posao premašuje okvir redovitog upravljanja, i da ako se suvlasnici ne mogu suglasiti u vezi s poduzimanjem nekog posla, onaj suvlasnik koji je predložio posao predvidivo koristan za sve, može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva, pa iako to inače u tom trenutku ne bi mogao.[29]

Nadalje, ukoliko ima više upravitelja oni odlučuju većinom glasova ukoliko prethodno o tome suvlasnici nisu drugačije odlučili.

Samo odlučivanje o postavljanju te djelokrugu upravitelja posao je izvanredne uprave, ukoliko se suvlasnici ne mogu o tome usuglasiti svaki od njih može zahtijevati da umjesto njih o tome odluči sud u izvanparničnom postupku.

Prema članku 45. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, upravitelj je zapravo nalogoprimac suvlasnika te se glede njegovih prava i dužnosti primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu s time što:

- „*upravitelju postavljenom na neodređeno vrijeme mogu suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu;*
- *upravitelju postavljenom na vrijeme dulje od pet godina mogu, nakon proteka pet godina, otkazati suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, ne navodeći otkazni razlog;*
- *ako za to postoji važan razlog, upravitelja mogu u svako doba smijeniti suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova;*
- *ako upravitelj grubo zanemaruje svoje dužnosti, sud će ga smijeniti na zahtjev bilo kojega suvlasnika i odrediti drugoga upravitelja; smijenjena soba ne može nikad više biti postavljena za upravitelja iste stvari;*
- *upravitelj koji je postavljen na neodređeno vrijeme ovlašten je otkazati uz otkazni rok od tri mjeseca, koji će početi teći prvoga dana mjeseca koji slijedi otkazu.“*[30]

[29]Županijski sud u Bjelovaru, poslovni broj Gž 2977/2012-2 od 26. rujna 2013. godine
[30]ZVDSP, čl. 45.

Treba napomenuti da nalog prema članku 763. Zakona o obveznim odnosima, možemo definirati ugovorom kojim se nalogoprimac obvezuje nalogodavcu da će ispuniti određene poslove za njegov račun, te se navodi da nalogoprimac ima pravo na naknadu za svoj trud, osim ako je drugačije ugovoreno ili proizlazi iz naravi međusobnog odnosa. [31]

4.1.1. Poslovi redovnog upravljanja

Prema članku 40. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o poslovima koji se tiču isključivo redovitom upravljanju stvari odlučuju sami suvlasnici i to većinom svojih glasova.

Većina se glasova računa prema suvlasničkim dijelovima, tj. ne prema broju suvlasnika. Ukoliko se ne može postići većina, a poduzimanje nekog posla redovite uprave je nužno za održavanje određene stvari, na zahtjev se bilo kojeg os suvlasnika pokreće sud, odnosno donosi se sud.

Ukoliko svaki suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao poduzme, ili je to učinio sud, ima pravo zahtijevati osiguranje za svaku buduću odštetu.

Samim time tko bude obvezan dati osiguranje mora tu obvezu ispuniti davanjem zaloga, a samo jamstvo samo ukoliko sud ocijeni da bi davanje zaloga bilo za njega prevelik teret. Time sud odlučuje o izvanparničnom postupku ukoliko nema spora tko su suvlasnici, niti o veličini njihovih suvlasničkih dijelova.[32]

[31]Zakon o obveznim odnosima Narodne novine broj; 33/05, 41/08, 125/11, 78/15.čl 763.
[32]ZVDSP, čl. 40.

4.1.2. Poslovi izvanredovnog upravljanja

Prema članku 41. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitog upravljanja, a posebice ukoliko je riječ o: promjeni namjene stvari, većim popravcima, dogradnjama, nadogradnjama, preuređenjima, otuđenjima cijele stvari, davanja cijele stvari u zakup ili najam koji nije duži od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, tj. davanje pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih o osobnih služnosti, stvarnog tereta ili prava građenja na cijeloj stvari, potrebna je suglasnost svih suvlasnika.[33]

Nadalje, u sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitog upravljanja.

Ukoliko se pak vlasnici ne mogu suglasiti, ukoliko suvlasnik koji je predložio posao koji je predvidivo koristan za sve, isti može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva pa makar to u tom trenutku ne bi mogao.

