**DIOBA STVARI I IMOVINE U SUSVOJINI**

**Uvodne napomene**

**Pravo svojine** je najšire, u granicama zakona, pravo držanja, korišćenja i rasplaganja jednom stvari, koja se može isticati prema svim trećim licima.Iz definicije se vidi da je pravo svojine složeno pravo koje sačinjavaju tri komponente: ovlaštenje držanja, ovlaštenje korištenja i ovlaštenje raspolaganja.

Ovlaštenje držanja (ius possidendi) je pretpostavka za korištenje stvari, a sastoji se u pravnoj mogućnosti da se ima faktička vlast na stvari ( dok se stvar ima u državini).

Ovlaštenje korištenja se sastoji u pravnoj mogućnosti preduzimamja materijalnih akata prema stvari radi izvlačenja koristi iz nje.

Ovlaštenje raspolaganja se sastoji od faktičkog raspolaganja i pravnog raspolaganja.Faktičko raspolaganje se sastoji u preduzimanju materijalnih akata kojima se utiče na supstancu stvri (opravka, prepravka, promjene kojim se mijenja namjena stvari) pa čak kada su one neracinalne i beskorisne za vlasnika.Pravno raspolaganje se sastoji u preduzimanju pravnih akata kojim se pravo svojine u cjelini li djelimično prenosi na druge subjekte, te može biti potupno i djelimično.Potupno raspolaganje se sastoji u prenosu prava svojine na drugog (prodaj, poklon , zamjena) ili u odricanju od prava svojine.Djelimično raspolaganje se sastoji u preduzimanju pravnih akata kojima vlasnik na pravu svojine ustanovljava (konstituiše) prava u korist drugih subjekata, kojima se pravo svojine u većoj ili manjoj mjeri sužava , odnosno ograničava (posluga , zakup, plodouživanje, stvarna služnost).Ovo sužavanje prava svojine može ići dotle da vlasniku ostane samo gola svojina.

Pravo svojine je apsolutno i trajno pravo. Aspolutno je pravo u tom smislu jer djeluje protiv svih ( erga omnes).Trajno je jer je u vremenskom smislu neograničeno i postoji dok postoji stvar na koju se ono odnosi..Sama po sebi činjenica nevršenja prava na stvari koja se nalazi kod drugog , ne povlači gubitak prava, koliko god trajalo to stanje .Da bi došlo do prestanka prava svojine potrebno je da nevršenje prava bude kvalifikovano činjenicama na strani drugog , na osnovu kojih on može postati vlasnik održajem ili po pravilima o sticanju od nevlasnika.

**Susvojina** je pravna ustanova rimskog prava.Rimski pravnici su smatrali da više lica ne mogu istovremeno i zajednički imati svojinu na jednoj stvari.Ipak se dešavalo da više lica stekne pravo svojine na jednoj stvari ( nasleđivanje više lica, smješa stvari koje pripadaju raznim licima). Ove slučajeve su objašnjavali tako da svako od njih ima pravo na jedan dio stvari,ali ne na materijalni dio stvari, nego ima udio , apstraktni idealni dio .Susvojinu se i tada razlikovala od prava svojine na stvari koja je fizički djeljiva ( partes pro indivisio) i susvojine kod koje više lica ima pravo na realnim dijelovima( partes pro divisio).Kao pravna ustanova susvojina je sadržavala izvjesne suprotstavljen elemente.Svaki suvlasnik imao je idivudalno pravo na stvari, a istovremeno pravo svakog suvlasnika se moralo usaglašavati sa pravom ostalih suvlasnika. Suvlasnik je pravnim poslovima mogao raspolagati svojim udjelom, svoj dio je mogao prodati , dati pod hipoteku.Mogao je upotrebljavati stvar ili ubirati plodove samo ako takvim postupcima ne nanosi štetu ostalim suvlasnicima i ne zadire u njihova prava.Ako bi se to dogodilo , ostali suvlasnici su ga mogli u tome spriječiti (ius prohibendi).Za preduzimanje ovih postupaka u klasičnom pravu je bila potrebna saglasnost svih suvlasnika, a u Justinijanovom pravu se zahtijevala saglasnost svih suvlasnika, ali ne prema broju lica nego prema veličini suvlasničkog dijela.

Susvojina može dovesti do neslaganja i sporova među suvlasnicima, stoga je suvlasnicima bilo omogućeno da izađu iz zajednice tako što su mogli zahtijevati da se izvrši dioba.Za tu svrhu bile su predviđene dvije tužbe : actio familiae erciscundae i to u slučaju kada je susvojina nastala naslijeđem i actio communi dividundo , u ostalim slučajevima.U rimskom pravu se blagaonaklono gledalo na podnošenje tužbi za diobu jer se primjenjivao lakši i brši postupk ( legisactio per iudicus postularem) u kojem nije bilo teškog i strogog formalizma kao u postupku (legisactio per sacramento)

Susvojina postoji kada dva ili više lica imaju pravo svojine na jednoj stvari, svaki prema svom udjelu.Svi suvlasnici zajedno imaju u odnosu na treća lica onoliko prava koliko ima jedna vlasnik.Pravo svakog pojedinog suvlasnika je manje od prava koja ima vlasnik.Suvlasnik ima pravo na udio u cjelini koja predstavlja pravo svojine.Udio ne predstavlja materijalni dio stvari, jer se pravo suvlasnika odnosi na cijelu stvar ili prodire u molekul stvari.Suvlasnički udio predstvalja alikvotni dio cjeline, a može biti izražen u razlomku (1/3), procentualno ili u decimalima. Suvlasnik ima pravo da samostalno raspolaže svojim suvlasničkim dijelom, ali samo kada je riječ o alikvotnom dijelu prava svojine .Ako suvlasnik proda svoju na primjer trećinu dijela kupac neće steći pravo svojine ni na jednom realnom dijelu stvari, on će samo stupiti u mjesto suvlasnika prodavca.Suvlasnik ne može otuđiti realni dio stvari niti može samostalo poduzimati materijalne akte u odnosu na stvar bez saglasnopsti ostalih suvlasnika.Poslove koji se odnose na cijelu stvar preduzimaju svi suvlasnici zajedno i onda oni čine zajednicu.Suvlasnik može vršiti svoja ovlaštenja u odnosu na stvar samo uz saglasnost ostalih suvlasnika , što ne znači da je u svim slučajevima potrebna jednoglasnost.To zavisi od važnosti posla koji se poduzima, nekad se traži saglasnost svih vlasnika , a nekad je dovoljna saglasnost većine.

Susvojina je imovinska zajednica u kojoj svaki suvlasnik ima pravo da traži diobu.Pravo na diobu se stiče u trenutku sticanja suvlasničkog svojstva i postoji sve vrijeme trajanja svojine . Diobu se može tražiti u svako doba i pravo na diobu ne može zastariti, ali se dioba ne može zahtijevati u nevrijeme .Okolnosti koje sprečavaju zahtjev za diobu mogu biti samo privremenog karaktera.Suvlasnik se prava na diobu ne može se trajno odreći tog prava, a može se odreći jedino privremeno.

**Zakon o stvarnim pravima ,Službeni Glasnik RS broj 124/089**, definiše susvoijinu pa kaže da ona postoji kada dva ili više lica (suvlasnici) imaju pravo svojine na istoj stvari, svaki prema svom udjelu srzmjerno cjelini što se naziva idealni dio.Ako suvlasnički dijelovi nisu određeni pretpostavlja se da su jednaki.Suvlasnik je vlasnik suvlasničkog dijela i u odnosu na taj dio ima ovlaštenja koja pripadaju vlasniku, ako ih s obzirom na priprodu idealnog dijela može izvršavati.Idealani dio se u pravnom prometu smatra samostalnom stvari .Svaki od suvlasnika ima pravo da stvar drži i da s njom raspolaže srazmjerno idealnom dijelu, a time ne smije povrijediti prava ostalih suvlasnika.Svako od suvlasnika ima pravo na sudržavinu stvari.Suvlasnici mogu odlučiti da će međusobno podijeliti državinu stvari i izvršavanje svih ili nekih suvlasničkih ovlašćenja.Ova odluka , kao i njen opoziv ili izmjena , spadaju u poslove redovnog upravljanja.Plodovi , tereti kao i troškovi od cijele stvari dijele se među suvlasnicima srazmjerno suvlasničkim dijelovima., ako se suvlasnici dugačuje ne sporazumiju.Suvlasnik u svako doba može tražiti da mu se polože računi i podijele koristi od cijele stvari.

