

Rights and Obligations of Co-owner to the Whole of the Object of Ownership

Assist. Prof. Dr. Esad Oruč
International Burch University

Article history

Submitted: 29.01.2021

Accepted: 27.03.2021

Abstract: In a co-ownership, the object of ownership belongs to all co-owners jointly, so that the sum of the rights of all individual co-owners makes up one single right of ownership upon that one single object of ownership. It is precisely because of this characteristic of co-ownership, that the exercise of ownership rights depends on the joint will of all co-owners, not even if it were the case as determined by the free objective judgment of a single co-owner that a particular action will benefit all co-owners, that a management action can be undertaken single-handedly – resulting in the fact that the ownership rights of an individual co-owner are limited by ownership rights of other co-owners on that object of ownership. Thus, to each co-owner belong all rights resulting from ownership – completely, in regards to the actual co-ownership stake or fractional interest in the co-ownership, and in regards to the whole of the object of ownership, rights are limited by the size of the fractional interest in co-ownership. It follows that the execution of ownership rights in regards to the whole of the object of ownership, in most cases, must be done with the consent of all other co-owners. Given that it is a very complex legal relationship, that represents a confluence of opposites, both communal and individual elements of co-ownership, in this paper we will consider the rights and obligations of a co-owner in regards to the whole of an object of ownership.

Keywords: co-ownership, real estate, regular activities in managing an object of ownership, extraordinary activities in managing an object of ownership.

Pravni položaj suvlasnika u odnosu na cijelu stvar

Doc. Dr. Esad Oruč
Internacionalni Burč univerzitet

Historija rada

Predan: 17.01.2021

Prihvaćen: 27.03.2021

Sadržaj: U suvlasničkoj zajednici stvar pripada svim suvlasnicima zajedno, tako da zbir dijelova prava pojedinih suvlasnika čini cjelovito pravo vlasništva na stvari. Upravo zbog ovog specifikuma suvlasničke zajednice, izvršavanje vlasničkih prava zavisi od zajedničke volje svih suvlasnika, tako da čak ni u slučaju kada, prema slobodnoj objektivnoj ocjeni nekog od suvlasnika određena radnja ide u prilog svim suvlasnicima, ona ne može biti poduzeta samoinicijativno-iz čega slijedi da su prava pojedinih suvlasnika ograničena istim tim pravima drugih suvlasnika. Dakle, svakom suvlasniku pripadaju sva vlasnička ovlaštenja –potpuno u pogledu idealnog dijela, a u pogledu cijele stvari ograničeno - u omjeru visine njegovog suvlasničkog dijela. Slijedom navedenog, izvršavanje vlasničkih prava glede cijele stvari u većini slučajeva mora biti uz saglasnost svih suvlasnika. S obzirom na to da se radi o vrlo složenom odnosu, koji predstavlja jedinstvo suprotnosti zajedničkog i individualnog elementa suvlasništva, u nastavku rada ćemo detaljno izložiti pravni položaj suvlasnika u odnosu na cijelu stvar.

Ključne riječi: suvlasništvo, nekretnina, poslovi revodnog upravljanja, poslovi vanrednog upravljanja.

Uvod

U suvlasničkoj zajednici je izvršena podjela prava, a ne same stvari, i to po obimu, a ne po sadržaju. Shodno tome, samo svi suvlasnici zajedno imaju puna vlasnička ovlaštenja kao u slučaju jednostavnog vlasništva sa jednim titularom. Iako po svom karakteru i raspodjeli ovlaštenja asocira na pravno lice ona to nije, već su subjekti prava vlasništva svi suvlasnici zajedno, a ne sama suvlasnička zajednica.¹ U tom smislu, svakom suvlasniku pripadaju sva vlasnička ovlaštenja –potpuno u pogledu idealnog dijela, a u pogledu cijele stvari ograničeno - u omjeru visine njegovog suvlasničkog dijela. Slijedom navedenog, izvršavanje vlasničkih prava glede cijele stvari u većini slučajeva mora biti uz saglasnost svih suvlasnika. S obzirom na to da se radi o vrlo složenom odnosu, koji predstavlja jedinstvo suprotnosti zajedničkog i individualnog elementa suvlasništva, u nastavku rada ćemo detaljno izložiti pravni položaj suvlasnika u odnosu na cijelu stvar.

(Su)posjed stvari

Kao što proističe iz zakonske definicije, prava suvlasnika obuhvaćena su u pravnoj zajednici interesa, tako da se mogu vršiti, samo uz vođenje računa o interesima drugih suvlasnika. Dakle, bez sporazuma sa ostalim suvlasnicima, nijedan suvlasnik ne može imati isključivu posjed suvlasničke stvari već se suvlasnici u odnosu na cijelu stvar javljaju kao suposjednici. Suvlasnici mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i izvršavanje svih ili nekih suvlasničkih ovlaštenja. Ova odluka, kao i njen opoziv ili izmjena, spada u poslove redovnog upravljanja.² Suvlasnici mogu faktičku vlast na stvari vršiti istovremeno ili sukcesivno, ali i posredno u slučaju zasnivanja nekog stvarnog ili obligacionog odnosa u korist trećeg lica, kao što je npr. predaja stvari u zakup.³ Dakle, moguće je da suvlasničku stvar posjeduju samo neki od suvlasnika, što je stvar internog dogovora svih suvlasnika.

S obzirom da odluka o uređenju međusobnih odnosa suvlasnika u pogledu posjedovanja stvari ulazi u poslove redovnog upravljanja, za njenu valjanost potrebna je saglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine.⁴ Što se tiče same forme u kojoj odluka treba biti donesena, ona nije regulisana zakonom, tako da je punovažna i usmena odluka suvlasnika čiji udjeli čine više od jedne polovine.⁵ Odluku o načinu vršenja faktičke vlasti na stvari u suvlasništvu, suvlasnici mogu uvijek opozvati ili izmjeniti, što također spada u poslove redovnog upravljanja.⁶ Ukoliko se suvlasnici nisu sporazumjeli o podjeli posjeda stvari i ostalih suvlasničkih ovlaštenja, onda se primjenjuje generalno načelo suvlasničke zajednice, a to je da suvlasnik ima pravo da

¹ Gavella N *et al*, *Stvarno pravo*, Informator Zagreb 1998. godine, str. 500.

² Čl. 28. Zakona o stvarnim pravima FBiH i RS (u daljem tekstu: ZSP FBiH/RS), Čl. 59. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: ZVISPB)

³ Rašović Z, *Stvarno pravo*, Pravni fakultet u Podgorici 2008. godina str. 209

⁴ Čl. 31. ZSP FBiH/RS, Čl. 58. ZVISPB

⁵ Povlakić M, *et al*, Komentar Zakona o stvarnim pravima RS, str. 211.

⁶ Čl. 28. st. 2. ZSP FBiH/RS, Čl. 59. st. 1. ZVISPB

stvar posjeduje i da se njome koristi srazmjerno idealnom dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika.⁷

Svaki suvlasnik uživa pravnu zaštitu u odnosu na ostale suvlasnike (petitorna zaštita), ali i na treća lica.⁸ Tako ukoliko bi došlo do povrede prava na suposjed od strane nekog od suvlasnika, ostali suvlasnici mogu zahtijevati da im se stvar preda u suposjed. Povreda se može sastojati u svakom aktu ometanja ili oduzimanja posjeda kojim se drugi suvlasnik ograničava ili isključuje iz posjeda.⁹

Postavlja se pitanje da li suvlasnik ima pravo na suposjed i u slučaju spora o visini suvlasničkih dijelova? Sudska praksa ima oprečne stavove u pogledu ovog pitanja. Stav Vrhovnog suda R Hrvatske je da sud ne može naložiti predaju stvari u suposjed, ako nije utvrdio suvlasničke udjele budući da suvlasnik ima pravo posjedovati stvar razmjerno svom udjelu.¹⁰ Suprotan stav su zauzeli niži sudovi u Republici Hrvatskoj, kao i Vrhovni sud Republike Srbije, prema kojima suvlasnik može zahtijevati predaju suvlasničke stvari u suposjed bez obzira što nisu utvrđeni suvlasnički dijelovi, odnosno što nije izvršena dioba stvari, i bez obzira što se pred istim sudom vodi predmet u kojem nije donesena odluka o utvrđivanju suvlasničkih dijelova.¹¹

Smatramo da je prethodno iznešeni stav prihvatljiviji jer pravo suvlasnika na suposjed proističe iz samog suvlasništva, dok se prema našem mišljenju visinom suvlasničkog dijela utvrđuje obim ovog prava, a ne i samo pravo. Dodatni argument ovoj tvrdnji je i činjenica da se, u slučaju sumnje u visinu suvlasničkih dijelova, primjenjuje oboriva pravna pretpostavka da su suvlasnički udjeli jednaki,¹² što je slučaj npr. kod zakonskog režima bračne stečevine u FBiH i BD BiH.¹³

Da li će suvlasnik tražiti predaju suvlasničke stvari u suposjed, stvar je njegove slobodne volje i za to mu nije potrebna saglasnost ostalih suvlasnika. Pored navedenog, ukoliko nisu sporni suvlasnički udjeli, zahtjev za predaju stvari u suposjed i nije neophodan jer bez sporazuma suvlasnika nema ni zajedničkog posjeda i korišćenja stvari. Ukoliko se ipak suvlasnici o tome ne mogu sporazumjeti, ne mora se tražiti suposjed u parničnom postupku, već se, prema našem mišljenju, odmah može tražiti da se u vanparničnom postupku urede odnosi između suvlasnika, kao što se može tražiti i dioba suvlasničke stvari. Pošto ipak ima sporova u kojima suvlasnik traži da mu drugi suvlasnik preda stvar i to u isključivi posjed, a pošto suvlasnik može imati

⁷ Čl. 27. st. 1. ZSP FBiH/RS, Čl. 55. st. 1. ZVISPBPD, Također vidi: Powlakić M, *et al*, Komentar Zakona o stavnim pravima RS, 211.

⁸ Čl. 36. ZSP FBiH/RS, Čl. 48. ZVISPBPD

⁹ Orlić M, *Stvarno pravo*, Nomos doo Beograd, 2001. godine, str. 150.

¹⁰ VSRH Rev. 2133/1993. od 01. 03.1995, Izbor odluka VSRH broj 2/1995. sentenca pod br. 3.

¹¹ "Zajedničar može od drugog zajedničara tražiti predaju suposjed zajedničke stvari, a ovo bez obzira što nije izvršena dioba suvlasništva, pa se u ovoj pravnoj stvari može donijeti odluka bez obzira što nije donesena odluka u predmetu koji se vodi kod istoga suda i u kojem će biti utvrđena veličina suvlasničkih omjera stranaka na zajedničkoj imovini". Županijski sudu Karlovcu GŽ-201/99. od 18.08.1999., Izbor odluka VSRH 1/1999. sentenca pod br. 126; Navedeno prema: Jelčić, O. *tužbe raadi zaštite prava vlasništva*, <http://www.vsrh.hr/CustomPages/Static/HRV/Files/OJelcic-Tuzbe radi zastite prava vlasnistva.doc>. Vidi također: Vrhovni sud Republike Srbije, Rev. 1587/06 od 12.09.2006. godine, navedeno prema: Lazarević D, *Susvojina, zajednička svojina i zaštita prava svojine*, Poslovni biro, Prvo izdanje, Beograd 2011, str. 39 fn: 120, 121.

¹² Čl. 25. st. 2. ZSP FBiH/RS, Čl. 53. st. 2. ZVISPBPD

¹³ Čl. 252. st. 1. PZFBiH

samo suposjed stvari,¹⁴ te zbog činjenice da je zahtjev za suposjed po svojoj prirodi i kvantitativno i kvalitativno manjeg obima od zahtjeva za posjed, njegov zahtjev se ne može u cjelini odbiti, već mu se djelimičnim usvajanjem tužbenog zahtjeva može dosuditi suposjed suvlasničke stvari.¹⁵ Dakle, u zahtjevu jednog od suvlasnika prema ostalim suvlasnicima za predaju u posjed zajedničke nekretnine sadržan je i zahtjev za predaju u suposjed.¹⁶

Prilikom odlučivanja o vraćanju stvari u suposjed, sud će bez vještačenja i opredjeljivanja površine prema suvlasničkom udjelu (jer je to predmet fizičke diobe) donijeti meritornu odluku, usvajanjem tužbenog zahteva.¹⁷ U slučaju da suvlasnik traži deposediranje suvlasnika, ali ne i predaju stvari u posjed, odnosno suposjed, takav se zahtev ne može prihvatiti, jer bi se time suvlasnik koji drži stvar lišio svakog posjeda, iako on ima pravo da zajedno sa ostalim suvlasnicima stvar drži i koristi.¹⁸

Problem se javlja kod izvršenja sudskih odluka predaje stvari u suposjed kada se radi o nedjeljivoj stvari, npr. nedjeljivog stana u kojem stanuje jedan od suvlasnika, a među suvlasnicima je sporan i način korištenja. Sudska praksa stoji na stanovištu da sud u tom slučaju treba izvršiti predaju stvari u idealni suposjed (sumboličnom predajom), ostavljajući u stanu suvlasnika koji u njemu stanuje, te da uputi stranke na pokretanje vanparničnog postupka za uređenje načina korištenja stana.¹⁹ Dakle, da bi određena nekretnina bila predata u neposredni suposjed suvlasnicima, suposjed mora biti pravno, ali i objektivno moguć. Prethodno navedeni primjer iz sudske prakse predstavlja najbolju ilustraciju objektivne nemogućnosti neposrednog suposjeda, što predstavlja veoma čest primjer u svakodnevnom životu. S obzirom na to da će u ovakvim slučajevima nekom od suvlasnika biti uskraćeno vršenje prava na neposredni suposjed, opravdano se postavlja pitanje da li je to njegovo pravo i povrijeđeno? Smatramo da ovakvim rješenjem nisu povrijeđena suvlasnička prava, naročito što suvlasnik ima pravo zahtijevati naknadu od suvlasnika koji koristi cijelu stvar, ali i

¹⁴ „Kada je lice suvlasnik sa određenim udjelom na stambenoj zgradi sa punovažanim osnovom sticanja toga prava, tada je neosnovano traženje njegovog iseljenja iz prostorija koje pripadaju tom objektu.“ Vrhovni sud Srbije, broj: Rev-934/06, od 13. 6. 2007. godine

¹⁵ „Sud ne može da odbije zaštitu prava koje neko ima samo zato što je tražio više od onoga što je mogao“ Vidi: Vrhovni sud Republike Srbije Rev. 5796/96. Iz obrazloženja: *...Isključivi držalac traktorske tanjirače je tuženi. On to ne može biti, jer član 14. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima određuje da svaki suvlasnik ima pravo da stvar drži i da se njome koristi srazmerno svojim delovima. On, dakle, ne može lišiti tužioca, kao suvlasnika, da traktorsku tanjiraču koristi srazmerno njegovom suvlasničkom delu od 1/4. Tužilac, doduše traži državinu na čitavoj tanjirači. Takav zahtev je, naravno, neosnovan. Ali, ako tužilac traži više od onoga što mu pripada sud ne može odbiti zahtev u meri u kojoj je osnovan. Tužiocu ne pripada isključiva državina, ali mu pripada sudržavina, srazmerna suvlasničkom delu. Kako je sudržavina uža od državine, zahtev za državinu obuhvata i zahtev za sudržavinu. Zahtev za zaštitu sudržavine je i kvalitativno i kvantitativno manjeg obima od zahteva za zaštitu državine.*

¹⁶Vrhovni sud Republike Srpske, broj: Rev.35/97, od 6. 06. 1997. godine - Bilten VS RS, broj 1/1999, odluka broj 36.

