

RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Mr. sc. Aleksandra Maganić, asistentica
Pravni fakultet Sveučilišta u Osijeku

UDK:
Ur.: 9. siječnja 2008.
Pr.: 24. siječnja 2008.
Pregledni znanstveni članak

Suvlasništvo, kao vlasništvo više osoba u izvršavanju suvlasničkih ovlasti na fizički nepodijeljenoj stvari, mogući je izvor potencijalnih sukoba suvlasnika. S obzirom da poremećaj ravnoteže interesa pojedinog suvlasnika i suvlasničke zajednice može rezultirati podnošenjem zahtjeva za razvrgnuće, treba ispitati koje su osnovne dvojbe koje se u realizaciji ovog instituta mogu pojaviti. U pokušaju da se pronađu najbolja rješenja, izvršit ćemo komparativnu usporedbu nekih problema suvlasništva i razvrgnuća suvlasničke zajednice u Austriji, Njemačkoj i Hrvatskoj. Osim normativne usporedbe, komparativni pregled trebao bi nam pružiti odgovore o sadržaju i pravnoj prirodi zahtjeva za razvrgnuće te mogućim zakonskim i ugovornim ograničenjima u podnošenju zahtjeva i njegovoj realizaciji. Središnji dio rada obuhvaća sporazumno i sudsko razvrgnuće, u kojem potonje otvara dvojbu treba li postupak razvrgnuća provoditi primjenom pravila parničnog ili izvanparničnog postupka, te koji kriterij mogu biti osnova za povlačenje crte jurisdikcijskog razgraničenja. Donošenje odluke o razvrgnuću traži i odgovor na pitanje kakva je pravna priroda odluke koja se postupku razvrgnuća donosi, a s obzirom na sadržaj pravne zaštite koji se tom odlukom pruža. Posebnu pozornost zaslužuju vrste diobe, odnosno pitanje imaju li pojedini načini razvrgnuća prioritet i može li sudska praksa biti kreator novih načina razvrgnuća. U vezi s tim osobito raduje činjenica da ZV omogućava znatno elastičniji pristup u odabiru mogućih načina razvrgnuća suda i stranka u odnosu na rješenja ABGB-a i BGB-a. Konačno, svrha analize nije samo puki presjek normativnih rješenja nego poticaj za pronalaženje najefikasnijeg pravnog puta za realizaciju zahtjeva za razvrgnuće i pružanje posebne, dodatne zaštite suvlasnicima kojima je zbog njihovih posebnih svojstava ta zaštita potrebna.

Ključne riječi: suvlasništvo, zajedničko vlasništvo, bračna stečevina, etažno vlasništvo, razvrgnuće suvlasništva, zahtjev za razvrgnuće, sporazumno razvrgnuće, sudsko razvrgnuće, vrste dioba.

1. UVOD

Suvlasništvo kao poseban oblik sudjelovanja više osoba u pravu vlasništva na istoj stvari kod kojeg svakom pojedinom suvlasniku pripada po neki dio prava vlasništva te stvari, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva,¹ ovlašćuje svakog suvlasnika da u odnosu na idealni dio stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu izvršava sve ovlasti koje pripadaju vlasniku, osim ako zakonom nisu propisana posebna ograničenja. Tako su primjerice granice izvršavanja suvlasničkih ovlasti određene prirodom idealnog dijela (čl. 37. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,² u nastavku: ZV), a u slučaju samostalnog pravnog raspolaganja idealnim, odnosno suvlasničkim dijelom, zabranom da se tim raspolaganjem dira u tuđa prava (čl. 37. st. 5., ZV). Osim posebnih pravnih pravila kojima su modificirane ovlasti suvlasnika glede idealnog, odnosno suvlasničkog dijela, ZV-om su definirane i granice izvršavanja prava vlasništva suvlasnika glede cijele stvari, osobito pravo na upravljanje (čl. 39.- 45., ZV), zaštitu (čl. 46., ZV) i razvrgnuće (čl. 47.-56., ZV). Usporedbom prava vlasništva samovlasnika koje ovlašćuje svojeg nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima (čl. 30. ZV), i prava vlasništva suvlasnika, očito je da je potonje značajno ograničeno modifikacijama nužnim za postojanje i opstanak suvlasničke zajednice, što rezultira relativizacijom stvarnopravnih ovlasti i zahtjeva (*Relativierung dinglicher Befugnisse und Ansprüche*).³