4.2. Pravna zaštita suvlasništva

Pravna zaštita suvlasništva određena je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema čl. 46. spomenutog zakona svaki suvlasnik ima pravo glede cijele stvari postavljati svojim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva.

Samim time svaki suvlasnik ima glede cijele stvari pravo i postavljati protiv svakog one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari i to s time da predaju cijele stvari u posjed na način da od trećeg može zahtijevati samo prema obveznopravnim pravilima o nedjeljivim obvezama.[34]

[33]ZVDSP, čl. 41.
[34]ZVDSP, čl. 46.

4.3. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

„U hrvatskom pravnom sustavu redoviti oblik sudjelovanja više osoba u pravu vlasništva je suvlasništvo (čl. 36.-56., ZV), ali je pod određenim zakonom propisanim pretpostavkama moguće i zajedničko vlasništvo (čl. 57.-65., ZV). Posebna pravna pravila vrijede za vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, odnosno etažno vlasništvo (čl. 66.-99., ZV) i bračnu stečevinu (čl. 248.- 250"[35]

Naime, smatra se kako je suvlasništvo zapravo pravilo, dok je zajedničko vlasništvo iznimka što je vidljivo iz zakonskog teksta u kojemu se govori: „*U sumnji sudjeluju li osobe u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu neke stvari, smatra se da je to suvlasništvo (čl. 57. st. 4. ZV).*"Stoga se može uočiti kako suvlasništvo te zajedničko vlasništvo počivaju na relativno vrlo čvrstome zakonu, odnosno na zakonski određenim kriterijima. Samim time zajedničko vlasništvo je uspostavlja isključivo na temelju zakona, a mogući su oblici zajedničkog vlasništva, odnosno nasljedna zajednica (čl. 147-149, ZV).

Prema tome, svaki od zajedničkih vlasnika u zajedničkom vlasništvu ima svoj udio kojemu veličina nije određena iako je ista odrediva. Ističe se kako pravo vlasništva zajedničke stvari pripada svim zajedničarima zajedno osim ako suprotno nije uvedeno zakonom.[36]

„Pravila o razvrgnuću suvlasničke zajednice primjenjuju se i na zajedničko vlasništvo, jer glede onoga što o zajedničkom vlasništvu nije određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi takva vlasništva prosuđivat će se prava i dužnosti zajedničara odgovarajućom primjenom pravila postavljenih za suvlasnike (čl. 65., ZV)."[37]

Prvo i osnovno je da svakom razvrgnuću zajedničkog vlasništva mora prethoditi zahtjev jednog ili pak više zajedničara kako bi se zajedničko vlasništvo podijelilo tako da se odrede njihovi suvlasnički dijelovi, tj. na taj se način provodi razvrgnuće suvlasništva, a ne zajedničkog vlasništva s obzirom da se određenjem suvlasničkih dijelova zajedničara zajedničko vlasništvo zapravo transformiralo u suvlasništvo. Tako da osim zajedničara pravo na ovo imaju i treće osobe, tako da će i pravo na diobu time imati i vjerovnici glede udjela

[35]Maganić A., str. 439.
[36]ZVDSP, čl. 46. st. 2.
[37]Magić A., op. cit., str. 439.

njihova dužnika, nasljednici glede ostaviteljeva udjela kao i svatko glede bilo kojeg zajedničara ukoliko je navedeno ostvaren pravni interes.

„U Hrvatskoj je najzanimljiviju transformaciju odnosa zajedničkog vlasništva i suvlasništva doživjela zajednička imovina bračnih drugova koja je stupanjem na snagu Obiteljskog zakona iz 1998., najprije jezično preoblikovana u bračnu stečevinu, a zatim je izvršen njezin prijenos iz režima zajedničkog vlasništva u režim suvlasništva.“[38]

Razlog za ovakvu promjenu su dugotrajni i vrlo složeni postupci utvrđivanja suvlasničkih dijelova bračnih partnera koji su se zapravo provodili utvrđivanjem doprinosa koji je svaki bračni drug u zajedničkoj imovini imao.

Zajednička imovina, odnosno bračna stečevina koja je stečena za vrijeme trajanja bračne zajednice ili potječe iz te imovine, promjenom se suvlasničkog režima iz zajedničkog u suvlasništvo mijenja te otpada potreba da se utvrđuju suvlasnički dijelovi, osim ukoliko nije drugačije zakonom određeno.