Suvlasnik nepokretnosti ima pravo da u svako doba zahtijeva da se u korist njegovog suvlasničkog dijela osnuje svojina određenog posebnog dijela (etažna svojina na posebnom dijelu nepokretnosti) ako su ispunjeni uslovi i pretpostavke za to .Suvlasnik ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svim pitanjim kaj s tiču stvari koja su u susvojini zajedno sa ostalim suvlasnicima.Ako neko od suvlasnika preduzme posao na stvari koja je u suvlasništvu bez saglasnosti ostalih suvlasnika smatraća se poslovođom bez naloga .Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja potrebna je saglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine.Ako ova saglasnost ne postoji , a preuzimanje mjera je neophodno za redovno održavanje , svaki od suvlasnika ima pravo da zahtijeva da se o tome oduči sud u vanparničnom postupku.Za preduzimanje poslova koji izlaze oz okvira redovnog upravljanja potrebna je saglasnost svih suvlasnika.Ova saglasnost je potrebna i ako postoji sumnja da posao prelazi poslove redovnog upravljanja.Ako se ne postigne saglasnost svih suvlasnika , a preduzimanje posla je naročito opravdano , svaki suvlasnik ima pravo da zahtijeva da o tome odluči sud.Suvlasnik protiv čije voje se posao obavlja ima pravo da zahtijeva osiguranje za buduću štetetu, a obaveza osuguranja se sastoji u davanju zaloga ili jemstvom.Suvlasnici mogu saglasno povjeriti upravljanje stvri određenom licu, upravniki koji će djelovati kao njihov punomoćnik.Upravnik može biti jedan ili više suvlasnika, a može biti i drugo poslovno sposobno fizičko lice ili pravno lice.

Suvlasniku koji je držao stvar u svojini ili neki njen samostalni dio, na osnovu odluke suvlasnika kojom su međusobno podijeli državinu stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlaštenja, smatra se da mu je povjereno redovno upravljanje stvari , ili samostalnog dijela stvari, ako sporazumom suvlasnika nije drugačije određeno.Ako se suvlasnici ne mogu dogovoriti o postavljanju ovlašćenog upravnika, svaki suvlasnik ima pravo da zahtijeva da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

UPRAVNIK je nalogoprimac vlasnika.Ukoliko suvlasnici ne odrede drugačije na njegova prava i ovlašenja primjenjuju se odredbe o nalogu.Treba naglasiti da u ovoj situaciji većina vlasnika može dati otkaz upravniku, uz otkazni rok od tri mjeseca.Suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasništva mogu upravnika smijeniti u svako doba , ako za to postoji opravdan razlog.Sud će upravnika smijeniti ako grubo zanemaruje dužnosti na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika i odrediti drugog uravnika , s tim što upravnik može dati otkaz uz otkazni rok od 3 mjeseca.Kad upravniku prestane ovlašćenje dato odlukom suvlasnika koji za takvu odluku nisu imali saglasnost svih suvlasnika , oni su dužni da se staraju da se do donošenju odluke o daljem upravljanju preduzmu mjere kojom se sa stvari upravlja pažnjom dobrog domaćina , za šta odgovaraju ostalim suvlasnicima.Svaki suvlasnik ima pravo da postavlja drugim suvlasnicima zahtjeve koji proizilaze iz njegovog suvlasništva, ima pravo postavljati zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari ali predaju cijele stvari od trećeg lica može zahtijevati prema pravilima o nedjeljivim obavezama.

Suvlasnik može tražiti potpuno ili djelimičn razvrgnuće zajednice i to pravo ne zastarijeva.Pravni posao kojim bi se suvlasnik unaprijed trajno odrekao ovog prava je ništavan Suvlasnici mogu jednoglasno odlučiti da se u roku koji ne može biti duži od tri godine ne može tražiti razvrgnuće zajednice.Suvlasnici sporazumno određuju način diobe u mogućim i dopuštenim granicama .U slučaju kada suvlasnici ne mogu postići sporazum o načinu razvrgnuća zajednice o tome će odlučiti sud u vanparničnom postupku, na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika.Ako je dioba stvari nemoguća , ili je moguća uz znatno smanjenej vrijednosti stvari , sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari na javnoj licitaciji ili na drugi odgovarajući način, a dobijeni iznos podijeliti srazmjerno suvlasničkim dijelovma( civilna dioba).Ako dioba ne uspije ni prodajom stvari sud može stvar dosuditi u svojinu jednom ili više suvlasnika, uzimajući u obzir veličinu njihovih suvlasničkih dijelova, njihova potrebe i druge okolnosti uz obavezu isplate naknade tržišne vrijednosti ostalim suvlasnicima srazmjerno njihovim dijelovima Suvlasniku kojem je u postupku diobe pripala cijel stvar ili dio stvari ostali suvlasnici garantuju za pravne i fizičke nedostatke stvari do visine vrijednosti svojih suvlasničkih dijelova prema pravilima obligacionog prava.U postupku razvrgnuća zajednice sud može na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika odlučiti da umjesto dijela u svakoj pojedinoj stvari, svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, srazmjerno suvlasničkim dijelovima, uzimajući u obzir njihove potrebe.Ako stvari koje diobom pripadaju suvlasniku prelaze vrijednost njegovog suvlasničkog dijela, taj suvlasnik je dužan da plati razliku ostalim suvlasnicima, prema pravilima o civilnoj diobi.

Suvlasnici mogu saglasno odlučiti da će umjesto diobe nepokretnosti svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će sa određenim idealnim dijelom povezati svojinu posebnog dijela suvlasničke nepokretnosti , ako je takva dioba moguća ( uspostaviti etažnu svojinu).Troškove razvrgnuća zajednice snose suvlasnici srazmjerno svojim dijelovima osim ako zakonom ili sporazumom nije drugačije određeno.Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih lica.Sva založna prava, službenosti i druga stvarna prava mogu se izvršavati kao i do diobe.

Ako suvlasnički dijelovi nisu određeni pretpostavlja se da su jednaki.

 Od susvojine treba razlikovati **zajedničku svojinu** čiju definiciju daje 43 Zakona o stvarnim pravima u kojem se navodi da je to svojina dva ili više lica (zajedničari) na istoj stvari čiji udjeli nisu određeni, ali su odredivi.Kada je stvar u zajedničkoj svojini nema uticaja to što je u zemljišnim knjigama ili drugim javnim registrima upisana kao svojina samo nekog od zajedničara, osim prema trećim licima čije se povjerenje u prometu štiti.Ukoloko postoji sumnja je je stvar u susvojini ili zajedničkoj svojini , smatra se da postoji susvojina.Zajedničar može svoj udio u zajedničkoj svojini pravnim poslom prenijeti u cjelini ili djelimično na drugog zajedničara, udio koji zajedničar ima prelazi i na njegove nasljednike, zajedničar odgovara za dugove do visina svog udjela u zajedničkoj imovini.Zajedničar je ovlašten da izvršava sva vlasnička prava samo zajedno sa ostalim zajedničarima ako drugačije nije odrđeno ovim zakonom ( Zakonom o stvarnim pravima ) ili saglasno sporazumu zajedničara.Poslovi i druge koristi od zajedničke stvari pripadaju svim zajedničarima, trošove i terete koji se odnose na zajedničku stvar snose solidarno.Svaki je zajedničar ovlašten da traži da se zajedničko pravo svojine na nepokretnostima upiše u zemljišne knjige.Zajedničar ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u zajedničkoj svojini zajedno sa ostalim zajedničarima.To rade zajednički donoseći odluke sporazmno, ako odlučivanje nije povjereno upravniku.Raspolaganje sa zajedničkom stvari vrše sporazumno, pojedni zajedničari mogu samo na osnovu ovlaštenja koje su mu za to dali svi zajedničari.Zajedničar ima pravo da zahtijeva da se zajednička svojina podijeli i da se odredi suvlasnički dio na ime jegovog udjela, ako to nije protivno zakonu.Ovo pravo ne zastarijeva.Određvanjem suvlasničkog dijela zajedničari postaju suvlasnici, ako je jedan zajedničar tražio određivanje suvlasničkog dijela sa ostalim zajedničarima isto postaje suvlasnik, koji u prestalom dijelu ostaju zajednički vlasnici.Veličina suvlasničkog dijela koji će diobom pripasti dotadašnjem zajedničaru određuje se sporazmom stranaka, u nedostatku sporazuma smatraće se da su udjeli zajedničara jednaki.Zajedničar koji smatra da je njgov udio veći može zahtijevati da sud utvrdi veličinu njeovpg udjela.Sud odlučuje o veličini suvlasničkog dijela prema mjerilima kojima za određivanje veličine udjela zakon postavlja za određeni slučaj zajedničke svojine.Kada zakon zabranjuje diobu zajedničke stvari, ta se zabrana odnis isključivo na fizičku diobu stvari, ako izričito nije postavljena zabrana i za diobu određivanjem suvlasničkih dijelova, ili na druge načine diobe.

