

**Jovana Tomić<sup>1</sup>**

UDC 347.238.1(497.11)

Originalan naučni rad

Primljen: 17. 05. 2022.

Prihvaćen: 18. 09. 2022.

## RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

**REZIME:** Suvlasnička zajednica je imovinska zajednica u kojoj suvlasnike povezuju imovinski interesi. Kada imovinski interesi prestanu da postoje, suvlasnici se odlučuju na razvrgnuće suvlasničke zajednice. Razvrgnuće suvlasničke zajednice moguće je na osnovu sporazuma suvlasnika ili u sudskom postupku. Saglasnost suvlasnika, odnosno jednoglasnost o načinu deobe često nije dovoljna da bi se izvršila fizička deoba stvari. Suvlasnici su često primorani da pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice ostvaruju u sudskom postupku. Cilj ovog rada jeste analiza osnovnih karakteristika suvlasničke zajednice u Republici Srbiji i uporednopravno, uz poseban osvrt na pitanje razvrgnuća suvlasničke zajednice i probleme na koje suvlasnici nailaze kada sporazumno (van-sudski) nastoje da izvrše fizičku deobu i postanu isključivi vlasnici dela nepokretnosti.

**KLJUČNE REČI:** *susvojina, razvrgnuće suvlasničke zajednice, parcelacija građevinskog zemljišta.*

### 1. Uvod

Susvojina postoji kada dva ili više lica u svojstvu suvlasnika imaju pravo svojine na istoj stvari, a deo svakog od njih određen je srazmerno prema celini. Prema preovlađujućem mišljenju u pravnoj teoriji, među suvlasnicima je podeljeno pravo svojine, a ne sama stvar (Stanković & Orlić, 1996, str. 144). Pravo svojine dva ili više lica na jednoj nepodeljenoj stvari predstavlja složenu svojinsku zajednicu (Cvetić, 2018, str.

---

<sup>1</sup> Docent, Fakultet za poslovne studije i pravo, Univerzitet „Union – Nikola Tesla“ Beograd, e-mail: djuricic.tomic86@gmail.com

1521). Složenost susvojine podrazumeva, s jedne strane, individualno pravo na udeo, a s druge strane, zajedništvo u vršenju svojinskopravnih ovlašćenja na stvari, osim u pogledu prava raspolaganja (mogućnost otuđenja ili opterećenja udela), koje je vezano isključivo za suvlasnički udeo. Ono može nastati voljom suvlasnika, kao što je to slučaj kod kupoprodaje (i svakog drugog pravnog posla), ali i protiv volje suvlasnika, ukoliko dođe do spajanja stvari, prerade i u drugim slučajevima. U pravu Republike Srbije suvlasništvo je regulisano Zakonom o osnovama svojinskopravnih odnosa – ZOSPO (2005), članovima 13–17. Imajući u vidu činjenicu da suvlasništvo gotovo uvek predstavlja izvor sukoba (lat. *Communio est mater rixarum*), suvlasnici imaju mogućnost da izvrše deobu stvari i napuste suvlasničku zajednicu. U praksi često nastaju sporovi između suvlasnika jer među njima ne postoji sporazum o uslovima deobe. Stoga se pitanje razvrgnuća suvlasničke zajednice uglavnom rešava na sudu. Međutim, zanimljiv slučaj u praksi ukazao nam je na činjenicu da se suvlasnici u Republici Srbiji moraju obratiti sudu radi raskidanja suvlasničke zajednice čak i ako među njima nema spora o načinu deobe i suvlasničkim odnosima. Zašto organi uprave odbijaju da potvrde projekat parcelacije i upućuju stranke da za razvrgnuće suvlasničke zajednice ishoduju rešenje o deobi u vanparničnom postupku, videćemo nakon ukazivanja na najvažnija pitanja suvlasništva u austrijskom, nemačkom i srpskom pravu.

## **2. O suvlasničkoj zajednici i deobi stvari između suvlasnika u najvažnijim kodifikacijama građanskog prava**

Susvojina (suvlasništvo) predmet je regulisanja najznačajnijih kodifikacija građanskog prava još od XIX veka. Veliki građanski zakони sadrže odredbe o pojmu suvlasništva i načinu deobe stvari nad kojom postoji susvojina. Iako se u savremenom pravu pravi razlika između susvojine i zajedničke svojine, te se suvlasnici razlikuju od zajedničara po opredeljenosti udela u periodu trajanja složene svojinske zajednice, veliki građanski zakони suvlasnike nazivaju zajedničarima ili zajedničkim vlasnicima. Ovaj termin se delimično koristi i u srpskom pozitivnom pravu, što primećujemo u članu 141 Zakona o vanparničnom postupku – ZVP (2022).