„ZV je osnovni pravni izvor kojim se uređuje suvlasništvo i razvrgnuće suvlasničke zajednice u Hrvatskoj. Osim odredbi o suvlasništvu (čl. 36.-46.) i razvrgnuću suvlasničke zajednice (čl. 47.-56.) uređuje i zajedničko vlasništvo (čl. 57.-65.) te vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, odnosno etažno vlasništvo (čl. 66.-99.). Pravila o bračnoj stečevini (čl. 248.-250.) i bračnom ugovoru (čl. 255.-257.) sadržana su u ObZ-u 2003. Ali s obzirom da se na bračnu stečevinu primjenjuju odredbe stvarnog i obveznog prava (čl. 250., ObZ), primjenjivat će se i odredbe ZV-a o suvlasništvu (čl. 36.-46., ZV) i razvrgnuću suvlasničke zajednice (čl. 47.-56., ZV).“[39]

Sam postupak razvrgnuća se provodi prema pravili u izvanparničnom postupku stoga se za navedeni primjenjuju pravila ZVP-a. Ipak, ukoliko između pojedinih stranki postoji spor o diobi i opsegu zajedničke stvari ili pak o pravu suvlasništva, o svim spornim pitanjima

[38]Ibid., str. 440.
[39]Ibid., str. 441.

odlučivati će se u parničkome postupku u kojemu će se primjenjivati odredbe Zakona o parničnome postupku.

Naposljetku, sam se postupak diobe provodi prema pravilima ovršnog postupka o ovrsi diobom stvari.

Može se uočiti kako u hrvatskoj pravnoj literaturi gotovo nema nikakvih stavova i zagovaranja o tome kakva je zapravo parna priroda samog razvrgnuća. Nasuprot tome stranopravna literatura pak sadrži vrlo kratku konstataciju kako je sporno da li je zahtjev za razvrgnuće prema OGZ-u zapravo stvarnopravne ili obveznopravne prirode.[40]

Kod pokušaja da se odredi pravna priroda zahtjeva za razvrgnuće u Republici Hrvatskoj koristiti će se argumentacijama koju je u određivanju pravne prirode zahtjeva za razvrgnuće upotrijebila njemačka te austrijska pravna teorija.

Stoga polazišnu točku predstavlja pitanje u kojemu dijelu Građanskog zakonima su smještene odredbe o razvrgnuću, tj. u kojem su zakonu sadržane odredbe o suvlasništvu i razvrgnuću- vidljivo je kako se stvarnopravni odnosi uređuju ZV-om- nadalje, u prilog stvarnopravnosti zahtjeva ide i definicija zahtjeva za razvrgnuće koja se predstavlja kao preobražajno pravo koje proizlazi iz suvlasnikova prava vlasništva.

„U prilog stvarnopravnosti zahtjeva za razvrgnuće treba istaći mogućnost njegove svakodobne realizacije (čl. 47. St. 2., ZV) i nezastarivost (čl. 47. St. 1., ZV). Ipak, određena ograničenja koja propisuje zakon (kao što je primjerice nemogućnost realizacije zahtjeva za razvrgnuće u nevrijeme, odnosno na štetu drugih) svjedoče o modifikaciji stvarnopravnih ovlasti pojedinih suvlasnika u prilog opstanka suvlasničke zajednice zabranom nanošenja štete ostalim suvlasnicima.“[41]

Također, na kraju se može uočiti kako je nedvojbena stvarnopravna sistematizacija zahtjeva za samo razvrgnuće kao i snažni elementi kojima ZV zapravo uređuje zahtjev za razvrgnuće u prilog svake stvarno pravne prirode zahtjeva za razvrgnuće.

[40]Gavella N., op. cit., str. 512.
[41]Ibid., str. 442.

