

ПРАВО СВОЈИНЕ С ВИШЕ СУБЈЕКТА

СУСВОЈИНА

Проф. др Милош Живковић, понедељак 4. децембар 2023.

СУСВОЈИНА

појам

- ЗОСПО говори о “праву на неподељеној ствари кад је део сваког сувласника одређен сразмерно према целини (идеални део)” (чл. 13)
- Реч је о праву својине које на једној ствари има два или више лица, и то тако да сваком од њих припада рачунски одређен удео у праву својине;
- Ако сувласнички удели нису одређени, претпоставља се да су једнаки;
- Према владајућем схватању, међу сувласницима је подељено право својине и то по обиму (друга теоријска схватања иду за тим да је подељена вредност ствари, или вршење својине);
- Битно је да сусвојина није својина на неком физичком делу ствари, нити су подељена поједина власничка овлашћења.

СУСВОЈИНА

појам (наставак)

- Историјски настала у римском праву, које је иначе није посматрало с наклоношћу (*communio pro indiviso*) и које ју је признало прво у ситуацијама кад је настајала мимо воље странака (санаслеђивање, *communio incidens*);
- Ипак од свих ситуација у којима постоји својина више лица на једној страни сусвојина је “најиндивидуалистичкија”, пошто се тачно зна део сваког сувласника, а алтернатива је концепција у којој је колективитет (група) власник (заједнички); у нашем праву, као и другде у Европи, претпоставља се да је својина с више субјеката сусвојина, као строго имовинска заједница, а не заједничка својина, која тражи и извесне личне елементе;
- Разлика од ситуација где су делови који припадају различитим власницима привремено спојени (уз могућност да буду раздвојени) – *communio pro diviso*.

СУСВОЈИНА

положај сувласника

- Сваки од сувласника има један део права својине, што ће рећи да сваки од њих има како извесна овлашћења према свом уделу тако и извесна овлашћења према ствари као целини;
- Комплексност сусвојине као својине с више субјеката огледа се управо у овом двојству овлашћења сувласника, који је “искључиви власник” свог идеалног, нетелесног удела у праву својине а истовремено и један од сувласника ствари;
- Положај сувласника отуд се одређује посредством ове две врсте овлашћења;

СУСВОЈИНА

право сувласника на удео

- У аустријском и хрватском праву на удео се гледа као на посебан објект права (то је пре свега условљено постојањем “бестелесних ствари” и тамошњим концептом етажне својине као “концентрисане сусвојине”), па се сувласник назива искључивим власником удела;
- Наш ЗОСПО не говори о искључивој својини на уделу, већ само помиње могућност самосталног располагања уделом, као и право прече куповине (ако је предвиђено посебним законом); располагање се врши по правилима за ствари на којем удео постоји;
- Начелно, и код нас је сувласник “искључиви власник удела”, јер га може засебно заложити (регистрована залога или хипотека), самостално прибира плодове али и сноси трошкове и терете с њим повезане, може га се одрећи итд.

СУСВОЈИНА

право прече куповине сувласника

- У бившој Југославији било спорно да ли у погледу некретнина има права прече куповине сувласника – од 1963. напуштено у судској пракси, прво за земљиште, а потом и за зграде – разлог за ово потоње опет је била концепција етажне својине у АВГВ;
- Разлог за постојање је, као најопштији, поједноставење својинског односа на непокретности – *communio mater rixarum* (сусвојина је мајка спорења), јер право прече куповине води елиминисању сусвојине, док посебни разлози постоје код пољопривредног земљишта (спречавање уситњавања), и код неких покретних ствари;

СУСВОЈИНА

право прече куповине сувласника

- Код нас је новембра 1998. године Законом о промету непокретности уведено право прече куповине сувласника непокретности (непокретностима се по том закону сматрају: земљиште - пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште; зграде - стамбене, пословне, стамбено-пословне, економске и друге; посебни делови зграда - станови, пословне просторије, гараже и гаражна места; као и други грађевински објекти);
- Кад има више сувласника, предност има онај чији је постојећи удео већи, а ако су удели једнаки сувласник који продаје бира с ким ће од преосталих закључити уговор о продаји;

СУСВОЈИНА

право прече куповине сувласника

- Понуда се мора доставити свим имаоцима права прече куповине истовремено, препорученим писмом, а они исто тако морају да одговоре у року од 15 дана;
- Ако сувласник одбије или се не изјасни, губи право прече куповине (ћутање је одбијање);
- Одбијање траје годину дана, после мора поново;
- Ако продавац не понуди или прода под бољим условима од понуде, могућа тужба из права прекупа у субјективном року од 30 дана (годину дана код неформалног закључења уговора који се напада) одн. објективном од 2 године;
- У пракси се онемогућавала овера уговора о преносу сувласничког удела без потврде о праву прече куповине, данас јавни бележници упозоравају на то.