Austrijski građanski zakonik (nem. *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*) suvlasništvo pominje u članu 361, dok detaljnije odredbe o ovoj složenoj imovinskoj zajednici grupiše u *Poglavlje šesnaesto*, koje se bavi imovinskim zajednicama. U ovom poglavlju se koristi izraz „zajednica“ (nem. *Gemeinschaft*). Austrijski građanski zakonik (AGZ) bio je osnova za izradu Srpskog građanskog zakonika (SGZ) iz 1844. godine. Kako navodi Nikolić (2011), „Jovan Hadžić je knezu Aleksandru 1842. godine, umesto nacрта originalnog kodeksa zasnovanog na tradiciji i duhu srpskog naroda, predao tekst koji je u osnovi predstavljao skraćenu i donekle izmenjenu verziju Austrijskog građanskog zakonika iz 1811. godine. Hadžić je spajao pojedine odredbe, a neke je u potpunosti izostavio. Zahvaljujući tome, uspeo je da 1.502 paragrafa Austrijskog građanskog zakonika svede na 950“ (str. 319). Ipak, odredbe o suvlasništvu nisu unete u SGZ. U SGZ se samo u članu 215 pominje suvlasništvo, a pomenuta odredba glasi: „Stvar jedna pokretna ili nepokretna može i nekolicini pripadati, i onda se oni na celu stvar odnose kao jedno lice. I pravo njihovo biva pravo zajedničko, ako nije kome od njih osobita čest naznačena, koja isključivo njemu i pripada.“ Zanimljivo je da je Opštim imovinskim zakonikom za Crnu Goru iz 1888. godine suvlasništvo detaljno uređeno kroz sedam članova (103–109). U članu 103 govorilo se o pravu na slobodno uživanje zajedničke stvari u granicama svog dela, kao i o pravu da se prema svom suvlasničkom delu snose tereti i troškovi koji nastaju povodom stvari. U slučaju redovnog upravljanja stvarju, bilo je predviđeno da će odluke donositi većina koja se „broji ne po glavama nego po dijelovima“ (član 104). Kod poslova koji izlaze iz okvira redovnog upravljanja bilo je potrebno da svi suvlasnici na to pristanu (član 105). Kada neko od suvlasnika ne bi hteo da snosi svoj deo troškova potrebnih za izdržavanje stvari, morao je da ostalim suvlasnicima nadoknadi sve što su zbog toga potrošili. Ako to nije bilo moguće, suvlasnici su mogli da traže sudsku zabranu raspolaganja delom dohotka tog suvlasnika od zajedničke stvari ili da traže od suda da se deo tog suvlasnika proda na javnoj prodaji, pa da se iz te sume novca dug namiri, pri čemu se time ne može ograničiti ničije pravo preče kupovine (član 106). Članom 107 bilo je predviđeno da prilikom prodaje suvlasničkog dela ostali suvlasnici imaju pravo preče kupovine. Ako se stvar može podeliti, a vrednost joj se time ne umanjuje, svaki suvlasnik

mogao je da traži da se stvar podeli i da mu se njegov deo stvarno preda. Ovakva podela bila je moguća u svako doba, osim u nevreme (član 108). Ako se stvar ne može podeliti na stvarne delove, jer bi na taj način propala ili se oštetila, bilo je predviđeno da će sud odlučiti da li će „dobro ostati jednome ili nekolicini suvlasnika koji ponude višu cijenu, a da se ostali tim novcem namire; ili će se dio onoga koji traži diobu prodati i njemu novac dati, a ostali suvlasnici ostati među se u pređašnjoj vezi; ili će se, napokon, cijela zajednička stvar javno prodati, pa izvađeni otuda novac prema dijelovima podijeliti“ (član 109). Danas AGZ i ZOSPO na sličan način uređuju pitanje suvlasništva. Navedene sličnosti ogledaju se u sledećem:

a) *Pravilo o jednakim suvlasničkim udelima*

Shodno članu 13 st. 1 ZOSPO, kada više lica imaju pravo susvojine na nepodeljenoj stvari, deo svakog od njih (idealni deo) određen je srazmerno, prema celini. Prema čl. 13 st. 2 ZOSPO, „ako suvlasnički delovi nisu određeni, pretpostavlja se da su jednaki“. S druge strane, odredbom AGZ, pretpostavka o jednakim suvlasničkim delovima ustanovljena je u svrhu podele zajedničke koristi koja potiče od zajedničke stvari, kao i preuzimanja obaveza koje nastaju po osnovu zajedničke stvari. Dakle, prema članu 839 AGZ, u slučaju podele koristi i obaveza, koji potiču od zajedničke stvari, smatra se da su suvlasnički delovi jednaki, a ko tvrdi suprotno, to mora i da dokaže;

b) *Zajedničko upravljanje nepodeljenom stvari*

Shodno članu 15 st. 1 ZOSPO, suvlasnici imaju pravo da zajednički upravljaju stvarima u susvojini. U slučaju redovnog upravljanja stvari, potrebna je većina glasova koja se određuje po veličini suvlasničkog udela. Isto pravilo predviđeno je i u srpskom i u austrijskom pravu (član 15 st. 2 ZOSPO i čl. 833 AGZ). Međutim, u slučaju preduzimanja poslova koji izlaze iz okvira redovnog upravljanja, prema pravu Republike Srbije, odnosno članu 15 stav 4 ZOSPO, potrebna je saglasnost svih suvlasnika. S druge strane, prema AGZ, u slučaju predlaganja tzv. važnih izmena ne mora da se postigne saglasnost svih suvlasnika. Ukoliko pojedini suvlasnici u toj situaciji budu nadglasani, shodno članu 834 AGZ,

