

Раденка М. Цвечић
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-9478-8577

Слобода Д. Мидоровић
Универзитет у Новом Саду
Правни факултет у Новом Саду
S.Midorovic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-2545-0927

ПРЕПРЕКЕ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ДЕОБУ СУВЛАСНИЧКЕ ЗАЈЕДНИЦЕ*

Сажетак: У раду су анализиране могуће препреке за деобу сувласничке заједнице. Иако је основна претпоставка да сваки сувласник може задржавати разврсту сувласничке заједнице у било које време, постојање појединих препрека може резултирати њеним одлажањем. Одлагање деобе може бити последица воље сувласника изражене у виду уговора о одрицању права на деобу. У раду је сугерисана њенова оптимална форма, трајање као и потреба за увођењем забележбе постојања овог уговора у катастар неопходности. Препрека за деобу може бити последица околности да ствар у својини трајније служи одређеној намени. Ради се о примерима изв. самосталних сувласничких заједница у којима управо трајнија намена којој ствар служи условљава потребу за описаном сувласничке заједнице. Коначно, препрека која се изражава преко правног стандарда циљева за групе сувласнике одражава облигационоправну природу сувласничке заједнице која налаже обавезу уважавања интереса других сувласника. Уколико је реч о привременој препреци, уместо о трајном стању, која се може превазићи у скорој будућности, суд у ванпарничном поступку може одложити деобу, ако одмеравање

* Рад представља резултат истраживања коаутора током 2023. године у оквиру пројекта „Правна традиција и нови правни изазови“ чији је носилац Правни факултет у Новом Саду.

легитимних интереса обеју страна говори у прилоі оправданости њеноі одлагања.

Кључне речи: сувласничка заједница, право на деобу, правни стандарди, препреке за остваривање права на деобу.

1. УВОД

Када више лица има својинска овлашћења на једној (неподељеној) ствари, односно када постоји множина (два или више) субјеката који представљају титулара једног права својине, у правној литератури се говори о сложеним својинским заједницама. Ако законом није изричито прописано да се ради о заједничкој својини тих лица,¹ примењују се, као општа, правила о сусвојини.² У питању је својинска заједница имовинског карактера у којој су међусобни лични односи сувласника правно ирелевантни (без обзира по ком правном основу сусвојина настаје). Сувласник се може постати својом вољом (на основу уговора), по вољи оставиоца, али и на основу закона (путем одржаја, или приликом сједињења и прераде као случајева прираштаја покретних ствари различитих власника). Дакле, члан сувласничке заједнице се може постати и противно својој вољи (*communio incidens*). То само по себи, као и специфична правна позиција сувласника, изискује прецизан и операбилан нормативни оквир функционисања сувласничке заједнице, иступања сваког појединог сувласника из такве својинске заједнице и њеног престанка, односно развргнућа.³

Предмет анализе у овом раду су важећа правила за остваривање права на деобу сувласничке заједнице. Импулс за обраду теме потекао је из домаће јудикатуре. Њеном анализом уочено је да није најјасније које се околности могу квалификовати као препреке за развргнуће сувласничке заједнице. Неки од разлога који су у домаћој судској пракси истицани као препрека за деобу су: малолетство противника предлагача;⁴ околност да ће противник

¹ У правном систему Републике Србије право заједничке својине може постојати само у случајевима и под условима одређеним законом (Закон о основама својинскоправних односа, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96, *Службени листник РС*, бр. 115/2005 – ЗОСПО чл. 18, став 1).

² Укратко о општем режиму сусвојине, вид. Раденка М. Цветић, Слобода Д. Мидоровић, „Сусвојина етажних власника на парцели на којој је зграда изграђена“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 3/2021, 746-752.

³ О умањењу сложености сувласничке заједнице и њеном престанку без остварења права на деобу, вид. Раденка М. Цветић, „О оправданости законског права прече куповине сувласника непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2018, 1529-1531.

⁴ Предмет Основног суда у Новом Саду ПП 135/19.

предлагача постати бескућник у случају усвајања предлога за деобу;⁵ повреда права на дом противника предлагача.⁶ Као спорно се испоставило и то какву улогу у поступцима за развргнуће сувласничке заједнице има орган старатељства када се узму о обзир чл. 193, ст. 3 Породичног закона⁷ и чл. 4 Закона о ванпарничном поступку (ЗВП).⁸ Детектована је нејасноћа у погледу тога у ком поступку се имају узети у обзир евентуалне препреке за деобу: ванпарничном или је, пак, реч о препрекама које су релевантне само са становишта спровођења решења о деоби у извршном поступку.⁹

Полазећи од специфичности сусвојине као сложене својинске заједнице у раду је истакнут значај права на деобу и доброг регулативног модела за његово остваривање. У ЗОСПО је предвиђено да сваки сувласник има право да у свако доба захтева деобу ствари *осим у време у које би ња деоба била на њихову групу сувласника*. У теорији се то најчешће формулише тако да сувласник има право на деобу *у свако доба осим у невреме*. Будући да овај правни стандард изазива нејасноће у пракси, његовој конкретизацији ће бити посвећен значајан део рада. Питање је од велике важности имајућу у виду да спречавање деобе значајно ограничава својинска овлашћења сувласника који захтева деобу. У том смислу, потребно је пронаћи избалансирана решења којима ће бити подједнако уважени оправдани интереси сувласника који сеprotиве деоби и права сувласника који инсистира на њој. У раду су обрађени и случајеви уговорне суспензије права на деобу, те случајеви који спречавају деобу сувласничке заједнице која постоји на ствари која има акцесорну улогу у односу на главну ствар којој трајније служи.

Највеће потешкоће у пракси произлазе из правних стандарда који се срећу и стилизацији правила о деоби. На пример, у случају уговорне суспензије деобе у домаћем праву је остало потпуно неуређено питање за који временски период се сувласник максимално може одрећи права на деобу (што је неопходно, будући да је прописана ништавост уговора којим се сувласник *ијасно* одриче права на деобу).¹⁰ Затим, ни примера ради није наведено шта оправдава одлагање остваривања овог права ради заштите интереса осталих сувласника. Односно, нису утврђени критеријуми за процену штетности остваривања овог права за остале сувласнике у датом моменту, као ни трајања околности која се може сматрати оправданом препреком. Поред тога,

⁵ Предмет Основног суда у Новом Саду П1 376/2021.

⁶ Предмет Основног суда у Новом Саду П1 325/2022.

⁷ *Службени гласник РС*, бр. 18/2005, 72/2011, 6/2015.

⁸ *Службени гласник СРС*, бр. 25/82, 48/88, *Службени гласник РС*, бр. 46/95 (други закон), 18/2005 (други закон), 85/2012, 45/2013 (други закон), 55/2014, 6/2015, 106/2015 (други закон), 14/2022. Предмет Основног суда у Новом Саду П1 135/19.

⁹ Предмет Основног суда у Новом Саду П1 135/19.

¹⁰ Вид. више М. Орлић у О. Станиковић, М. Орлић, 158-159, са даљим упућивањем. О решењима у појединим правним системима биће више речи у одговарајућем делу рада.

на први поглед није јасно да ли се деобом може сматрати и смањење броја сувласника или је у таквом случају у питању остваривање права сувласника да (у свако доба) иступи из сувласничке заједнице (што не мора резултирати престанком сувласничке заједнице).¹¹

Значајно је истаћи и (стилску?) неусагласеност одредабе ЗОСПО (чл. 16, ст. 5) којом се прописује правило о поступању суда при деоби у одсуству споразума сувласника, и појединих одредаба ЗВП (чл. 153, ст. 2) у оквиру главе десете којом је уређен посебан ванпарнични поступак за уређење имовинских односа – *Деоба заједничких ствари или имовине* (чл. 148-154). Наиме, према ЗОСПО, када суд одлучује о деоби, приоритет се даје физичкој деоби ствари, будући да ће суд одлучити да се изврши цивилна деоба (продајом ствари) ако је физичка деоба немогућа или је могућа само уз знатно смањење вредности ствари. То подразумева једнак третман свих сувласника, без могућности да суд узме у обзир посебне потребе одређеног учесника због којих одређена ствар треба да припадне управо њему.¹² Насупрот томе, примена правила садржаног у ЗВП (чл. 153) би могла довести до судске одлуке да се деоба изврши на начин да сусвојина на парцели обрадивог пољопривредног земљишта престане тако што ће она припасти у искључиву својину сувласника који је ту парцелу обрађивао за време постојања сувласничке заједнице, уз његову обавезу исплате осталих сувласника (развргнуће исплатом).¹³

¹¹ Сматрамо да су у питању различите ситуације, односно да се оне подводе под различита правила. Под иступањем (*Austritt*) се има разумети пренос удела једног сувласника на једног или више других сувласника или, пак, на треће лице. С друге стране, деоба (*Aufhebung*) подразумева стицање искључиве својине на реалном делу ствари, код физичке деобе, или пак уновчење удела, у случају цивилне деобе.