Lica koja imaju pravo da zahtijevaju da se zajednička svojina podijeli određivanjem suvlasničkog dijela zajedničara na ime njegovog dijela u zajedničkoj svojini su : povjerioci u odnosu na dijelove dužnika, nasljednici u odnosu na ostaviočev dio, svako u odnsu na bilo kojeg zajedničara kad za to ima pravni interes. Ovi postupci se pokreću tužbom u parničnom postupku.

Na zajedničku svojinu se primjenjuju odredbe o susvojini, ako Zakonom o stvarnim pravima ili drugim zakonom nije drugačije određeno , niti drugo proizilazi iz prirode zajedničke svojine.

 O zajedničkoj svojini radi se uvijek kada više lica (zajedničara) mogu u slučajevima predviđenim zakonom imati paravo svojine na jednoj stvari, tako da pravo svojine pripada svima zajedno. Zajednička svojina je uvijek vezana za zajednicu života i rada više lica (porodičnu zadrugu) koja je ostatak plemenskog i turskog feudalnog uređenja; npr. zajednica svojine na seoskim pašnjacima, šumama, utrinama u korist sela Zajednička svojina je vezana i za bračne drugove jer je imovina stečena u braku njihova zajednička imovina.

Prema članu 38 Zakona o stvarnim pravima (Službeni Glasnik RS broj 124/08) određeno je da suvlasnik ima pravo da u svako vrijeme zahtijeva potpuno ili djelimično razvrgnuće suvlasništva odnosno diobu stvari.Razvrgnuće odnosno dioba se ne može vršiti na štetu trećih lica.. Pravo na diobu ne zastarijeva.

**Pokretanje postupka**

Postupak diobe stvari i imovine u suvlasništvu se pokreće prijedlogom kod nadležnog suda u vanparničnom postupku. Prijedlog podnosi ovlašćeno lice, titular prava na diobu (suvlasnik imovine). Prijedlog mora da sadrži podatke o predmetu diobe, veličini dijela i podatke o drugim stvarnim pravima svakog suvlasnika. Ako se radi o diobi nepokretnosti, moraju se navesti zemljišnoknjižni i katastarski podaci i priložiti odgovarajući pismeni dokazi o pravu svojine, pravu služnosti i drugim stvarnim pravima, kao i posjedu nepokretnosti (zemljišno knjižni izvodi, posjedovni listovi, fotosnimci, skice i dr.) Naravno, u prijedlogu se navode i drugi podaci koji decidno nisu navedeni u članu 173. Zakona o vanparničnom postupku, a shodno članu 2 citiranog zakona i članu 334. Zakona o parničnom postupku ( u daljem tekstu skraćeno ZPP), kao što su označenje suda kojem se podnosi prijedlog, adrese stranaka, njihovih punomoćnika, zastupnika, ime i prezime, potpis podnosioca predloga i drugi podaci.

Prijedlog sa navedenim prilozima se podnosi sudu na čijem se području stvar ili imovina nalazi, a ako se stvar ili imovina u suvlasništvu nalazi na teritoriji više sudova, nadležan je svaki od tih sudova.

**Pripremni postupak**

Po prijemu prijedloga sud će zakazati ročište na koje će pozvati sve suvlasnike i lica koja na predmetu diobe imaju neko stvarno pravo Iako Zakon o vanparničnom postupku ne predviđa i druge radnje suda po prijemu prijedloga, sud je dužan ispitati dopuštenost prijedloga, da li je vanparnični postupak redovan put zaštite u tom slučaju, da li je sud nadležan za rješavanje po prijedlogu, te da li je prijedlog za diobu formalno uredan, odnosno da li se po istom može postupiti.

Ako su ispunjene navedene pretpostavke sud zakazuje ročište, i to u pravilu, pripremno. Ako na ročište ne pristupi predlagač, a uredno je obaviješten o ročištu, te ne postoje opšte poznate okolnosti koje su ga spriječile da na ročište dođe, sud će utvrditi povlačenje prijedloga. Ostali učesnici u postupku mogu u roku petnaest dana, od dana prijema rješenja predložiti da se postupak nastavi u kojem slučaju će sud postupak nastaviti, dakle postupak diobe nekretnina odnosno razvgnuča suvlasničke zajednice nepokretnosti može se dovršiti na zahtjev stranke koja ga nije pokrenula.

 Na ovom ročištu sud saslušava predlagača i protivpredlagača, kao i druga lica koja polažu određena prava na stvari ili imovini, vrši uvid u zemljišnoknjižne izvatke, posjedovne listove, ugovore, kopije planova, skice i drugu dokumentaciju predloženu u spisu radi utvrđivanja nekretnina koje su predmet diobe, da li su svi suvlasnici živi, odnosno da li je iza suvlasnika upisanih u zemljišne knjige, a koji su naknadno umrli sproveden ostavinski postupak, odnosno ko su njegovi nasljednici, te da li su svi suvlasnici upisani u zemljišnim knjigama, tj. da li su svi suvlasnici navedeni kao stranke u postupku.

 Takođe, sud utvrđuje da li su neke od nekretnina prometovane, a prometovanje nije provedeno u zemljišnim knjigama, pa se nekretnine i dalje formalno vode na upisanom suvlasniku. Takođe, suđ utvrđuje: da li su stranke (suvlasnici) izvršili takozvanu internu diobu, odnosno, ko uživa i u kom obimu nepokretnosti koje su predmet diobe.

Ukoliko protivpredlagači ne osporavaju pravo na diobu predlagaču, sud od stranaka uzima izjavu o načinu diobe nepokretnosti, odnosno utvrđuje da li postoji mogućnost postizanja sporazuma o uslovima i načinu diobe. Ako sud postupajući po prijedlogu utvrdi da je među suvlasnicima sporno pravo na stvarima koje su predmet diobe, ili sporno pravo na imovinu, sporna veličina dijela u stvarima, odnosno imovini u suvlasništvu, ili je sporno koje stvari, odnosno prava ulaze u imovinu u suvlasništvu, prekinuće postupak diobe i uputiti predlagača da u određenom roku pokrene parnicu Ako predlagač u određenom roku ne pokrene parnicu smatraće se da je prijedlog povučen.

Ukoliko nema spora među strankama oko uslova i načina diobe u pravilu sud zakazuje ročište na licu mjesta (uviđaj na licu mjesta) uz sudjelovanje vještaka geodetske struke, a po potrebi vještaka poljoprivredne, građevinske i druge struke. U rješenju o određivanju uviđaja na licu mjesta sud određuje vrijeme i mjesto uviđaja, predmet diobe, ako su predmet diobe nepokretnosti u rješenju navodi brojeve parcela koje su predmet diobe po starom i novom premjeru, te poziva stranke da prisustvuju ročištu na licu mjesta. Za napomenuti je da predlagač može povući prijedlog, u kom slučaju sud o tome obavještava protivpredlagača i poziva ga da u roku od 15 dana obavijesti sud da li je saglasan sa povlačenjem prijedloga, odnosno, da li nastavlja postupak, u kom slučaju on u postupku preuzima ulogu predlagača.