mogu zahtevati osiguranje za eventualnu buduću štetu ili, ako im se to uskrati, mogu zahtevati da istupe iz zajednice. Tek ako suvlasnik ne želi da istupi iz zajednice ili bi to istupanje bilo u nevreme, sud će odlučiti da li treba dopustiti takvu izmenu (član 835 AGZ). U Republici Srbiji, u svim slučajevima redovnog upravljanja u kojima nije moguće postići saglasnost suvlasnika a preduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje stvari, odlučiće sud (član 15 st. 3 ZOSPO). Mogućnost imenovanja jednog lica koje će vršiti upravljanje stvarju predviđena je i u srpskom i u austrijskom pravu (član 15 st. 5 ZOSPO i član 836 AGZ);

c) *Pravo na zalaganje i prodaju suvlasničkog udela*

Suvlasnik ima pravo da stvar drži i koristi srazmerno svom udelu. Takođe, suvlasnik ima pravo da založi i otuđi svoj suvlasnički udeo pod uslovom da time ne vređa prava ostalih suvlasnika. AGZ predviđa mogućnost zalaganja suvlasničkog udela, kao i mogućnost ostavljanja suvlasničkog udela u nasledstvo, što nije posebno naglašeno u ZOSPO. Mogućnost otuđenja suvlasničkog udela prodajom postoji i prema srpskom i prema austrijskom pravu. Ovo pravo može biti privremeno suspendovano ukoliko se suvlasnik obavezao da će određeni vremenski period ostati u zajednici. ZOSPO, za slučaj prodaje, članom 14 stav 3 ustanovljava pravo preče kupovine u korist ostalih suvlasnika, o čemu AGZ nema relevantnih odredbi;

d) *Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice*

Suvlasnička zajednica s vremenom može prestati da postoji. Deoba može biti izvršena sporazumno ili uz pomoć suda (član 16 st. 4 ZOSPO i čl. 841 AGZ), pri čemu AGZ preferira vansudsku deobu (Maganić, 2008, str. 12). Vansudska deoba temelji se na privatnopravnom sporazumu suvlasnika koji omogućava strankama izbor načina razvrgnuća koji se u sudskom postupku ne bi mogao ostvariti (Maganić, 2008, str. 13). Mogli bismo zaključiti da sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice, koji postoji u austrijskom pravu, predstavlja alternativu sprovođenja razvrgnuća u parničnom, odnosno vanparničnom postupku. Pravo na deobu stvari suvlasnik ne može tražiti u nevreme ili kada bi to bilo na štetu trećih lica (član 16 st. 1 ZOSPO i čl. 847 AGZ). Smatra se da bi za-

htev za razvrgnuće bio na štetu trećih lica ako bi se zanemarila starosna dob suvlasnika (npr. kada bi se radilo o maloletniku ili licu visoke starosne dobi povezane s bolešću) ili se ne bi uzele u obzir preteće finansijske teškoće u oblasti poreskog prava (Maganić, 2008, str. 9);

e) *Zadržavanje stvarnih prava na tuđoj stvari nakon izvršene deobe*

Shodno članu 847 AGZ, izvršena deoba ne bi smela da ima uticaj na vršenje založnih prava, službenosti i drugih stvarnih prava koja pripadaju trećem licu. Dok je u AGZ ovo pravilo naglašeno, u pravu Republike Srbije ne postoji odredba koja posebno garantuje zaštitu stvarnih prava na tuđoj stvari nakon izvršene deobe stvari nad kojom postoji suvlasništvo. Međutim, pravna teorija ukazuje na značaj rešavanja ovog pitanja, te odluku o ustanovljavanju stvarnih službenosti nakon izvršene deobe prepušta sudu. Stoga, „ako dođe do fizičke deobe nepokretnosti koja predstavlja povlasno dobro, stvarne službenosti i dalje postoje i to u korist svih delova [...]“, a „ako dođe do fizičke deobe nepokretnosti koja predstavlja poslušno dobro, stvarna službenost i dalje opterećuje sve delove nepokretnosti“ (Stanković & Orlić, 1996, str. 161), osim ako posle deobe sopstvenik poslužnog dobra vrši službenost samo na određenim delovima poslužnog dobra. Tada „sopstvenici ostalih delova mogu tražiti da službenost prestane u pogledu njihovih delova“ (Stanković & Orlić, 1996, str. 161).

Ako uporedimo odredbe Nemačkog građanskog zakonika (nem. *Bürgerliches Gezetzbuh*) –NGZ s odredbama sadržanim u ZOSPO koje se odnose na suvlasničku zajednicu, pri čemu se „u Nemačkoj suvlasništvo kao vlasništvo više lica na fizički nepodeljenoj stvari može pojaviti u obliku zajednice na delove ili u obliku zajedničkog vlasništva“ (Maganić, 2008, str. 17), sličnosti bi bile u sledećem:

a) *Pravilo o jednakim suvlasničkim udelima*

Slično odredbi iz čl. 13 st. 2 ZOSPO, prema nemačkom pravu, odnosno članu 742 NGZ, „u slučaju sumnje pretpostavlja se da suvlasnici imaju jednake delove“;