¹² Проблем примене права може да искрсне, на пример, при деоби парцеле обрадивог пољопривредног земљишта површине од једног хектара, која је у сусвојини три сувласника, у једнаким деловима, од којих само један обрађује ту парцелу и преосталим сувласницима исплаћује уговорену накнаду. Уколико, из било ког разлога, при деоби не могу да постигну споразум, суд би применом правила садржаног у ЗОСПО морао одлучити да се деоба изврши продајом, јер би физичка деоба била у супротности са забраном уситњавања катастарских парцела обрадивог пољопривредног земљишта, која је прописана Законом о пољопривредном земљишту (чл. 27). Наиме, обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситни на парцеле чија је површина мања од пола хектара. Када је у питању обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом, не може се уситнити на парцеле чија је површина мања од једног хектара.

¹³ Правило садржано у ЗВП (чл. 153) оставља могућност суду да својом одлуком задовољи оправдане захтеве и интересе заједничара. Наиме, прописано је да ако учесници, у ванпарничном поступку ради деобе заједничке ствари или имовине, не постигну споразум о начину деобе, суд ће их саслушати, извешће потребне доказе, а кад је то нужно и вештачење, па ће, на основу резултата целокупног поступка, у складу са одговарајућим законским прописима материјалног права донети решење о деоби и начину деобе заједничке ствари или имовине, настојећи да задовољи оправдане захтеве и интересе заједничара. При одлу-

Имајући наведено у виду у раду су размотрена домаћа и упоредноправна нормативна решења, те схватања доктрине и јудикатуре земаља немачког говорног подручја која се тичу препрека за деобу сувласничке заједнице.

2. СПЕЦИФИЧНА ОБЕЛЕЖЈА СУСВОЈИНЕ

2.1. Појам сусвојине и сувласничког удела

Сусвојина (*condominium*) је право својине два или више лица на једној ствари при чему се, за разлику од заједничке својине, задржава извесна индивидуалност и самосталност сувласника у погледу свог удела, будући да је он одређен.¹⁴ Најзначајнија последица те чињенице је да сувласнички удео може бити посебан објект неких правних односа, тј. да сувласник може на одређени начин располагати својим уделом док постоји сусвојина.

Код сусвојине није ствар подељена (што не значи да је недељива¹⁵), односно ниједном сувласнику не припада физички, реално одређени део супстанције ствари. Подељено је само право својине и то тако да се рачунски одређује удео сваког сувласника сразмерно према целини.¹⁶ Тако одређени део ствари означава се као њен идеални део и изражава се у виду разломка

чивању коме треба да припадне одређена ствар, суд ће нарочито имати у виду посебне потребе одређеног учесника због којих та ствар треба да припадне управо њему. У нашем примеру, положај сувласника који би на основу деобе били исплаћени, обезбеђен је тиме што решење о деоби мора да садржи предмет, услове и начин деобе, податке о физичким деловима ствари и правима који су припали сваком од заједничара, као и њихова права и обавезе утврђене деобом (чл. 154, ст. 1). Мишљења смо да је ова ситуација адекватно регулисана Законом о власништву и другим стварним правима Републике Хрватске, којим је предвиђено право сувласника на развргнуће исплатом (чл. 51). Сувласник има то право када је посебно одређено законом или правним послом или је учинио вероватним да за то постоји нарочито озбиљан разлог. Остали сувласници до исплате свог удела имају заложно право на ствари која је припала сувласнику који је тражио развргнуће исплатом. Ако их сувласник који је постао искључиви власник не исплати, могу захтевати исплату или наплату из вредности ствари која је предмет залоге или тражити да се поништи одлука о развргнућу исплатом. Наведени пример је интересантан и у евентуалном одлучивању о одлагању вршења права на деобу: шта би представљало оправдану препреку, да ли само скидање летине или довођење у позицију несметаног настављања пољопривредне производње као јединог извора прихода сувласника који је обрађивао парцелу и његове породице?

¹⁴ ЗОСПО, чл. 13, став 1: *Више лица имају право сусвојине на нејодељеној ствари када је део сваког од њих одређен сразмерно према целини (идеални део).*

¹⁵ Дељивост ствари постаје правно актуелна у моменту развргнућа сувласничке заједнице о чему ће касније бити више речи.

¹⁶ Миодраг Орилић у: Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Номос, девето неизмењено издање Београд 2014, 143 „Сувласник има право на удео у целини коју представља право својине. Удео није материјални део ствари, јер се право сувласника односи на целу ствар и продире у сваки њен молекул.“

(најчешће, као најпрецизније) или процента. Дакле, подељено је право својине по обиму, а не вредност саме ствари или вршење права својине на њој. Ипак, величина удела (сувласничког дела) опредељујућа је при вршењу права својине на целој ствари и одређује који део вредности ствари ће припасти поједином сувласнику када дође до престанка сусвојине.

Сувласнички (у)део је аликвотни део ствари, односно део права својине који сразмерно целини припада сваком од више сувласника једне неподељене ствари (*pars pro indiviso*). Удели сувласника не морају бити једнаки, али збир свих увек чини једно цело.¹⁷ *Ако сувласнички делови нису одређени, њихово поделава се да су једнаки.*¹⁸ Претпоставка је оборива, а терет доказивања је на сувласнику који тврди супротно од оног што се претпоставља.

Самовласно улагање неког од сувласника које доводи до повећања (вредности) ствари, не даје право на повећање сувласничког удела. С друге стране, ако дође до смањења супстанције ствари (услед, на пример, делимичне пропасти ствари), сувласнички удели остају исти и реализују се на преосталом делу ствари.

Економска категорија својине у смислу потпуног присвајања одређеног добра, правно се квалификује као најшира приватноправна власт коју правни поредак допушта. Због тога се право својине поистовећује са самом ствари која је објект тог права и у којој је та власт инкорпорисана. Будући да се овлашћења која има власник (или титулар другог стварног права) непосредно односе на саму ствар, власнику се (као и титуларима других стварних права) *ex lege* признаје право следовања, као кључна дистинктивна разлика стварних права у односу на друга права која се односе на ствари.¹⁹

Поистовећивање права својине са својим објектом (због ширине правне власти која је призната власнику) је присутно у прописима, практичном раду правника, а неретко и у теорији, не као последица неразликовања самог права од објекта на који се односе овлашћења која из њега проистичу, већ због једноставнијег одређења и саопштавања.²⁰ Доследно разликовање пра-

¹⁷ Radmila Kovačević Kuštrimović u: Radmila Kovačević Kuštrimović, Miroslav Lazić, *Stvarno pravo*, Niš 2006, 210: „Део сувласника назива се удео или идеални део, јер је ствар неподељена па удео обухвата сваку честицу ствари. Према споља, сусвојина твори једно право својине; збир свих удела чини једно цело.”

¹⁸ Члан 13, став 2 ЗОСПО.

¹⁹ Класични римски правници стварна права називају *iura in re*, односно права у стварима. Видети више: Антун Маленица, *Римско право*, друга свеска, Институт римског права, Нови Сад 2006, 104. Између осталог, заузет је став да назив „права у ствари” боље изражава природу ових права „... [к]оја леже у стварима и неодвојива су од њих” него назив „стварно право” који се данас користи и који је општеприхваћен у европским континенталним правним системима.

²⁰ На пример, ствар у промету (у промету је право својине на тој ствари) или уговор о промету непокретности (у промету је право својине на датој непокретности, које се, по прописаној процедури, преноси на друго лице, уз накнаду или без накнаде).