Iako suvlasništvo može nastati voljom (npr. pravni posao) i protiv volje (npr. spajanje ili prerada) budućih suvlasnika, moguće je predvidjeti brojne situacije u kojima pojedini suvlasnici neće više biti voljni koegzistirati u suvlasničkoj zajednici. Suizvršavanje prava vlasništva na fizički nepodijeljenoj stvari opterećeno je mogućim i potencijalnim sukobima koji mogu dovesti do prestanka zajednice. Stoga je pravo na razvrgnuće pravo svakog suvlasnika *sui generis*, preobražajno pravo temeljem kojega je svaki suvlasnik ovlašten zatražiti i ishoditi promjenu postojećeg stanja, s voljom ili čak i protiv volje drugih suvlasnika sve do prestanka suvlasničke zajednice kakva je do tada postojala.⁴

Komparativnom usporedbom pravnih pravila o suvlasništvu i razvrgnuću suvlasničke zajednice Austrije, Njemačke i Hrvatske otvaraju se i neke nove dimenzije problema suvlasništva. Osim nadasve zanimljivog problema pravne prirode zahtjeva za razvrgnuće suvlasništva,⁵ koji nema samo pravnoteoretske

¹ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 494.

² Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96., 68/98., 73/00., 114/01., 79/06.).

³ Schnorr, Randolph, *Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741-758 BGB)*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2004., str. 1.

⁴ Kačer, Hrvoje, *Dioba suvlasništva*, *Pravo u gospodarstvu*, 6/1999., str. 45.

⁵ U pravnoj teoriji postoji spor o tome je li zahtjev za razvrgnuće suvlasništva obveznopravni ili stvarnopravni zahtjev.

nego i praktične implikacije i mogućih, zakonom propisanih ograničenja u ostvarivanju zahtjeva za razvrgnuće, komparacija navedenih suvlasničkihopravnih sustava ukazuje da ne postoji jedinstveni pristup u pogledu mogućih načina razvrgnuća i prednosti koje pojedine vrste razvrgnuća u nekom sustavu mogu imati.

Isto tako, jedinstven pristup ne postoji ni u tome hoće li se zahtjev za razvrgnuće ostvarivati u parničnom ili izvanparničnom postupku. U Hrvatskoj se zahtjev za razvrgnuće ostvaruje u izvanparničnom postupku, osim ako između stranaka postoji spor o predmetu diobe i opsegu zajedničke stvari ili imovine u pogledu aktive i pasive i spor o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika ili veličini njihovih dijelova, prema čl. 267. Zakona o vanparničnom postupku,⁶ u nastavku: ZVP, u kojem slučaju će se o zahtjevu za razvrgnuće odlučivati u parničnom postupku. Osim toga, kriterij za razgraničenje parnične i izvanparnične jurisdikcije može biti i predmet razvrgnuća, odnosno određeni oblik suvlasništva, pa se odluka o diobi imovine u upotrebi bračnih drugova⁷ i bračne uštedevine⁸ (*eheliche Gebrauchsvermögen und eheliche Ersparnisse*) u austrijskom pravu donosi u izvanparničnom postupku, na zahtjev jednog od bračnih drugova, a u roku od godine dana od pravomoćnosti odluke o razvodu, ukidanju ili poništaju braka (§ 85., 95., Zakona o braku,⁹ u nastavku: EheG u svezi s §§ 93.-96. Zakona o izvanparničnom postupku,¹⁰ u nastavku: AußStrG 2003), što je izuzetak od pravila da se odluka o razvrgnuću suvlasničke zajednice donosi na temelju tužbe radi diobe (*Teilungsklage* prema § 830. Općeg građanskog zakona,¹¹ u nastavku: ABGB) koja se podnosi u parničnom postupku.