b) *Pravo na korišćenje zajedničke stvari*

Suvlasnik ima pravo da stvar koristi zajedno sa ostalim suvlasnicima srazmerno svom delu, pri čemu ne sme da povređuje prava ostalih suvlasnika. Ova odredba u istom obliku (prema ZOSPO: „drži i koristi“) postoji i u srpskom i u nemačkom pravu (član 14 st. 1 ZOSPO i član 743 st. 2 NGZ);

c) *Zajedničko upravljanje nepodeljenom stvari*

Upravljanje zajedničkom stvarju je zajednička obaveza suvlasnika. Ako se radi o preduzimanju poslova koji spadaju u okvir redovnog upravljanja, i prema ZOSPO i prema NGZ, dovoljno je da se o tome saglasi većina suvlasnika. Većina glasova se određuje prema veličini suvlasničkog dela (član 15 st. 2 ZOSPO i član 745 st. 1 NGZ). Prema nemačkom pravu, svaki suvlasnik ima pravo da preduzme mere za očuvanje stvari i bez saglasnosti ostalih suvlasnika (član 744 st. 2 NGZ).

d) *Pravo na prodaju suvlasničkog udela*

Svaki suvlasnik može da proda svoj suvlasnički deo i na taj način da napusti suvlasničku zajednicu. Ovu mogućnost suvlasnicima garantuje i srpsko i nemačko pravo (član 14 st. 2 ZOSPO i član 747 NGZ).

e) *Obaveza suvlasnika da snose troškove korišćenja, upravljanja i održavanja stvari i ostale terete koji se odnose na celu stvar*

Ova obaveza ustanovljena je na teret suvlasnika i u srpskom i u nemačkom pravu (član 15 st. 6 ZOSPO i član 748 NGZ). Suvlasnici imaju obavezu da snose troškove korišćenja, upravljanja i održavanja stvari i ostale terete koji se odnose na celu stvar srazmerno veličini svojih delova;

f) *Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice*

Razvrgnuće (raskidanje) suvlasničke zajednice predviđeno je u članu 749 NGZ, prema kome svaki suvlasnik može uvek zahtevati razvrgnuće suvlasničke zajednice. Razlika u odnosu na srpsko (a videli smo i austrijsko) pravo ogleđa se u činjenici da pravo na raskidanje suvlasničke zajednice može biti isključeno sporazumom ne samo privremeno, nego

i trajno, uz izuzetak da se čak i u toj situaciji može zahtevati ako postoji opravdan razlog (član 749 st. 2 NGZ). Ako fizička deoba stvari nije moguća, izvršiće se prodaja stvari. NGZ ne pominje ulogu suda u odlučivanju o prodaji stvari, kao što je to slučaj u srpskom pravu (v. član 753 NGZ i član 16 st. 5 ZOSPO).

### 3. Razvrgnuće (raskidanje) suvlasničke zajednice u srpskom pravu

Kada suvlasnici zbog neslaganja ili iz čisto imovinskih razloga ne žele više da ostanu u suvlasničkoj zajednici, sa aspekta prava im je dozvoljeno da izvrše deobu. U sudskoj praksi usvojen je stav da „niko ne može biti zadržan u suvlasničkoj zajednici protivno svojoj volji jer je reč o preobražajnom pravu na osnovu kojeg svaki od suvlasnika ima pravo da zahteva i dobije promenu postojećeg stanja [...] sa ciljem da prestane suvlasnička zajednica koja je postojala do deobe“ (Rešenje Višeg suda u Subotici, Gž 284/2016(1) od 15. 07. 2016. godine). Primoravanje suvlasnika na „trajnu suvlasničku zajednicu“ nije u duhu pozitivnog prava, kao ni sudske prakse, posmatrano čak decenijama unazad. Iz Odluke Saveznog vrhovnog suda, Rev. 666/60 od 29. oktobra 1960. godine može se videti da „obaveza na trajnu suvlasničku zajednicu ne postoji i to pravo na deobu suvlasničke zajednice ne podleže zastarelosti“ (Stanković & Orlić, 1996, str. 158). Prema pravu Republike Srbije, odnosno članu 16 st. 1 ZOSPO, suspendovanje ovog prava dozvoljeno je privremeno ukoliko jedan od suvlasnika deobu zahteva u nevreme, do sticanja uslova za deobu koja se može izvršiti bez prouzrokovanja štete drugim suvlasnicima, kao i ukoliko su se suvlasnici odrekli svog prava da zahtevaju deobu određeni vremenski period, nakon čijeg isteka mogu ponovo da zahtevaju deobu. Prema stavu 3 istog člana, ništav je ugovor kojim se suvlasnik trajno odriče prava na deobu stvari. Zahtevom za razvrgnuće suvlasnici, kao imaoci prava na „idealnom delu“ na nepodeljenoj stvari, zahtevaju da postanu isključivi vlasnici na „realnom delu“ stvari.



### 3.1. Razvrgnuće suvlasničke zajednice na osnovu sporazuma suvlasnika

Deoba stvari se može tražiti uvek i svaki od suvlasnika na to ima pravo. Sporazum treba da postoji ne samo o vršenju deobe, nego i o načinu deobe. Da bi se deoba stvari okončala sporazumom suvlasnika, među suvlasnicima mora da postoji jednoglasnost u pogledu načina deobe. Ukoliko sporazum ne može da se postigne, o načinu deobe odlučuje sud (vid. čl. 16 st. 4 ZOSPO).