¹⁷Odgovor građanskog odeljenja Apelacionog suda u Beogradu na pitanja - pitanja područnih sudova - Bilten Apelacionog suda u Beogradu, broj 3/2011, Intermex, Beograd

¹⁸ Vrhovni sud Srbije, Beograd, Stav od 28.12.1992. godine. Također vidi: „Naime, kada je na spornoj kući kao zajedničkom vlasništvu tužiteljice i prvotuzenika, pravomoćnom presudom utvrđeno suvlasništvo sa 1/2 dijela, a pri tome, prema utvrđenju nižestupanijskih sudova, nije izvršena dioba niti je između suvlasnika do diobe makar sporazumno uređen način korištenja, tužiteljica ne može zahtijevati predaju u samostalni posjed katnog dijela i time prvotuzenika kao suvlasnika i na tome dijelu isključiti iz posjeda, jer je to protivno pravnoj prirodi suvlasništva.“ Presuda Vrhovnog suda FBiH, broj: Rev-159/02 od 8.4.2004. god.

¹⁹ Pravno shvatanje parničnog odjeljenja Vrhovnog suda Vojvodine od 01.01.1985. godine, Bilten br. 1-2/85. Navedeno prema: Lazarević D, *Susvojina, zajednička svojina i zaštita prava svojine*, Poslovni biro, Prvo izdanje, Beograd 2011, str. 43

činjenici da se radi o privremenom stanju, jer suvlasnik ima pravo tražiti sudsko uređenje korištenja stvari.

Ipak, bitno je naglasiti da niti jedan od suvlasnika bez valjanog pravnog osnova (sporazuma sa ostalim suvlasnicima ili sudske odluke kao u prethodnom slučaju, ili odluke drugog organa) ne može imati isključivi (neposredni) posjed suvlasničke stvari.²⁰ Međutim, s obzirom na to da su u praksi vrlo česti slučajevi u kojima jedan od suvlasnika spriječava ostale u vršenju suposjeda, potrebno je ocjeniti i koje to sve pravne posljedice mogu proisteći za njega. Tako je on dužan da snosi troškove sudskih postupaka zaštite prava (su)posjeda, troškove popravke stvari, ali i štetu koju ostali suvlasnici pretrpe, prevashodno u smislu troškova koji su nastali za stanovanje, odnosno troškove zakupnine prema trećim licima.

Upotreba stvari i pribiranje plodova

Svaki suvlasnik ima pravo da stvar koristi srazmjerno svom idealnom dijelu, ne povrijeđujući prava ostalih suvlasnika.²¹ Dakle, pravo upotrebe, odnosno korištenja stvari uslovljeno je srazmjernošću idealnog dijela. Ovaj princip se ne mora primjenjivati u slučajevima u kojima se upotrebom ne isključuju korisna svojstva stvari.²² Ipak i u navedenom slučaju je neophodno stvar upotrebljavati na način kojim se ne dira u prava ostalih suvlasnika.

Suvlasništvo po svojoj prirodi predstavlja jedinstven pravni odnos, pa sve dok se diobom suvlasništvo ne pretvori u individualno vlasništvo, svi suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, imaju jednako pravo na korištenje i upravljanje cijele stvari.²³ Svaki suvlasnik ima i individualno pravo na stvari, ali istovremeno i obavezu da svoje pravo usaglašava sa pravima ostalih suvlasnika, ne povređujući njihova prava.²⁴ Međutim, u praksi vrlo često dolazi do situacija u kojima stranke nisu postigle sporazum o korištenju stvari, a neki od suvlasnika stvar ne koristi ili je spriječen od ostalih suvlasnika, odnosno jedan od suvlasnika stvar koristi protivno volji ostalih, tj bez pravnog osnova.

U praksi najčešće dolazi do sporova oko korištenja nekretnine u suvlasništvu bivših bračnih partnera, koji nisu podijelili imovinu stečenu u braku, ili su to učinili, ali samo utvrđujući svoje suvlasničke udjele, bez fizičke diobe, kao i slučajevima nasljedničkih suvlasničkih zajednica. Također, u velikom broju slučajeva se radi i o nekretninama koje ne mogu biti predmetom fizičke diobe (npr. stanovi), ili suvlasnici, odnosno najčešće bivši bračni partneri ili sanasljednici ne mogu da postignu sporazum o diobi ili korištenju. U pravnoj teoriji i praksi postavlja se pitanje da li suvlasnik koji stvar ne koristi, bez obzira na razloge, ima pravo na naknadu i pod kojim uslovima?

U pogledu ovog pitanja potrebno je uzeti u obzir sljedeće: da li suvlasnik koji drži nekretninu u posjedu spriječava drugog suvlasnika u vršenju njegovih prava, odnosno da li je savjestan ili nesavjestan posjednik, kakav je odnos suvlasnika koji ne koristi nekretninu sa aspekta načela savjesnosti i poštenja, odnosno da li je njegov u

²⁰ Presuda Vrhovnog suda Republike Srbije Rev. 415/91

²¹ Čl. 27. st.1 ZSP FBiH/RS, Čl. 55. st. 1. ZVISPBD

²² Primjer vađenja vode iz bunara, korištenje zajedničkog puta i sl. Vidi: Rašović Z, *Stvarno pravo*, str. 210.

²³ Presuda Vrhovnog suda FBiH, broj: Rev-159/02 od 8.4.2004. god.

²⁴ Vrhovni sud Srbije, Rev. 3655/01 od 26.10.2001.

pogledu vršenja njegovog prava aktivan ili pasivan (da li je tražio privremeno uređenje suvlasničkih odnosa u pogledu korištenja nekretnine, da li je pokretao postupak diobe suvlasništva ili je s druge strane zanemarivao to svoje pravo), na koji način je suvlasnik koji stvar ima u posjedu istu koristio – da li stvar koristio u vlastite svrhe ili je stvar bila predmetom zakupa sa trećim licima, te da li se i u kojoj mjeri može primjeniti institut obligacionog prava neosnovanog obogaćenja, odnosno institut naknade štete, na koji način se vrši utvrđivanje visine štete i sl.? Sve su ovo pitanja koja su u našoj sudskoj praksi proizvela i određene neodoumice i različitu praksu.

Smatramo da je u ovoj situaciji potrebno različito posmatrati situaciju u kojoj jedan od suvlasnika spriječava druge u vršenju svojih prava ili koristi cijelu stvar protivno volji ostalih suvlasnika i situaciju kada on to ne čini, a pri tom se drugi suvlasnik pasivno odnosi prema svojim pravima.

U prvoj situaciji, kada je jedan od suvlasnika nezakonito spriječen u vršenju svoga prava na upotrebu stvari u suvlasništvu ili jedan od suvlasnika koristi cijelu stvar protivno volji ostalih suvlasnika, smatramo da istom pripada pravo na naknadu. Raniji Zakon o osnovama vlasničko pravnih odnosa sadržavao je odredbu prema kojoj suvlasnik koji bez saglasnosti, odnosno pravnog osnova koristi suvlasnički dio drugog suvlasnika, dužan je platiti drugom suvlasniku naknadu za korištenje.²⁵ Sadašnji Zakoni o stvarnom pravu, kao ni raniji ZOVO, koji je svoju primjenu imao na teritoriji FBiH ne sadrže ovakvu odredbu. Smatramo da bi *de lege ferenda* iz razloga pravne sigurnosti, ali i sistematičnosti pomenutih zakona koji imaju karakter svojevršnih kodifikacija stvarnog prava, ovakvu odredbu trebalo uvrstiti i u nova stvarnopravna zakonska rješenja.

Međutim, bez obzira na ne postojanje eksplicitne odredbe u novim zakonima o stvarnom pravu, smatramo da oni sadrže osnov za izneseni argument da oštećenom suvlasniku pripada pravo na naknadu. Naime, odredba člana 27. ZSP FBiH/RS kojom se kaže da suvlasnik ima pravo da stvar posjeduje i da se njome koristi srazmjerno svom idealnom dijelu, ali ne povređujući prava ostalih suvlasnika, sadrži pravni temelj ovoj tvrdnji. Tako da ukoliko je jedan od suvlasnika koristio dio drugog suvlasnika protivno njegovoj volji, izvršio je povredu prava na posjed ostalih suvlasnika,²⁶ čime je postao nesavjestan posjednik i dužan je da plati naknadu za neosnovano korištenje stvari,²⁷ ali i po pravilima koji važe za nesavjesnog posjednika i da, u visini suvlasničkog udjela, stvar vrati suvlasniku sa svim plodovima koje je stvar dala za vrijeme njegovog posjeda, da nadoknadi vrijednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio, kao i vrijednost plodova koje je propustio da ubere, ali i da nadoknadi štetu nastalu pogoršanjem ili propašću stvari, osim ako bi ta šteta nastala i da se stvar nalazila kod vlasnika.²⁸ Smatramo da do povrede prava na posjed ostalih suvlasnika dolazi uvijek kada suvlasnik, bez saglasnosti ostalih, koristi stvar u suvlasništvu kao isključivi vlasnik. Saglasnosti ostalih suvlasnika je neophodna upravo iz razloga prirode suvlasničke zajednice u kojoj suvlasnici nemaju realno već idealno određene

²⁵ Čl. 14. ZOSPO

²⁶ „Tuženik nije bez saglasnosti tužitelja kao suvlasnika zajedničkog zida moga ovoga koristiti na način da je otvorio prozore u zidu koji je podigao na tom zajedničkom zidu, a koji prozori gledaju neposredno u kuće tužitelja, jer je time povrijedio njegovo pravo, tj. pravo drugog suvlasnika.“ Odluka Vrhovnog suda R Hrvatske, broj Rev. 2742/1999-2

²⁷ Vrhovni sud Srbije, Rev. 4739/00 od 24.02.2001.

²⁸ Čl. 130. st. 1-3. ZSP FBiH/RS, Čl. 43. st. 1-3. ZVISPBD

udjele. Neće se međutim raditi o ovoj situaciji ukoliko suvlasnik koristi stvar u obimu svog suvlasničkog dijela, ne povrijeđujući prava ostalih suvlasnika, kao što je to npr. slučaj kod sječe šume u vrijednosti svog suvlasničkog dijela.²⁹ U posljednjem primjeru, ukoliko bi suvlasnik izvršio sječnu šumu u obimu koji prelazi njegov suvlasnički dio, ostalim suvlasnicima bi pripadalo pravo na naknadu štete, s tim što se prilikom određivanja visine štete ne uzima u obzir vrijednost njegovog rada pri sječi i čišćenju stabla jer on nema pravo na naknadu učinjenih troškova koji pripadaju poslovođi bez naloga.³⁰

Isto proizilazi i iz pravila o uzrokovanju štete, ali i sticanju bez osnova sadržanih u ZOO-u, prema kojima je propisano da kada je neko upotrijebio stvar u svoju korist, vlasnik stvari može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema da mu ovaj naknadi korist koju je imao od upotrebe.³¹

Dakle, oštećenom suvlasniku pripada pravo na tužbu po osnovu pravila za naknadu štete, ali i pravilima sticanja bez osnova, ali ne može naknadu tražiti po oba osnova. Pasivno su legitimisani i nasljednici suvlasnika. Štetu u slučaju suvlasništva na nekretninama predstavlja, osim eventualnog oštećenja ili uništenja stvari, i ostvarena korist obradom ili korištenjem nekretnine, ali u visini suvlasničkog dijela.

Tako, suvlasnik koji je koristio dijelove ostalih suvlasnika protivno njihovoj volji, dužan da svakom od suvlasnika isplati naknadu po pravilima za naknadu štete, odnosno sticanja bez osnova, bez obzira da li je korištenjem suvlasničkog dijela stekao bilo kakvu korist.³² Ovo se odnosi i na situaciju kada suvlasnik ne spriječava ostale u vršenju prava korištenja, ali bez njihove saglasnosti, odnosno protivno njihovoj volji stvar izdaje u zakup ili zasniva druge pravne odnose sa trećim licima.³³ S obzirom da se radi o poslovima koji prelaze okvire redovnog upravljanja, suvlasnik prilikom zasnivanja ugovornog odnosa o zakupu nekretnine mora imati saglasnost svih suvlasnika, u suprotnom postaje nesavjestan posjednik. Također, nije od značaja

²⁹ „Imajući u vidu utvrđeno činjenično stanje i citirani propis, sudovi nižeg stupnja su pravilno zaključili, da su tuženi koristili pravo sječe šume u granicama vrijednosti svog suvlasničkog dijela do 1/2 i da na taj način nisu premašili svoja ovlaštenja prema citiranom propisu (*nisu povrijeđili prava ostalih suvlasnika*), te da stoga nema ni štete na strani tužitelja, kao ni odgovornosti u smislu odredaba 155 i 154. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 53 i 73/91). Sudovi nižeg stupnja su pravilno zaključili, da tuženi nisu dokazali osnovanost svog prigovora, da se ne radi o redovnom korištenju šume i da je spornom sječom došlo do promjene sućanstva stvari s obzirom na naprijed izloženo činjenično stanje“ Odluka Vrhovnog suda Hrvatske br. Rev. 2981/1992-2. Također vidi: „Suvlasnik ima pravo na sječnu stabla u količini koja ne premašuje njegov suvlasnički dio i ne predstavlja štetu za ostale suvlasnike“ Vrhovni sud Hrvatske, br. Rev-768/89, od 18.10.1989. godine – Pregled sudske prakse VSH, broj 49, odluka 18. Navedeno prema: Medić D, Tajić H, Sudska praksa iz stvarnog prava, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Privredna štampa Sarajevo, Sarajevo 2008. godine, str. 97.