⁶ Zakon o sudskom vanparničnom postupku od 24. 7. 1934. (Službene novine br. 175). Na temelju Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. koji je stupio na snagu 31. prosinca 1991. (Narodne novine br. 73/91.), u nastavku: ZNPP, pravni propisi koji su bila na snazi 6. travnja 1941. primjenjivat će se u Republici Hrvatskoj kao pravna pravila ako su, sukladno posebnim propisima, do stupanja na snagu ovoga zakona, primjenjivana u Republici Hrvatskoj (čl. 1., ZNPP) te ako će se primjenjivat na odnose koji nisu uređeni važećim propisima i ako su u skladu s Ustavom i zakonima Republike Hrvatske (čl. 2., ZNPP). Tako se na temelju ZNPP-a u Republici Hrvatskoj primjenjuju pravna pravila Zakona o sudskom vanparničnom postupku od 24. 7. 1934. i Uvodnog zakona za zakon o sudskom vanparničnom postupku od 26. 7. 1934.

⁷ Imovina u upotrebi bračnih drugova jesu sve tjelesne stvari koje su za vrijeme trajanja bračne zajednice upotrebljavala oba bračna druga, tome pripadaju i stvari kućanstva i stan bračnih drugova (§ 81. st. 2., EheG). Ona obuhvaća ne samo predmete neophodne za život bračnih drugova, nego i sve ono čime su bračni drugovi koristili za vrijeme bračne zajednice, čak i ako je prouzrokovalo visoke troškove korištenja ili održavanja kao što su jahaći konj, vikendica ili dvorac., *Koziol, Helmut; Welsch, Rudolf*, Grundriss des bürgerlichen Rechts, Manz, Wien, 2006., str. 505.

⁸ Bračna ušteda obuhvaća novčane vrijednosti, neovisno o tome koje su one vrste, a koje su bračni drugovi prikupili za vrijeme trajanja bračne zajednice i koje se na uobičajeni način mogu vrednovati (§ 81. st. 3., EheG). Tako bračnoj uštedi pripada gotovina, uštedevina, vrijednosni papiri, plemeniti metali, umjetnički predmeti, zemljišta i sl., Cf. *ibid.* 506.

⁹ Ehegesetz (RGBl I 1938/807).

¹⁰ Außerstreitgesetz (BGBl I 2003/111).

¹¹ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (JGS 1811 /946).

U njemačkoj pravnoj teoriji postoji pak spor o tome treba li postupak razvrgnuća prosuđivati kao višestupanjski (*mehrstufige Aufhebungsverfahren*) ili jednostupanjski postupak (*einstufige Aufhebungsverfahren*), a ocjena o tome ovisit će o prosudbi pravne prirode zahtjeva za razvrgnuće.

Iznesene teze tek su okvir za dublje promišljanje o razvrgnuću suvlasničke zajednice u okviru kojeg ćemo se dotaknuti i pitanja terminologije, pravnih izvora i posebnih zakonskih režima za neke suvlasničke oblike kao što su bračna stečevina i etažno vlasništvo.

2. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE U AUSTRIJI

Suvlasništvo (*Miteigentum*) se u austrijskom pravu određuje kao svaki oblik zajednice vlasnika u kojoj vlasnička prava prema nepodijeljenom pravnom objektu nisu podijeljena prema ovlastima već su računski podijeljena na idealne dijelove (kvote).¹² Specifični oblik suvlasništva, odnosno podslužaj suvlasništva¹³ vlasništvo je određeno količinom, odnosno kvantitativno vlasništvo (*Quantitätseigentum*). Taj suvlasnički oblik uspostavlja više osoba nad određenom količinom stvari, pri čemu dijelovi nisu podijeljeni na kvote, već su određeni kvantumom (primjerice 100 kg pšenice koja je uskladištena u određenom silosu). Međutim, kako se kvantumi svakog trenutka mogu preračunati u kvote, razlikovanje vlasništva podijeljenog na idealne dijelove (kvote) i kvantitativnog vlasništva nije tako strogo. Unatoč tome, između navedenih suvlasničkih oblika razlike i nadalje ostaju u pogledu postupka razvrgnuća, jer se ono kod kvantitativnog vlasništva provodi prema posebnim pravilima,¹⁴ o čemu će biti riječi u okviru dionice zahtjeva za razvrgnuće i postupka razvrgnuća.¹⁵