Posmatrano uporednopravno, razvrgnuće suvlasničke zajednice na osnovu sporazuma stranaka uvek ima prioritet u odnosu na razvrgnuće suvlasničke zajednice u sudskom postupku. Razlike u pogledu sporazumnog prestanka suvlasničke zajednice ogledaju se u formi pravnog akta na osnovu kog se sporazum realizuje. Prema austrijskom i nemačkom pravu, sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice ne mora biti sastavljen u određenoj formi, dok u hrvatskom pravu sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina mora biti u pisanoj formi, ali u slučaju da je formalno nevaljan ugovor izvršen proizvođače pravne posledice (Maganić, 2008, str. 13, 23, 30). Prema sudskoj praksi u Republici Srbiji, kod razvrgnuća suvlasničke zajednice na osnovu sporazuma dovoljno je da suvlasnici postignu usmeni sporazum o fizičkoj deobi nepokretnosti suvlasnika jer „za deobu imovine (deobu na fizičke delove tako da svaki od suvlasnika postane vlasnik realnog dela) ne traži se posebna forma, tako da je dozvoljena i usmena forma“ (Rešenje Apelacionog suda u Nišu, Gž 1347/18 od 13. 11. 2018. godine). Važno je da između sporazumnih strana ne postoji spor ni u pogledu veličine udela ni u pogledu faktičkog stanja. Stoga bi u ovom slučaju bilo necelishodno, ali i shodno pravu Republike Srbije, odnosno čl. 16 st. 4 ZOSPO nepotrebno zahtevati od sporazumnih strana da upućuju zahtev za razvrgnuće suvlasničke zajednice nadležnom sudu.

Postoji nekoliko načina deobe. Obično se sprovodi fizička ili naturalna deoba, kada suvlasnici stvar fizički podele, odnosno civilna deoba (deoba po vrednosti), kada suvlasnici odlučuju da stvar prodaju a dobijenu vrednost podele srazmerno veličini udela (Stanković & Orlić, 1996, str. 159). Moguća je i deoba isplatom udela, kada stvar pripadne jednom suvlasniku koji onda ima obavezu da isplati ostale (Stanković & Orlić, 1996, str. 159). Treći način bi bila deoba uz doplatu, koja se primenjuje

kada prilikom fizičke deobe deo stvari koji treba da pripadne jednom suvlasniku ne odgovara vrednosti njegovog udela, pa mu se daje razlika u novcu (Stanković & Orlić, 1996, str. 159). U svim navedenim situacijama, ukoliko među suvlasnicima postoji jednoglasnost, nema potrebe da se stranke obraćaju sudu radi deobe stvari nad kojom postoji suvlasništvo.

### **3.2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice u sudskom postupku**

Ukoliko je fizička deoba nemoguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrednosti stvari, prema pravu Republike Srbije, o deobi će odlučiti sud. U tom slučaju, sud će odlučiti da se deoba izvrši prodajom stvari (vid. čl. 16 st. 5 ZOSPO). O deobi sud odlučuje u vanparničnom postupku i to samo kada je među suvlasnicima (u duhu ZVP „zajedničarima“) sporan „način deobe zajedničkih stvari ili imovine“. Potreba za odlučivanjem o deobi od strane suda nastaje i kada među suvlasnicima postoji spor o predmetu deobe i suvlasničkim odnosima. U tim slučajevima, potrebno je da se donese sudska odluka u parničnom postupku. Dodatno, „ako sud, postupajući po predlogu, utvrdi da je među zajedničarima sporno pravo na stvari koje su predmet deobe ili pravo na imovinu, udeo u zajedničkim stvarima, odnosno imovini ili je sporno koje stvari, odnosno prava ulaze u zajedničku imovinu, prekinuće postupak i uputiti predlagača da u određenom roku pokrene parnicu“ (vid. čl. 150 st. 1 ZVP). Ukoliko među suvlasnicima nema spora ni o jednoj od navedenih okolnosti, onda nema potrebe za sudskim odlučivanjem o razvrgnuću suvlasničke zajednice ni u parničnom ni u vanparničnom postupku.

### **3.3. Rešenje o deobi umesto potvrđivanja projekta parcelacije – mogućnost ili obaveza?**

U praksi se, međutim, radi promene zemljišnoknjižnog stanja u slučaju razvrgnuća suvlasničke zajednice zahteva posedovanje rešenja o deobi, koje treba da bude ishodovano u vanparničnom postupku, iako bi potvrđivanje projekta parcelacije u upravnom postupku suštinski imalo isti efekat. Prednosti razvrgnuća suvlasničke zajednice potvrđivanjem projekta parcelacije, odnosno preparcelacije su višestruke. Pre

svoga, suvlasnici mnogo brže i uz manje troškova napuštaju suvlasničku zajednicu i postaju isključivi vlasnici na svom delu nepokretnosti. Obavezivanje stranaka da se obraćaju vanparničnom sudu u situaciji kada među suvlasnicima nema spora ni o jednoj okolnosti koja zahteva sudsko odlučivanje smatramo nepotrebnim. Zakonska mogućnost ne bi trebalo da se nameće strankama kao obaveza.