³⁰ Iz obrazloženja: „Revident je tijekom postupka, po stajalištu ovog suda, neosnovano isticao da su niži sudovi propustili uzeti u obzir pri utvrđivanju opsega I visine nastale štete-vrijednost njegovog rada pri sječi I čišćenju stabala, pri čemu on smatra da su trebali tako postignutu navodnu korist tužitelja njegovim radom sudovi uzeti u obzir I odbiti od utvrđene štete na strain tužitelja....po shvaćanju ovog suda, revidenta u konkretnom slučaju treba izjednačiti sa osobom koja se prihvatila obavljanju tuđih poslova protivno zabrani, pa revident nema prava koja pripadaju poslovođi bez naloga, kao npr. Pravo na naknadu učinjenih troškova do visine koristi koju je drugi postigao (čl. 226. ZOO).“ Vrhovni sud R Hrvatske, br. Rev-2265/93, od 23.02.1995. godine-Izbor odluka VSRH, broj 1996/1, odluka br. 7. Navedeno prema: Medić D, Tajić H, Sudska praksa iz stvarnog prava, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Privredna štampa Sarajevo, Sarajevo 2008. godine, str. 100.

³¹ Čl. 219. ZOO

³² Lazarević D, *Susvojina, zajednička svojina i zaštita prava svojine*, Poslovni biro, Prvo izdanje, Beograd 2011, str. 48. Vidi također i: „Kada tužena kao jedan od suvlasnika bez znanja i odobrenja ostalih suvlasnika iz zajedničke parcele koja je po kulturi šuma posjeće više stabala, bez značaja je u pogledu njene obaveze na naknadu štete prema ostalim suvlasnicima kao tužiocima da li je ona ta stabla prodala ili je ista upotrijebila za sopstvene potrebe.“ Presuda Okružnog suda u Beogradu, Gž. br. 229/96, od 05.06. 1996. godine.

³³ Županijski sud u Vukovaru, broj Gž-940/01-3 od 20. 11.2002. Vidi također i: Odluka Vrhovnog suda R Hrvatske Rev. 2607/1995-2.

tvrdnja suvlasnika posjednika da je u zakup dat samo dio stvari, pa ni u slučaju da je dio stvari koji je predmet zakupa manji od suvlasničkog dijela suvlasnika neposjednika, jer pojam suvlasništva podrazumijeva pravo vlasništva nad svakom česticom stvari.³⁴ U ovom slučaju smatramo da bi tužbom oštećeni suvlasnik mogao obuhvatiti i zakupoprimeca, odnosno treće lice i to sa zahtjevom da iznos zakupnine u visini idealnog suvlasničkog dijela uplati njemu, a ne suvlasniku koji je bez saglasnosti dao u zakup cijelu nekretninu.³⁵ Također, suvlasnici nemaju pravo svaki za sebe, a bez saglasnosti većine suvlasnika odlučiti koji dio suvlasničke stvari će koristiti u naravi i samostalno mijenjati i svrhu za koju će se suvlasnička stvar koristiti u buduću, u suprotnom ostalim suvlasnicima pripada pravo na naknadu štete.³⁶

S obzirom da u ovakvim slučajevima, kada se primjenjuju pravila sticanja bez osnova, odnosno naknade štete, nije uvijek moguće izvršiti povrat imovina putem naturalne restitucije, primjenit će se pravilo o vraćanju u obliku novčane naknade, odnosno „naknadu vrijednosti postignute koristi“.³⁷ U tom slučaju suvlasnik je dužan da vrati i plodove, te platiti zateznu kamatu, i to u slučaju nesavjesnog suvlasnika, od dana stjecanja, odnosno ukoliko je suvlasnik bio savjestan, onda od dana podnošenja zahtjeva.³⁸

Postavlja se pitanje načina određivanja visine naknade koju je suvlasnik dužan da plati. Ona se određuje prema pravilima obligacionog prava, tako da oštećeni suvlasnik ima pravo kako na naknadu obične štete, tako i na naknadu izmakle koristi. Visina naknade štete u pravilu se određuje prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke.³⁹

U ovakvim situacijama oštećenom suvlasniku kuće, koju je jedan od suvlasnika neovlašteno upotrijebio u svoju korist, ne pripada proizvoljno određen iznos novca, već naknada u visini najamnine koju bi realno mogao ostvarivati da mu nije bio oduzet posjed kuće i to prema mjesnim prilikama.⁴⁰ Međutim, ukoliko oštećeni suvlasnik ne dokaže da je između svih suvlasnika postojala saglasnost za izdavanje cijele stvari u zakup, tada se ne radi o izmakloj koristi u visini naknade za davanje u zakup cijele nekretnine koja se po redovnom toku stvari može očekivati, a koja je sprečena radnjama suvlasnika posjednika. U ovom slučaju se radi o pravu oštećenog suvlasnika na naknadu štete zbog nemogućnosti izdavanja suvlasničkog dela nekretnine u zakup.⁴¹ Također, prilikom određivanja prava na naknadu štete vrlo bitna je i uslovnost

³⁴ Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 338/06 od 06.02.2007. godine.

³⁵ „Prvostepeni sud pravilno ocenjuje da nije dokazano da je između svih suvlasnika (kojih ukupno ima 10) postojala saglasnost o izdavanju spornih stanova u zakup pravilno nalazeći da, u toj situaciji, dobit od zakupnine nije izmakla korist koja se mogla osnovano očekivati, a koja je sprečena radnjama tuženih. Kod pravilne ocene da tužbeni zahtev za naknadu štete nije osnovan, pravilno je odbijen predlog tužilje za određivanje veštačenja na okolnost visine štete, suprotno navodima žalbe.“ Iz presude Apelacionog suda u Beogradu Gž. br. 649/11 od 12. januara 2012. godine - Bilten Apelacionog suda u Beogradu, broj 4/2011, Intermex, Beograd, Autor sentence: Zinaida Zdjelar, viši sudijski saradnik Apelacionog suda u Beogradu

³⁶ Odluka Vrhovnog suda R Hrvatske, br. Rev. 730/01-2 i Odluka br. Rev. 2420/1992-2

³⁷ Čl. 210. st. 1. ZOO

³⁸ Čl. 214. ZOO

³⁹ Čl. 189. ZOO

⁴⁰ "Nesporno je da su tuženi bespravno koristili kuću tužitelja koja je njegova privatna imovina (a ne radi se o stanu), ali pritom stranke nemaju utanačen ugovorom mjesečni iznos za korištenje kuće, jer se ne radi o ugovomom, odnosno najamnom odnosu. Radi se, dakle, o stjecanju bez pravne osnove, kojom prilikom ne egzistira nikakav iznos najamnine proizvoljno postavljen po tužitelju, već će u ponovljenom postupku prvostupanjski sud utvrditi prosječnu visinu najamnine za grad Vukovar za onu kvadraturu stambenog prostora koje su tuženi imali u posjedu." Županijski sud u Vukovaru, broj Gž-940/01-3 od 20.11.2002.

⁴¹ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 309/2014, od 05.02.2014. godine

objekta za korištenje.⁴² Tako, ukoliko je objekat bio neuslovan za upotrebu i prije nego je suvlasnik posjednik postao nesavjestan zahtjev za naknadu štete ne može biti usvojen. Ovakvo tumačenje treba posmatrati i iz konteksta obaveze svih posjednika da održavaju nekretninu u upotrebnom stanju. Tek ukoliko se dokaže da je objekat postao neuslovan nakon što je suvlasnik posjednik postao nesavjestan, što predstavlja obavezu tužioca, zahtjev za naknadu štete je opravdan i primjenjuju se pravila o odgovornosti nesavjesnog posjednika za štetu nastalu pogoršanjem ili propašću stvari, osim ako bi ta šteta nastala i da se stvar nalazila kod vlasnika.⁴³

Kako smo već ranije istakli, radi se o situacijama kada je suvlasnik koji spriječava druge u korištenju stvari nesavjestan, kad se na njega u pogledu plodova, eventualne štete i troškova primjenjuju pravila koja važe prilikom zaštite prava vlasništva.⁴⁴ S obzirom na to da se savjesnost pretpostavlja,⁴⁵ postavlja se pitanje kada se suvlasnik smatra nesavjesnim? Ovo naročito ukoliko se navedeno pitanje posmatra sa aspekta praktičnog značaja i različitih pravnih posljedica u vezi sa plodovima i štetom koji pogađaju savjesnog i nesavjesnog posjednika. Opći princip koji je usvojio naš zakonodavac je da savjestan posjednik postaje nesavjestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savjestan posjednik postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe.⁴⁶ U prvom slučaju, u momentu dostavljanja tužbe, se radi o posljedici koja stupa *ipso lege*, međutim, drugi dio odredbe, u kontekstu suvlasničke zajednice, ostavlja prostora za šire tumačenje iste.

U slučaju suvlasničke zajednice, u kojoj dva ili više lica učestvuju u podjeli vlasničkih ovlaštenja, vrlo je teško zamisliti situaciju u kojoj suvlasnik ne zna ili ne može znati da nema pravo na posjed. To je još jasnije u situaciji kada svi suvlasnici imaju aktivan odnos naspram vršenja suvlasničkih prava. Međutim, u situaciji kada jedan suvlasnik koristi cijelu nekretninu, a ostali imaju pasivan odnos u vršenju svojih vlasničkih prava, ne radi se o nesavjesnom posjedu, odnosno suvlasnik posjednik u tom slučaju suvlasničku stvar ne koristi bez pravnog osnova.⁴⁷ On u ovom slučaju vrši svoja prava ne povređujući prava drugog suvlasnika i kada koristi cijelu stvar.

⁴² „Suprotno pogrešnom zaključku prvostepenog suda, visinu ove koristi (od korištenja nekretnine) tužilja nije dokazala. Ovo iz razloga što iz nalaza veštaka ekonomsko-finansijske struke, na osnovu koga prvostepeni sud pogrešnom primenom materijalnog prava dosuđuje zakupninu tužilji za period obuhvaćen usvajajućim delom tužbenog zahteva, proizlazi da je visina zakupnine utvrđena za objekat koji je podoban za stanovanje. Budući da tužilja, u smislu čl. 220 ZPP nije pružila dokaze kolika bi zakupnina bila za nekretninu u stanju koje je prvostepeni sud utvrdio izlaskom na lice mesta, a za koju je veštak građevinske struke utvrdio da nije podobna za stanovanje, odnosno, kako tužilja nije dokazala visinu koristi koje bi tuženi u smislu čl. 219 ZOO bio u obavezi da joj isplati, osnovani su žalbeni navodi tuženog, da je prvostepena presuda i u ovom delu doneta pogrešnom primenom materijalnog prava, pa je primenom čl.380 st.1 t.4 ZPP, žalba tuženog usvojena i prvostepena presuda u pobijanom usvajajućem delu preinačena, kao u izreci.“ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 309/2014, od 05.02.2014. godine

⁴³ „Naknadu štete sa osnova izgubljene koristi zbog nemogućnosti korištenja poslovnog prostora tužitelj može osnovano zahtijevati samo od momenta kada je tuženi postao nesavjestan posjednik tog poslovnog prostora. Ukoliko stranke nisu ugovorile rok vraćanja poslovnog prostora, tuženi je savjestan posjednik sve do momenta dok ga tužitelj ne pozove da mu preda u posjed poslovni prostor.“ Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj 070-0-Rev-07-000995-10/08 od 19.05.2009.

⁴⁴ Čl. 126-133. ZSP FBiH/RS, Čl. 41-48. ZVISPBD

⁴⁵ Čl. 326. st. 2. ZSP FBiH, Čl. 312. st. 5. ZSP RS, Čl. 115. st. 4. ZVISPBD

⁴⁶ Čl. 130. st. 7. ZSP FBiH/RS, Čl. 44. ZVISPBD

⁴⁷ „U situaciji kada je tužena koristila nekretnine kao jedan od nasljednika umrlog N. ne može se smatrati daje koristila nekretnine bez pravnog osnova. Ovo budući da, shodno odredbama člana 133. Zakona o naslijeđivanju koji je bio na snazi u vrijeme podnošenja tužbe ("Službeni list SRBiH", br. 7/80), zaostavština umrlog lica prelazi po sili zakona na njegove nasljednike u trenutku njegove smrti, pa je to bio pravni osnov po kojem je tužiteljica koristila nekretnine, a koji osnov nije ni naknadno otpao jer je rješenjem o naslijeđivanju Opštinskog suda u

Naime, u okolnostima kada jedan suvlasnik ne koristi (voljno ili nevoljno) suvlasničku stvar, ni suvlasnik posjednik ne može da vrši svoja prava (drži u posjedu i koristi stvar i drugo) ukoliko nije u posjedu i suvlasničkog dijela (dijelom ili u celosti) drugog suvlasnika obzirom da se suvlasnički idealni dijelovi protežu na svaku česticu cijele stvari.⁴⁸

Da bi suvlasnik posjednik postao nesavjestan potrebno je da ostali zahtjevaju predaju stvari u suposjed, uređenje načina korišćenja zajedničke stvari, diobu suvlasničke zajednice. Zahtjev za predaju ne mora biti isključivo upućen putem suda, već i jednostavnim obraćanjem suvlasniku za predaju stvari u suposjed, npr. predaju ključeva.