Posebnost austrijskog pravnog uređenja je da ne postoji suglasnost o tome gdje povući crtu razgraničenja između suvlasništva i zajedničkog vlasništva. Kako bi se terminološki odredio onaj dio suvlasničkih odnosa koji zasigurno pripada suvlasništvu, upotrebljava se naziv *schlichte Miteigentum*, odnosno jednostavno suvlasništvo, a zajedničko vlasništvo naziva se *Gesamthandseigentum*. Kao osnovna karakteristika zajedničkog vlasništva ističe se nemogućnost zajedničara da samostalno raspolažu sa stvari koja se nalazi u zajedničkom vlasništvu. Ipak, prema starijim, ali ne i dovoljno obrazloženim stavovima, smatra se da zajedničko vlasništvo nije imanentno austrijskom pravnom sustavu.¹⁶

¹² Das Miteigentum ist jene Form der Eigentumsgemeinschaft, bei der das Eigentumsrecht bei ungeteiltem Rechtsobjekt nicht nach Befugnissen, sondern nach Bruchteilen (Quoten) rechnerisch geteilt ist, *Spielbühler* u: *Feil, Erich*, Miteigentum: eine systematische Darstellung für die Praxis, Wien, Linde, 1997. str. 11.

¹³ Unterfall des Miteigentums, *Bydlinski* u: *Feil*, Ibid.

¹⁴ *Koziol / Welser*, op. cit. (bilj. 7), str. 294.

¹⁵ Vidi Ad. 2.2. i 2.3.

¹⁶ *Klang* u: *Koziol / Welser*, op. cit. (bilj. 7), str. 294.

Možda je upravo iznesen stav razlog za nesuglasnost o tome što čini predmet zajedničkog vlasništva, pa se tako primjerice zajednica imovine bračnih drugova (*Gütergemeinschaft*) prema nekim autorima smatra zajedničkim vlasništvom,¹⁷ ali se vlasništvo bračnih drugova obuhvaćeno zajednicom imovine u zemljišnu knjigu može upisati samo određenjem idealnih dijelova (kvota), što je zapravo karakteristika jednostavnog suvlasništva. Istovremeno, postavlja se pitanje treba li u zemljišnu knjigu upisati i zabranu otuđenja vlasništva bračnih drugova, jer raspolaganje samo jednog bračnog druga njegovim dijelom za vrijeme trajanja zajednice imovine ne bi proizvodilo stvarnopravne učinke. Smatra se da bi obostrani upis zabrane otuđenja ili opterećenja bio najbolje rješenje.¹⁸

Vlasništvo stana bračnih drugova također se smatra zajedničkim vlasništvom,¹⁹ ali se na njega od 1. srpnja 2002. primjenjuju pravila o partnerstvu vlasnika, odnosno *Eigentümerpartnerschaft* prema § 56. st. 8. austrijskog Zakona o stambenom vlasništvu,²⁰ u nastavku: öWEG 2002. Međutim, iako se partnerstvo vlasnika definira kao pravna zajednica dvaju fizičkih osoba koje su zajedno vlasnici jednog objekta stambenog (etažnog) vlasništva,²¹ zakon propisuje da svaki od partnera može biti vlasnik samo polovine odgovarajućeg suvlasničkog dijela koji ne smiju biti različito opterećeni (§ 13. st. 2. öWEG 2002), odnosno time su dijelovi suvlasnika unaprijed određeni što je karakteristika upravo (jednostavnog) suvlasništva.