#### **4. Parcelacija, odnosno preparcelacija građevinske parcele za potrebe razvrnuća suvlasničke zajednice**

Prema Pravilniku o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (2015), parcelacija, odnosno preparcelacija je postupak formiranja građevinskih parcela deobom ili spajanjem celih ili delova građevinskih parcela (vid. čl. 4). Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI) iz 2021. godine građevinsku parcelu definiše kao „deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju koja se definiše koordinatama prelomnih tačaka u državnoj projekciji“ (čl. 2 st. 1 tač. 20). Kako građevinsko zemljište, shodno čl. 84 st. 1 ZPI, može biti u svim oblicima svojine (privatna, javna i zadružna), u ovom radu se analiziraju praktični problemi u vezi sa suvlasničkom zajednicom na nepokretnosti koja je u celosti u privatnoj svojini.

Pravni osnov za nastanak susvojine na građevinskoj parceli može biti ugovor o kupoprodaji, ugovor o poklonu, ugovor o razmeni i dr. Uz odgovarajući pravni osnov, za nastanak susvojine na građevinskoj parceli potreban je i upis u zemljišne knjige, kao relevantan način sticanja. Sticanje susvojine pravnim poslom podrazumeva zajedničko ulaganje određenog novca radi sticanja prava svojine na stvari, ali suvlasnik se može postati i kupovinom određenog idealnog dela od suvlasnika pri čemu novi suvlasnik stupa na mesto ranijeg suvlasnika u ovoj složenoj svojinskoj zajednici. Svojstvo suvlasnika se može steći i održajem, „ako jedno lice kupi suvlasnički udeo (ili na drugi način stekne zakonitu državinu), a prilikom kupovine nije znalo niti je moglo znati da lice od koga kupuje udeo nije suvlasnik i ako uz to protekne rok koji je potreban za održaj takve stvari“ (Stanković & Orlić, 1996, str. 157). Suvlasnik u već postojećoj suvlasničkoj zajednici može postati treće lice ukoliko

jedan od suvlasnika iz pomenute zajednice ne iskoristi svoje zakonom garantovano pravo preče kupovine. Iako, istorijski posmatrano, pravo preče kupovine suvlasnika nije bilo priznavano suvlasnicima (Stanković & Orlić, 1996, str. 146–149), danas je u srpskom pravu pravo preče kupovine suvlasnika prihvaćen institut koji je detaljno regulisan članovima 5–10. Zakona o prometu nepokretnosti (2015).

ZPI, članom 65 st. 1 i 2, omogućava vlasnicima katastarskih parcela da na većem broju katastarskih parcela obrazuju jednu ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, kao i da na jednoj katastarskoj parceli obrazuju veći broj građevinskih parcela koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije. Da bi utvrdili mere i granice novoformiranih građevinskih parcela, suvlasnici iniciraju izradu projekta parcelacije katastarske parcele kod ovlašćenog privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili preduzetnika koje je upisano u odgovarajući registar (obično biro za projektovanje). Sastavni deo projekta parcelacije, odnosno preparcelacije je i projekat geodetskog obeležavanja. Izradom projekta parcelacije, odnosno preparcelacije rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke (vid. čl. 65 st. 3 ZPI).

Građevinske parcele koje se parcelacijom obrazuju na jednoj katastarskoj parceli moraju da ispunjavaju uslove utvrđene u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet – uslove predviđene Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (2015). To su uslovi o minimalnoj površini građevinske parcele, o pristupu javnoj saobraćajnoj površini, visini i udaljenju objekata, koji su propisani planskim dokumentom za tu zonu. Ukoliko je projekat parcelacije, odnosno preparcelacije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, takav projekat će potvrditi organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma u roku od deset dana. U suprotnom će podnosiocu zahteva dostaviti obaveštenje u kojem će obrazložiti zbog čega projekat nije potvrđen. Podnosilac zahteva može podneti prigovor na navedeno obaveštenje opštinskom, odnosno gradskom veću u roku od tri dana od dana dostavljanja (vid. čl. 65 st. 4–6 ZPI).

Parcelaciju, kao i preparcelaciju, na osnovu zahteva, sprovodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra. Uslov za sprovođenje promene u nadležnom katastru jeste da je projekat parcelacije, odnosno preparcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave o čemu je potrebno podneti dokaz (rešenje). Osim navedenog dokaza podnosi se i dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele (čl. 66 st. 2 ZPI). Kao prilozi zahtevu za sprovođenje promene nastale parcelacijom, preparcelacijom ili ispravkom granica katastarskih parcela, Republički geodetski zavod (2021) zahteva da se dostave i izjava geodetske organizacije o prihvatanju izvršenja geodetskih radova na terenu, elaborat geodetskih radova, koji je izradila i overila ovlašćena geodetska organizacija, i zapisnik o izvršenom uviđaju na terenu koji je potpisan od strane podnosioca zahteva i imalaca pravnog interesa.