„Ostvarivanje zahtjeva za razvrgnuće moguće je u svako doba, osim ako bi to bilo na štetu ostalih suvlasnika (čl. 47. st. 1., ZV). Smatra se da je nevrijeme objektivna okolnost privremenog karaktera jer će se razvrgnuće moći zahtijevati i kada bi ono bilo na štetu drugih, ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika. Navedeno ograničenje zapravo samo ograničava vrijeme kada suvlasnik može tražiti razvrgnuće, ali ni u kom slučaju ne oduzima pravo suvlasniku da traži razvrgnuće"[42]

Osim već navedenih zakonskih ograničenja, svi se suvlasnici mogu sporazumom ugovoriti, odnosno oni mogu ugovoriti i druga ograničenja u ostvarivanju zahtjeva za razvrgnuće, no s naglaskom da suvlasnik ne može unaprijed odreći se prava na razvrgnuće.

Samim tim ugovor kojim su suvlasnici ugovorili ograničenja zahtjeva za razvrgnuće na taj način ne vezuje pravne sudionike, no ipak ograničenja koja su upisana u zemljišnu knjigu obvezuju svakog pojedinog člana.

Kod bračnog ugovora mogu stajati i ograničenja zahtjeva za razvrgnuće bračne stečevine te se samim time mogu ticati odricanja od prava da se traži razvrgnuće bračne stečevine, način razvrgnuća kao i ugovaranja prava prvokupa ukoliko do razvrgnuća dođe. Naposljetku, zakon ograničava razvrgnuća suvlasništva i zajedničke ograde ili međašne znakove ukoliko isti nisu djeljivi.

„Suvlasnik može svoje pravo na razvrgnuće ostvarivati zahtijevajući ga potpuno ili djelomično, i to što se tiče suvlasnika s kojima se dijeli ili pak što se tiče stvari i prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava (čl. 48. st. 1., ZV). Tako sporazum o diobi suvlasništva nekretnine u zaključenju kojeg nisu sudjelovali svi suvlasnici nije apsolutno ništav ugovor, ali on ne može biti od utjecaja na suvlasnička prava suvlasnika koji u njemu nije sudjelovao."[43]

[42]Ibid., str. 443
[43]Ibid., str. 444

Primjer iz *sudske prakse*

Presuda Županijskog suda u Zadru, poslovni broj Gž-367/17-2 od dana 27. Ožujka 2017. godine, radi se o suvlasničkoj zajednici gdje je sud pozvao predlagatelja, ujedno osobu koja se žalila da ga je trebalo pozvati na otklanjanje nedostataka u stranačkoj sposobnosti, na otklanjanje nedostataka na način da označi nasljednike umrle predložnice. Utvrđujući da je prvopredložnica umrla prije podnošenja prijedloga za razvrgnuće suvlasničke zajednice te da je prijedlog podnesen protiv osobe koja nema stranačku sposobnost, te da se radi o neotklonjivom nedostatku, pobijanim rješenjem je odbačen prijedlog za diobu kao nedopušten.

Kako se nisu ostvarili žalbeni razlozi na koje upire žalba predlagatelja, trebalo je odbiti žalbu predlagatelja kao neosnovanu i potvrditi pobijano prvostupanjsko rješenje. [44]

Suvlasnik u svako doba ima pravo zahtijevati diobu i to ne samo glede svih stvari koje ima u suvlasništvu, nego i pojedinih stvari. Samim time nije neuredna tužba kojom se zahtijeva dioba glede samo neke ili nekih nepodijeljenih stvari. Razvrgnuće nekretnine se može tražiti u pogledu samo nekih od nekretnina. Tuženik samo protutužbom može zatražiti diobu nekretnina koju tužitelj nije tražio.

Ukoliko se uoči da sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice može biti samostalan ugovor ili pak sastavni dio ugovora o prodaji, ugovora o darovanju ili bračnog ugovora, javlja se mnoštvo pitanja da li sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina također mora biti pisan u istoj formi, ali u slučaju da je formalno nevaljani ugovor izvršen, proizvodit će pravne posljedice. Samim time je suđeno kako usmeni ugovor o diobi nekretnina proizvodi pravne posljedice ukoliko je izvršen. Tu su i posebni zahtjevi koji se traže za valjanost bračnog ugovora koji mora biti u pisanom obliku te sklopljen potpisima bračnih drugova, tj. ovjeren.