Nema dvojbe da vlasništvo članova komanditnog i javnog trgovačkog društva, koje je namijenjeno ostvarenju zajedničkog cilja jest zajedničko vlasništvo.²²

2.1. PRAVNI IZVORI SUVLASNIŠTVA I RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE U AUSTRIJI

Suvlasništvo je u Austriji uređeno drugim dijelom Općeg građanskog zakonika kojim se uređuju stvarna prava, a u okviru 2. odsječka kojim se uređuju vlasnička prava (§ 361., ABGB) i 16. odsječka kojim se uređuje zajednica vlasništva i ostala stvarna prava (§§ 825.-858., ABGB). § 361. ABGB-a koji nosi naslov suvlasništvo, načelna je odredba kojom se ističe da je suvlasništvo vlasništvo više osoba na stvari, te da se suvlasnici u odnosu na cijelu stvar smatraju jednom osobom, odnosno da u odnosu na posebne, suvlasničke dijelove koji im mogu biti dodijeljeni, svaki suvlasnik ima potpuno vlasništvo. Detaljniju regulaciju suvlasništva sadrže §§ 825.-858. ABGB-a koji

¹⁷ *Fenyves* u: *Koziol / Welser*, Cf. *ibid.*, str. 295.

¹⁸ *Feil*, op. cit. (bilj. 12), str. 13.-14.

¹⁹ Cf. *ibid.*, str. 12.

²⁰ *Wohnungseigentumsgesetz* (BGBl I 2002/70 idF BGBl I 2006/124).

²¹ *Dirnbacher; Wolfgang*, *Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2006*, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006.

²² *Kastner* u: *Koziol / Welser*, op. cit. (bilj. 7), str. 294.

obuhvaćaju i uređenje prava na razvrgnuće suvlasničke zajednice (§ 830., ABGB).

Iako u austrijskoj pravnoj teoriji i praksi ne postoji jedinstven stav o tome pripada li imovina bračnih drugova i vlasništvo nad stanom bračnih drugova u zajedničko vlasništvo ili jednostavno suvlasništvo, zbog specifičnosti odredaba kojima se uređuju ovi suvlasnički oblici i pravila o razvrgnuću suvlasničke zajednice, kao pravne izvore treba spomenuti i pravila o diobi imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede (§§ 81.-98., EheG).

S obzirom da se na stan bračnih drugova primjenjuju pravila o partnerstvu vlasnika (§ 56. st. 8., öWEG 2002), te da za partnerstvo vlasnika vrijede pravila 16. odsječka, drugog dijela ABGB-a o zajednici vlasnika (§ 13. st. 1., öWEG 2002), na razvrgnuće partnerstva vlasnika će se, osim posebne zakonske odredbe öWEG 2002 (§ 13. st. 6.) supsidijarno primjenjivati i pravila ABGB-a o razvrgnuću (§ 830.).

Kako se odluka o diobi imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede donosi u izvanparničnom postupku, na odgovarajući način primijenit će se i pravila AußStrG 2003. Osim pravila 2. dijela, 4. odsječka AußStrG 2003 kojima su uređeni bračni postupci (§§ 93.-96.), u postupku diobe primjenjivat će se i pravila 1. dijela u kojima su sadržana opća pravila izvanparničnog postupanja prema AußStrG 2003 (§§1.-80.).

U svim drugim slučajevima u kojima se se odluka o razvrgnuću suvlasničke zajednice donosi nakon podnošenja tužbe na diobu, postupak razvrgnuća će se provesti prema pravilima parničnog postupka, što nalaže odgovarajuću primjenu pravila austrijskog Zakonika o građanskom procesu,²³ u nastavku: öZPO.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice nije provedeno donošenjem odluke o razvrgnuću u parničnom ili izvanparničnom postupku, pa će se u slučaju da se tuženik protivi pokoriti sudskoj odluci, ovrha donesene odluke provesti prema pravilima Ovršnog zakonika,²⁴ u nastavku: EO. Osim toga, kada je predmet diobe zemljište, moguća je i dobrovoljna sudska prodaja koja se u izvanparničnom postupku provodi primjenom pravila o dobrovoljnoj prodaji zemljišta (*freiwillige Feilbietung*) prema §§191.-198. AußStrG 2003. Osnovne pretpostavke ovakve vrste prodaje zemljišta su da je između svih suvlasnika postignut sporazum o prodaji i uvjetima prodaje.²⁵

Konačno, upis suvlasništva u zemljišne knjige vrši se primjenom pravila Općeg zakona o zemljišnim knjigama,²⁶ u nastavku: GBG.