ва од његовог објекта у случају права сусвојине значи да се право својине дели на сувласничке делове, а сама ствар на идеалне делове (одређују се рачунски сразмерно према „целом“ праву својине на тој ствари). Садржајно (односно што се тиче својинских овлашћења) идеални делови су једнаки, али њихова величина је одређена величином сувласничког удела.²¹

2.2. Сложеност правног положаја сувласника

Независно од величине удела сувласници имају две групе овлашћења. Сваки има овлашћења у погледу сопственог удела (право сувласника на удео), али и у погледу целе ствари (право сувласника на ствари која је у сусвојини). Чињеница да је удео одређен омогућава постојање одређених овлашћења која се тичу самог удела. Међутим, начин на који је одређен (идеално, рачунски, аликвотно) модификује вршење својинских овлашћења на целој ствари (у односу на ситуацију када постоји искључива својина једног лица). У том смислу, сувласник је истовремено *власник свој удела* и самостално доноси одлуке при предузимању аката располагања њиме. Али је и *сувласник целе ствари* што захтева посебна правила о њеном држању, коришћењу, управљању и располагању њоме, која резултирају међузависношћу сувласника. Отуда потиче сложеност ове својинске заједнице, правни односи су знатно комплекснији него код искључиве својине, јавља се посебно овлашћење (право управљања) које треба прецизно правно уредити, као и питање престанка сусвојине.

Значај правила о деоби (развргнућу) сувласничке заједнице која доводи до престанка права сусвојине, као правног оквира који омогућава доношење правичних одлука у појединачним случајевима, може се у потпуности сагледати само ако се има у виду имовински карактер ове заједнице за чији настанак и опстанак нису релевантни међусобни лични односи сувласника. Потенцијал ове заједнице као извора спорова давно је уочен и у складу са тим су постављана правила за умањење њене сложености (смањење броја сувласника путем права прече куповине) или потпуни престанак.²²

²¹ Вид. Закон о власништву и другим стварним правима Републике Хрватке, чл. 36-37, чл. 75 и Nikola Gavella у: Nikola Gavella et al, *Stvarno pravo*, Svezak 1, Narodne novine, Zagreb 2007, 683-686.

²² Подсећамо на изреку насталу у Римском праву *communio est mater rixarum* (заједница, односно сусвојина или судржавина је мајка свађе), као и на чињеницу да се тражио ефикасан пут за развргнуће сувласничких заједница. Постојале су чак две посебне тужбе за деобу: *actio familiae erciscundae* (за деобу сувласничке заједнице која је настала наслеђивањем) и *actio communi dividundo* (за деобу сусвојине у осталим случајевима).

3. ПРАВО НА ДЕОБУ СУВЛАСНИЧКЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Правила о уређењу сувласничке заједнице садржана у ЗОСПО су оскудна, што је случај у погледу већине питања која су регулисана овим системским законом. Разлог за такав приступ проистиче из очекиваног потпунијег уређења својинских односа, након ступања на снагу ЗОСПО (1980. године).²³ То се, међутим, у Републици Србији до данас није догодило.

Право на деобу сувласничке заједнице представља овлашћење које проистиче из права сусвојине и које се гарантује законом сваком сувласнику као неотуђиво и незастариво.²⁴ Опште је правило да нико снагом закона не може бити вечито везан за било који облик правне заједнице. Ово правило тим пре важи за тзв. случајне сувласничке заједнице (*communio incidens*), али ништа мање не вреди и за оне сувласничке односе који су настали вољом сувласника, јер воља да се ступи у тај однос не имплицира и постојање воље да се у њему заувек остане.²⁵

Сувласник може напустити сувласничку заједницу на тај начин што ће транслативним путем располагати својим уделом. Уколико одлучи да прода сувласнички удео у непокретности, активира се право прече куповине осталих сувласника.²⁶ Но, чак и ако је по среди покретна ствар, на којој не постоји законско право прече куповине осталих сувласника, природно би било да сувласник свој удео у покретној ствари понуди на откуп осталим сувласницима. Уколико остали сувласници нису заинтересовани, или пак немају средства за откуп, није извесно да ће сувласник успети да нађе заинтересовано лице за откуп удела мимо сувласничке заједнице. С обзиром на то да сусвојина представља заједницу којој су иманентни конфликти изазвани околношћу да својинскоправна овлашћења на једној ствари дели

²³ У оквиру законодавне надлежности тадашњих социјалистичких република и социјалистичких аутономних покрајина у саставу Социјалистичке Федеративне Републике Југославије.

²⁴ Мада по својој садржини подсећа на преображајно право (правну моћ, право обликовања), у питању је овлашћење (право) које, као што је истакнуто, проистиче из права сусвојине, стиче се и гаси заједно са својством сувласника и траје колико и сувласничка заједница. Вид. супротно Gavella у: N. Gavella *et al.*, 704. За преображајна права, међутим, карактеристична је временска ограниченост могућности вршења праћена преклузијом, те да су у питању проста (једноставна) права (садрже само једно овлашћење), која се не појављују у саставу других, сложених права. О теоријском и практичном значају разликовања простих и сложених права, као и о преображајним правима вид. Vladimir V. Vodinić, *Građansko pravo, Uvod u građansko pravo i Opšti deo građanskog prava*, Službeni glasnik, Beograd 2014, 201-205, 219-221.

²⁵ Jan Eickelberg у: Sebastian Herrler (Red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 2, Recht de Schuldverhältnisse §§ 741-764, (Gemeinschaft, Leibrente, Spiel), De Gruyter, Berlin 2021, 260.

²⁶ Чл. 5 Закона о промету непокретности, *Службени гласник РС*, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015.

више лица, те да они заједнички треба да одлучују о начину коришћења ствари, њеном одржавању и сл, неретко се дешава да нема интересената који би били спремни да уђу у однос који не подразумева искључивост у вршењу тих овлашћења. У том смислу, овлашћење располагања уделом не гарантује увек и могућност иступања из сусвојинске заједнице. Тада се као нужно намеће захтевање деобе, то јест развргнуће сувласничке заједнице. Уколико се међу сувласницима постигне унисоност око спровођења деобе, њеног модалитета, те цене која је, у случају цивилне деобе, прихватљива за њих (добровољна деоба), проблема принципијелно неће бити.²⁷ Но, ако договор око неког од ових аспеката не може да се постигне, преостаје развргнуће сувласничке заједнице путем суда (судска деоба).²⁸ У том смислу иницирање деобе од стране једног сувласника уједно значи и одлучивање од стране суда о судбини целе ствари, а не само о правној судбини удела оног сувласника који инсистира на деоби.²⁹ Отуда истицање захтева за деобу од стране једног сувласника повлачи диспонирање уделима свих сувласника.³⁰

На терминолошкој равни не треба правити разлику између појмова деоба ствари (чл. 16, ст. 1 ЗОСПО) и развргнуће сувласничке заједнице (*Teilung* и *Aufhebung*), будући да једног нема без другог: сувласничка заједница постоји док год се не спроведе (реална или цивилна) деоба ствари.³¹ Отуда, околност да је ванпарнични суд решењем утврдио да су испуњени услови да се деоба спроведе, тј. да не постоје препреке које би је евентуално спречиле, и одредио начин деобе, нема значаја са становишта постојања сувласничке заједнице – она опстаје док год се на основу тако донетог решења не спроведе деоба. Најпожељније би било да се деоба спроведе на основу споразума самих сувласника (тзв. продаја из слободне руке – *freihändige Verwertung*). У одсуству договора, деоба ће се спровести у поступку јавне продаје (продаје на јавном надметању – *Versteigerung*) у складу са одредбама Закона о извршењу и обезбеђењу (ЗИО).³²

Предлог за деобу и одлука којом се усваја предлог имају конститутивну природу (кондемпнација се огледа у обавезивању сувласника који су на

²⁷ Чл. 16, ст. 4 ЗОСПО.

²⁸ J. Eickelberg, 260.

²⁹ Barbara Graham-Siegenthaler у: Regina E. Aebi-Müller, Christoph Müller (Hrsg), BK – Berner Kommentar, Das Eigentum – Allgemeine Beziehungen – Art. 641-654a ZGB, Stämpfli Verlag AG, 2022, 1176, марг. 4.

³⁰ B. Graham-Siegenthaler, 1176.

³¹ Helga Sprohar-Heimlich у: Georg Kodek (Hrsg), ABGB Praxiskommentar §§ 531-858 ABGB, Band 4, 5., neu bearbeitete Auflage, LexisNexis Verlag, Wien 2019, 612, 613, марг. 18.

³² *Службени гласник РС*, бр. 106/2015, 106/2016 (Аутентично тумачење), 113/2017 (Аутентично тумачење), 54/2019, 9/2020 (Аутентично тумачење), 10/2023 (други закон). То значи да сувласници морају рачунати са тим да ће почетна вредност бити нижа од процењене (на првој продаји износи 70%, а на другој 50% процењене вредности – вид. чл. 178 ЗИО).