[44]Županijski sud u Zadru, poslovni broj Gž-367/17-2 od dana 27. Ožujka 2017. god

„Ugovor o razvrgnuću može biti valjani pravni temelj razvrgnuća suvlasništva samo između onih suvlasnika koji su sudjelovali u njegovom zaključenju i samo glede onih stvari ili prava koje su sporazumom određene kao predmet diobe i konačno, samo na način koji je određen sporazumom (čl. 56. st. 1., ZV). Međutim, postizanjem sporazuma između suvlasnika, razvrgnuće suvlasničke zajednice još nije provedeno. Ono će to biti tek kada ga se na tom temelju razvrgne na način koji su suvlasnici sporazumno odredili.“[45]

Dobrovoljno razvrgnuće postoji u onome slučaju ukoliko suvlasnik svoje pravo na razvrgnuće ostvaruje u sporazumu sa svim ostalim suvlasnicima s kojima nastoji razvrgnuti suvlasništvo. Ove pretpostavke za dobrovoljno razvrgnuće su da je ugovor zaključen između svih suvlasnika u pisanome obliku te da su potpisi suvlasnika ovjereni.

Također, suglasnost suvlasnika mora postojati i u odluci da se sama dioba provede. Kod zaključivanja sporazuma o razvrgnuću suvlasnici mogu slobodno odrediti na koji način žele razvrgnuće, no svakako u granicama onog što je moguće i zakonski dopušteno. Ukoliko zakonska odredba zabranjuje diobu neke stvari zabrana sene odnosi na razvrgnuće isplatom kao niti na civilno razvrgnuće. Suvlasnici su ti koji sporazumom mogu odrediti određenu osobu koja će umjesto njih odlučivati o samome načinu razvrgnuća.

„Ako se suvlasnici ne mogu složiti o bilo kojem pitanju razvrgnuća, svaki može zahtijevati da o tome odluči sud (čl. 49. st. 4., ZV). Iako se time implicira da će do sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice doći samo ako između stranaka postoji nesuglasnost o nekom od pitanja diobe, postoje i mišljenja prema kojem bi se stranke sudu mogle obratiti sa zahtjevom da on provede postupak razvrgnuća iako između stranaka ne postoji nesuglasnost o nekom pitanju razvrgnuća.“[46]

Samim se time smatra kako stranke imaju volju pristupiti diobi kao i dogovoriti se o načinu diobe i drugim pitanjima te da žele svojoj volji zapravo dati formu, sigurnost, ali i autoritet sudske odluke kao i općeg sudskog postupka. Samim time strankama bi trebalo omogućiti donošenje odluke o razvrgnuću u suvlasništvu u sudskome postupku.[47]

[45]Ibid., str. 445
[46]Ibid., str. 445
[47]Kačer, op. cit., 48

Nadalje, dodatna argumentacija za ovaj stav se izvodi i iz pravnih okvira postupka, kao tipično nespornog postupka kojim se donošenje o razvrgnuću treba samo potvrditi postojanje nespornog odnosa među pojedinim strankama. „*Međutim, ne ulazeći u spor o tome je li u slučaju suglasnosti između stranaka koje mogu zaključiti sporazum o razvrgnuću oportuno obraćanje sudu sa zahtjevom za pružanje pravne zaštite, izvanparnični postupci jesu u pravilu nesporni postupci, ali postoje i sporni izvanparnični postupci, u kojima između stranaka postoji spor i o kojima se odlučuje u izvanparničnom postupku. Jedan od spornih izvanparničnih postupaka upravo je razvrgnuće suvlasništva, što implicira zaključak da se u tim sporovima radi o pravosuđenju u materijalnom smislu, a ne o pravnoj skrbi.“*[48]

Ukoliko se provodi sudsko razvrgnuće sud je taj koji odlučuje o izvanparničnom postupku ukoliko zakon nije odredio drugačije. Samim time pravna pravila ZVP-a služe kao temelj za izvanparnično postupanje i kao dopuna pravilima ZV-a. Ukoliko između suvlasnika postoji spor o predmetu diobe ili opsegu zajedničke stvari ili imovine sud će stranku sa zahtjevom za razvrgnuće uputiti na parnicu što bi značilo da se u parnici neće odlučivati samo o sporu koji je nastao, nego i o zahtjevu razvrgnuća.