²³ Zivilprozessordnung (RGBI 1895/113).

²⁴ Exekutionsordnung (RGBI 1896/79).

²⁵ *Feil*, op. cit. (bilj. 12), str. 98.-99.

²⁶ Allgemeines Grundbuchgesetz 1955 BGBl 39.

2.2. ZAHTJEV ZA RAZVRGNUĆE

2.2.1. O pravnoj prirodi zahtjeva za razvrgnuće

Svaki suvlasnik, koji je neograničeni vlasnik svog idealnog, odnosno suvlasničkog dijela, a čije pravo nije ograničeno vremenom ni nekim drugim uvjetom, ima bezuvjetan zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice.²⁷

U austrijskoj pravnoj teoriji ne postoji suglasnost o tome kakva je pravna priroda zahtjeva za razvrgnuće. Dok pojedini autori smatraju da se radi o stvarno-pravnom zahtjevu,²⁸ a drugi o obveznopravnom zahtjevu²⁹, odnosno zahtjevu *sui generis*,³⁰ u novijoj judikaturi zauzet je stav da se radi o obveznopravnom zahtjevu.³¹ Ipak, analizirajući zahtjev za razvrgnuće moramo konstatirati da on sadrži i obveznopravne i stvarnopravne elemente, pa je određenje njegove pravne prirode teško moguće. Stoga bi se mogao okarakterizirati kao fenomen stvarnog prava sa snažnim elementima obveznog prava.³²

Polazište za određenje pravne prirode zahtjeva za razvrgnuće čini zakonski tekst, odnosno mjesto koje zahtjev za razvrgnuće zauzima u okviru odredbi kojima se uređuje suvlasništvo, odnosno još šire, u okviru odredbi ABGB-a. U opisu pravnih izvora suvlasništva u Austriji³³ već je naglašeno da se odredbe o suvlasništvu nalaze u dijelu ABGB-a kojim se uređuju stvarnopravni odnosi, a zahtjev za razvrgnuće definiran je u okviru 16. odsječka kojim se uređuju zajednica vlasnika i ostala stvarna prava, te iz toga proizlazi da je razvrgnuće suvlasništva u nomotehničkom smislu stvarnopravni fenomen. Osim toga, u prilog tome da je zahtjev za razvrgnuće stvarnopravne naravi jest bezuvjetnost zahtjeva te ograničeni disponibilitet u odricanju od zahtjeva i zaključivanju sporazuma o diobi.³⁴

Nasuprot tome, obveznopravni elementi zahtjeva za razvrgnuće kriju se u obvezi suvlasnika da u postupanju vode računa o interesima zajednice, odnosno drugih suvlasnika, ograničenjem u podnošenju zahtjeva. Tako se zahtjev za razvrgnuće ne može podnijeti u nevrijeme (*Unzeit*) ili na štetu drugih suvlasnika (*Nachteil der übrigen*).³⁵

Time zapravo dolazimo do paradoksalne situacije u kojoj se načelna bezuvjetnost zahtjeva za razvrgnuće tumači u prilog njegove stvarnopravne

²⁷ Feil, op. cit. (bilj. 12), str. 75.

²⁸ Randa u: Ziehensack, Helmut, Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft, Manz, Wien, 1998., str. 42.

²⁹ Frotz, Gamerith u: Feil, op. cit. (bilj. 12), str. 76.

³⁰ Binder u: Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 42.

³¹ MietSlg 45.030(=WoBl 1994/10); 37.050/8 (=SZ 57/45 = Jbl 1985, 165); 33.055 (JBl 1982, 209).

³² Phänomen des Schuldrechts mit starken Elementen des Schuldrechts., Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 43.

³³ Vidi Ad. 2.1.

³⁴ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 41.

³⁵ Cf. ibid., str. 43.

naravi, a zakonom propisana ograničenja u podnošenju zahtjeva, koja sprečavaju njegovo podnošenje u nevrijeme ili na štetu drugih, dakle u tom smislu uvjetovanost podnošenja zahtjeva za razvrgnuće tumači u prilog obveznopravnoj naravi zahtjeva.