страни противника предлагача да трпе деобу) с обзиром на то да су усмерени на промену у дотадашњим сувласничким односима кроз развргнуће ове имовинскоправне заједнице.³³ У питању је непотпуна конститутивна одлука с обзиром на то да се жељена промена неће одиграти непосредно на основу решења суда којим се усваја предлог за деобу, већ тек на основу спровођења деобе у извршном поступку.³⁴ Одлука по предлогу за деобу представља *iudicium duplex*, тако да сваки сувласник (предлагачи или противник предлагача) може иницирати њено извршење.³⁵ Ово својство одлуке по предлогу за деобу се може показати корисним уколико би се испоставило да предлагач који је иницирао деобу оклева са њеним спровођењем.³⁶

4. ИЗУЗЕЦИ ОД ПРАВИЛА ДА СЕ ДЕОБА МОЖЕ ЗАХТЕВАТИ У СВАКО ДОБА

Одлука суда о предлогу за одређивање деобе,³⁷ зависи од тога да ли ће неко од противника предлагача истицати постојање препреке за деобу (*Teilungs- Aufhebungshindernisse*). Наиме, од правила да сваки сувласник има право да у било које време захтева деобу и да није дужан да наводи разлоге који би овај његов захтев чинили оправданим, нити да доказује свој правни интерес, постоји неколико изузетака. Први се тиче могућности да сувласници својом вољом ограниче право деобе. Други се односи на ситуацију када је сувласничка заједница недељива док ствар служи одређеној намени. Тада недељивост проистиче из природе ствари, то јест не мора бити експлицитно предвиђена законом. Трећи се односи на случајеве у којима би деоба коју захтева један или неколико сувласника ишла на штету осталих сувласника.

³³ У швајцарским коментарима се истиче да је по среди декларативна одлука будући да се њоме утврђује допуштеност деобе, то јест одсуство препрека за деобу. B. Graham-Siegenthaler, 1177, марг. 7.

³⁴ Philipp Klausberger у: Attila Fenyves, Ferdinand Kerschner, Andreas Vonkilch (Hrsg), ABGB (Klang) §§ 825 bis 858, 3. Auflage, Verlag Österreich, Wien 2022, 145, пасџ 58.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ H. Sprohar-Heimlich, 620, марг. 39.

³⁷ Напомињемо да ће се у контексту анализе упоредноправних решења користити формулација „предлог за деобу“, како се не би изазивала конфузија у погледу врсте поступка у коме се расправља ова правна ствар у домицилном праву. Наиме, за разлику од нашег законодавца који се определио да се питање одређивања и модалитета деобе, у одсуству споразума страна, реши у ванпарничном поступку, у аустријском, немачком и швајцарском праву се ово питање решава у парничном поступку. Имајући то у виду, за ова три законодавства исправно би било говорити о тужби за деобу. На овом месту се неће даље улазити у питање исправности одлуке нашег законодавца да за ову материју предвиди ванпарнични поступак.

4.1. Вољно ограничење деобе

Изузетак који представља препреку у најширем смислу тиче се могућности сувласника да својевољно искључе могућност деобе сувласничке заједнице закључењем споразума (*Teilungsverzichtsvereinbarung*, *Fortsetzungsvereinbarung*). Ради се о уговору чије закључење претпоставља једногласност свих сувласника. Другим речима, већина не може да наметне мањини своју вољу у погледу (привремене) суспензије права на деобу.³⁸ У том смислу се закључење овог уговора може квалификовати као радња која прелази границе редовног управљања.³⁹

Ову могућност, имплицитно или експлицитно, предвиђају сва испитивана законодавства, иако међу њима постоје значајне разлике у погледу времена на које се допушта закључење овог уговора, као и са становишта његовог дејства према трећим лицима (нпр. повериоцима) и правним следбеницима.

У домаћем праву се из формулације чл. 16, ст. 3 ЗОСПО према којој је „ништав уговор којим се сувласник трајно одриче права на деобу ствари“, имплицитно закључује да је допуштено његово закључење на одређено време, али ништа више од тога. Не уређује се форма у којој се овај уговор закључује, као ни могућност његове забележбе у катастар непокретности.

Аустријско право такође предвиђа могућност уговорног одрицања права на деобу, уз резерву да оно не може бити трајно. Ради се о облигационо-правној обавези која веже само уговараче, и која се не може *испоставити*, то јест стећи *erga omnes* супротстављивост карактеристичну за стварна права (*Verdinglichung*) уписом у земљишне књиге. У супротном би се могло постићи окамењивање својинскоправних односа тиме што би и наследници, у одсуству њихове воље, били везани овим уговором, што законодавац изричито забрањује (§831 ABGB).⁴⁰

У швајцарском праву је допуштено уговорно одрицање права на деобу са максималним трајањем до 50 година. До 2012. године најдуже трајање одрицања права на деобу износило је 30 година.⁴¹ Уколико би се уговором сувласници одрекли овог права на дужи период од законом предвиђеног максимума, уговор би се одржао на снази уз редукацију трајања уговорне обавезе на законски максимум.⁴² Уколико се уговор односи на одрицање права на деобу непокретности, за његову пуноважност се захтева учешће

³⁸ J. Eickelberg, 283, 284, марг. 60.

³⁹ Р. Цветић, С. Мидоровић, 749-751.

⁴⁰ H. Sprohar-Heimlich, 649, марг. 2; M. Eder, 33.

⁴¹ B. Graham-Siegenthaler, 1185.

⁴² *Ibid.* 1187, марг. 35. О модификованој делимичној ништавости вид. више код: Слобода Мидоровић, *Делимична ништавост уговора*, докторска дисертација одбрањена на Правном факултету Универзитета у Новом Саду 2023, 53-89.

јавног бележника који треба да солемнизује уговор (*öffentliche Beurkundung*). Чињеница да је закључен овај уговор се може забележити у евиденцији непокретности – тамошњим земљишним књигама (чл. 78, ст. 1, д *Grundbuchverordnung*). Забележбом постојања уговора се постиже његова супротстављивост према каснијим сингуларним стицаоцима.⁴³ Полази се од премисе да се ови уговори ретко срећу у пракси, тако да стицалац удела не мора да рачуна са постојањем ограничења права на деобу.⁴⁴ Теорија полази од тога да се, слично решењу из немачког права, у случају постојања битног разлога деоба може захтевати упркос вољној суспензији права на деобу.⁴⁵ Узеће се да битан разлог постоји онда када отпадне нека околност личне или материјалне природе на којој је почивала сувласничка заједница, услед чега се од сувласника не може разумно очекивати да у њој и даље остане.⁴⁶ Но, у швајцарском праву се ни из битног разлога не може захтевати деоба у време, што је битна разлика у односу на немачко право.⁴⁷

У немачком праву законодавац *a priori* временски не ограничава уговорно одрицање права на деобу. Штавише у §749 BGB изричито је прописано да се ово право може суспендовати на одређено време или трајно, уз могућност да се, упркос уговором преузетој обавези, деоба увек може захтевати из битног разлога (*ein wichtiger Grund*). Будући да је реч о когентном решењу, сувласник се не може одрећи права да упркос закљученом уговору захтева деобу из битног разлога.⁴⁸ С обзиром на овај изузетак, предвиђено је и да се преко механизма ништавости лиши дејства одредба уговора којом би се потенцијално неки сувласник унапред одрекао права да захтева деобу из битног разлога. Последишно, ништаве би биле и све одредбе које би имале за циљ да отежају или онемогуће захтевање деобе из битног разлога. Примера ради одредба којом би се предвидело плаћање уговорне казне уколико неко прекрши уговорну обавезу да неће захтевати деобу из битног разлога, или да ће је платити уколико након истека уговора не пристане на његову обнову, ограничавање могућности да се захтева деоба из битног разлога при чему се у уговору наводи каталог могућих битних разлога; уговорна одредба којом би се сувласник који захтева деобу из битног разлога обавезао да исплати остале сувласнике и сл.⁴⁹ Битан разлог постоји уколико би сувласник који предлаже деобу био изложен шиканирању, уколико би наилазио на отпор у вези са сваком предложеном мером у односу на заједничку ствар,

⁴³ B. Graham-Siegenthaler, 1189, 1190, марг. 48.

⁴⁴ *Ibid.* 1190, марг. 49.

⁴⁵ *Ibid.* 1185, 1186.