U drugom slučaju kada je suvlasnik posjednik savjestan, a ostali suvlasnici imaju pasivan odnos prema vršenju svojih vlasničkih prava, odnosno ne zahtjevaju predaju stvari u suposjed, ne traže uređenje korištenja stvari, niti diobu suvlasničke zajednice, stav sudske prakse je da suvlasnici neposjednici nemaju pravo na naknadu štete, odnosno izmakle koristi.

U tom kontekstu, zanimljiv je stav Vrhovnog suda FBiH prema kojem u situaciji kada je suvlasnik posjednik koristio nekretnine kao jedan od nasljednika umrlog ne može se smatrati daje koristio nekretnine bez pravnog osnova. Iz navedenih razloga proizilazi da se u konkretnom slučaju nisu stekli uslovi za primjenu sticanja bez osnova, kao instituta obligacionog prava, kada se imovina jednog lica uvećava na račun imovine drugog lica bez pravnog osnova. Također, prema stavu sud, kako tužitelji tokom postupka nisu dokazali da krivicom suvlasnika posjednika nisu bili u suposjedu spornih nekretnina, te da nisu zajedno s njim učestvovali u upravljanju nekretninama, te da su zbog toga pretrpjeli štetu, tužiteljima utuženi iznos ne pripada ni po osnovu naknade štete.⁴⁹ Isti stav zauzeli su i sudovi u Republici Srpskoj.⁵⁰ Zanimljivo je da su u istom predmetu niži sudovi imali suprotne stavove.⁵¹

Dakle, prema iznesenom stavu, koji je prihvaćen i u sudskoj praksi država okruženja,⁵² suvlasnik koji se pasivno ponašao prema stvari u suvlasništvu manifestovao je volju da stvar ne koristi, pa je samim tim pravo upotrebe automatski prešlo na drugog suvlasnika koji se nalazi u posjedu stvari. S obzirom da u ovakvim situacijama, suvlasnik ne koristi tuđu već svoju stvar, ne može se primjeniti pravilo o

Bijeljini broj.O-289/82 od 21.7.1982. g. proglašena naslijednikom N. V. sa 1/2, a tužitelji, kao braća i sestre ostavioca sa drugom polovinom.“ Vidi: Presuda Vrhovnog suda FBiH, Rev-329/01, od 23.12.2003. godine

⁴⁸ Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž 4455/11, od 08.11.2012. godine

⁴⁹ Presuda Vrhovnog suda FBiH, Rev-329/01, od 23.12.2003. godine

⁵⁰ „Imajući u vidu utvrđene činjenice navedene u obrazloženju, suprotno navodima revizije, ovaj sud nalazi da nema uslova za primjenu odredbe člana 219. ZOO. Ovom odredbom je propisano da kada neko tuđu stvar upotrijebi u svoju korist, imalac može zahtjevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili u odsustvu ove, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od upotrebe. Tužena je upotrebljavala svoju stvar za čije korištenje je imala pravni osnov i njegovom upotrebom nije, za sebe, ostvarivala korist.“ Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 O P 045833 12 Rev, od 22.01.2013. godine. Također vidi: Presuda Okružnog suda u Banjaluci , br. 71 O P 045833 10 Gž, od 21.01.2011. godine

⁵¹ Vidi: Presudu Višeg suda u Tuzli, Broj: Gž-2580/90, od 02.12.1992. godine, kao i Presudu Osnovnog suda u Bijeljini, P-1706/82, od 10.09.1990. godine

⁵² Presuda Petog opštinskog suda u Beogradu P. 3231/05 od 15. januara 2007. godine, presuda Okružnog suda u Beogradu Gž. 15826/07 od 18. marta 2008. godine i presuda Vrhovnog suda Srbije Rev. 1898/08 od 10. septembra 2008. godine - Bilten Okružnog suda u Beogradu, br. 79/2009, Intermex, Beograd, sentencu pripremio: Branislav Bosiljković

upotrebi tuđe stvari u svoju korist, što je regulisano pravilima o sticanju bez osnova, a kojim je uređen odnos vlasnika i trećeg lica.⁵³

Moguće su i pravne situacije u kojima suvlasnik posjednik, pored održavanja nekretnine, izvrši i određena ulaganja, koja mogu povećati vrijednost nekretnine. U takvim situacijama se postavlja pitanje njegovog prava na naknadu troškova, odnosno da li je upotrebom instituta građenja na tuđem zemljištu suvlasnik posjednik mogao postati isključivi vlasnik?

Stav pravne nauke, ali i sudske prakse je da suvlasnik koji je bez saglasnosti drugog suvlasnika vršio ulaganja u nekretninu, ne može steći pravo isključivog vlasništva na nekretnini, niti suvlasništvo u većoj srazmjeri, odnosno u srazmjeri uvećanja nekretnine ili njene vrijednosti.⁵⁴ U takvoj situaciji se radi o poslovima koji prelaze okvire redovnog upravljanja, a za šta je neophodna saglasnost svih suvlasnika, te njemu pripada pravo na isticanje obligacionopravnog zahtjeva.⁵⁵ Međutim, ukoliko postoji saglasnost suvlasnika, izričita ili prećutna, za vršenje investicionih poslova ulaganja u nekretninu, koja su bila nužna i kojima se znatno povećava vrijednost nekretnine, investitor suvlasnik ima pravo da zahtijeva utvrđenje srazmjerno većeg suvlasničkog dijela na osnovu sporazuma.⁵⁶

Pored navedenog, suvlasnik idealnog dijela nekretnine ima pravo na tužbu za naknadu štete na cijeloj stvari ukoliko je njen dugogodišnji savjestan posjednik, s tim da će se ispunjenjem obaveze prema njemu, dužnik osloboditi obaveze prema svim ostalim suvlasnicima, kao solidarnim povjeriocima. Naravno, u ovom slučaju ostalim suvlasnicima srazmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima pripada pravo regresnog zahtjeva prema suvlasniku koji je tražio naknadu štete na cijeloj stvari.⁵⁷

Ukoliko je došlo do djelimičnog uništenja nekretnine, npr. rušenja dijela nekretnine u suvlasništvu, jedina pravna posljedica je prestanak prava vlasništva na porušenom dijelu, dok u preostalom dijelu suvlasnici zadržavaju prava u neizmjenjenim dijelovima.⁵⁸

Što se tiče zastarnih rokova za podizanje tužbi za naknadu štete, odnosno na osnovu sticanja bez osnova, oni su propisani ZOO-om. Tako da zastarni rok počinje teći prvog dana poslije dana kada je povjerilac imao pravo zahtijevati ispunjenje obaveze ako zakonom za pojedine slučajeve nije šta drugo propisano,⁵⁹ odnosno od momenta kada je suvlasnik postao nesavjestan, pa sve do isteka općeg zastarnog roka od pet godina u FBiH, odnosno deset godina u RS, kada zastarjeva i potraživanje po osnovu sticanja bez osnova.⁶⁰

⁵³ Čl. 219. ZOO

⁵⁴ "Suvlasnik koji je adaptirao zgradu samo za sebe, bez saglasnosti drugog suvlasnika, nema pravo da od ovoga traži srazmjernu naknadu za ova ulaganja sve dok sam koristi adaptirani objekat." Vrhovni sud BiH, broj Rev. 101/89 od 12. oktobra 1989. godine – Bilten Vrhovnog suda BiH, broj 1/1990.

⁵⁵ Presuda Vrhovnog suda Srbije Rev. 720/06 od 27. 9. 2006. godine - Bilten Okružnog suda u Beogradu, br. 78/2008, Intermex, Beograd, sentencu pripremio: Branislav Bosiljković. Vidi i: Presuda Okružnog suda u Zrenjaninu, Gž br. 1213/94, od 23.05.1996. godine, kao i: "Kada suvlasnik stvari izvrši radove koji su nužni radi održavanju stvari u susvojini, ima pravo na naknadu izdataka od drugog suvlansika srazmjerno suvlasničkom udjelu na stvari." Presuda Vrhovnog suda Vojvodine, Gzz 360/87, od 23.12.1987. Navedeno prema: Lazarević D, citirano djelo, str. 180.

⁵⁶ Presuda Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. 926/88 od 09.11.1988. godine. Navedeno prema: Lazarević D, citirano djelo, str. 180.

⁵⁷ Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev. 48/02, od 24.04.2003. godine.

⁵⁸ Presuda Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. br. 982/89, od 20.12.1989. godine.

⁵⁹ Čl. 361. st. 1. ZOO

⁶⁰ Čl. 371. ZOO.

Kada je u pitanju zahtjev za naknadu štete i potraživanja naknade prouzrokovane štete, on zastarjeva za tri godine od kada je oštećeni doznao za štetu i za lice koje je štetu učinilo, a u svakom slučaju zastarjeva za pet godina od kada je šteta nastala.⁶¹

Princip srazmjernosti suvlasničkom dijelu se primjenjuje i kod podjele plodova, prihoda i troškova. Tako se plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se među suvlasnicima srazmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ako se drugačije ne sporazumiju.⁶² Sporazum o podjeli koristi, troškova i tereta spadaju u poslove vanrednog upravljanja, te je za punovažnost istog neophodna saglasnost svih suvlasnika. Saglasnost može biti data i u usmenom obliku.⁶³ Svaki suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polože računi i da se podijele sve koristi od cijele stvari, bez mogućnosti da se unaprijed odrekne ovog prava. Ukoliko se suvlasnici ne sporazumiju oko načina podjele troškova, o tome odluku donosi sud, prilikom čega se, u skladu sa načelom monetarnog nominalizma troškovi korišćenja, upravljanja i održavanja stvari, određuju se u novčanom iznosu u kome su učinjeni, a ne u skladu sa cijenama važećim na dan suđenja.⁶⁴

Upravljanje stvari

Pravo upravljanja (*administratio*) kao posebno vlasničko pravo se pojavljuje u kod složenih vlasničkih zajednica, odnosno u modalitetima vlasništva sa više učesnika, kao što su suvlasništvo, zajedničko vlasništvo i etažno vlasništvo. Kod individualnog vlasništva se ne postavlja pitanje upravljanja, dok je kod suvlasništva ovo pitanje jedno od najznačajnijih. Zakon je također predvidio da cijelom nekretninom na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako zakonom nije drugačije određeno.⁶⁵ Svaki suvlasnik ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svim pitanjima koja se tiču stvari koja je u suvlasništvu zajedno sa ostalim suvlasnicima.⁶⁶ Zajedno ne znači nužno i jednoglasno,⁶⁷ jer postoje poslovi za koje nije neophodno uvijek da učestvuju svi suvlasnici niti je u svakom slučaju njihova saglasnost neophodna. Upravo s obzirom na stepen saglasnosti koji je neophodno postići u cilju poduzimanja određenih poslova, pravna nauka, sudska praksa, ali i zakonodavac poznaju podjelu prava upravljanja na poslove redovnog upravljanja i poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja (poslovi vanrednog upravljanja).

Način korištenja stvari u suvlasništvu i odnosi između suvlasnika po pitanju posjedovanja, korištenja i upravljanja stvari nemaju uticaja na veličinu suvlasničkih delova, tako da svakom suvlasniku pripada pravo na upravljanje bez obzira na veličinu

⁶¹ Čl. 376. st. 1 i 2. ZOO

⁶² Čl. 29. st.1 ZSP FBiH/RS, Čl. 56. st. 1. ZVISPB

⁶³ Povelkić M, *et al*, Komentar Zakona o stvarnim pravima RS, 211.

⁶⁴ „U skladu sa načelom monetarnog nominalizma (čl. 394 ZOO) troškovi korišćenja, upravljanja i održavanja stvari na koje postoji pravo suvlasništva, određuju se u novčanom iznosu u kome su učinjeni, a ne po cijenama na dan suđenja (15. st. 6. ZOSPO, 394 ZOO).“ Vrhovni sud BiH, broj Rev-177/86, 24.07.1986. godine-Bilten VSBiH, broj 4/1986, strana 16

⁶⁵ Čl. 97. st.1 ZSP FBiH/RS, Čl. 105. st. 1. ZVISPB

⁶⁶ Čl. 30. st. 1 ZSP FBiH/RS, Čl. 57. st. 1. ZVISPB

⁶⁷ Stanković/Orlić, *Stvarno pravo*, str. 152, Rašović Z, *Stvarno pravo*, str. 229.

njegovog suvlasničkog dijela.⁶⁸ Pored navedenog svakom suvlasniku pripada i pravo na pokretanje postupka za uređenje načina korištenja i upravljanja zajedničkom stvari, pri tome nije neophodno da suvlasnik, koji inicira ovaj postupak, bude u (su)posjedu zajedničke stvari.⁶⁹ Također, činjenica, da se između istih stranaka, povodom iste stvari, vodi i postupak diobe, nije od značaja za donošenje odluke suda o uređenju načina korištenja, jer na donošenje odluke o diobi nepokretnosti od strane suda, nije od uticaja dotadašnji način korištenja zajedničke stvari.⁷⁰

Izražavanje volje prilikom donošenja odluke o načinu korištenja stvari može biti izričito i prećutno, osim ako sporazumom suvlasnika nije drugačije propisano, ili zakonom, kao što je to slučaj kod donošenja odluke o otuđenju suvlasničke stvari.⁷¹ U slučaju da se ne može postići saglasnost, odnosno donijeti odluka o načinu korištenja nekretnine, svaki suvlasnik ima pravo da u vanparničnom postupku zahtijeva uređenje načina korištenja i upravljanja suvlasničkom stvari. Svakako, postoji određen broj poslova koji su po svojoj prirodi hitni i neophodni za održavanje i čuvanje stvari, kao što su npr. opravka radi održavnja, sjetva, žetva, berba, čuvanje stvari, isplata troškova za poslove i sl.⁷² Naš zakon ne sadrži izričitu odredbu o tome, kao što je to slučaj u uporednom pravu,⁷³ ali se iz odredbe čl. 30. ZSP FBiH/RS nameće zaključak da je dozvoljeno poduzimanje takvih poslova. U navedenim slučajevima, prema pomenutoj zakonskoj odredbi, kao i svim drugim kada neki od suvlasnika preduzme posao na stvari koja je u suvlasništvu bez saglasnosti ostalih suvlasnika, primjenjivat će se pravila o poslovođstvu bez naloga.⁷⁴ Iako u našem pravnom sistemu postoji pravni osnov za samostalno postupanje suvlasnika za slučaj hitnih poslova, smramo cjelishodnijim da se *de lege ferenda*, po uzoru na prezentirana uporedna rješenja, u naš zakon unese i ova odredba.