„*U tom smislu i sudska praksa ističe da “Nema mjesta prekidu izvanparničnog postupka radi razvrgnuća zajednice nekretnina ako je među strankama nastao spor o nekom od pitanja iz § 267. st. 2. t. 1. i 2. ZVP, nego u tom slučaju, prema § 268. ZVP, treba stranku s njezinim zahtjevom radi razvrgnuća zajednice uputiti na parnicu.”184, odnosno “Nema zapreke da se u parničnom postupku u kojemu se utvrđuje suvlasnički dio nekretnina istovremeno ne odluči i o diobi suvlasničke zajednice.“*[49]

Upravo se prema ovome postupak razvrgnuća razlikuje od ostalih izvanparničnih postupaka u kojima se u slučaju da se tijekom postupka pojavi sporno pitanje, sam postupak prekida te upućuje na rješavanje u parnici te se nakon pravomoćnosti odluke o prethodnom pitanju donesene u parničnom postupku nastavlja u izvanparničnom postupku.

[48]Maganić A., op.cit.,str. 446.
[49]Ibid., str.446.

Samim time postupak razvrgnuća se određuje kao primarno izvanparnični, a tek iznimno kao parnični postupak. Svakako je da postoje i mišljenja kako izvanparnični postupak ne bi trebao biti prioritet s obzirom da se smatra kako bi suvlasnici trebali odmah dopustiti razvrgnuće zajednice.

„U hrvatskoj pravnoj literaturi nisu izražena stajališta o tome kakva je priroda odluke koja se donosi u postupku razvrgnuća suvlasništva. Iz izreke odluke koja može primjerice glasiti: "Razvrgava se suvlasnička zajednica nekretnina upisanih u zk. ul. br. ...k.o. ...isplatom tako da tužitelju pripadne u vlasništvo cijela nekretnina te se nalaže tužitelju da isplati vrijednost tuženikova dijela u iznosu od...kuna u roku od 30 dana." proizlazi da izreka odluke o razvrgnuću mora sadržavati ne samo odluku o razvrgnuću, nego i određenje o načinu diobe te sve što je potrebno da se takva dioba provede."[50]

„Ako se tuženik ne pokori pravomoćnoj odluci suda o razvrgnuću, razvrgnuće će se provesti na način koji je njome određen, a prema pravilima ovršnog postupka (čl. 246.-250., Ovršni Zakon). Ako način razvrgnuća nije određen ovršnom ispravom, ovršni sud će odrediti hoće li se dioba obaviti fizički ili prodajom (čl. 249. st. 1., Ovršni Zakon)."[51] Samim je time moguće da ovršni sud neće prihvatiti način diobe koji je određen ovršnom izjavom te će se samim time i dioba obaviti prodajom ukoliko se utvrdi da fizička dioba nije moguća ili je moguća samo uz veliko smanjenje vrijednosti stvari.

„Sud koji određuje način razvrgnuća suvlasništva vezan je u prvom redu strogim zakonskim odredbama, zatim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, pod uvjetom da takav postoji i da je moguć i dopušten te pravom na razvrgnuće isplatom, koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnog posla ili zakona (čl. 50. st. 1., ZV)."[52]

Ukoliko sud nije vezan zakonskim odredbama ili pak sporazumom stranaka ili pravom suvlasnika na isplatu, on će pokretne stvari dijeliti fizički, dok će nekretnine dijeliti geometrijski. Ukoliko takva dioba nije moguća, sud će stvar prodati na javnoj dražbi, a dobiveni će se iznos podijeliti između suvlasnika i to u ovisnosti o veličini njihovih suvlasničkih dijelova. Ukoliko je slučaj da se tužbom zahtijeva razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, sam sud će odrediti sadržaj te na taj način izvršiti diobu.

[50]Ibid., str. 448.
[51]Ibid., str. 449.
[52]Ibid., str. 450.

„Fizička dioba stvari je takav način razvrgnuća suvlasništva kod kojeg se suvlasničku stvar dijeli na potreban broj samostalnih tjelesnih stvari, od kojih će svaka pripasti po nekom od suvlasnika koji razvrgavaju suvlasničku zajednicu.“[53]Kod odluke o fizičkoj diobi mora biti točno navedeno koji fizički dio pripada kojem suvlasniku.

„Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom ili ako učini vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog. U tom slučaju će sud odrediti da stvar pripadne suvlasniku u cijelosti, a da on isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima (čl. 51. st. 1., ZV).“[54]

Primjer iz *sudske prakse*

Radi se o odluci Županijskog suda u Dubrovniku, Gž-341/08, od 17. ožujka 2011., u kojoj je o tom pitanju navedeno:

„Protivno žalbenim navodima stranaka pravilno je sud zaključio da geometrijska dioba nije moguća. Prvostupanjski je sud, međutim, propustio navesti razloge zbog kojih je makar i prešutno odbio prigovor predloženice da je razvrgnuće zatraženo u nevrijeme, a posebice su izostali razlozi zbog kojih je prvostupanjski sud odlučio da nisu ispunjeni uvjeti za razvrgnuće isplatom, pa se pobijano rješenje ne može ispitati.“

Naime, sudska praksa zauzima stajalište da postojanje takvog razloga treba tumačiti vrlo restriktivno, naročito u posebnim okolnostima.[55]

[53]Ibid., str. 447.
[54]Ibid., str. 448.
[55]http://www.iusinfo.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=10899

Primjer iz *sudske prakse;*

Odluka Županijskog suda u Virovitici, poslovni broj Gž-190/2005-2 od 27. svibnja 2005. „vezanost jednog od suvlasnika za kuću s okućnicom koja je predmet razvrgnuća suvlasničke zajednice , budući da je za razliku od ostalih suvlasnika, duže vrijeme živio u njoj kao svojoj obiteljskoj kući, ne predstavlja ozbiljan razlog za razvrgnuće isplatom u smislu čl. 51. st. 1. ZV-a.“[56]

Suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi su zajedno 9/10 ne moraju učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog za razvrgnuće isplatom, tj. oni mogu zatražiti isto i to bez dokazivanja o ozbiljnosti razloga. Ukoliko tražitelj nije u roku isplatio ostale suvlasnike, oni mogu potraživati ispunjenje te naplatu. Svi suvlasnici svoje zahtjeve mogu realizirati samo u parničkom postupku jer je na taj način stvar pripala samo u samovlasništvo jednog suvlasnika. Stvarnopravni odnos se gasi te postaje obveznopravni odnos.

„Moguće je da suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo). U tom slučaju uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća i na odgovarajući način primjenjuju se pravila o razvrgnuću (čl. 53., ZV).“[57]

[56]ŽSUV, Gž-190/2005-2 od 27. Svibnja 2005.godine
[57]Maganić A., op.cit.,str. str. 364.

5. ZAKLJUČAK

Suvlasništvo predstavlja zapravo vlasništvo više osoba i to na fizički nepodijeljenoj stvari po dijelovima, koji su alikvotno, odnosno idealno podijeljeni. Udio svakog pojedinog suvlasnika se određuje razlomkom, a dio svakog vlasnika se naziva idealnim dijelom.

Svaki suvlasnik ima pravo na posjedovanja te na korištenje čitave stvari ukoliko s tim ne smeta druge vlasnike. O poslovima koji se tiču svake pojedine stvari, tj. poslovima izvanrednog upravljanja, odlučuju svi suvlasnici zajednički tj. konsenzusom.

Nadalje, o poslovima redovite uprave isto tako odlučuju suvlasnici i to većinom glasova pri kojoj se ne misli na broj glasova, nego na udjel svakog pojedinog suvlasnika u suvlasništvu. Naime, ukoliko postoji soba suvlasnika koji ima više od jedne polovine idealnog dijela, upravo je ta osoba određena za donošenje ovakvih odluka.

Potrebno je istaknuti kako svaki pojedini suvlasnik može raspolagati sa svojim dijelom, odnosno on ga može prodavati, zalagati i slično, no samo ukoliko s preostalim suvlasnicima nije ugovorio drugačije. Naime, on ne mora tražiti suglasnost drugih suvlasnika niti im ne mora nuditi otkupe za njegov suvlasnički dio.

Isto tako, ističe se kako svaki suvlasnički dio može biti predmetom ovrhe i to radi namirenja dugovanja dotičnog suvlasnika. Ukoliko taj dio bude prodan u svrsi, njegov kupac ima isti status kao i svaki drugi suvlasnik.