⁴⁶ *Ibid.* 1191, марг. 52.

⁴⁷ *Ibid.* 1191-1193, марг. 53 и 55.

⁴⁸ J. Eickelberg, 290.

⁴⁹ J. Eickelberg, 293.

уколико би био суочен са немогућношћу редовне употребе ствари, под условом да сувласник који захтева деобу својим понашањем није допринео непоодношљивости опстанка заједнице.⁵⁰

У немачком праву је предвиђено да овај уговор не производи дејство у односу на извршне повериоце и стечајног управника, јер би се у супротном његовим закључењем могло осујетити право поверилаца да се намире из имовинске супстанце дужника.⁵¹

Када је реч о дејству уговора према правним следбеницима, у немачком праву се прави разлика у зависности од тога да ли се ради о универзалним или сингуларним сукцесорима, те да ли је реч о сувласништву на покретној или непокретној ствари. Правило је да у односу на *универзалне* сукцесоре уговор о одрицању права на деобу производи дејство. Када је реч о његовом дејству према *сингуларним* сукцесорима, меродавне су две одредбе: § 751 и §1010 BGB. Сходно овим решењима, ако се уговор односи на покретну ствар, производиће дејство у односу на сингуларне следбенике и то независно од тога да ли су они знали или морали знати за његово постојање. Приликом регулисања овог питања, редактори BGB-а су пошли од премисе да би без проширења обавезности уговора о одрицању права на деобу сувласничке заједнице на сингуларне сукцесоре, претходни договор сувласника о трајању те заједнице могао да буде изигран простим преносом удела, чиме би се овај уговор практично обесмислио.⁵² Но, ако се ради о непокретности, сигурност правног промета налаже да се дејство уговора према *сингуларном* сукцесору услови забележбом постојања уговора о одрицању права на деобу у земљишне књиге (§ 1010 BGB).⁵³

4.2. Изузетак који проистиче из намене ствари

Следећи изузетак проистиче из могућности да сами сувласници ствар у сувласништву трајније посвете остварењу неког трајног циља или пак да служење неком трајнијем циљу произлази из природе саме ствари и околности конкретног случаја (*dauernde Zweckverfolgung*). Овај изузетак изричито нормира Швајцарски грађански законик (чл. 650, ст. 1 ZGB), док га немачка јудикатура прихвата као природни исход у нарочитом околностима.⁵⁴ Тада се процењује да ли се циљ може остварити само уколико ствар остане у сувласништву.⁵⁵ У случају позитивног одговора, деоба неће бити могућа

⁵⁰ *Ibid*, 291, 292.

⁵¹ *Ibid*, 260.

⁵² *Ibid*, 306, марг. 1.

⁵³ J. Eickelberg, 306, 307 марг. 2.

⁵⁴ B. Graham-Siegenthaler, 1193, 1194.

⁵⁵ *Ibid*, 1194.

док год ствар служи остварењу тог циља. Ради се о примерима несамосталних сувласничких односа – нпр. у случају сусвојине на бунару, канализационим цевима, уређају за грејање и сл.⁵⁶ Изузетно би се у овом случају сусвојина могла развргнути установљењем искључиве својине у корист једног од сувласника уз конституисање стварне службености у корист сувласника чија је сусвојина престала.⁵⁷

У српском праву еклатантан пример за овај изузетак среће се код етажне својине. Њу карактерише специфичан однос главног права на посебном делу зграде и акцесорних права (право заједничке недељиве својине на заједничким деловима зграде и право сусвојине етажних власника на земљишту на коме је зграда подигнута и земљишту потребном за редовну употребу зграде).⁵⁸ Из околности да је зграда изграђена на одређеној парцели која је у сусвојинском режиму свих етажних власника, проистиче немогућност развргнућа сувласничке заједнице етажних власника на том земљишту док год зграда постоји.⁵⁹

4.3. Када је захтев за деобу истакнут у невреме или на штету других сувласника

Изузетак који представља препреку у ужем смислу је најзахтевнији са становишта доктрине и јудикатуре будући да је изражен у виду правног стандарда. У српском праву он се лапидарно изражава синтагмом да деоба не иде на *штеју других сувласника*. Он представља еманацију начела савесности и поштења које налаже обавезу уважавања интереса других сувласника.⁶⁰ Конкретизација његове садржине заслужује посебну пажњу. Упористе за извођење закључака о овом правном стандарду налазимо у аустријској правној науци и судској пракси. Иако је реч о тематици која је изразито казуистичка, у тамошњој доктрини су се временом искристалисале смернице за испитивање испуњености услова за примену овог правног стандарда. Истовремено, аустријска доктрина је у овој области дала и велики систематизацијски допринос будући да је издвојила групе случајева који се најчешће јављају у пракси у вези са применом овог правног стандарда.

Увођење ове препреке преко правног стандарда је оправдано, будући да би се сваки покушај таксативног набрајања разлога који би имали потен-

⁵⁶ *Ibid*, 1193, 1194.

⁵⁷ *Ibid*, 1195, марг. 62, 63.

⁵⁸ О правном режиму етажне својине вид. више у: Слобода Мидоровић, Раденка Цветић, „Располагање будућих етажних власника заједничким деловима зграде и земљиштем потребним за редовну употребу зграде у корист инвеститора при закључењу уговора о куповини посебног дела зграде“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2023, 299 и 300.

⁵⁹ Р. М. Цветић, С. Д. Мидоровић, 755 и 756.

⁶⁰ P. Klausberger, 137, марг. 38.

цијал да привремено суспендују деобу били осуђени на непотпуност услед непрегледног богатства могућих животних ситуација.⁶¹

За разлику од домицилног решења према коме деоба не сме ићи на *уцтйейу друих сувласника*, аустријско законодавство познаје два засебна али флуидна основа за одлагање деобе:⁶² 1) *невреме (Unzeit)* и 2) *уцтйрб за осцйале сувласнике (Nachteil der Übrigen)*. Иако у пракси има преклапања између ова два могућа основа за одлагање деобе, у доктрини се полази од тога да се под *невреме* може квалификовати објективна околност која је изван личне сфере самих сувласника, која потиче или од својства саме ствари (нпр. кућа је у лошем стању, те се мањим улагањем значајно може повећати очекивани приход од њене продаје) или од неке спољашње околности (политичке, привредне или правне природе) која подједнако тангира све сувласнике, те би деоба у датом моменту била несувисла и нерационална (нпр. галопирајућа инфлација чије се смирење може очекивати у краћем року на основу мера за њено ублажавање које је предузела држава).⁶³ Ове околности утичу на то да се од продаје (непокретности) не могу очекивати приходи који би могли да се остваре када би се причекало са деобом.⁶⁴ С друге стране, као могућа *уцтйрб за осцйале сувласнике* може се узети околност која потиче из интересне сфере (једног од) сувласника – тзв. индивидуална уштрб⁶⁵ (нпр. терминална фаза болести, одслужење војног рока, ишчекивање пунолетства у блиској будућности и сл.).⁶⁶ У доктрини се наглашава да се могу узети у обзир само околности које потичу из личне сфере самог сувласника, док оне које би се тикале чланова њихове породице или других њима блиских лица нису правно релевантне са становишта одређивања деобе.⁶⁷

Без обзира на то да ли се ради о објективној околности или, пак околности која потиче из личне сфере неког сувласника, *conditio sine qua non* је да се она може окарактерисати као привремена. Реч је о околности за коју се извесно може очекивати да ће отпасти у блиској будућности (захваљујући нпр. завршетку изградње железнице што ће значајно утицати на пораст вредности непокретности)⁶⁸, или да ће бити превазиђена радњом сувласника

⁶¹ Helmut Böhm у: Andreas Kletečka, Martin schauer (Hrsg), ABGB-ON Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2010, 1430.

⁶² P. Klausberger, 138, марг. 39; H. Böhm, 1430.

⁶³ H. Sprohar-Heimlich, 627, марг. 60; P. Klausberger, 140, марг. 45.

⁶⁴ H. Böhm, 1433.

⁶⁵ P. Klausberger, 143, марг. 51; H. Böhm, 1430.

⁶⁶ H. Böhm, 1436, 1437.

⁶⁷ P. Klausberger, 143, марг. 51; H. Sprohar-Heimlich, 628, марг. 63.

⁶⁸ Слобода Мидоровић, Душан Николић, „Право својине и просторно планирање: утицај просторних планова на вредност непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2018, 1775-1792.