Dakle, radi se o obligacionopravnom odnosu u kojem suvlasnik-poslovođa ima obavezu da, na zahtjev ostalih suvlasnika, položi račun o obavljenim poslovima. Suvlasnik-poslovođa može obaviti navedene poslove u interesu svih suvlasnika samo ako posao ne trpi odgađanje te predstoji šteta ili propuštanje očite koristi (npr.

⁶⁸ *Suvlasništvo po svojoj prirodi je jedinstveni pravni odnos, pa sve dok se diobom suvlasništvo ne pretvori u idelano vlasništvo, svi suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, imaju jednako pravo na korištenje i upravljanje cijelom stvari.* Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, broj: rev-159/02 od 08.04.2004. godine. Također vidi: Presuda Okružnog suda u Novom Sadu, GŽ 2453/06 od 14.02.2006) - Bilten sudske prakse Okružnog suda u Novom Sadu, br. 12/2007, Intermex, Beograd, autor sentence: Sofija Samardžija

⁶⁹ „Za pokretanje vanparničnog postupka za uređenje korištenja parcele na kojoj postoji zajedničarstvo, ovlašten je i onaj zajedničar koji nije u posedu te parcele.“ Vrhovni sud Republike Srbije, broj Gzz196/99, od 26.04.2000. godine

⁷⁰ Rešenje Osnovnog suda u Kragujevcu, Sudska jedinica u Batočini R1-247/10 od 18.07.2011. godine i rešenje Višeg suda u Kragujevcu GŽ-3338/12 od 28.01.2013. godine - Bilten Višeg suda u Kragujevcu, broj 5/2013, Intermex, Beograd, Sentencu priredila: Jelena Đorđević. Također vidi pravno shvatanje: Suvlasnik ima pravo tražiti utvrđivanje suvlasničkih odnosa i pre nego što je ostvario suposed stvari, ne dirajući u ranije stečena prava (stanarsko pravo, pravo doživotnog uživanja i sl.). Sjednica Građanskog odeljenja Vrhovnog suda Srbije od 23. i 25.IV 1984. godine - Bilten sudske prakse Vrhovnog suda Srbije, br. 4/2008, Intermex, Beograd

⁷¹ Čl. 73. ZNot FBiH

⁷² Rašović Z, *Komentar zakona*, str. 734.

⁷³ Vidi čl. 137. ZVDSP CG. „Suvlasnik može bez saglasnosti ostalih suvlasnika da preduzima poslove koji su neophodni i hitni za održavanje ili očuvanje stvari“.

⁷⁴ Čl. 30. st. 2. ZSP FBiH/RS, Čl. 57. st. 2. ZVISPBD. Također vidi: „Suvlasnik kuće koji je bez potrebne suglasnosti ostalih suvlasnika promijenio krov kuće, ima prava i obveze poslovođe bez naloga, a odgovarajuću naknadu uloženi ovlašten je potraživati u roku pet godina od izvođenja radova, odnosno od polaganja računa“. Informator, broj 5940 - od 09.02.2011. Sentenca dostupna na: <http://novi-informator.net/promjena-krova-na-ku%C4%87i-%E2%80%93-poslovođstvo-bez-naloga> (pristup 21.08.2014. godine)

otklanjanje opasnosti od nastanka ili daljeg oštećenja stvari).⁷⁵ U RS-u je ovo pitanje dodatno definisano uvođenjem novog stava prema kojem je posloводство bez naloga vršenje tuđih poslova, pravnih ili materijalnih, bez naloga ili ovlaštenja, ali za račun onoga čiji su poslovi, a radi zaštite njegovih interesa.⁷⁶

Pored navedenog, da bi se radilo o poslovodu bez naloga moraju biti ispunjene određene pretpostavke. Posao koji poslovođa bez naloga poduzima mora biti tuđi posao, poduzet bez ovlaštenja odnosno naloga gospodara posla, zatim da je već izvršio ili poduzeo izvršenje, u namjeri da zaštiti interese gospodara posla, a posao koji poduzima je od koristi za gospodara posla, uz namjeru da traži naknadu za izvršeni rad i da posao koji poduzima nije u suprotnosti sa zakonom ili moralom.⁷⁷ U slučaju da poslovođa poduzme poslove bez namjere da od drugih suvlasnika traži određenu protivnaknadu, tada se neće raditi o poslovodu bez naloga nego o poklonu.⁷⁸

Prilikom postavljanja zahtjeva za naknadu za izvršeni rad suvlasnik-poslovođa mora dokazati pretpostavku neodgodivosti u izvršenju tuđeg posla, u suprotnom mu neće pripasti pravo na naknadu.⁷⁹

Suvlasnik koji je postupio u svemu kako treba i radio ono što su okolnosti zahtijevale, ima pravo zahtijevati da ga ostali suvlasnici oslobode svih obaveza koje je zbog toga posla uzeo na sebe, da preuzmu sve obaveze koje je zaključio u njihovo ime, te da mu naknadi sve nužne i korisne izdatke, kao pretrpljenu štetu, čak i ako očekivani rezultat nije postignut.⁸⁰

Naknada nužnih i korisnih troškova utvrđuje se prema cijenama u vrijeme kad su ti izdaci učinjeni.⁸¹

Redovno upravljanje

Zakon nije definisao koji poslovi spadaju u poslove redovne upotrebe.⁸² Radi se o faktičkom pitanju o kojem će, kada se pojavi spor oko njega, odlučiti sud u svakom

⁷⁵ Čl. 220. ZOO

⁷⁶ Čl. 220. st. 1. ZOO RS

⁷⁷ Bikić A, Obligaciono pravo, opći dio, drugi izmjenjeno i dopunjeno izdanje, Pravni fakultet Sarajevo, 2007. godine, 265-266.

⁷⁸ *Ibidem*

⁷⁹ "Ukoliko tužiteljica prije zamjene krovnih prozora nije tražila suglasnost ostalih suvlasnika iako takav zahvat premašuje poslove redovite uprave i kao takav iziskuje suglasnost ostalih suvlasnika, već je o zamjeni istih izvijestila upravitelja stambene zgrade tek nakon što je obavila zamjenu, isto se prosuđuje primjenom pravila o poslovodu bez naloga, a budući tužiteljica nije dokazala pretpostavku neodgodivosti u izvršenju tuđeg posla, to ista nema pravo na naknadu troškova obavljenog posla." Županijski sud u Varaždinu, Gž. 629/09-2 od 10.VIII.2009. godine. Sudska praksa Županijskog suda u Varaždinu, br. 11/2010, str. 15-16.

⁸⁰ Čl. 223. st. 1. ZOO

⁸¹ Vrhovni sud R Hrvatske, Rev. 787/89, od 5. 12. 1990. – Psp 53 – 106. Također vidi: "Visina nužnih i korisnih troškova koji se naknađuju savjesnom posjedniku za ulaganja izvršena u stanu, utvrđuje se prema cijenama kada su ti troškovi učinjeni." Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev. 252/97, od 23. 11. 2000. – Izbor odluka 1/2001 – 1. "Nositelj prava korištenja na stanu u višestambenoj zgradi koji je, postupajući kao poslovođa bez naloga, unaprijed financirao otklanjanje kvara na sistemu centralnog grijanja u zgradi, ima pravo na naknadu od ostalih etažnih vlasnika u visini nužnih i korisnih izdataka u odgovarajućem dijelu u kojem je te troškove za njih podmirio." Vrhovni sud R Hrvatske, Rev. 2247/85, od 5. 3. 1986. – Psp 31 – 60

⁸² Članom 98. ZSP FBiH su *egzempli causa* pobrojani poslovi redovnog upravljanja kod etažnog vlasništva: Poslovi redovnog upravljanja cijelom nekretninom su naročito: 1) redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje; 2) stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove; 3) uzimanje zajmova radi pokrivanja troškova održavanja koji nisu pokriveni rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine; 4) osiguranje nekretnine; 5) imenovanje i opoziv zajedničkog upravnika; 6) određivanje i promjene kućnog reda; 7) iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje zakupa stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela.

konkretnom slučaju. Ipak ukoliko bismo željeli definisati poslove redovnog upravljanja mogli bi smo reći da su to poslovi koji se poduzimaju radi redovnog održavanja i očuvanja, radi upotrebe i iskorištavanja stvari u skladu sa njenom namjenom, kao i poslovi ubiranja plodova, isplate nužnih troškova itd.⁸³ U tom smislu, zakon je kod etažnog vlasništva, kao specifične suvlasničke zajednice utvrdio da u poslove redovnog upravljanja cijelom nekretninom spadaju naročito: a) redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje; b) stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove; c) uzimanje zajmova radi pokrivanja troškova održavanja koji nisu pokriveni rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine; d) osiguranje nekretnine; e) imenovanje i opoziv zajedničkog upravnika; f) određivanje i promjene kućnog reda; g) iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje zakupa stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela.⁸⁴

Kao dodatni kriterij prilikom određivanja da li poslovi spadaju u redovno upravljanje ili ne koristi se pravilo da se u sumnji, smatra da posao prelazi okvire redovnog upravljanja.⁸⁵

Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja potrebna je saglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine.⁸⁶ Tako npr. suvlasnik, čiji suvlasnički dio zgrade prelazi jednu polovinu ovlašten je da i bez saglasnosti drugog suvlasnika popravi krov i da od ovoga traži naknadu srazmjerno njegovom suvlasničkom dijelu.⁸⁷

Ipak ovaj način odlučivanja istovremeno znači i obavezu suvlasnika koji čine više od jedne polovine da ostalim suvlasnicima pruže mogućnost odlučivanja, u suprotnom bi se radilo o povredi prava na odlučivanja. Ukoliko se ne postigne potrebna saglasnost, a preduzimanje posla je neophodno za redovno održavanje stvari, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku. Problem postizanja saglasnosti za poduzimanje redovnih poslova može se pojaviti kod suvlasničkih zajednica u kojima učestvuju dva lica sa 1/2 suvlasničkih dijelova, kakav je slučaj sa bračnom stečevinom.⁸⁸ U navedenim primjerima, ukoliko ne postoji saglasnost drugog suvlasnika uvijek će biti neophodno tražiti odluku u vanparničnom postupku, što ovu vrstu zajednica u određenoj mjeri čini specifičnom.⁸⁹

⁸³ Gavella N *et al*, *Stvarno pravo*, str. 502, Rašović Z, *Stvarno pravo*, str. 212.

⁸⁴ Čl. 98. ZSP FBiH/RS, Čl. 106. ZVISPB

⁸⁵ Čl. 32. st. 2. ZSP FBiH/RS, Čl. 60. st. 2. ZVISPB

⁸⁶ Čl. 31. st. 1 ZSP FBiH/RS, Čl. 58. st. 1. ZVISPB

⁸⁷ Iz obrazloženja: "Utvrdeno je da je tuženi, pored adaptacije poslovnih prostorija izvao i radove na popravcu krova zgrade. Takvi radovi smatrati bi se u smislu čl. 15. stav 2. Zakona o osnovnim svojinsko – pravnim odnosima poslovnim radnog upravljanja, a pošto je suvlasnički dio tuženoga veći od 1/2-2/3, ovlašten je tražiti da mu tužiteljica regresira dio troškova srazmjerno veličini njegovog suvlasničkog dijela (čl. 15. st. 6. ZOSPO-a)." Vrhovni sud BiH, broj Rev. 101/89 od 12. oktobra 1989. godine, Bilten VSBiH, broj 1/1990

⁸⁸ Čl 253. PZFBiH

⁸⁹ „Kad postoji suvlasništvo u jednakim dijelovima tada se ovi poslovi redovitog upravljanja ne smiju poduzimati bez suglasnosti obaju suvlasnika.“ Okružni sud Zagreb, Gž-1945/87-2 od 24.03.1987. godine, Informator 3482 do 3483 od 22. 07. 1987. godine. Navedeno prema: Baran K, Baran M, Zagrajski S, *Neka pitanja i dvojbe oko bračne stečevine i načela povjerenja u zemljišne knjige – kroz sudsku praksu*, Pravni vjesnik 23 (3-4): 49-76, 2006. str. 55.

Suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao preduzme, ili je to odlučio sud, ima pravo da zahtijeva osiguranje za buduću štetu. Suvlasnik koji je obavezan dati osiguranje svoju obavezu ispunjava davanjem zalogu ili jamstvom.⁹⁰

Vanredno upravljanje

O poslovima koji prelaze okvir redovnog upravljanja potrebna zakon samo *exempli causa*, a ne *numerus clausis*, navodi određene primjere poslova koji spadaju u vanredno upravljanje stvari, i to: promjena namjene stvari, izdavanje stvari u zakup, zasnivanje hipoteke na cijeloj stvari, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke stvari koje nisu nužne za održavanje, i sl.⁹¹ Pored navedenog u poslove vanrednog upravljanja zasigurno spada i zasnivanje zemljišnog duga na cijelom nekretnini, kao i uspostava prava građenja. Ukoliko postoji sumnja u to da li neki posao spada u krug poslova redovnog ili vanrednog upravljanja, onda se smatra da posao spada u vanredno upravljanje. Radi se dakle o oborivoj pretpostavci, te je moguće dokazivati suprotno. Ovo zakonsko rješenje svakako štiti suvlasnike od neovlaštenog i nepoželjnog raspolaganja, ali u isto vrijeme u velikoj mjeri usporava pravni promet. Naime, ovo posljednje se odnosi naročito na slučajeve kada se radi o fiktivnim suvlasničkim zajednicama ili zajednicama u kojima su neki od suvlasnika odsutni, umrli ili nepoznatog prebivališta. U svim navedenim situacijama, a s obzirom da se radi o faktičkom pitanju, sud ima težak zadatak: da uspostavi ravnotežu između suprostavljenih interesa i pojedinih pravnih načela.