Ono što je isključivo bitno je da svaki pojedini suvlasnik bez obzira na veličinu dijela ima pravo razvrgnuća suvlasničke zajednice. Naime, suvlasnik ga se ne može unaprijed odreći, no svakako ono što može je ugovoriti određena ograničenja ovog prava koja ne vežu nasljednike, osim ukoliko se isto ne zabilježbi u zemljišnoj knjizi.

Kod iznimnih situacija ukoliko bi razvrgnuće bilo na štetu suvlasnika, suvlasnik ne može tražiti razvrgnuće.

Ukoliko je razvrgnuće dozvoljeno, ono se provodi fizičkom podjelom ukoliko je istu moguće provesti i to da svaki pojedini vlasnik dobije odgovarajuću vrijednost. Ukoliko isto nije moguće onda se provodi civilna dioba koja se ostvaruje sudskom dražbom.

U opravdanim situacijama dozvoljena je i dioba isplatom u kojoj većinski suvlasnik isplaćuje preostale prema procijenjenoj tržišnoj vrijednosti.

Suvlasnici se umjesto pokretanja sudskog spora mogu i dobrovoljno dogovoriti o postupku razvrgnuća u kojom niti jedan suvlasnik ne bi bio oštećen.

U samoj praksi upravo je ovakvo razvrgnuće najčešće, odnosno razvrgnuće u kojemu se suvlasnici dogovaraju bez pokretanja sudskog postupka.

Zdenka Telebar

6. LITERATURA

1) Belaj, Vlado, Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnog dijela nekretnine. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2006.), Vol. 27, No. 1, str. 346.
2) Belaj, Vlado; Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava, Pravni vjesnik, (1993), No. 9, Vol. 5, str.1-223
3) Gavella, Nikola, Josipović Tatjana, Gliha Igor, Belaj Vlado, Stipković Zlatan; Stvarno pravo, Narodne novine (2007). str. 736-752
4) Gavella, Nikola., Belaj, Vlado; Nasljedno pravo, Narodne novine, (2008), Zagreb, str. 1-556
5) Kačer,Hrvoje;Dioba suvlasništva, Pravo u gospodarstvu (1999), str. 1-42
6) Klarić, Petar, Vedriš Martin; Građansko pravo, 6. Izdanje, (2002), str. 152
7) Kontrec, Damir; Upis etažnog vlasništva (vlasništva posebnog dijela nekretnine) u zemljišnoj knjizi (s posebnim osvrtom na upise izvršene prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dvojbe i problemi u praksi), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2009),Vol. 30, No. 1, str.1-22
8) Maganić, Aleksandra; Razvrgnuće suvlasničke zajednice. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2008), Vol. 29, No. 1. str.363-450.
9) Pichler, Davorin, Nedić Tiban; Novi aspekti teorijske i pragmatične koncepcije suvlasništva. Pravni vjesnik: časopis za pravne i društvene znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta J. J. Strossmayera u Osijeku, (2015)., Vol. 31, No. 1. str. 142
10) Pichler, Davorin; Problematika uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci,(2015) Vol. 6, No. 1.str.1-14
11) Simonetti,Petar; Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, (2010) Vol. 31, No.1. str.333-364

Pravni propisi:

1.Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14.

2.Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine,br. 33/05, 41/08, 125/11, 78/15.čl 763.

3. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev-476/09-2., od dana 19.05.2011. godine

4. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev542/1993-2., od dana 2.3.1994. godine

5. Županijski sud u Bjelovaru, Gž-2977/2012-2., od dana 26.9.2013. godine

6. Županijski sud u Dubrovniku, Gž-341/08., od dana 17.3.2011. godine

7. Županijski sud u Virovitici, Gž-190/2005-2., od dana 27.5.2005. godine

8.Županijski sud u Zadru, Gž-367/17-2., od dana 27.3.2017. godine

Internetske stranice:

1) http://www.vsrh.hr/CustomPages/Static/HRV/Files/OJelcicTuzbe_radi_zastite_prava_vlasnistva.doc
2) http://www.iusinfo.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=10899

POPIS SLIKA

Slika 1. Podjela vlasništva 11
Slika 2. Karakteristike prava vlasništva 13
Slika 3. Prikaz suvlasničkog odnosa 20