(примера ради тако што ће успети да добије кредит и реши стамбено питање и спречити да постане бескућник).⁶⁹ По природи ствари се инсистира на томе да је реч о препреци привременог трајања, јер би супротан закључак суштински значио да би сувласник могао бити трајно „заточен“ у заједници.⁷⁰ По дејству се са трајним препрекама изједначавају и препреке чије је трајање неизвесно.⁷¹

Уколико препрека потиче из личне сфере сувласника и може се окарактерисати као привремена, суд неће аутоматски одложити одређивање деобе, односно одбити предлог за деобу, већ ће прибећи одмеравању интереса. Уколико превагне интерес предлагача да се деоба одреди, усвојиће предлог. И обратно, уколико се испостави да претеже интерес противника предлагача да се деоба одложи, суд ће одредити одлагање деобе.

Иако се инсистира на томе да је реч о околности која не указује на постојање трајног стања које је извесно непроменљиво, или јесте променљиво али промена неће уследити у ближој будућности, у изузетним околностима аустријска јудикатура је била склона да одступи од услова привремености. Тада је предлог за деобу био одбијан непосредним позивом на начело савесности и поштења и злоупотребу права на деобу. Пример којим се илуструје овај случај тиче се предлога за деобу који је уследио непосредно након што је сувласник у корист особе млађе животне доби установио право доживотног плодоуживања на сувласничком уделу. Околност да је у нечију корист установљено право доживотног плодоуживања начелно није препрека за деобу, али је у конкретном случају суд квалификовао овај захтев као злоупотребу права, те га одбио директним позивом на начело савесности и поштења.⁷² Суд је исто поступио и по предлогу разведеног родитеља за деобу заједничке куће што би уједно значило губитак смештаја за заједничку децу.⁷³

Иако није нужно да се у моменту истицања постојања препреке унапред зна када ће она бити савладана, могућност детерминисања њеног трајања *ex ante* може утицати на формулацију судске одлуке. Уколико је трајање препреке унапред сазнатљиво (нпр. до одслужења војног рока), суд ће усвојити предлог за одређивање деобе уз навођење рока пре чијег истека неће моћи да се иницира њено спровођење.⁷⁴ Када се, пак, трајање препреке не може унапред одредити, суд ће одбити предлог за деобу. Овде неће постојати про-

⁶⁹ Н. Sprohar-Heimlich, 627, марг. 61.

⁷⁰ Р. Klausberger, 145, марг. 56. По питању испуњености услова *привремено*, експлицитно се изјашњава Француски грађански законик који у чл. 815, ст. 2 прописује да се деоба може одложити најдуже на две године.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Одлука OGH 2 Ob 534/84 од 29.02.1984. Н. Sprohar-Heimlich, 625, 626, марг. 57.

⁷³ Одлука OGH 5Ob197/13а од 17.12.2013, пасус 5.2. Н. Sprohar-Heimlich, 642, марг. 107.

⁷⁴ Р. Klausberger, 144, пасус 54.

блем у вези са подношењем новог предлога за деобу позивом на *res iudicata*, с обзиром на то да ће подношење новог предлога претпостављати постојање битно промењених чињеница и околности.⁷⁵

Швајцарско право такође познаје препреку за деобу на начин да се она не може захтевати у *невреме* (чл. 659, ст. 3 ZGB).⁷⁶ Идеја је да се деоба спречи у време у којем би она за остале сувласнике или само једног од њих представљала значајну уштрб (примера ради уколико у моменту захтевања деобе куће која се користи за стамбене потребе не може да се нађе замена). У швајцарској доктрини се истиче да би ништава била одредба уговора којом би се сувласник одрекао могућности истицања приговора да се деоба захтева у *невреме*.⁷⁷

Швајцарско законодавство је специфично по томе што изричито уређује могућност *искључења* сувласника из заједнице (чл. 649б ZGB), што се не среће ни у једном од законодавстава која су била референтна за ову правну анализу. Узрок искључења лежи у понашању сувласника којим се тешко повређују обавезе према свим осталим сувласницима или једном од њих тако да се од преосталих сувласника не може разумно очекивати наставак заједнице у датим околностима.⁷⁸ Тужба за искључење, уколико има више сувласника, претпоставља већинску одлуку свих сувласника изузев оног чије се искључење тражи. У немачком праву, као и у нашем, искључење сувласника није допуштено чак ни у случају крајње непримереног понашања једног од сувласника. То се може постићи само посредно, тако што би се преостали сувласници јавили као купци његовог удела у поступку принудне продаје.⁷⁹

За разлику од аустријског и швајцарског решења, редактори Немачког грађанског законика (BGB) су свесно одлучили да се не допусти никакво одлагање деобе сувласничке заједнице истицањем било објективних или субјективних околности које би се подвеле под неки правни стандард (§749 BGB). Иако је у нацртима BGB било предлога у том правцу – предлози су били да се деоба не сме допустити „уколико се противи заједничким интересима“ сувласника или ако „принцип правичности захтева одлагање деобе“ – коначни став је био да такву могућност ипак не треба дозволити.⁸⁰ Отуда је према немачком праву једино допуштено суспендовање права на деобу вољом свих сувласника, о чему је већ било речи. Последишно, у одсуству споразума, захтев сувласника да се уновчи његов удео односи превагу над интересима осталих сувласника да се заједница одржи.⁸¹ Судови ипак у изузетним

⁷⁵ *Ibid*, 144, марг. 55.

⁷⁶ B. Graham-Siegenthaler, 1175.

⁷⁷ *Ibid*, 1197, 1198, марг. 73.

⁷⁸ *Ibid*, 1185, 1186.

⁷⁹ J. Eickelberg, 281.

⁸⁰ *Ibid*, 278.

⁸¹ J. Eickelberg, 278, марг. 45.

случајевима могу одбити деобу позивом на начело савесности и поштења из § 242 BGB. Реч је о корективном механизму чију примену, из разлога правне сигурности, треба свести на најужу могућу меру.⁸²

4.4. Типичне околности које се у пракси истичу као препреке за деобу и њихова квалификација

У наредним редовима биће представљене околности које се у пракси најчешће истичу под окриљем правног стандарда *невреме и штејџа за друге сувласнике*. Као што је већ истакнуто, читава материја је изразито казуистички обојена, тако да је немогуће исцрпно навођење свих замисливих ситуација. Због тога се овде издвајају само оне са којима се судови у пракси најчешће срећу.

Од фактичких околности неретко се истиче да је захтев за деобу истакнут у невреме будући да се непокретност налази у изузетно лошим околностима, и да би улагањем незнатних средстава у њену санацију, која су при томе доступна сувласницима, за последицу имало значајно увећање прихода од њене продаје.⁸³ Одлагање би било изгледно и уколико се у блиској будућности очекује боља саобраћајна инфраструктура (нпр. изградња метро станице, реконструкција улице и сл), што ће се одразити на већу продајну цену.⁸⁴

До одлагања деобе може доћи и у случају да је пре покретања поступка за деобу, против неког од сувласника покренут судски поступак који тангира његово право (су)својине (нпр. поступак за утврђење ништавости, поништај уговора о стицању сувласничког удела, или по тужби за ревокацију поклона).⁸⁵ Услов је да поступак није покренут са јединим циљем да се одгоди спровођење деобе, и да успех тужиоца у том поступку није безигледан.⁸⁶

Оптерећење сувласничког удела правом хипотеке принципијелно не представља препреку за деобу, чак ни онда када је до отплате кредита који је обезбеђен том хипотеком остало још незнатно времена.⁸⁷ Када би се ова околност могла истицати као препрека за деобу, тада би било довољно да сувласник оптерети свој удео и спречи развргнуће сувласничке заједнице.⁸⁸ Исто начелно важи и за друга стварноправна (личне службености) и облигационоправна оптерећења (уговор о закупу). Ипак, уколико је до истека оптерећења или ограничења остало још мало времена, одлагање може бити

⁸² Одлука Савезног врховног суда (BGH) II ZR 293/06 од 12. 11. 2007, ц) изреке. J. Eickelberg, 279, марг. 46.

⁸³ Одлука OGH 3Ob 125/97x од 28.06.1999.

⁸⁴ Одлука OGH 4Ob314/00f од 19.12.2000. H. Böhm, 1433.

⁸⁵ Одлука OGH 1Ob365/58 од 17.09.1958; Одлука OGH 2Ob 426/60 од 20.12.1960.

⁸⁶ H. Sprohar-Heimlich, 631, 632, марг. 74.