 **Ročište na licu mjesta (dokazni postupak)**

Nakon održanog ročišta na sudu, sud uglavnom zakazuje ročište na licu mjesta (uviđaj). Na pripremnom ročištu se u određenim slučajevima može odlučiti o načinu i uslovima diobe stvari i imovine. Recimo, kod diobe nepokretnosti stranke se mogu sporazumjeti da se ne vrši cijepanje parcela, nego da na osnovu svog suvlasničkog dijela u postupku diobe dobiju parcele u cijelosti. Tako na primjer k.č. br. 300 k.o. Modran, u naravi kuća sa okućnicom, pripadne u svojinu jednom suvlasniku, k.č. br. 201 k.o. modran, u naravi gospodarski objekti i oranica, pripadnu drugom suvlasniku, te da k.č. br. 202. k.o. Modran,u naravi šuma, pripadne u svojinu trećem suvlasniku, u kom slučaju će sud sačiniti sudsko poravnanje. Takođe suvlasnici mogu izvršiti diobu tako što će jedan suvlasnik isplatiti ostalim suvlasnicima njihove suvlasničke dijelove, odnosno, da jednom suvlasniku, najčešće predlagaču, isplate njegov suvlasnički dio, a oni (ostali suvlasnici) i dalje ostanu u suvlasničkoj zajednici sa proporcionalno uvećanim suvlasničkim dijelovima. Međutim, kada je u pitanju dioba nepokretnosti, uglavnom nakon pripremnog ročišta, sud zakazuje ročište na licu mjesta, (uviđaj) uz učešće vještaka geodetske struke, a po potrebi i vještaka drugih struka.

Nakon što sud utvrdi šta je predmet diobe, odnosno izvrši identifikaciju parcela po planovima starog i novog premjera, te stanja na licu mjesta, tj. utvrdi ko posjeduje pojedine parcele, sudija saslušava stranke u postupku po pitanju uslova i načina diobe nekretnina i pomaže strankama da zaključe sudsko poravnanje. U tom cilju određene prijedloge strankama daje sudija kao i prisutni vještaci. Ukoliko stranke postignu sporazum o uslovima i načinima diobe sud će poravnanje unijeti u zapisnik kao sudsko poravnanje Međutim, sud je dužan paziti da zaključno poravnanje ne bude u suprotnosti sa imperativnim zakonskim propisima.

U praksi sud uzima izjave stranaka, odnosno unosi u zapisnik izjave stranaka o uslovima i načinima diobe, ali ne zaključuje sudsko poravnanje, nego donosi posebno rješenje o diobi nepokretnosti (razvrgnuće suvlasničke zajednice nepokretnosti) čime, navodno, prelazi svoje kompetencije jer procjenjuje šta je to u interesu stranaka. Međutim, mišljenja sam da sud iz praktičnih razloga donosi kasnije posebno rješenje o diobi nepokretnosti, iz razloga što mu vještak geometar, kasnije dostavlja skicu i nacrt diobe sa podacima o brojevima parcele, veličini i položaju istih. Takođe, mišljenja sam da bi sud prije donošenja rješenja o diobi nepokretnosti trebao pozvati stranke da se na ročištu izjasne o nalazu i mišljenju vještaka, nakon čega sudija može u zapisnik unijeti sudsko poravnanje, odnosno donijeti rješenje o načinu i uslovima diobe.

Ukoliko se među strankama ne postigne sporazum o uslovima i načinu diobe, zakon predviđa da sud sasluša stranke, provede potrebne dokaze, a kada je to potrebno i vještačenje, pa da na osnovu rezultata cjelokupnog postupka, u skladu sa odgovarajućim propisima materijalnog prava, donese rješenje o diobi stvari i imovine u suvlasništvu, vodeći računa da zadovolji opravdane zahtjeve i interese suvlasnika i lica koja na predmetu diobe imaju neko stvarno pravo. Pri odlučivanju kome treba da pripadne određena stvar sud će, naročito, imati u vidu posebne interese pojedinih suvlasnika zbog kojih ta stvar treba da pripadne tom suvlasniku.

Ako se dioba stvari ima izvršiti njenom prodajom, prodaja će se dozvoliti i izvršiti po odredbama Zakona o izvršnom postupku.

**Način diobe**

Kad je god moguće sud će odrediti fizičku diobu stvari, tako da svaki suvlasnik dobije po prirodi onaj dio koji odgovara po veličini, odnosno vrijednosti njegovom suvlasničkokm dijelu. To, praktično, znači da nije pravilna dioba alikvotnim dijelovima suvlasnika ako njihova vrijednost nije srazmjerna.

Ako nije moguće odrediti da suvlasnici dobiju dio koji odgovara njihovom suvlasničkom dijelu u tom slučaju sud će odrediti da suvlasnik koji je dobio veću vrijednost od pripadajuće isplate ostalima razliku u novcu.

Kad fizička dioba stvari nije moguća jer bi se diobom osjetno smanjila njena vrijednost, sud će na zahtjev pojedinih suvlasnika, ukoliko okolnosti slučaja to opravdaju, vodeći računa o veličini dijela pojedinih suvlasnika i njihovom potrebom za tom stvari, odlučiti da stvar pripadne jednom suvlasniku, pošto drugim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih suvlasničkih dijelova u roku koji sud odredi prema okolnosti slučaja.

Međutim, ako sud utvrdi da fizička dioba nije moguća ili da bi se takvom diobom znatno umanjila vrijednost stvari, i ako ne odluči da stvar pripadne jednom od suvlasnika, odrediće da se stvar izloži javnoj prodaji i prodajom dobijeni iznos podijeli između suvlasnika srazmjerno veličini njihovih dijelova.

Kad diobu stvari zahtijeva suvlasnik čiji je suvlasni dio neznatan, sud će odlučiti da ostali suvlasnici isplate negov dio.

Kod fizičke diobe nepokretnosti sud nalaže vještaku geodetske struke da identifikuje parcele, izvrši cijepanje parcela prema sporazumu stranaka, odnosno odluci suda, sačini diobnu osnovu (prijavne listove), skicu premjeravanja i da obrazloži svoj nalaz.

Vještak poljoprivredne struke najčešće ima zadatak da utvrdi vrijednost stvari i imovine koja se dijeli (poljoprivrednog zemljišta, zasada voća i vinograda, vrijednost poljoprivrednih mašina i opreme, i dr.), te pomaže sudu kod donošenja odluke o utvrđivanju vrijednosti stvari, pojedinih njenih dijelova i načina diobe.

Vještak građevinske struke najčešče vrši procjenu vrijednosti građevinskih objekata, mogućnost fizičke diobe istih stvaranjem zasebnih tehnoloških, odnosno, stambenih jedinica.

**Rješenje o uslovima i načinu diobe**

Nakon zaključenja rasprave sud donosi rješenje o uslovima i načinu diobe stvari i imovine. Rješenje mora da sadrži predmet, uslove i način diobe, podatke o fizičkim djelovima stvari i prava koja su diobom pripala svakom učesniku, kao i njihova prava i obaveze utvrđene diobom Dispozitiv rješenja o diobi stvari i imovine u suvlasništvu sadrži i odluku suda o načinu ostvarivanja služnosti i drugih stvarnih prava na dijelovima stvari i imovine koja je fizički podijeljena između suvlasnika.

Rješenjem sud mora odlučiti i o troškovima vanparničnog postupka. Članom 27. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku je propisano da u vanparničnim stvarima koje se odnose na imovinska prava učesnika, učesnici snose troškove na jednake dijelove, ali ako postoji znatna razlika u pogledu njihovog udjela u imovinskom pravu o tome odlučuje sud, koji će prema srazmjeru toga udjela odrediti koliki će dio troškova snositi svaki učesnik.

U vanparničnim stvarima iz prethodnog stava sud može odlučiti da troškove postupka u cijelosti snosi učesnik u čijem se interesu vodi postupak, odnosno učesnik koji je svojim ponašanjem isključivo dao povoda za pokretanje postupka.Na rješenje o diobi stvari i imovine stranke imaju pravo žalbe Okružnom sudu u roku od 8 dana, računajući od dana prijema rješenja.

**Zaključak**

Zakonom propisani načiniini razvrgnuća suvlasničke zajednice su fizička i civilna dioba .

Mogući su i drugi načini razvrgnuća kao što je razvrgnuće isplatom ili prodaja stvari između suvlasnika, ugovaranje prava preče kupovine i sl., međutim, oni se moraju ugovoriti sporazumom o načinu razvrgnuća. Ako je pravo zahtijevati razvrgnuće ograničeno ugovorom na određeno vrijeme ili zauvijek isključeno ili ako je ograničeno otkaznim rokom, razvrgnuće se može tražiti ako postoji važan razlog . Ako je pravo zahtijevati fiziočku diobu isključeno, razvrgnuće suvlasničke zajednice provesti će se prodajom zajedničke pokretne stvari prema propisima o prodaji zaloga i prodajom nekretnina prema propisima o prinudnoj prodaji te će se dobiveni iznos podijeliti .