Dakle, za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja potrebna je saglasnost svih suvlasnika.⁹² Za razliku od poslova redovnog upravljanja, u ovom slučaju nije moguće nadglasavanje, već svaki suvlasnik, bez obzira na visinu suvlasničkog dijela, ima jednako pravo glasa.

Ukoliko se ne postigne saglasnost svih suvlasnika, a za preduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.⁹³ Ukoliko sud odluči da se posao ima poduzeti, u tom slučaju suvlasnicima koji nisu dali saglasnost pripada pravo da zahtijevaju, kao i kod poslova redovnog upravljanja, osiguranje za buduću štetu. Opravdani razlozi predstavljaju faktičko pitanje, o kojem će sud odlučivati u svakom konkretnom slučaju. Svakako, suvlasniku protiv koji ima interes za poduzimanje posla koji prelazi okvire redovnog upravljanja, a ostali suvlasnici se protive, pripada i pravo na razvrgnuće suvlasništva.

Suvlasnik koji bi bez saglasnosti ostalih poduzeo neki od poslova koji prelaze okvire redovnog poslovanja, smatra se da je obavio tuđi posao. U tom slučaju nastaje

⁹⁰Čl. 33. ZSP FBiH/RS, Čl. 58. st. 4. ZVISPB

⁹¹„Suvlasnik ne može bez suglasnosti ostalih suvlasnika sklopiti valjanu nagodbu kojom se obvezuje zatvoriti prozore na kući, jer to premašuje okvire redovnog upravljanja.“ VSH, Rev-563/82 od 10.02.1983.godine, Informator, broj 3765 od 11. 06. 1989. godine. Također vidi: „Okolnost da je jedan od suvlasnika sklopio sporazum s mjesnom zajednicom o ustupanju suvlasničkog zemljišta radi izgradnje seoskog puta, ne obvezuje ostale suvlasnike, jer se radi o poslu koji premašuje okvir redovnog upravljanja.“ VSH, Rev-99/88 od 30.06.1988.g., Informator, 3171 od 25.10.1989.godine.

⁹² Čl. 32. st. 1. ZSP FBiH/RS, Čl. 60. st. 1. ZVISPB

⁹³ Čl. 32. st. 3. ZSP FBiH/RS, Čl. 60. st. 3. ZVISPB

obligacionopravni odnos za koji važe pravila o poslovdstvu bez naloga.⁹⁴ Ukoliko bi naknadno došlo do odobrenja posla, smatra se da je obavio uz saglasnost svih.

Također, ukoliko bi na određen način jedan od suvlasnika, bez saglasnosti ostalih, raspomagao nekretninom, pravni posao nebi proizvodio dejstvo, odnosno bio bi ništav. Tako, npr. ukoliko bi izdao nekretninu bez saglasnosti ostalih suvlasnika, ugovor o zakupu bi bio ništav,⁹⁵ ili ukoliko je poslužno dobro u suvlasništvu, onda služnost ne može ugovorom konstituisati jedan suvlasnik bez znanja, dozvole i odobrenja i prihvatanja ostalih suvlasnika.⁹⁶ Međutim, kada je u pitanju već pomenuti ugovor o zakupu, bitno je istaći da je stav sudske prakse da suvlasnika obavezuje ugovor o zakupu nekretnine koji je zaključio drugi suvlasnik, ukoliko ga je ovaj prvi makar prećutno (neformalno) odobrio, što bi bio slučaj npr. ukoliko bi suvlasnik uredno primao zakupninu.⁹⁷

Rekonstrukcija i nadogradnja porodične kuće također spada u poslove vanrednog upravljanja, pa je za njegovo poduzimanje suvlasniku potrebna suglasnost ostalih suvlasnika, čak i u slučaju da su suvlasnici podijelili posjed i način uživanja kuće, i neovisno od toga što je tim poslom zahvaćen samo dio građevine u njegovom posjedu i uživanju, a u slučaju protivljenja suglasnost drugog suvlasnika nije moguće nadomjestiti ni sudskom odlukom.⁹⁸ Isti je slučaj i sa izgradnjom porodične stambene zgrade na nepodijeljenom zemljištu.⁹⁹

Saglasnost svih suvlasnika je dakle preduslov za valjanost svih pravnih poslova koji za predmet imaju nekretninu u suvlasništvu. Međutim, ona je i preduslov i za provođenje određenih upravnih postupaka, kao što su izdavanje građevinske dozvole,

⁹⁴ „O zahtjevu jednog suvlansika, koji je bez saglasnosti ostalih izvršio veće opravke, da mu suvlasnici naknade srazmjeran dio troškova, sudiće se po odredbama koje regulišu institut nezvanog obavljanja tuđih poslova.“ Vrhovni sud BiH Rev 117/83 16.06.1983. godine-Bilten VSBiH, broj 3/1983, str. 16.

⁹⁵ Iz obrazloženja: „kao nasljednik jednog od suvlasnika, preduzela pravni posao van okvira redovnog upravljanja zgradom, a pošto se on, po kongentnoj odredbi člana 15. stav 4. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, ne može preduzeti bez saglasnosti svih suvlasnika, ugovor o zakupu je ništav, pa, u smislu člana 103. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima ne proizvodi pravno dejstvo. Odluka Vrhovnog suda Srbije Broj: Rev.381/97, od 22.08.1997. Također vidi: „Kada vlasnik i držalac stare šupe, na mestu starog objekta podigne novi objekat, on ima pravo da isti podigne samo u granicama starog, pa je u obavezi da ga poruši u delu gde ovaj ranije nije postojao, ako je to učinio bez saglasnosti sukorisnika zemljišta - parcele a shodno članu 15 stav 4 Zakona o osnovama svojinsko pravnih odnosa.“ Presuda Opštinskog suda Niš P.br.4439/02 od 6.10.2005. godine i Presuda Okružnog suda Niš Gž.147/06 od 23.3.2006. godine - Bilten sudske prakse Okružnog suda u Nišu, br. 22/2006, Intermex, Beograd. Također vidi: „Izdavanje sobe podstanarima posao je izvanredne uprave, a za te poslove traži se suglasnost svih suvlasnika“. Okružni sud u Dubrovniku, br. Gž-457/80 od 22.07.1981. godine. Navedeno prema: Medić D, Tajčić H, Sudska praksa iz stvarnog prava, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Privredna štampa Sarajevo, Sarajevo 2008. godine, str. 107.

⁹⁶ „Pri tome su bez značaja neke druge okolnosti konkretnog slučaja od kojih su pošli sudovi kao što je okolnost da sporna parcela nije dodatno a ni prekomerno opterećena zasnivanjem stvarne službenosti, jer odredba navedenog člana 15. stav 4. Zakona ne predviđa nikakve izuzetke u pogledu obavezne saglasnosti svih suvlasnika. Tužilja bi onda osnovano zahtevala utvrđenje ništavosti ugovora kojim je bez njene saglasnosti zasnovana stvarna službenost na spornoj parceli i kao suvlasnik koji je povređen u svom pravu predstavlja zainteresovano lice u smislu člana 109. Zakona o obligacionim odnosima.“ Odluka Vrhovnog suda Srbije, Gzz.161/02 od 07.12.2000. godine

⁹⁷ „Suvlasnika veže ugovor o zakupu nepokretnosti koji je zaključio drugi suvlasnika, ako ga je makar prećutno (neformalno) odobrio time što je primao prestacije zakupoprimeca, pa ne može tražiti da mu zakupoprimec naknadi štetu prouzrokovanu sjećom stabla radi kultivisanja zemljišta, ako je ovaj tu randju imao izričito odobrenje suvlasnika s kojim je zaključio formalni ugovor uz njegovu prećutnu saglasnost. (čl. 15. st. 4. ZOSPO).“ Vrhovni sud BiH Rev 248/86 01.08.1986. godine-Bilten VSBiH, broj 4/1986, str. 15.

⁹⁸ Županijski sud u Bjelovaru, Gž 394/10-2, od 15.4.2010

⁹⁹ „Suvlasniku ne pripada pravo da gradi porodičnu stambenu zgradu na nepodijeljenom zemljištu bez odobrenja ostalih suvlansika, jer takav poduhvat prelazi okvire redovnog upravljanja sa zajedničkom stvari.“ Vrhovni sud BiH Rev 444/81 14.01.1982. godine-Bilten VSBiH, broj 1/1982, str. 70.

odobrenja za pretvaranje dijela stambene zgrade u poslovni prostor, rekonstrukciju, nadogradnju itd.¹⁰⁰

Što se tiče saglasnosti suvlasnika, ona se može dati, u zavisnosti od posla koji se poduzima, izričito ili prećutno, a nekada je neophodna i zakonska forma.¹⁰¹ Nakon što suvlasnik izrazi svoju saglasnost, smatramo da istu nije moguće naknadno povući. Ovo iz razloga pravne sigurnosti i zaštite trećih savjesnih lica, ali i samih suvlasnika. U suprotnom, to bi ostavljalo dosta prostora za zloupotrebu ovog prava suvlasnika. Tako npr. ukoliko je suvlasnik dao saglasnost za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju stambene zgrade, istu ne bi više mogao povući. Povlačenje izjave u navedenom primjeru nije moguće ni u situaciji da je suvlasnik objekat izgradio, odnosno rekonstruisao protivno izdatoj građevinskoj dozvoli, što bi predstavljalo razlog za postupanje građevinske inspekcije, a ne povlačenja saglasnosti.¹⁰²

Povjeravanje poslova upravniku

Suvlasnici mogu saglasno povjeriti upravljanje sa stvari određenoj osobi kao upravniku, koja će djelovati kao njihov punomoćnik.¹⁰³ S obzirom na to da je neophodna saglasnost svih suvlasnika, povjeravanje poslova upravljanja prelazi okvire redovnog upravljanja. Saglasnom izjavom volje suvlasnika za upravnika može biti izabran jedan ili nekoliko suvlasnika, a upravljanje može biti povjereno i drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi. Kada je u pitanju etažno vlasništvo, ova materija je dodatno regulisana propisima na nivou kantona, kojim se propisuju: način održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama,¹⁰⁴ uslovi za obavljanje poslova upravitelja,¹⁰⁵ izbora predstavnika etažnih vlasnika,¹⁰⁶ itd. Prema ovim propisima, upravljanje može biti povjereno fizičkoj osobi ili pravnom licu koje je registrovano u formi privrednog društva i koje ima dozvolu od strane nadležnog

¹⁰⁰“S obzirom da se radi o suvlasništvu na porodičnoj stambenoj zgradi pogrešili su upravni organi kada su investitoru, koji je suvlasnik, odobrili rekonstrukciju dela stambene zgrade u poslovni prostor, jer je odredbom člana 15. stav 4. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima predviđeno da je za preduzimanje poslova koji prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđenje cele stvari) promena namene stvari, izdavanje dela stvari u zakup, veće popravke i sl.) potrebna saglasnost svih suvlasnika, a kako tužilja nije dala saglasnost u postupku kod prvostepenog organa za pretvaranje dela stambene zgrade u poslovni prostor koji drži drugi suvlasnik, to navedena odredba obavezuje i upravni organ da uskrati izdavanje odobrenja suvlasniku u situaciji kad saglasnost drugog suvlasnika nije data. Stoga, navodi tuženog organa Iz obrazloženja pobijanog rešenja da je detaljnim urbanističkim planom predviđena navedena promene stambenog u poslovi prostor, kao i da ta promena neće ugrožavati tužilju kao suvlasnika, nemaju značaja za drugačiju odluku suda. Pri tome, držanje pojedinih delova građevinskog objekta na kome postoji suvlasništvo bez sporazuma o deobi ili odluke suda o razvrgnuću suvlasničkih udela, ne znači da je imovinska zajednica između navedenih lica stvarno i razvrgnuta“. Odluka upravnog suda, Srbija, broj U. 199/90, od 19.11.1990. godine

¹⁰¹ Otuđenje nekretnine, zasnivanje stvarne služnosti i sl.

¹⁰² Iz obrazloženja: Dakle, pravilan je zaključak tuženog tijela kako je tužitelj dao suglasnost za izdavanje građevne dozvole za predmetnu rekonstrukciju stambene građevine i to upravo prema onom glavnom projektu koji je ovjeren kao sastavni dio pobijane građevne dozvole. Pri tome valja imati u vidu da se, prema pravnom shvaćanju ovog suda, jednom izdana suglasnost ne može povući. Također se ističe da ukoliko je investitor objekt izgradio protivno predmetnoj građevnoj dozvoli, to predstavlja razlog za postupanje građevne inspekcije, ali nije prigovor koji se s uspjehom može isticati u postupku izdavanja građevne dozvole. Upravni sud Republike Hrvatske, Us- 2786/2001 od 20. 10.2005.

¹⁰³ Čl. 34. st. 1. ZSP FBiH/RS, Čl. 61. st. 1. ZVISPBD

¹⁰⁴ Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama (prečišćeni tekst), Službene novine Kantona Sarajevo, broj 3/12

¹⁰⁵ Tako npr. Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja, Službene novine Kantona Sarajevo, broj 15/12.

¹⁰⁶ Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika, Službene novine Kantona Sarajevo, broj 15/12.

organa uprave.¹⁰⁷ Kada se radi o fizičkoj osobi smatramo da bi u slučaju etažnog vlasništva ta osoba morala imati registrovanu obrtničku djelatnost.

Shodno navedenom, poslove upravljanja, iako je Zakonom o stvarnim pravima navedeno da može obavljati i pravno lice, ne može se povjeriti udruženjima, zakladama, fondacijama, ustanovama, koje također imaju karakter pravnog lica, ali svoju djelatnost obavljaju primarno kao neprofitnu. Na ovom stanovištu je i sudska praksa Republike Hrvatske,¹⁰⁸ međutim ovo je i dodatno regulisano članom 378. ZVDSP RH, te je predviđeno da se djelatnost upravljanja može povjeriti fizičkoj ili pravnoj osobi upisanoj za obavljanje tih poslova. Smatramo da je neophodno i u našem stvarnopravnom zakonodavstvu unijeti ovakvu odredbu, kako bi se izbjegle nepotrebene nedoumice, ali i sporovi.