⁸⁷ Одлука OGH 5Ob134/12k од 26.07.2012.

⁸⁸ H. Sprohar-Heimlich, 635, марг. 88.

оправдано ако се може очекивати остваривање веће цене од продаје непокретности без терета.⁸⁹

Аргумент да ће противник предлагача у случају деобе остати бескућник, будући да из износа оствареног продајом непокретности, неће моћи да реши своје стамбено питање, начелно није од правног значаја уколико све индиције указују на то да он нема начин да у ближој будућности превазиђе тај проблем. Изузетно, уколико би противник предлагача успео да докаже да би у блиској будућности средствима из кредита могао да реши стамбено питање, или пак установљењем права становања на туђој непокретности, онда би суд требало да дозволи одлагање деобе.⁹⁰ Уколико нема изгледа да се проблем бескућништва реши у скоријој будућности (јер, примера ради, противник предлагача није способан за рад и не може да дође до потребних средстава), то упућује на закључак да је по среди трајно стање, које суд не би могао да уважи као разлог за одлагање деобе. Упоредиво решење треба прихватити и у случају да се деоба односи на пословне просторије у којима противник предлагача обавља професионалну делатност. У том случају одлагање деобе би било могуће уколико би противник предлагача успео да докаже да у релативно скоријој будућности може да прибави финансијска средства потребна за пресељење у други пословни простор.⁹¹

Малолетство противника предлагача се може прихватити као препрека за деобу ако до пунолетства није преостало још пуно времена. У аустријској пракси је заузет став да период од 4 године до пунолетства не задовољава услов привремености, и то чак ни са становишта увиђавности која се очекује међу сувласницима који су уједно и сродници.⁹² Као што је већ истакнуто, малолетство члана породице противника предлагача се принципијелно не узима у обзир.⁹³

У једном случају из домаће јудикатуре⁹⁴ противник предлагача је истакао да би деобом било повређено његово право на дом које се изводи из чл. 8, ст. 1 Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода.⁹⁵ Уколико би се ова околност квалификовала као препрека за деобу, то би

⁸⁹ Н. Sprohar-Heimlich, 636, марг. 89, 640, марг. 100.

⁹⁰ Одлука OGH 9Ob200/00b од 08.11.2000. Р. Klausberger, 144, марг. 53; Н. Sprohar-Heimlich, 643, марг. 110.

⁹¹ Н. Böhm, 1437; Н. Sprohar-Heimlich, 627, марг. 61.

⁹² Н. Böhm, 1436; Н. Sprohar-Heimlich, 635, марг. 87.

⁹³ Н. Sprohar-Heimlich, 635, марг. 87.

⁹⁴ Предмет Основног суда у Новом Саду П1 325/2022.

⁹⁵ Више о праву на дом вид. код: Aldo Radolović, „Odnos građanskopravne osnove za korišćenje stana i ustavno-konvencijskog prava za zaštitu doma“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2015, 109-124; Душан Николић, Слобода Мидоровић, „Ограничење права својине правом на дом (појмовна одређења и правна политика)“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2020, 39-70.

практично значило да би до краја живота противника предлагача, а потом и за живота његових наследника (уколико би и они наставили да живе у тој непокретности) сувласнику који ту не живи трајно било онемогућено да кроз деобу уновчи свој удео. Због тога суд овај аргумент не би требало да прихвати као препреку за деобу.⁹⁶

Неретко се у пракси као препрека истиче и болест противника предлагача. Уважавање овог аргумента понајвише зависи од тога да ли је реч о хроничној болести (мултипла склероза, дијабетес или сл), или пак о терминалној фази болести, тако да је извесно да се ближи крај. Уколико је реч о дубокој старости у садејству са хроничном болешћу, то упућује на трајније стање које се не може прихватити као препрека за деобу.⁹⁷ Међутим, уколико би постојала велика вероватноћа да ће се, услед релокације изазване деобом, већ тешко здравствено стање противника предлагача додатно погоршати, што ће се одразити на скраћење живота, суд би требало да дозволи одлагање.⁹⁸

Неповољна инфлаторна кретања се, по правилу, неће уважити као препрека за деобу, с обзиром на то да се њихов крај ретко може поуздано предвидети. Но, у садејству са другим околностима, суд би ипак могао да уважи рапидно обезвређење новца као препреку за деобу. Примера ради, уколико постоји опасност да ће износ остварен продајом бити обезвређен у рекордном року, а да уједно не постоји могућност да се вредност новца сачува депоновањем у банци. Уколико ипак постоје изгледи да ће се инфлаторна кретања донекле ублажити мерама предузетим од стране државе, суд би имао основа да одгоди деобу.⁹⁹

5. ЗАКЉУЧАК

Од правила да сваки сувласник може захтевати деобу сувласничке заједнице у било које време, без доказивања правног интереса и навођења разлога који говори у прилог њене оправданости, постоји неколико изузетака. Ради се о тзв. препрекама за деобу сувласничке заједнице. Оне могу бити последица: 1) воље сувласника изражене у виду уговора о одрицању права на деобу; 2) трајније намене којој ствар у сусвојини служи (тзв. несамосталне сувласничке заједнице); 3) постојања околности која се може подвести под правни стандард *невреме и/или шийеџа за групе сувласнике*.

⁹⁶ Aldo Radolović, „Odnos građanskopravne osnove za korišćenje stana i ustavno-konvencijskog prava za zaštitu doma“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2015, 109-124.

⁹⁷ Одлука OGH 5Ob2399/96x од 30.09.1997. Н. Böhm, 1437.

⁹⁸ Одлука OGH 5Ob564/81 од 22.09.1981. Р. Klausberger, 143, марг. 53.

⁹⁹ Одлука OGH 1Ob200/72 од 20.12.1972. Н. Böhm, 1436; Р. Klausberger, 140, 141, марг. 46; Н. Sprohar-Heimlich, 629, 630, марг. 68-70.

Када је реч о првом изузетку, домаћи законодавац га само имплицитно нормира. Из чл. 16, ст. 3 ЗОСПО сазнајемо да је забрањено *трајно* одрицање права на деобу. *A contrario* закључујемо да није забрањено *привремено* одрицање, али ништа више од тога. Максимално важење овог уговора у швајцарском праву, које износи 50 година, може деловати предугачко. Но, еволуција швајцарског решења сведочи о томе да је овај рок перманентно продужаван (са првобитних 10, преко 30 до садашњих 50 година).¹⁰⁰ Схватање које је до сада било доминантно заступљено у домаћој доктрини, а које је инспирисано француским решењем, заговарало је могућност закључења овог уговора најдуже на пет година.¹⁰¹ То се може учинити прекратким роком у хипотези да су у заједничку ствар извршена значајнија улагања и то нарочито онда када се она користи за обављање пословне делатности или задовољење стамбених потреба. За наше право, као што је случај и са аустријским и швајцарским правом, треба прихватити могућност да се без обзира на закључење овог уговора, деоба може тражити из *бијиној разлоја*. Он постоји онда када се од сувласника не може разумно очекивати да и даље остане део те заједнице. У контексту одрицања права на деобу, било би пожељно да домаћи законодавац уреди форму уговора о одрицању права на деобу непокретности. Најблажа прихватљива форма би подразумевала оверу потписа сувласника, док би оптимална форма, с обзиром на значај последица овог уговора, захтевала његово закључење у форми јавнобележнички потврђене (солемнизоване) исправе.¹⁰² Домаћи законодавац би у интересу правне сигурности требало да предвиди забележбу постојања уговора о одрицању права на деобу.¹⁰³

Када је реч о другом изузетку – тзв. несамоствалним сувласничким заједницама које постоје на стварима које трајније служе одређеном циљу, тј. које имају трајнију намену – њега није нужно посебно нормирати, јер он проистиче из природе ствари. Ипак, не треба губити из вида да у неким ситуацијама трајнија намена ствари може бити омогућена усвајањем предлога за деобу уз установљење одговарајуће стварне службености.

Трећи изузетак у виду правног стандарда *невреме* и/или *цијетиа*, *ијј. уијирб* за *осијале сувласнике* треба задржати. Јудикатура треба да уважи оправдане потребе противника предлагача у нарочитим околностима. О томе одлучује

¹⁰⁰ B. Graham-Siegenthaler, 1187, фн. 104

¹⁰¹ М. Орлић у: О. Станиковић, М. Орлић, *Сиварно право*, 158-159, са даљим упућивањем. Овај став у домаћој доктрини са становишта санаследника следи и Дејан Б. Ђурђевић, *Инстијуције наследној права*, 10. издање. Универзитет у Београду Правни факултет, Београд 2018, 344.