Načelna prednost fizičke diobe praktično je gotovo neprovodiva s obzirom da su kriteriji za provedbu fizičkee diobe vrlo strogi. Osim istovrsnosti suvlasničkih dijelova, zahtijeva se da prilikom fizičke diobe ne ne smije doći do umanjenja vrijednosti.

 Jedan od osnovnih otežavajućih kriterija u provedbi fizičke diobe upravo je istovrsnost suvlasničkih dijelova čija primjena dovodi do toga da je fizička dioba gotovo nemoguća, te se u pravilu provodi civilna dioba. Teško je postići istovrsnost dijelova zemljišta u suvlasništvu s obzirom na različite okolnosti koje mogu povećati ili smanjiti vrijednost njegovih pojedinih dijelova zbog izgrađenosti ili neizgrađenosti, položaja, opterećenosti i sl. Propisi o fizičkoj diobi rigorozni su i rezultiraju faktičnom prednošću civilne diobe. Odnos fizičke i civilne diobe nije određen primatom fizičke diobe u odnosu na civilnu diobu, već da se radi o alternativi, odnosno mogućnosti da svaki suvlasnik bira fizičku ili civilnu diobu.Djeljivi su novac i vrijednosni papiri, tekućine i metali, a nije djeljiva kuća jer ne obuhvata etažno vlasništvo. U pravilu nije djeljivo ni zemljište, jer je vrlo teško postići istovrsnost njegovih dijelova ili pak fizičko mdiobom dolazi do umanjenja njegove ukupne vrijednosti.Ako je fizička dioba moguća, ona će se provesti podjelom zajedničke stvari na potreban broj samostalnih dijelova, a nakon toga će se dijelovi stvari predati isuvlasnicima Ako postoji više jednakih dijelova, sud će odlučiti koji će dio pripasti kojem od suvlasnika . Nakon toga, dijelove će se prenijeti u samostalno vlasništvo. Osim titulusa, za prenos vlasništva potreban je i odgovarajući modus sticanja, pa će se u tom smislu pokretnine sticati predajom, a nekretnine uknjižbom.Ako je fizička dioba isključna, razvrgnuće suvlasničke zajednice provest će se prodajom zajedničke stvari prema propisima o prodaji zaloga ili prodajom zemljišta prema propisima o prodaji na javnoj prodaji , a nakon toga podjelom dobivenog iznosa.

Smatra se da problematika razvrgnuća ne leži u samom razvrgnuću, već ću modalitetima razvrgnuća koji zbog svoje nevarijabilnosti često onemogućavaju pravednu raspodjelu, odnosno kada bi bilo moguće načine razvrgnuća urediti raznovrsnije i elastičnije, ne bi bilo nužno mijenjati odredbe o razvrgnuću.Tako se kao alternative za razvrgnuće predlažu fizička dioba s prenosom nedjeljivog dijela jednom suvlasniku, a u slučaju nepostojanja istovrsnosti dijelova isplata ili prodaja viška. Fizička dioba ne bi trebala imati prednost u odnosu na civilnu diobu, već bi strankama trebalo dopustiti da same odluče o tome koji način diobe žele. U slučaju nesaglasnosti stranaka trebalo bi primijeniti ekonomski svrsishodniji način razvrgnućaa. Dražbu treba provoditi između suvlasnika te suvlasnicima omogućiti i pravo preče kupovine u slučaju prodaje zajedničke stvari. Konačno, zakon bi de lege ferenda trebao dopustiti i prenos vlasništva zajedničke stvari jednom od suvlasnika isplatom drugih suvlasnika.

Promjene u društvu zahtijevju brže rešavanje imovinsko pravnih odnosa između pravnih i fizičkih lica, pa prema tome i vanparničnih postupka, te je za očekivati i određene promjene u pravnoj regulativi ove oblasti. Napredak tehnike omogućuje bržu identifikaciju nekretnina i pružanje drugih potrebnih podataka sudu i strankama, tehničke poslove oko cijepanja parcela id. Takođe razna vještačenja, prezentacije nalaza, unos podataka neće uvijek zahtijevati prisustvo i učešće sudije na licu mjesta. Neki poslovi su već u nadležnosti notara, a neke poslove obavlja Geodetska uprava i razne agencije pa je za očekivati daljnji prenos poslova iz ove oblasti sa suda na druge institucije. U nadležnosti suda vjerovatno će ostati određene vrste dioba u kojima stranke ne mogu postići saglasnost o uslovima i načinu diobe.

**SUDSKA PRAKSA**

**Nerazumljiva izreka rešenja o diobi**

Izreka rešenja o diobi nije razumljiva kada je sud odredio diobu javnom prodajom zgrada sa zemljištem koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrada, a da nije odredio ni tačnu površinu, niti mjere i granice zemljišta na kojem se zgrade nalaze i koje služi za njihovu redovnu upotrebu.

***Iz obrazloženja****:*

Pobijanim rešenjem sud je odredio da će se deoba suvlasničke imovine izvršiti javnom prodajom i podelom prodajne cene prema suvlasničkim udelima učesnika.

 Protiv ovog rešenja, protivnik perdlagača V.Č. izjavila je žalbu zbog svih zakonskih razloga.

 Pošto je postupio u smislu člana 365. u vezi sa članom 381. Zakona o parničnom postupku koji je važio u vreme donošenja pobijanog rešenja i člana 30 stav 2. ZVP, Okružni sud je našao da je žalba osnovana jer je izreka pobijanog rešenja nerazumljiva što predstavlja bitnu povredu parničnog postupka iz člana 354 stav 2 tačka 14 ZPP-a.

 Predmet deobe nije potpuno i jasno određen u situaciji kada je sud odlučio da izloži javnoj prodaji stambeni objekat i druge pomoćne zgrade sa zemljištem u površini koja je potrebna za redovnu upotrebu tih objekata, a da pri tom nije odredio ni tačnu površinu, niti mere i granice zemljišta na kojem se objekti nalaze i koje služi za redovnu upotrebu tih objekata, o čemu će voditi računa u ponovnom postupku.

*(Rešenje Okružnog suda u Valjevu, Gž. 539/05. od 21.IV 2005.)*

**RAZVRGNUĆE ZAJEDNICE**

Postupak sudskog razvrgnuća može se dovršiti na zahtjev stranke koja ga nije pokrenula.

"Pravni učinci razvrgnuća protežu se na sve učesnike pa dakle i suvlasnike koji sudjeluju u postupku razvrgnuća. Da je tome tako proizilazi iz čl. 55. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96). Nije zato odlučeno na čiji je zahtjev postupak razvrgnuća pokrenut. Utoliko i protustranka koja se upustila u postupak i u njemu aktivno i opravdano sudjelovala ima pravo tražiti dovršetak postupka razvrgnuća i unatoč eventualno izražene prešutne volje predlagatelja da se postupak obustavi zbog pasivnosti njegovog ponašanja i neplaćanja troškova neophodno potrebnih za dovršetak postupka.

Obzirom na jasno izraženu volju protustranke za nastavkom ovog postupka razvrgnuća valjalo je zato žalbu uvažiti i pobijano rješenje ukinuti te predmet vratiti istome sudu na ponovan postupak pozivom na odredbu iz čl. 380. st. l. toč. 3. ZPP".