Ukoliko neki od suvlasnika ima ograničenu poslovnu sposobnost ili je potpuno poslovno nesposoban, postaviti će mu se staralac, koji će učestvovati u procesu odlučivanja o povjeri poslova upravljanja, ali uz odobrenje organa starateljstva. Ovo posljednje je regulisano porodičnim zakonodavstvom i kršenje ove odredbe povlači za sobom ništavnost odluke.¹⁰⁹

Volja suvlasnika u ovom slučaju može biti izražena izričito i prećutno, pismeno ili usmeno.¹¹⁰ Tako je zakon regulisao za suvlasnika koji posjeduje stvar u suvlasništvu ili neki njen samostalni dio na osnovu odluke suvlasnika kojom su međusobno podijelili posjed stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlaštenja, smatra se da mu je povjereno redovno upravljanje stvari odnosno samostalnog dijela stvari, ako sporazumom između suvlasnika nije drugačije određeno.¹¹¹ S obzirom da je upravitelj punomoćnik suvlasnika, te da njegovo postavljanje spada u poslove vanrednog upravljanja, on može poduzimati sve poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja. Postavlja se pitanje forme odluke u slučaju da upravitelj poduzima poslove otuđenja i opterećenja nekretnine. Smatramo da bi u tom slučaju forma odluke o povjeravanju poslova upravljanja morala biti notarski obrađena.¹¹² Međutim forma notarski obrađene isprave nije neophodna i u slučaju poduzimanja poslova koji se tiču veće pravke ili prepravke stvari, promjenu namjene ili izdavanja u zakup.¹¹³

¹⁰⁷Upravitelj je privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, kome je Ministarstvo rješenjem odobrilo obavljanje poslova upravitelja. Izdavanje dozvola za obavljanje ovih poslova u Kantonu Sarajevo pripada Ministarstvu za stambena pitanja. Čl. 35. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama (prečišćeni tekst), Službene novine Kantona Sarajevo, broj 3/12. Također vidi Čl. 1. Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja, Službene novine Kantona Sarajevo, broj 15/12.

¹⁰⁸ Iz obrazloženja: ... „Ocjenujući zakonitost osporenog rješenja Sud nalazi da njime nije povrijeđen zakon na tužiteljevu štetu. Prema odredbama članka 7. Statuta udruge vlasnika stanova "S." između ostaloga, propisana je kao djelatnost Udruge upravljanje stambenim objektima u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Tužitelj se poziva na odredbe iz Zakona o udrugama (Nar. nov., br. 88/01 – čl. 5.) prema kojem udruga može obavljati djelatnosti kojima se stječe prihod bez namjere stjecanja dobiti, što se ne odnosi na poslove koje treba obavljati osoba (pravna ili fizička) u svojstvu upravitelja prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jer ih upravitelj obavlja kao svoje zanimanje radi stjecanja dohotka odnosno dobiti. Budući da se radi o poslovima koji se obavljaju na komercijalnoj osnovi, dolazi u obzir jedino upis takve fizičke ili pravne osobe u obrtni ili sudski registar. Navedene poslove ne može obavljati Udruga kao neprofitna organizacija u smislu odredbi iz članka 2. Zakona o udrugama (Nar. nov., br. 88/01 i 11/02).“ Vidi: Odluka Upravnog suda Republike Hrvatske, br. Us-9296/2005 od 14. 10. 2009.

¹⁰⁹ Čl. 191. PZ RS, Čl. 189. PZ FBiH, Čl. 160. PZ BDBiH (Porodični zakon Brčko distrikta BiH, Službeni glasnik Brčko distrikta BiH., broj: 3/07)

¹¹⁰ Gavella i dr, *Stvarno pravo*, str. 504.

¹¹¹ Čl. 34. st. 2. ZSP FBiH/RS, Čl. 61. st. 2. ZVISPBD

¹¹² Čl. 73. Zakona o notarima FBiH, Čl. 90 ZOO

¹¹³ Povolakić M, *et al*, Komentar zakona o SP FBiH, 239.

Ukoliko se suvlasnici ne mogu dogovoriti o postavljanju i ovlaštenjima upravnika, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.¹¹⁴

Stvarnim pravom FBiH i RS nije predviđen način odlučivanja u slučaju da su suvlasnici poslove upravljanja povjerali više lica. Za razliku od navedenog u BD BiH, kao i u hrvatskom zakonodavstvu,¹¹⁵ određeno je da odlučuju većinom glasova.¹¹⁶ Ovo rješenje bi *de lege ferenda* trebalo ugraditi i u stvarno pravo FBiH/RS. Međutim ni ovaj način kojim je to regulisano u BD BiH i Hrvatskoj ne daje do kraja odgovor na pitanje, šta ukoliko su poslovi povjerni na dva lica. U tom slučaju ne postoji mogućnost većine, te bi morali odluke donositi saglasno.

Što se tiče pravnog položaja upravnika, on ima status nalogoprimca suvlasnika, pa se, ukoliko suvlasnici ne odrede drugačije, u odnosu na njegova prava, dužnosti i prestanak njegovih ovlaštenja primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu,¹¹⁷ čime je zakon uputio na primjenu Zakona o obligacionim odnosima.¹¹⁸

Suvlasnici mogu, u skladu sa zakonom, da daju otkaz upravniku ili ga smijeniti, u slučaju postojanja važnog razloga. Također, u slučaju grubog zanemarivanja dužnosti, sud može na zahtjev bilo kojeg suvlasnika da smijeni upravnika i odredi novog. Ovdje je, iako je zakon uputio na primjenu odredba obligacionog prava, predviđena primarna primjena ovih pravila, koja odstupaju od pravila za otkaz naloga. Što se tiče otkaza, to mogu učiniti suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, uz otkazni rok od tri mjeseca.¹¹⁹ Isto tako i upravnik ima pravo dati otkaz uz otkazni rok od tri mjeseca. S obzirom na to da prenošenje poslova upravljanja spada u poslove vanrednog upravljanja, zanimljivo je obrazloženo zakonsko rješenje, kojim se za otkaz, odnosno za smjenu upravnika, traži saglasnost suvlasnika koji imaju većinu suvlasničkih dijelova. U skladu sa navedenim, smjena, odnosno otkaz upravnika spada u poslove redovnog upravljanja. *Ratio legis* treba tražiti u zaštiti suvlasnika u slučaju nesavjesnog rada upravnika, odnosno u slučaju da bi prema mišljenju većinskih suvlasnika, suvlasnička zajednica mogla pretrpjeti ili trpi štetne posljedice. Postavlja se pitanje šta je sa interesima suvlasnika koji su u ovom slučaju nadglasani? Stvarnim pravom BiH u ovom slučaju predviđena je obaveza suvlasnika, koji za odluku o otkazu, odnosno smjeni upravnika, nisu imali saglasnost svih suvlasnika, da preduzmu neophodne mjere da se, do donošenja odluke o daljem upravljanju, sa stvari upravlja s pažnjom dobrog domaćina, za šta odgovaraju ostalim suvlasnicima.¹²⁰

Zaključna razmatranja

Kada govorimo o pravnom položaju suvlasnika u odnosu na cijelu stvar, tada karakter složenosti suvlasničke zajednice i suprostavljenost interesa suvlasnika dodatno dolazi do izražaja. Naime suvlasnicima u pogledu cijele stvari pripada pravo na (su)posjed, pravo na upotrebu stvari i pribiranje plodova, pravo preče kupovine,

¹¹⁴ Čl. 34. st. 3. ZSP FBiH/RS, Čl. 61. st. 4. ZVISPBD

¹¹⁵ Čl. 44. st. 3. ZVDSP RH

¹¹⁶ Čl. 61. st. 3. ZVISPBD

¹¹⁷ Čl. 35. ZSP FBiH/RS, Čl. 62. ZVISPBD

¹¹⁸ Vidi Čl. 749-770 ZOO.

¹¹⁹ Čl. 35. ZSP FBiH/RS, Čl. 62. ZVISPBD

¹²⁰ Čl. 35. st. 3. ZSP FBiH/RS, Čl. 62. st. 2. ZVISPBD

uspostave etažnog vlasništva, ali i čitavog niza ovlaštenja koja se odnose na upravljanje stvari. Sva navedena prava sa sobom nose niz ograničenja, koja se prevashodno odnose na obavezu suvlasnika na uvažavanje interesa drugih nosioca tog prava. Što se tiče prava suvlasnika na (su)posjed, ono je prema našoj ocjeni dosta dobro koncipirano, odnosno njegovo vršenje prepušteno je volji suvlasnika, uz dosta fleksibilan pristup. Problemi u praksi nastaju u slučaju povrede prava na suposjed. Problemi se pravashodno odnose na pitanja da li suvlasnik ima pravo na suposjed i u slučaju spora o visini suvlasničkih dijelova, kao i na pitanje izvršenja sudskih odluka predaje stvari u suposjed kada se radi o nedjeljivoj stvari. U prvom slučaju, rezultati pokazuju da sudska praksa sudova regiona ima oprečne stavove, ali je prema našem mišljenju suvlasnik može zahtijevati predaju suvlasničke stvari u suposjed bez obzira što nisu utvrđeni suvlasnički dijelovi, odnosno što nije izvršena dioba stvari, i bez obzira što se pred istim sudom vodi predmet u kojem nije donesena odluka o utvrđivanju suvlasničkih dijelova, jer pravo suvlasnika na suposjed proističe iz samog suvlasništva, dok se visinom suvlasničkog dijela utvrđuje obim ovog prava, a ne i samo pravo. U pogledu drugog problema, odnosno pitanja izvršenja sudskih odluka predaje stvari u suposjed kada se radi o nedjeljivoj stvari, a među suvlasnicima je sporan i način korištenja, zakon nije dovoljno precizan, te ostavlja prostora za različita tumačenja i u krajnjoj instanci i neujednačenost sudske prakse. Analizom sudskih odluka došli smo do rezultata koji pokazuju da sudovi u navedenim slučajevima, vrše predaju stvari u idealni suposjed (simboličnom predajom), ostavljajući u posjedu nekrenine (stana) suvlasnika koji stvar posjeduje (u njemu stanuje), te istovremeno upućuje stranke na pokretanje vanparničnog postupka za uređenje načina korištenja stana. Ovakva praksa sudova, uzrokovana objektivnom nemogućnošću predaje stvari u suposjed, dovodi do situacije usljed koje će nekom od suvlasnika biti uskraćeno vršenje prava na neposredni suposjed, čime se postavlja pitanje povrede njegovog prava. U pogledu odnosa između samih suvlasnika, u praksi vrlo često dolazi do situacija u kojima stranke nisu postigle sporazum o korištenju stvari, a neki od suvlasnika stvar ne koristi ili je spriječen od ostalih suvlasnika, odnosno jedan od suvlasnika stvar koristi protivno volji ostalih, tj. bez pravnog osnova. U konkretnom slučaju, najčešće dolazi do sporova oko korištenja nekrenine u suvlasništvu bivših bračnih partnera, koji nisu podijelili imovinu stečenu u braku, ili su to učinili, ali samo utvrđujući svoje suvlasničke udjele, bez fizičke diobe, kao i slučajevima nasljedničkih suvlasničkih zajednica. Također, u velikom broju slučajeva se radi i o nekretninama koje ne mogu biti predmetom fizičke diobe (npr. stanovi), ili suvlasnici, odnosno najčešće bivši bračni partneri ili sanasljednici ne mogu da postignu sporazum o diobi ili korištenju. S tim u vezi, s pravom se u pravnoj teoriji i praksi postavilo pitanje da li suvlasnik koji stvar ne koristi, bez obzira na razloge, ima pravo na naknadu i pod kojim uslovima? Analizom sudskih odluka, te stavova zastupljenih u pravnoj teoriji, došli smo do zaključka da je u pogledu ovog pitanja uvijek potrebno u obzir uzeti nekoliko faktora, od kojih će zavistiti odgovor na postavljena pitanja, a odnose se na pitanja: da li suvlasnik koji drži nekretninu u posjedu spriječava drugog suvlasnika u vršenju njegovih prava, odnosno da li je savjestan ili nesavjestan posjednik, kakav je odnos suvlasnika koji ne koristi nekretninu sa aspekta načela savjesnosti i poštenja, odnosno da li je njegov u pogledu vršenja njegovog prava aktivan ili pasivan (da li je tražio

privremeno uređenje suvlasničkih odnosa u pogledu korištenja nekretnine, da li je pokretao postupak diobe suvlasništva ili je s druge strane zanemarivao to svoje pravo), na koji način je suvlasnik koji stvar ima u posjedu istu koristio – da li stvar koristio u vlastite svrhe ili je stvar bila predmetom zakupa sa trećim licima, te da li se i u kojoj mjeri može primjeniti institut obligacionog prava neosnovanog obogaćenja, odnosno institut naknade štete, na koji način se vrši utvrđivanje visine štete i sl? Sumirajući pravne situacije do kojih u praksi najčešće dolazi, prava suvlasnika će prevashodno ovisiti o činjenici da li jedan od suvlasnika spriječava druge u vršenju svojih prava ili koristi cijelu stvar protivno volji ostalih suvlasnika. Raniji Zakon o osnovama vlasničko pravnih odnosa, koji je bio u primjeni u RS-u sadržavao je odredbu prema kojoj suvlasnik koji bez saglasnosti, odnosno pravnog osnova koristi suvlasnički dio drugog suvlasnika, dužan je platiti drugom suvlasniku naknadu za korištenje. Sadašnji Zakoni o stvarnom pravu, kao ni raniji ZOVO, koji je svoju primjenu imao na teritoriji FBiH ne sadrže ovakvu odredbu. Međutim, bez obzira na ne postojanje eksplicitne odredbe u novim zakonima o stvarnom pravu, smatramo da oni sadrže osnov za izneseni argument da oštećenom suvlasniku pripada pravo na naknadu, na način kako je to obrazloženo u samom radu, i to za neosnovano korištenje stvari, po pravilima koji važe za nesavjesnog posjednika, ali i da nadoknadi štetu nastalu pogoršanjem ili propašću stvari, osim ako bi ta šteta nastala i da se stvar nalazila kod vlasnika. U drugom slučaju, kada je suvlasnik posjednik savjestan, a ostali suvlasnici imaju pasivan odnos prema vršenju svojih vlasničkih prava, odnosno ne zahtijevaju predaju stvari u suposjed, ne traže uređenje korištenja stvari, niti diobu suvlasničke zajednice, rezultati pokazuju da stav sudske prakse ide u pravcu da suvlasnici neposjednici nemaju pravo na naknadu štete, odnosno izmakle koristi, što se argumentuje pasivnim ponašanjem prema stvari u suvlasništvu, čime je manifestovana volja da stvar ne koristi, pa je samim tim pravo upotrebe automatski prešlo na drugog suvlasnika koji se nalazi u posjedu stvari. Ipak, smatramo da bi *de lege ferenda* iz razloga pravne sigurnosti, ujednačenosti sudske prakse, ali i sistematičnosti pomenutih zakona koji imaju karakter svojevrsnih kodifikacija stvarnog prava, odredbu (koju je sadržavao ZOSPO) trebalo ponovo uvrstiti i u nova stvarnopravna zakonska rješenja.