СУСВОЈИНА

право сувласника на целу ствар

- Овде су права сваког сувласника ограничена правима осталих, а уз то се јавља и посебно овлашћење, које је код искључиве својине невидљиво – право управљања (*ius administrandi*);
- Начелно, својинска овлашћења сувласник може да врши у оној мери у којој не вређа права осталих сувласника, а ако је тако нешто немогуће, онда их врши сразмерно величини свог удела;
- **Право на држање** се уређује споразумно, с тим што је уређење држања посао редовног управљања па у недостатку споразума начин држања може да одреди суд; само држање може бити договорено тако да сувласници држе свако неки физички део, или да поједини имају непосредну државину (за остале постоји посредна), или да дају ствар трећем у непосредну државину...

СУСВОЈИНА

право сувласника на целу ствар

- Одлука о начину вршења судржавине је увек опозива, опозив спада у редовно управљање;
- **Употреба ствари** зависи од тога да ли се њена корисна својства употребом исцрпљују или не; ако се не исцрпљују, сваки сувласник може ствар употребљавати сходно својим потребама, а ако се исцрпљују, онда сразмерно свом уделу;
- **Прибирање плодова** се врши сразмерно уделу;
- Сразмерно уделу се сnose терети и трошкови у вези с ствари;
- Наравно, споразумом се сва ова правила могу изменити.

СУСВОЈИНА

право управљања

- Управљање обухвата одлучивање о питањима која се тичу намене, одржавања, употребе, поверавања ствари и слично.
- Сувласници стварју управљају заједнички, с тим што се разликује правни режим редовног управљања и управљања преко граница редовног (тзв. ванредно управљање);
- У **послове редовног управљања** спадају послови који се тичу нормалног, наменског коришћења ствари и текући послови потребни за њено очување и одржавање (не и закуп, макар и краћи од 1 године), ту су и споразум о држању, употреби и коришћењу ствари међу сувласницима;

СУСВОЈИНА

право управљања

- О пословима редовног управљања сувласници одлучују већином мерено по уделитема, не главама сувласника, а ако је посреди посао неопходан за редовно одржавање, одлуку може да донесе и суд (упоредноправно, надгласани сувласник у оба ова случаја може да тражи обезбеђење од оних који чине већину);
- Послови **ванредног управљања** врше се само ако су сувласници једногласни, без могућности судске интервенције (упоредноправно постоји ипак могућност да управника именује суд, иако је споразум о поверавању управљања управнику посао ванредног управљања);
- У ванредно управљање спада промена намене ствари, располагање целом стварју, издавање у закуп, залагање целе ствари, веће поправке, заснивање службености и сл.

СУСВОЈИНА

право управљања

- Посебан третман тзв. хитних послова – реч је о пословима усмереним на отклањање настанка штете или даљег оштећења ствари, или опасности за трећег која потиче од ствари – ми немамо одредбу тако да су код нас дозвољени само под условима за пословодство без налога;
- Сувласници могу одредити једног или више од њих, или треће лице да буде управник, који је овлашћен да предузима послове редовног управљања, и који бар једном годишње мора да поднесе рачун. Спорно је којом се већином бира, а ако више лица врше ту функцију, одлучују већином гласова по главама, а не по уделима чак иако су сувласници.

СУСВОЈИНА

стицање

- Начелно сходна примена правила о стицању својине;
- На основу уговора (посебно заједничко грађење/ортаклук и уговорна деоба заједничке имовине), на основу одржаја (спорно да ли могу међусобно) и на основу самог закона (*communio incidens*) код смешеша или спајања, или прераде.

развргавање сувласничке заједнице

- Сваки сувласник увек може да тражи деобу, сем у време кад би другима тиме нанео штету, и тог се права не може трајно одрећи;
- Право на деобу не застарева;
- Питање у ком року се може пуноважно одрећи (5 година);
- Деобом треба сматрати и смањење броја сувласника;
- Врсте су физичка и цивилна, као и споразумна и судска деоба;
- Физичка: подела ствари, подела уз доплату, додела уз исплату;
- Цивилна: продајом и поделом цене према уделима.

развргавање сувласничке заједнице

- Из стилизација ЗОСПО произлази да је судска деоба увек прво физичка, а тек ако она није могућа или би довела до смањења вредности ствари, цивилна, с тим што суд увек кад није могућа физичка деоба сразмерно уделима има само могућност да иде на цивилну, а не и да одреди физичку деобу уз доплату или са исплатом;
- Наша судска пракса познаје судску деобу с доплатом или исплатом;
- Судска продаја је по правилу извршна, сувласници могу на њој учествовати а ако је ствар непокретна имају и право прече куповине;
- Код деобе земљишта уобичајено је установљавање службености;
- Сувласнику коме је припала ствар или њен део остали сувласници јамче за правне и материјалне недостатке у периоду од 3 године од деобе.

СУСВОЈИНА

заштита сусвојине

- Штити се петиторним и посесорним тужбама;
- Међусобна посесорна заштита (Рандина формула);
- Према правном схватању Грађанског одељења ВСС, од трећег лица сваки сувласник може тражити да му преда у државину целу ствар у сусвојини (чак и ако се остали сувласници томе противе, прим. М.Ж.), а од осталих сувласника може тражити само заснивање судржавине, што ће му суд досудити и у случају да тражи предају у искључиву државину (правно схватање још из 1992.);
- Није допуштен захтев којим се тражи само депоседовање једног од сувласника, а не и предаја ствари у судржавину.