*(Županijski sud u Rijeci, Gž. 493/1998. od 27. 01. 1999. godine)*

 **U postupku diobe zajedničkih stvari ili imovine vanparnični sud može odlučiti da neke stvari pripadnu jednoj, a druge odgovarajuće protivvrednosti drugoj strani.**

***Iz obrazloženja:***

U parnici je doneta pravosnažna presuda da su brojne pokretne stvari, tekovine bivših bračnih drugova u jednakim delovima. Na predlog jednog od njih obzirom da stranke nisu mogle postići sporazum o deobi, vanparnični sud je doneo rešenje da se vrši deoba zajedničke imovine koju čine brojne pokretne stvari javnom prodajom i podelom ostvarene cene na jednake delove. Prvostepeni sud polazeći od člana 16. stav 5. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima smatra da je fizička deoba nemoguća. Reč je o pokretnoj imovini čija fizička deoba nije moguća. Po žalbi protivnice predlagača drugostepeni sud je ukinuo prvostepeno rešenje uz stav da prvostepeni sud nije vodio računa o propisima člana 153. Zakona o vanparničnom postupku koji se odnose na postupak suda, a i o zahtevu protivnice predlagača da se i njoj i deci u stanu ostavi nameštaj, posteljina, posuđe i slično. Neke stvari iz prvostepenog rešenja su fizički deljive kao što su 200 rolni platna i slično. Sud ne vrši fizičku deobu bilo koje od brojnih stvari, ako neke od istih dosudi jednoj, a druge odgovarajuće protivvrednosti drugoj strani, vodeći računa o njihovim opravdanim zahtevima i posebnim potrebama. Deli se imovina ne pojedina stvar.

*(Bilten sudske prakse Vrhovnog suda Srbije; 1/98; Službeni glasnik; Beograd)*

**FAKTIČKA DIOBA**

Izraz "faktička dioba" upoterbljava se za one pravne situacije gde je dioba suvlasničke imovine izvršena ili izričitim usmenim sporazumom suvlasnika, koji je u cjelini izvršen, ili kada se na osnovu samog fakta korišćenja realnih delova suvlaničke nepokretnosti od strane suvlasnika u dužem vremenskom periodu i na osnovu ponašanja suvlasnika može zaključiti da postoji prećutna saglasnost suvlasnika da se dioba izvrši upravo na način na koji ukazuje faktičko stanje.

***Iz obrazloženja:***

 Prvostepeni sud, na osnovu faktičkog stanja odnosno da se predmetna nepokretnost - kuća sastoji iz dva zasebna stana od kojih svaki ima zaseban ulaz, pri čemu je manji stan bio predmet sporne prodaje, zaključuje da je faktička deoba suvlasničke kuće izvršena davno još pre mnogo godina i to tako što je tužilac kao suvlasnik postao isključivi vlasnik većeg stana i da prema tome spornom prodajom nije povređeno pravo preče kupovine jer se ovde i ne radi o suvlasništvu, pri čemu predmet ugovora nije bio suvlanički deo, već stan kao realni deo nepokretnosti.

 Ovu odlučujuću činjenicu prvostepeni sud i pored primedbi sadržanih u prethodnoj odluci drugostepenog suda, prvostepeni sud nije na pouzdan način utvrdio, što se osnovano ističe u žalbi tužioca, tako da je prvostepeni sud učinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354 st. 1. u vezi čl. 377. st. 1. ZPP-a.

 Naime, prema stanju u spisima tužilac Slobodan na predmetnoj nepokretnosti ima suvlasnički udeo od 3/12, Olga od 1/8, Ljubomir od 2/32, Vladimir od 2/32 i Blagoje 1/2, pa je shodno tome prvostepeni sud najpre bio dužan da utvrdi ko su sve suvlasnici i sa kojim suvlasničkim udelima, te ako je deoba izvršena ko je sve u deobi učestvovao, šta je kome pripalo na deo i kada je deoba izvršena. Ovo prvostepeni sud nije na pozdan način utvrdio, već je samo zaključio da je tužilac faktičkom deobom kao suvlasnik postao isključivi vlasnik predmetnog stana, a šta je sa ostalim suvlasnicima i njihovim udelma o tome pobijana presuda razloge ne sadrži.

 Inače, izraz "faktička deoba" upotrebljava se za one pravne situacije gde je deoba suvlasničke imovine izvršena ili izričitim usmenim sporazumom suvlasnika, ali koji je u celini izvršen ili kada se na osnovu samog fakta korišćenja realnih delova suvlasničke nepokretnosti od strane suvlasnika u dužem vremenskom periodu može izvući pouzdan zaključak o prećutnoj saglasnosti **suv**lasnika, da se deoba izvrši upravo na ovaj način kako to ukazuje faktičko stanje.

 U ponovnom postupku, prvostepeni sud će saglasno navedenim primedbama na pouzdan način, pre svega ponovnim detaljnim saslušanjem stranaka odnosno svih suvlasnika utvrditi napred navedenu odllučjujuću činjenicu ali i druge činjenice o kojima je bilo reči u ranijim odlukama prvostepenog suda, kako bi bio u mogućnosti da donese pravilnu i zakonitu odluku u ovoj pravnoj stvari.

 *(Rešenje Okružnog suda u Valjevu Gž. br. 558/05. od 1. aprila 2005.**godine*

**CIVILNA DIOBA**

 Rješenjem ovog suda broj R1-20/06-17 od 07. kolovoza 2006. godine određeno je civilno razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama i to prodajom na javnoj dražbi uz podjelu dobivenog iznosa razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće suvlasništva), te je određeno da će nakon pravomoćnosti rješenja sud posebnim zaključkom utvrditi vrijednost nekretnina, način i uvjete prodaje, te vrijeme i mjesto prodaje (list 41-44), te je navedeno rješenje postalo pravomoćno dana 12. rujna 2006. godine (list 44).

Zaključkom broj R1-20/06-37 od 08. ožujka 2007. godine sud je odredio ročište za prodaju predmetnih nekretnina za dan 03. travnja 2007. godine (list 81-84), te su na ročište za prodaju održanom dana 03. travnja 2007. godine pristupili predlagatelj Zorica Jurki te predloženica Nada Pravdica kao kupci, te je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za provođenje javne dražbe sukladno odredbi čl. 98 st. 1 Ovršnog zakona, a nakon provedene dražbe utvrđeno je da je predloženica odnosno kupac Nada Pravdica ponudila cijenu za predmetne nekretnine u iznosu od 125.000,00 K, koji iznos predstavlja iznos veći od 1/3 procijenjene vrijednosti predmetnih nekretnina od 169.714,12 Kn, odnosno što je u skladu s točkom VI podtočkom 6 zaključka ovog suda broj R1-20/06-37 od 08. ožujka 2007. godine, time da je dražba zaključena nakon što je utvrđeno da u smislu odredbe čl. 98 st. 2 Ovršnog zakona nema drugih ponuda u odnosu na predmetne nekretnine (list 91), pa je rješenjem ovog suda R1 20/06-44 od 03. travnja 2007. godine ponudiocu Nadi Pravdica dosuđena nekretnina iz zk. ul. 1275 k.o. Daruvar i istim je određeno da će se, nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnim knjigama upisati u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini o predaji nekretnina kupcu, te da će se u zemljišnim knjigama izvršiti zabilježba predmetnog rješenja o dosudi.

S obzirom da je kupac položio kupovninu u roku od 30 dana od dana održane dražbe, kako proizlazi iz podataka računovodstva ovog suda (list 98) , te da je rješenje o dosudi ovog suda od 03. travnja 2007. godine postalo pravomoćno dana 05. svibnja 2007. godine (list 95) , to je odlučeno kao u izreci, a sve temeljem članka 101. stavak 4 Ovršnog zakona ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 57/96, 29/99, 173/2003, 194/03, 88/05 )

 Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci.

U Daruvaru, 16. svibnja 2007. godine

***(****OPĆINSKI SUD U DARUVARU , Republika Hrvatska , R1-20/06-49)*

## Kada fizička dioba nepokretnosti nije moguća u tom slučaju vanparnični sud donosi rješenje kojim određuje fizičku deobu zajedničke nepokretnosti stranaka javnom prodajom i to podjelom novca srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima

Rješenjem prvostepenog suda određena je dioba nepokretnosti kuća, u ul. R., čiji su suvlasnici predlagač sa 1/3 idealnog dijela i protivnik predlagača sa 2/3 idealnog dijela i to javnom prodajom podjelom novca ostvarenog javnom prodajom učesnika u postupku srazmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.S obzirom na stanje u spisima, a prema nalazu i mišljenju sudskog veštaka građevinske struke da se fizička dioba predmetne kuće ne može podjeliti u dvije stambene jedinice, cjeline, saglasno suvlasničkim udjelima učesnika u postupku to je pravilan zaključak prvostepenog suda, a u skladu sa odredbom člana 38. Zakona o stvranim pravima .