Pravo upravljanja (*administratio*) kao posebno vlasničko pravo se pojavljuje u kod složenih vlasničkih zajednica, odnosno u modalitetima vlasništva sa više učesnika, kao što su suvlasništvo, zajedničko vlasništvo i etažno vlasništvo. Kod individualnog vlasništva se pitanje upravljanja ne postavlja, dok je kod suvlasništva ovo pitanje jedno od najznačajnijih. Rezultati istraživanja pokazuju da naši propisi, za razliku od uporednog prava, ne sadrže izričitu odredbu u vezi sa poduzimanjem poslova koji su po svojoj prirodi hitni i neophodni za održavanje i čuvanje stvari. Unatoč tome, tumačenjem odredbe čl. 30. ZSP FBiH/RS nameće zaključak da je dozvoljeno poduzimanje takvih poslova. U navedenim slučajevima, prema pomenutoj zakonskoj odredbi, kao i svim drugim kada neki od suvlasnika preduzme posao na stvari koja je u suvlasništvu bez saglasnosti ostalih suvlasnika, primjenjivat će se pravila o poslovodstvu bez naloga. Iako u našem pravnom sistemu postoji pravni osnov za samostalno postupanje suvlasnika za slučaj hitnih poslova, smatramo cjelishodnijim da se *de lege ferenda*, u naš zakon unese i ova odredba. Nadalje, zakon sve poslove koji za predmet imaju cijelu stvar klasificira u poslove redovnog i poslove vanrednog

upravljanja. Primjetna je upotreba pravnih standarda bez jasnog određenja i definisanja šta spada u jedne, odnosno druge poslove, već samo *egzempli causa* pobraja neke. Istraživanja pokazuju da navedeni pravni standardi u velikoj mjeri povećavaju broj sudskih postupaka i na taj način otežavaju funkcionisanje suvlasničkih zajednica. Naročit problem koji je zabilježen u praksi je problem postizanja saglasnosti za poduzimanje redovnih poslova se javlja kod suvlasničkih zajednica u kojima učestvuju dva lica sa 1/2 suvlasničkih dijelova, što je uvijek slučaj sa bračnom stečevinom. U navedenim primjerima, ukoliko ne postoji saglasnost drugog suvlasnika uvijek će biti neophodno tražiti odluku u vanparničnom postupku, što ovu vrstu zajednica u određenoj mjeri čini specifičnim, a u konačnoj instanci otežava njeno funkcionisanje. Također, stvarnim pravom BiH nije predviđen ni način odlučivanja u slučaju da su suvlasnici poslove upravljanja odlučili povjeriti više lica. Smatramo da bi se *de lege ferenda*, po uzoru na hrvatsko zakonodavstvo, trebalo odrediti da odlučuju većinom glasova. Međutim ni ovaj način kojim je to regulisano u Hrvatskoj ne daje do kraja odgovor na pitanje, šta ukoliko su poslovi povjerni na dva lica. U tom slučaju ne postoji mogućnost većine, te bi morali odluke donositi saglasno. Upravo kod poslova vanrednog upravljanja najviše do izražaja dolazi već ranije isticani problem tzv. prividnih suvlasničkih zajednica u kojima se nalaze lica koja se ne poznaju, ili su usljed ratnih dešavanja adrese nekih od njih nepoznate, ili su neki od njih umrli, a podaci o pretpostavljenim nasljednicima su nepoznati.

Literatura

Baran K, Baran M, Zagrajski S, *Neka pitanja i dvojbe oko bračne stečevine i načela povjerenja u zemljišne knjige – kroz sudsku praksu*, Pravni vjesnik 23 (3-4): 49-76, 2006

Bikić A, *Obligaciono pravo, opći dio, drugi izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Pravni fakultet Sarajevo, 2007. godine

Gavella N *et al*, *Stvarno pravo*, Informator Zagreb 1998. godine

Lazarević D, *Susvojina, zajednička svojina i zaštita prava svojine*, Poslovni biro, Prvo izdanje, Beograd 2011

Medić D, Tajić H, *Sudska praksa iz stvarnog prava, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Privredna štampa Sarajevo, Sarajevo 2008. godine

Orlić M, *Stvarno pravo*, Nomos doo Beograd, 2001. godine

Povlakić M, *et al*, *Komentar Zakona o stvarnim pravima RS*,

Rašović Z, *Komentar zakona Zakona o svojinsko-pravnim odnosima*, Pravni fakultet u Podgorici, Podgorica 2009

Rašović Z, *Stvarno pravo*, Pravni fakultet u Podgorici 2008. godina

Stanković O, Orlić M, *Stvarno pravo*, Službeni list, Beograd 1990,

Zakon o stvarnim pravima FBiH

Zakon o stvarnim pravima RS

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine

Sudska praksa

Vrhovni sud Republike Srbije Rev. 5796/96.

Odgovor građanskog odeljenja Apelacionog suda u Beogradu na pitanja - pitanja područnih sudova - Bilten Apelacionog suda u Beogradu, broj 3/2011, Intermex, Beograd

Pravno shvatanje parničnog odjeljenja Vrhovnog suda Vojvodine od 01.01.1985. godine, Bilten br. 1-2/85

Presuda Vrhovnog suda Republike Srbije Rev. 415/91

Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj 070-O-Rev-07-000995-10/08 od 19.05.2009.

Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, 71 O P 045833 12 Rev, od 22.01.2013. godine

Presuda Okružnog suda u Banjaluci , br. 71 O P 045833 10 Gž, od 21.01.2011. godine

Presuda Okružnog suda u Beogradu Gž. 15826/07 od 18. marta 2008. godine

Vrhovni sud BiH, broj Rev. 101/89 od 12. oktobra 1989. godine – Bilten Vrhovnog suda BiH, broj 1/1990.

Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, broj: rev-159/02 od 08.04.2004. godine

Rešenje Osnovnog suda u Kragujevcu, Sudska jedinica u Batočini R1-247/10 od 18.07.2011. godine

Pravno shvatanje sa sjednice Građanskog odeljenja Vrhovnog suda Srbije od 23. i 25.IV 1984. godine - Bilten sudske prakse Vrhovnog suda Srbije, br. 4/2008, Intermex, Beograd

Vrhovni sud BiH, broj Rev. 101/89 od 12. oktobra 1989. godine, Bilten VSBiH, broj 1/1990

Odluka Upravnog suda Republike Hrvatske, br. Us-9296/2005 od 14. 10. 2009.

Presuda Apelacionog suda u Beogradu Gž. br. 649/11 od 12. januara 2012. godine - Bilten Apelacionog suda u Beogradu, broj 4/2011, Intermex, Beograd, Autor sentence: Zinaida Zdjelar, viši sudijski saradnik Apelacionog suda u Beogradu

Presuda Vrhovnog suda Srbije Rev. 1898/08 od 10. septembra 2008. godine - Bilten Okružnog suda u Beogradu, br. 79/2009, Intermex, Beograd, sentencu pripremio: Branislav Bosiljković

Okružni sud u Dubrovniku, br. Gž-457/80 od 22.07.1981. godine

Vrhovni sud BiH Rev 444/81 14.01.1982. godine-Bilten VSBiH, broj 1/1982, str. 70.

Vrhovni sud BiH Rev 117/83 16.06.1983. godine-Bilten VSBiH, broj 3/1983, str. 16.

Vrhovni sud BiH Rev 248/86 01.08.1986. godine-Bilten VSBiH, broj 4/1986, str. 15.

Vrhovni sud R Hrvatske, Rev. 2247/85, od 5. 3. 1986. – Psp 31 – 60

Vrhovni sud BiH, broj Rev-177/86, 24.07.1986. godine-Bilten VSBiH, broj 4/1986, strana 16

Presuda Vrhovnog suda Vojvodine, Gzz 360/87, od 23.12.1987.

Presuda Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. 926/88 od 09.11.1988. godine

Vrhovni sud Hrvatske, br. Rev-768/89, od 18.10.1989. godine – Pregled sudske prakse VSH, broj 49, odluka 18

Presuda Vrhovnog suda Vojvodine, Rev. br. 982/89, od 20.12.1989. godine

Vrhovni sud R Hrvatske, Rev. 787/89, od 5. 12. 1990. – Psp 53 – 106

Presuda Osnovnog suda u Bijeljini, P-1706/82, od 10.09.1990. godine

Odluka upravnog suda, Srbija, broj U. 199/90, od 19.11.1990. godine

Odluka Vrhovnog suda Hrvatske br. Rev. 2981/1992-2

Presuda Višeg suda u Tuzli, Broj: Gž–2580/90, od 02.12.1992. godine

Vrhovni sud Srbije, Beograd, Stav od 28.12.1992. godine

VSRH Rev. 2133/1993. od 01. 03.1995, Izbor odluka VSRH broj 2/1995. sentenca pod br. 3.

Odluka Vrhovnog suda R Hrvatske Rev. 2607/1995-2.

Vrhovni sud R Hrvatske, br. Rev-2265/93, od 23.02.1995. godine-Izbor odluka VSRH, broj 1996/1, odluka br. 7.
Presuda Okružnog suda u Beogradu, Gž. br. 229/96, od 05.06. 1996. godine
Presuda Okružnog suda u Zrenjaninu, Gž br. 1213/94, od 23.05.1996. godine
Vrhovni sud Republike Srpske, broj: Rev.35/97, od 6. 06. 1997. godine - Bilten VS RS, broj I/1999, odluka broj 36
Odluka Vrhovnog suda Srbije Broj: Rev.381/97, od 22.08.1997.
Odluka Vrhovnog suda R Hrvatske, broj Rev. 2742/1999-2
Županijski sudu Karlovcu Gž-201/99. od 18.08.1999., Izbor odluka VSRH 1/1999. sentenca pod br. 126; Navedeno prema: Jelčić, O. *tužbe raadi zaštite prava vlasništva*, http://www.vsrh.hr/CustomPages/Static/HRV/Files/OJelcic-Tuzbe_radi_zastite_prava_vlasnistva.doc.
Vrhovni sud Republike Srbije, broj Gzz196/99, od 26.04.2000. godine
Odluka Vrhovnog suda Srbije, Gzz.161/02 od 07.12.2000. godine
Vrhovni sud Srbije, Rev. 4739/00 od 24.02.2001.
Vrhovni sud Srbije, Rev. 3655/01 od 26.10.2001.
Županijski sud u Vukovaru, broj Gž-940/01-3 od 20. 11.2002.
Županijski sud u Vukovaru, broj Gž-940/01-3 od 20.11.2002.
Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske, Rev. 48/02, od 24.04.2003. godine.
Presuda Vrhovnog suda FBiH, Rev-329/01, od 23.12.2003. godine
Presuda Vrhovnog suda FBiH, Rev-329/01, od 23.12.2003. godine
Presuda Vrhovnog suda FBiH, broj: Rev-159/02 od 8.4.2004. god
Presuda Vrhovnog suda FBiH, broj: Rev-159/02 od 8.4.2004. god
Presuda Opštinskog suda Niš P.br.4439/02 od 6.10.2005. godine
Upravni sud Republike Hrvatske, Us- 2786/2001 od 20. 10.2005.
Presuda Okružnog suda u Novom Sadu, GŽ 2453/06 od 14.02.2006 - Bilten sudske prakse Okružnog suda u Novom Sadu, br. 12/2007, Intermex, Beograd, autor sentence: Sofija Samardžija
Presuda Okružnog suda Niš Gž.147/06 od 23.3.2006. godine - Bilten sudske prakse Okružnog suda u Nišu, br. 22/2006, Intermex, Beograd
Presuda Vrhovnog suda Srbije Rev. 720/06 od 27. 9. 2006. godine - Bilten Okružnog suda u Beogradu, br. 78/2008, Intermex, Beograd, sentencu pripremio: Branislav Bosiljković
Presuda Vrhovnog suda Crne Gore, Rev. br. 338/06 od 06.02.2007. godine
Vrhovni sud Srbije, broj: Rev-934/06, od 13. 6. 2007. godine
Županijski sud u Bjelovaru, Gž 394/10-2, od 15.4.2010
Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž 4455/11, od 08.11.2012. godine
Rješenje Višeg suda u Kragujevcu GŽ-3338/12 od 28.01.2013. godine - Bilten Višeg suda u Kragujevcu, broj 5/2013, Intermex, Beograd, Sentencu priredila: Jelena Dorđević
Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 309/2014, od 05.02.2014. godine
Apelacioni sud u Novom Sadu, Gž. 309/2014, od 05.02.2014. godine
Odluka Vrhovnog suda R Hrvatske, br. Rev. 730/01-2 i Odluka br. Rev. 2420/1992-2
Županijski sud u Varaždinu, Gž. 629/09-2 od 10.VIII.2009. godine-sudska praksa
Županijskog suda u Varaždinu, br. 11/2010, str. 15-16.
Presuda Petog opštinskog suda u Beogradu P. 3231/05 od 15. januara 2007. godine