Po primljenom zahtevu za sprovođenje preparcelacije, odnosno parcelacije, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o formiranju katastarske/ih parcele/a. Primerak rešenja dostavlja se i nadležnom organu koji je potvrdio projekat preparcelacije, odnosno parcelacije. Na pomenuto rešenje može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja. Pravosnažno rešenje o formiranju katastarske/ih parcele/a organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dostavlja i poreskoj upravi na teritoriji na kojoj se nalazi predmetna nepokretnost (vid. čl. 66 st. 4–7 ZPI).

Ukoliko nisu ispunjeni uslovi utvrđeni planskim dokumentom, odnosno Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, u obaveštenju koje dostavlja podnosiocu zahteva, obrazložiće zbog čega projekat nije potvrđen. Međutim, prema pravu Republike Srbije, odnosno članu 106 st. 6 ZPI, prilikom izrade projekta parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice u sudskom postupku ne moraju da se primenjuju navedeni uslovi, odnosno odredbe o minimalnoj površini građevinske parcele, o pristupu javnoj saobraćajnoj površini, visini i udaljenju objekata, koji su propisani planskim dokumentom za tu zonu. Postavlja se pitanje: da li se navedeni uslovi moraju primenjivati ukoliko se parcelacija, odnosno preparcelacija građevinske parcele sprovodi za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice na osnovu spo-

razuma stranaka (vansudski)? U teoriji postoji stav da je svaka parcelacija za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice dozvoljena nasuprot planskim dokumentima (Petrović, 2019, str. 214). Kako se postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice kod nadležnog suda pokreće samo ukoliko između suvlasnika ne može da se postigne saglasnost za formiranje katastarske parcele (jednoglasnost), tumačenjem po analogiji ista odredba Zakona može se primeniti i na razvrgnuće suvlasničke zajednice sporazumno (vansudski).

Posebno bi se moglo analizirati pitanje pristupa javnoj saobraćajnoj površini, kao jedan od uslova za potvrđivanje projekta parcelacije. U skladu sa odrebama Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, građevinska parcela mora da ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije po vrstama ulica: 1) sabirne ulice – 10,00 m; 2) stambene ulice – 8,00 m; 3) saobraćajnice u seoskim naseljima – 7,00 m; 4) kolski prolazi – 5,00 m; 5) privatni prolazi – 2,50 m (vid. čl. 14 st. 3). Prema članu 32 st. 2, širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini ne može biti manja od 2,50 m, što govori u prilog činjenici da građevinske parcele ne moraju da imaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini, iako se u praksi od podnosilaca zahteva za potvrđivanje projekta parcelacije to uglavnom zahteva. Takođe, u praksi se ustanovljeno pravo prolaza pešice i vozilom preko poslužnog dobra u korist parcele koja je predmet parcelacije, kao povlasnog dobra, ne tumači u smislu „pristupa javnoj saobraćajnoj površini“, te se u tim slučajevima uskraćuje potvrđivanje projekta parcelacije od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, što takođe ne bi trebalo da bude pravilo.

## 5. Zaključak

Susvojina je imovinska zajednica u kojoj suvlasnike povezuju imovinski interesi. Kada imovinski interesi više ne postoje, suvlasnik ima pravo da zahteva deobu u svako doba osim u nevreme i ovo pravo suvlasnika ne zastareva. Stav sudske prakse je da niko ne može biti zadržan u suvlasničkoj zajednici protivno svojoj volji. Međutim, suvlasnici se če-

sto primoravaju da ostanu u suvlasničkoj zajednici ukoliko ne žele da se obrate sudu, premda postoji volja da tu zajednicu napuste deobom stvari i saglasnost u pogledu načina deobe, veličine udela i faktičkog stanja.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice moguće je na osnovu sporazuma suvlasnika ili u sudskom postupku. Fizička deoba stvari sporazumom suvlasnika trebalo bi da ima prioritet. Tek ako se suvlasnici ne mogu sporazumeti o načinu deobe, odluku bi trebalo da donese sud. Međutim, u praksi se stranke nepotrebno upućuju da pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice ostvare u sudskom postupku, što posebno nema svrhu u situaciji kada postoji mogućnost da potvrđivanjem projekta parcelacije od strane organa uprave na jednostavniji i efikasniji način dođu do cilja.

S druge strane, ako se uzmu u obzir uslovi koje postojeća građevinska parcela treba da ispuni da bi se potvrdio projekat parcelacije, može se analizirati da li organ nadležan za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave treba da ima ovlašćenje da zahteva da parcele koje nastaju parcelacijom ispunjavaju navedene uslove, ako time onemogućava suvlasnike da iskoriste svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice. Insistiranjem na strogom ispunjavanju uslova obesmišljava se pravilo da niko ne može biti zadržan u suvlasničkoj zajednici protivno svojoj volji. Kako je zakonodavstvom Republike Srbije predviđeno da za projekat parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice u sudskom postupku nije potrebno ispuniti uslove koji su potrebni u drugim slučajevima, trebalo bi isti kriterijum primeniti i kada se zahteva potvrđivanje projekta parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice, kao rezultat sporazuma stranaka (vansudski).