**Pravomoćno rješenje o diobi zajednice nekretnina donijeto u vanparničnom postupku ima snagu pravomoćne presude, te se ne može voditi parnica radi ponovne diobe.**

**Iz obrazloženja:**

**Ne stoje žalbeni navodi da navedeno rješenje o raskidu imovinske zajednice nekretnina između stranaka, koje je postalo pravomoćno, ne predstavlja smetnju za vođenje parnice o istoj stvari a posebno nije osnovan žalbeni prigovor na kome se insistira a to je da se pobijano rješenje preinači i tužbeni zahtjev usvoji.**

**Kako iz stanja spisa proizilazi pravosnažnom presudom prvostepenog suda još 1987 godine je utvrđeno da je tužiteljica po osnovu bračne tečevine suvlasnica, zajedno sa tuženikom, određenog idealnog dijela od 40% pokretnih i nepokretnih stvari pobliže nabrojanih u toj presudi.**

**Ova imovinska zajednica je razvrgnuta rješenjem prvostepenog suda od 03.03.1998 godine donijetim u vanparničnom postupku. Nakon toga je pokrenut postupak da se tužiteljica liši poslovne sposobnosti i njoj postavi privremeni staralac i u vanparničnom postupku tužilju je zastupao njen privremeni staralac kome je dostavljeno prvostepeno rješenje o raskidu imovinske zajednice nekretnina. Protiv tog rješenja nije bilo žalbe i ono je postalo pravosnažno.**

**Kako je u prethodno vođenoj parnici utvrđeno koje konkretne stvari, i pokretne i nepokretne čine zajedničku imovinu tužiteljice i njenog muža i utvrđeno koji idealni dio pripada svakome od njih, to se u novom, parničnom postupku pokrenutom tužbom u ovoj parnici za utvrđenje nevažnosti diobe izvršene navedenim rješenjem prvostepenog suda ne može rješavati o podjeli imovine, jer je tim rješenjem pravosnažno odlučeno kome i u kojem fizičkom obimu pripada koja stvar iz zajedničke imovine i uređena druga pitanja u vezi sa tim.**

**To znači da pravosnažno rješenje donijeto u vanparničnom postupku o raskidanju imovinske zajednice diobom stvari vezuje i sud i učesnike u tom postupku, tako da se u toj riješenoj pravnoj stvari, odnosno o ponovnoj diobi imovine, ne može voditi parnica**.

**Vanparnični sud ne može doneti meritornu odluku o prijedlogu za diobu zajedničke stvari ili imovine bez održanog ročišta, osim ako su sporna samo pita­nja primene materijalnog prava.**

***I z    o b r a z l o ž e nj a:***

Prvostepenim reše­njem odbijen je, kao neosnovan, predlog predlagača da se izvrši deoba nepokretnosti – objekta dimenzija 10 h 5,5 m i kp. br. 462/33 upisane u zk. ul. 505 KO Ba­njani, na kom objektu su predlagač i protivnik predlagača suvlasnici sa udelima od po ½, po osnovu poravna­nja zaključenog pred Opštinskim sudom u Obrenovcu 23.11.1999. godine pod 3R.br. 568/99 javnom prodajom, kao i da se izvrši deoba pokretnih stvari – sredstava za rad za obavlja­nje pekarske delatnosti i to pe­ći na naftu i veknerice, na kojima su predlagači suvlasnici sa po ½, po osnovu istog poravna­nja takođe javnom prodajom.
Prema sadržini poravna­nja zaključenog 23.11.1999. godine pred Opštinskim sudom u Obrenovcu III-R.br. 568/99, učesnici su suvlasnici sa udelima od po ½ na jednom objektu dimenzija 10 h 5,5 m sa uvedenom trofaznom strujom, vodom i odvodom u septičku jamu, pri čemu je dovod rešen pomo­ću ku­ćnog bunara koji se nalazi na placu gde se objekat nalazi, kao i na sredstvima za rad za obavlje­nje pekarske delatnosti sa istim udelom i to: pe­ć na naftu i veknerica.
Istim poravna­njem protivnik predlagača, kao vlasnik zemljišta na kome se objekat nalazi, priznao je i dozvolio da se na osnovu poravna­nja učesnici mogu k­njižiti kao suvlasnici sa po ½ na navedenom objektu.
Na osnovu ovog poravna­nja predlagač je podnela predlog za deobu, koji je uređen podneskom od 29.05.2006. godine i traži da se izvrši deoba javnom prodajom, kako nepokretnosti, predmetnog spornog objekta, tako i kp. br. 462/33 upisane u zk.ul. 505 KO Ba­njani (ne navode­ći površinu parcele) kao i pokretnih stvari: sredstava za rad za obavlja­nje pekarske delatnosti, pe­ći na naftu i veknerice.
Pobijanim reše­njem, prvostepeni sud je bez održava­nja ročišta odbio predlog za deobu, nalaze­ći da kada je u pita­nju deoba građevinskih objekata isti ne mogu biti predmet deobe bez zemljišta na kome se nalaze i koje je neophodno za redovnu upotrebu objekta. Kako je predlagač zahtevao i deobu parcele na kojoj se sporni građevinski objekat – pekara nalazi, ali da se ta parcela kp. br. 462/33 u pov. od 0.05,81 ha, zk. ul. 505 KO Ba­njani vodi kao isključivo vlasništvo protivnika predlagača a sudskim poravna­njem kojim je utvrđeno suvlasnički udeo učesnika od po ½ na pekari i pekarskoj opremi, nije utvrđen i suvlasnički udeo predlagača i na parceli na kojoj se objekat nalazi, te kako važi pravilo da građevinski objekat zajedno za zemljištem na kome se nalazi i zemljištem koje je neophodno za redovnu upotrebu objekta predstavlja jedinstvenu stvar, predlog za deobu je neosnovan. Ne može se tražiti deoba zemljišta na kome predlagač nema svoj suvlasnički udeo, dok sredstva za rad pekare predstavljaju sporednu stvar u odnosu na objekat – pekaru i dele pravnu sudbinu glavne stvari, to je prvostepeni sud predlog za deobu odbio kao neosnovan.
Postupaju­ći na opisan način, odnosno donose­ći meritornu odluku o predlogu za deobu bez održanog ročišta, prvostepeni sud je učinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 361. st. 2. tač. 7. ZPP-a, na koju drugostepeni sud pazi po službenoj dužnosti, a na koju je inače ukazano žalbom predlagača.
Naime, raspravno načelo je jedno od osnovnih načela pravičnog suđe­nja, sadržanih u čl. 4. st. 1, čl. 5. st. 1. Zakona o parničnom postupku i čl. 6. st. 1. Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda. Ovo načelo se potvrđuje i odredbom čl. 151. st. 1. ZVP-a, koja propisuje da će sud po prijemu predloga za deobu zakazati ročište na koje će pozvati sve zajedničare i lica koja na predmetu deobe imaju neko stvarno pravo, dok će ih prema odredbi čl. 153. st. 1. istog zakona – ako učesnici ne postignu sporazum o načinu deobe, sud saslušati, pa će po izvođe­nju potrebnih dokaza i na osnovu rezultata celokupnog postupka u skladu sa odgovaraju­ćim propisima materijalnog prava doneti reše­nje o deobi i načinu deobe zajedničke stvari ili imovine.
Usmeno ročište ne bi bilo neophodno ako bi bila sporna samo pita­nja primene materijalnog prava, što bi bio izuzetak od pravila da se meritorna odluka donosi na osnovu usmenog i neposrednog raspravlja­nja, ali ovde to nije slučaj.
U konkretnoj stvari nije jasno da li je predlagač na osnovu sudskog poravna­nja, s obzirom na sadržinu poravna­nja, stekao svojinu sa udelom od ½ ne samo na spornom objektu ve­ć i na celoj kp. br. 462/33 u pov. od 0.05,81 ha na kojoj se objekat nalazi, ili samo na delu te parcele koji je neophodan za redovnu upotrebu objekta, o čemu učesnici treba da se izjasne. Stoga će u ponovnom postupku prvostepeni sud zakazati ročište po predlogu za deobu i zatražiti od učesnika u deobi da se izjasne šta tačno predstavlja predmet deobe, posebno u pogledu zemljišta na kome se objekat nalazi i koje služi za redovnu upotrebu objekta, a ako predmet deobe bude bio sporan, da postupi na način predviđen čl. 150. ZVP-a.
Kada su u pita­nju pokretne stvari, potrebno je raspraviti da li se po prirodi navedenih pokretnih stvari – pe­ći na naftu i veknerice, može izvršiti samostalna deoba nezavisno od deobe objekta u kojem se te pokretne stvari nalaze.