¹⁰² Николина Мишчевић, *Јавнобележничка форма облигационих уговора*, Докторска дисертација одбрањена на Правном факултету Универзитета у Новом Саду 2022, 175-181, 190-201.

¹⁰³ Она према важећем праву није предвиђена ни чл. 16 ЗОСПО, нити чл. 15 Закона о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре, *Службени гласник РС*, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020, 92/2023.

суд у ванпарничном поступку. Под овај стандард треба подвести како објективне околности које утичу на износ очекиваних прихода од продаје ствари и подједнако тангирају све сувласнике, тако и оне субјективне које проистичу из личне сфере једног или више сувласника. Истицање субјективне околности као препреке за деобу повлачи темељно одмеравање интереса обеју странака: предлагача и противника предлагача. Без обзира на то да ли се ради о објективном или субјективном разлогу, на противнику предлагача лежи терет тврдње и доказивања да се ради о околности привременог карактера (није довољна паушална тврдња у том правцу, већ противник треба да понуди плаузибилан доказ). Решење из француског права, према коме се одлагање деобе може дозволити на *најдуже* 2 године, је прихватљиво и за домаћу јудикатуру.

ЛИСТА РЕФЕРЕНЦИ

Библиографија

- Vodinelić V. Vladimir, *Građansko pravo, Uvod u građansko pravo i Opšti deo građanskog prava*, Službeni glasnik, Beograd 2014.
- Gavella Nikola *et al*, *Stvarno pravo*, Svezak 1, Narodne novine, Zagreb 2007.
- Ђурђевић Б. Дејан, *Институције наследног права*, 10. издање. Универзитет у Београду Правни факултет, Београд 2018.
- Eder Maximilian, „Die ABGB-Vorschriften über das Miteigentumsrecht (§§ 825-858): wesentlicher Inhalt und sprachliche Neufassung“, Diplomarbeit, Graz 2015.
- Aebi-Müller E. Regina, Müller Christoph (Hrsg), *BK – Berner Kommentar, Das Eigentum – Allgemeine Beziehungen – Art. 641-654a ZGB*, Stämpfli Verlag AG, 2022.
- Kodek Georg (Hrsg), *ABGB Praxiskommentar §§ 531-858 ABGB*, Band 4, 5., neu bearbeitete Auflage, LexisNexis Verlag, Wien 2019.
- Kovačević Kuštrimović Radmila, Lazić Miroslav, *Stvarno pravo*, Niš 2006.
- Kletečka Andreas, Schauer Martin (Hrsg), *ABGB-ON Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien 2010.
- Маленица Антун, *Римско право*, друга свеска, Институти римског права, Нови Сад 2006.
- Мидоровић Слобода, Цветић Раденка, „Располагање будућих етажних власника заједничким деловима зграде и земљиштем потребним за редовну употребу зграде у корист инвеститора при закључењу уговора о куповини посебног дела зграде“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2023, 297-323.
- Мидоровић Слобода, *Делимична нишавост уговора*, докторска дисертација одбрањена на Правном факултету Универзитета у Новом Саду 2023.
- Мидоровић Слобода, Николић Душан, „Право својине и просторно планирање: утицај просторних планова на вредност непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2018, 1775-1792

- Мишчевић Николина, *Јавнобележничка форма облигационих уговора*, Докторска дисертација одбрањена на Правном факултету Универзитета у Новом Саду 2022.
- Николић Душан, Мидоровић Слобода, „Ограничење права својине правом на дом (појмовна одређења и правна политика)“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 1/2020, 39-70.
- Radolović Aldo, „Odnos građanskopravne osnove za korišćenje stana i ustavno-konvencijskog prava za zaštitu doma“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 1/2015, 109-123.
- Станковић Обрен, Орлић Миодраг, *Службено право*, девето неизмењено издање, Номос, Београд 2014.
- Fenyves Attila, Kerschner Ferdinand, Vonkilch Andreas (Hrsg), *ABGB (Klang) §§ 825 bis 858*, 3. Auflage, Verlag Österreich, Wien 2022, 145.
- Herrler Sebastian (Red.), J. von Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse §§ 741-764, (Gemeinschaft, Leibrente, Spiel), De Gruyter, Berlin 2021.
- Цветић Раденка, Мидоровић Слобода, „Сусвојина етажних власника на парцели на којој је зграда изграђена“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 3/2021, 737-763.
- Цветић Раденка, „О оправданости законског права прече куповине сувласника непокретности“, *Зборник радова Правног факултета у Новом Саду* 4/2018, 1521-1432.

Прописи

- Закон о основама својинскоправних односа, *Службени лист СФРЈ*, бр. 6/80, 36/90, *Службени лист СРЈ*, бр. 29/96, *Службени листник РС*, бр. 115/2005.
- Породични закон, *Службени листник РС*, бр. 18/2005, 72/2011, 6/2015.
- Закон о ванпарничном поступку, *Службени листник РС*, бр. 25/82, 48/88, *Службени листник РС*, бр. 46/95 (други закон), 18/2005 (други закон), 85/2012, 45/2013 (други закон), 55/2014, 6/2015, 106/2015 (други закон), 14/2022.
- Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени листник РС*, бр. 106/2015, 106/2016 (Аутентично тумачење), 113/2017 (Аутентично тумачење), 54/2019, 9/2020 (Аутентично тумачење), 10/2023 (други закон).
- Закон о промету непокретности, *Службени листник РС*, бр. 93/2014, 121/2014, 6/2015.
- Закон о поступку уписа у катастар непокретности и катастар инфраструктуре, *Службени листник РС*, бр. 41/2018, 95/2018, 31/2019, 15/2020, 92/2023.

Судска пракса

- Предмет Основног суда у Новом Саду П1 135/19.
- Предмет Основног суда у Новом Саду П1 376/2021.
- Предмет Основног суда у Новом Саду П1 325/2022.
- Одлука OGH 10b365/58 од 17.09.1958.
- Одлука OGH 20b 426/60 од 20.12.1960.

Одлука OGH 1Ob200/72 од 20.12.1972.
Одлука OGH 5Ob564/81 од 22.09.1981.
Одлука OGH 2 Ob 534/84 од 29.02.1984.
Одлука OGH 5Ob2399/96х од 30.09.1997.
Одлука OGH 3Ob 125/97х од 28.06.1999.
Одлука OGH 9Ob200/00b од 08.11.2000.
Одлука OGH 4Ob314/00f од 19.12.2000.
Одлука OGH 5Ob134/12k од 26.07.2012.
Одлука OGH 5Ob197/13a од 17.12.2013.
Одлука BGH II ZR 293/06 од 12. 11. 2007.

Radenka M. Cvetić
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
R.Cvetic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-9478-8577

Sloboda D. Midorović
University of Novi Sad
Faculty of Law Novi Sad
S.Midorovic@pf.uns.ac.rs
ORCID ID: 0000-0002-2545-0927

Obstacles to Realizing the Right to Dissolution of a Co-ownership Community

Abstract: *The paper examines potential obstacles to dissolution of a co-ownership community. Although the basic premise is that any co-owner can request the dissolution of the co-ownership community at any time, the presence of certain obstacles may result in its postponement. Delaying the dissolution to a later moment may stem from the will of the co-owners expressed in the form of an agreement to waive the right to dissolution. The paper suggests its optimal form, the need for introducing an annotation of the existence of this agreement in the real estate cadaster, and solutions regarding the preferred period of suspension of dissolution by such agreement. An obstacle to dissolution may result from circumstances where the co-owned thing serves a particular long-term purpose. These are instances of the so called non-independent co-ownership communities where the longer-term purpose for which the thing serves conditions the need for the persistence of the co-ownership community. Lastly, an obstacle expressed through the legal standard of inopportune time or harm to other co-owners reflects the obligatory nature of the co-ownership community, necessitating respect for the interests of other co-owners. If the obstacle is temporary rather than permanent and can be overcome in the near future, the court may postpone the dissolution provided that an evaluation of both parties' legitimate interests suggests so.*

Keywords: *co-ownership community, partition right, legal standard, obstacles to the realization of the right to partition.*

Датум пријема рада: 25.03.2024.

Датум достављања коначне верзије рада: 07.05.2024.

Датум прихватања рада: 14.05.2024.