### Literatura

- Grupa autora (2021). *Zbirka sentenci iz građanskog prava i građanskog procesnog prava* (Knjiga 4). Beograd: Službeni glasnik.
- Cvetić, R. (2018). O opravdanosti zakonskog prava preče kupovine suvlasnika nepokretnosti. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu*, 4, 1521–1532.
- Lazić, M. (2011). Pretvorba (transformacija) prava na nekretninama u društvenom vlasništvu i Republici Srbiji. *Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci*, 1, 215–237.

- Maganić, A. (2008). Razvrgnuće suvlasničke zajednice. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 1, 1–41.
- Maganić, A. (2010). Parcelacija i razvrgnuće suvlasništva poljoprivrednog zemljišta. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, 1, 175–201.
- Nikolić, D. (2011). Dva veka Austrijskog građanskog zakonika (1811–2011). doi: 10.2298/ZMSDN1135113N.
- Petrović, N. (2019). *Komentar Zakona o planiranju i izgradnji sa Novelama iz 2019. godine, sudskom praksom, primerima ugovora i prilogom*. Beograd: Poslovni biro.
- Republički geodetski zavod (2021). *Promena nastala parcelacijom, preparcelacijom ili ispravkom granica katastarskih parcela*. Preuzeto 19. 10. 2021, sa [www.rgz.gov.rs/usluge/usluge-katastra-nepokretnosti/promena-nastala-parcelacijom-preparcelacijom-ili-ispravkom-granica-katastarskih-parcela](http://www.rgz.gov.rs/usluge/usluge-katastra-nepokretnosti/promena-nastala-parcelacijom-preparcelacijom-ili-ispravkom-granica-katastarskih-parcela).
- Rešenje Višeg suda u Subotici, Gž 284/2016(1) od 15. 07. 2016. godine. Paragraf.lex.
- Rešenje Apelacionog suda u Nišu, Gž 1347/18 od 13. 11. 2018. godine. Paragraf.lex.
- Stanković, O. & Orlić, M. (1996). *Stvarno pravo* (9. izd.). Beograd: Nomos.

## Propisi

- Austrijski građanski zakonik (nem. *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10001622/ABGB%2c%20Fassung%20vom%2021.02.2022.pdf>
- Nemački građanski zakonik (nem. *Bürgerliches Gezetzbuh*). BGB - nichtamtliches Inhaltsverzeichnis ([gesetze-im-internet.de](http://gesetze-im-internet.de))
- Opšti imovinski zakonik za Crnu Goru. [https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/crna-gora/Opsti\\_imovinski\\_zakonik\\_CG.pdf](https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/crna-gora/Opsti_imovinski_zakonik_CG.pdf)
- Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik RS“, br. 22/2015). [https://www.paragraf.rs/propisi/pravilnik\\_o\\_opstim\\_pravilima\\_za\\_parcelaciju\\_regulaciju\\_i\\_izgradnju.html](https://www.paragraf.rs/propisi/pravilnik_o_opstim_pravilima_za_parcelaciju_regulaciju_i_izgradnju.html)
- Srpski građanski zakonik. [https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski\\_gradjanski\\_zakonik\\_1844.pdf](https://www.harmonius.org/sr/pravni-izvori/jugoistocna-evropa/privatno-pravo/srbija/Srpski_gradjanski_zakonik_1844.pdf)
- Zakon o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakon, 9/2020 i 52/2021). [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_planiranju\\_i\\_izgradnji.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_planiranju_i_izgradnji.html)



---

Zakon o prometu nepokretnosti („Sl. glasnik RS“, br. 93/2014, 121/2014 i 6/2015). [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_prometu\\_nepokretnosti.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_prometu_nepokretnosti.html)

Zakon o vanparničnom postupku („Sl. glasnik SRS“, br. 25/82 i 48/88 i „Sl. glasnik RS“, br. 46/95 - dr. zakon, 18/2005 - dr. zakon, 85/2012, 45/2013 - dr. zakon, 55/2014, 6/2015, 106/2015 - dr. zakon i 14/2022). [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_vanparnicnom\\_postupku.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_vanparnicnom_postupku.html)

Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa („Sl. list SFRJ“, br. 6/80 i 36/90, „Sl. list SRJ“, br. 29/96 i „Sl. glasnik RS“, br. 115/2005 - dr. zakon). [https://www.paragraf.rs/propisi/zakon\\_o\\_osnovama\\_svojinskopravnih\\_odnosa.html](https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_osnovama_svojinskopravnih_odnosa.html)

## DISSOLUTION OF CO-OWNERSHIP IN SERBIAN LAW

**ABSTRACT:** Co-ownership of property is a community in which co-owners are linked by property interests. When the property interests cease to exist, the co-owners can decide to dissolve the co-ownership. Co-ownership dissolution can occur by mutual agreement of the co-owners or in court proceedings. The consent of the co-owners or their agreement upon the method of division, is often not enough to carry out the partition by physical division. Co-owners often have to exercise the right to dissolve the co-ownership in court proceedings. The aim of this paper is to examine the basic features of co-ownership in Serbian legislation and comparative legislation, focusing on the issue of co-ownership dissolution and the problems that co-owners encounter when seeking to carry out a partition by physical division via a settlement before trial and become the sole owners of a part of real estate.