**(Reše­nje Okružnog suda u Valjevu Gž. 1866/0, od 30. novembra 2006. godine)**

**II UPRAVLJANJE I KORIŠĆENJE ZAJEDNIČKIM STVARIMA**

U postupku za upravljanje i korišćenje zajedničkim stvarima sud uređuje način upravljanja i korišćenja zajedničkim stvarima suvlasnika, sukorisnika i drugih suposjednika iste stvari (čl. 165-171 ZVPRS). Sud odlučuje u vanparničnom postupku samo ako za upravljanje i korišćenje zajedničke stvari nema saglasnosti svih ili većine zajedničara.

 Postupak se pokreće na prijedlog lica koje smatra da je povrijeđeno u pravu upravljanja ili korišćenja zajedničke stvari. Prijedlog sadrži podatke o zainteresovanim licima i o stvari koja je predmet postupka, kao i razloge zbog kojih se postupak pokreće.

Prijedlog se podnosi sudu na čijem području se stvar nalazi, a ako se stvar nalazi na području više sudova, prijedlog se može podnijeti svakom od tih sudova.

**Ročište je obavezno**

 U ovom postupku ročište je obavezno, a na njega se pozivaju sva zainteresovana lica. Sud će im ukazati na mogućnost sporazuma i pomoći im da sporazumno urede način upravljanja, odnosno korišćenja zajedničke stvari. Sporazum zainteresovanih lica sud će, nakon što im predoči prirodu i pravno dejstvo sudskog poravnanja, unijeti u zapisnik kao sudsko poravnanje.

Ako se zainteresovana lica ne sporazumiju, sud će provesti potrebne dokaze i na osnovu rezultata cjelokupnog postupka donijeti rješenje kojim će urediti način upravljanja ili korišćenja zajedničkom stvari po odgovarajućim propisima o materijalnom pravu, vodeći računa o njihovim posebnim i zajedničkim interesima. U slučaju da se prijedlogom traži uređenje korišćenja zajedničkog stana ili poslovnih prostorija, sud će naročito urediti koje će prostorije zainteresovana lica koristiti posebno, a koje zajednički, način korišćenja zajedničkih prostorija, kao i na koji način će se snositi troškovi korišćenja prostorija.

 Kad je među zainteresovanim licima sporno pravo na stvar koja je predmet postupka ili je sporan obim prava, sud će uputiti predlagača da u određenom roku pokrene parnicu ili postupak pred upravnim organom radi rješenja spornog prava, odnosno pravnog odnosa, a vanparnični postupak će prekinuti. Tako, na primjer, kod prava suvlasništva može da se ističe da pojedino zainteresovano lice uopšte nije suvlasnik predmetne stvari jer da to nije ni bio ili da je to pravo u međuvremenu izgubio, odnosno da mu je veličina udjela na toj stvari sporna. Kod uređivanja načina korišćenja zajedničkog stana može da se pojavi kao sporno pitanje u toku ovog postupka da li neki od korisnika uopšte ima pravo stanovanja odnosno koji status stanara ima u tom stanu.

Treba naglasiti da zakon obavezuje sud da u svim ovim slučajevima predlagača upućuje na parnicu ili na postupak pred upravnim organom bez obzira ko je od zainteresovanih lica i prema kome osporio pravo odnosno obim prava na zajedničkoj stvari. Na ovaj način zakon je napravio izuzetak od pravila, jer sud ovdje ne ocjenjuje čije je pravo manje vjerovatno da bi to lice uputio na nadležni postupak.

Ako predlagač ne pokrene postupak u određenom roku, smatraće se da je prijedlog povučen.

Vanparnični sud može do donošenja odluke nadležnog organa (parničnog suda ili upravnog organa) privremeno urediti odnose zainteresovanih lica u pogledu upravljanja i korišćenja zajedničkom stvari kad to okolnosti slučaja zahtijevaju, a naročito da bi se spriječila znatnija šteta, samovlašće ili očita nepravda za pojedina zainteresovana lica. Ovu mogućnost sud ima i u slučaju kad su zainteresovana lica suposjednici stvari koji ne raspolažu dokazima o zakonitom osnovu sticanja posjeda.

 Zainteresovana lica mogu u parnici ili drugom postupku ostvarivati svoja prava u odnosu na stvar o čijem je upravljanju i korišćenju pravosnažno odlučeno u postupku upravljanja i korišćenja zajedničkim stvarima.

 U postupku za uređenje načina upravljanja i korišćenja zajedničkim stvarima revizija nije dozvoljena.

 Odredbe o upravljanju i korišćenju zajedničkim stvarima primjenjuju se i na vlasnike i posjednike posebnih dijelova zgrada u pogledu upravljanja i korišćenja zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelina ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade, u kom slučaju se zainteresovanim licima smatraju samo vlasnici tih dijelova zgrade, ako se uređivanjem njihovih uzajamnih odnosa ne dira u prava vlasnika drugih dijelova zgrade.

Odnosi između vlasnika posebnih dijelova zgrade uređuju se u skladu sa propisima o pravima na posebnim dijelovima zgrade.

Naš Zakon o stvarnim pravima na koji upućuje i ZVP je postavio na druge osnove etažnu svojinu u odnosu kako je ona do sada bila kod nas regulisana.Etažna svojina se postavlja u suvlasnički odnos u odnosu na cijelu zgradu.

**SUDSKA PRAKSA**

**PRIVREMENO UREĐENJE KORIŠĆENJA SUVLASNIČKE STVARI**

**(Član 145. Zakona o vanparničnom postupku)**

Kada je između stranaka sudskim poravnanjem regulisano vlasništvo na objektu i suvlasništvo na garažama, izvršni postupak deobe te imovine je prekinut zbog pokrenute parnice radi poništaja poravnanja, tada je osnovan zahtev predlagača za privremeno uređenje načina korišćenja garaža na kojima su stranke suvlasnici, a shodno članu 145. Zakona o vanparničnom postupku.

***Iz obrazloženja:***

 Rešenjem prvostepenog suda uređen je privremeno način korišćenja predmetnih garaža između predlagača i protivnika.

 Drgustepeni sud je odbio kao neosnovanu žalbu protivnika i potvrdio prvostepeno rešenje.

 Iz spisa proizilazi da je između stranaka regulisano pitanje svojine na predmetnoj stambenoj zgradi i na tri garaže, a sve to sudskim poravnanjem. Istovremeno je pokrenut postupak izvršenja radi deobe stambene zgrade i garaže, a taj postupak je prekinut do pravnosnažnog okončanja parnice radi poništaja sudskog poravnanja koje je u međuvremenu pokrenuto.

 Pravilno je prvostepeni sud primenio materijalno pravo nalazeći da ima mesta primeni čl. 145. Zakona o vanparničnom potupku pa je uredio svojim rešenjem privremeno korišćenje predmetnih garaža.

 Neosnovano je isticanje u žalbi da je imalo mesta prekidu i ovog vanparničnog postupka. U situaciji kada postoje smetnje za okončanje postupka deobe, kao što je u konkretnom slučaju, tada ima mesta privremenom uređenju načina korišćenja.

*(Rešenje Opštinskog suda u Čačku R. br. 33/00. od 23. februara 2005. i Rešenje Okružnog suda u Čačku Gž. br. 810/05. od 28. juna 2005. godine).*

**UREĐENJE KORIŠĆENJA ZAJEDNIČKE STVARI**

**(Član 145. stav 3. Zakona o vanparničnom postupku)**

Kada se radi o zajedničkoj stvari stranaka - porodičnoj kući, a usled samovolje protivnika predlagača koji uživa veći deo kuće, tada je osnovan predlog predlagača za uređenje zajedničke stvari shodno članu 145. stav 3. Zakona o vanparničnom postupku, da bi se sprečila očita samovolja protivnika predlagača.

*(Rešenje Opštinskog suda u Gornjem Milanovcu R. 274/04. od 30. decembra 2005. i Rešenje Okružnog suda u Čačku Gž. 330/06. od 15. marta 2006. godine).*

 Sudija

 Šaćirović Selma

U Bijeljini 12.09.2022.godine