Konačno, u austrijskoj pravnoj teoriji istaknuto je da je teorijski spor o pravnoj prirodi zahtjeva za razvrgnuće irelevantan sa stajališta praktičnog postupanja sve dok postoji jedinstvo o opsegu i pravnim posljedicama zahtjeva. U tom smislu je pitanje sprečavaju li zakonom propisana ograničenja zahtjeva za razvrgnuće provedbu zahtjeva za razvrgnuće u sudskom postupku (dilatorni prigovor) ili ga ona isključuju (pravno sprečavajući prigovor) samo akademski relevantno.³⁶ Za razliku od toga, u njemačkoj pravnoj teoriji istaknut je potpuno oprečan stav koji upozorava da različit pristup pravnoj prirodi zahtjeva za razvrgnuće može rezultirati različitim pravnim posljedicama,³⁷ a koji će biti obrazložen i opisan u posebnom dijelu ovog rada.³⁸

2.2.2. Ograničenja zahtjeva za razvrgnuće (*Teilungshindernisse*)

Zahtjev za razvrgnuće je bezuvjetan zahtjev. On ne mora biti obrazložen i ne zastarijeva. Jednostrani zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice isključen je samo ako postoji izričita zakonska odredba kojom se zahtjev isključuje ili ako se zbog posebnih pravnih razloga za postojanjem zajednice, isključenje zahtjeva za razvrgnuće provodi prema zakonu.³⁹ Isključenje zahtjeva za razvrgnuće u pravilu je privremenog karaktera i traje sve do prestanka okolnosti uslijed kojih bi podnošenje zahtjeva bilo nedopušteno.

Zakonski okvir ograničenja zahtjeva za razvrgnuće određen je § 830. reč. 2. ABGB-a koji propisuje da suvlasnik može u pravilu zahtijevati i razvrgnuće zajednice; ali ne u nevrijeme ili na štetu drugih.⁴⁰ Time su propisana dva samostalna razloga za isključenje zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice, što proizlazi iz upotrijebljenog veznika *ili*.

Nevrijeme je objektivna okolnost koja postoji mimo sudionika i proizlazi iz svojstava same stvari, ona djeluje prema svim sudionicima na jednak način i u danom vremenu diobu čini nesvrshodnom i za oba dijela štetnom.⁴¹ Prema sudskoj praksi nevrijeme postoji samo u slučaju neuobičajenih gospodarskih okolnosti, zatim u slučaju pravnih nejasnoća u svezi sa sudskim ili upravnim postupkom koji je u tijeku, konkretnih budućih bitnih pravnih promjena (stvarnog, obiteljskog ili obveznog prava) poteškoća u svezi s teretima ili stanjem zajedničke stvari. Nasuprot tome, smanjenje vrijednosti novčane valute

³⁶ Cf. *ibid.*, str. 42.

³⁷ *Schnorr*, op. cit. (bilj. 3.).

³⁸ *Vidi Ad. 3.2. 1.*

³⁹ *Feil*, op. cit. (bilj. 12), str. 76.

⁴⁰ Er kann in der Regel auch die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen, doch nicht zur Unzeit, oder zum Nachtheile der übrigen. (§ 830. reč. 2. ABGB).

⁴¹ *Ziehensack*, op. cit. (bilj. 28), str. 98.

u svezi s inflatornim razvojem ne predstavlja nevrijeme.⁴² Osim toga, nevrijeme postoji i u slučaju lošeg građevinskog stanja kuće, ako se sredstva potrebna za radove na kući mogu lako pribaviti i ako se popravkom može očekivati povećanje prodajne cijene objekta.⁴³ Nevrijeme je prihvaćeno i u slučaju krajnje nejednakog interesnog položaja suvlasnika i eklatantnog imovinskopravnog prikraćenja tuženog suvlasnika.⁴⁴

Pitanje hoće li singularni sukcesor biti vezan uz odricanje od zahtjeva za razvrgnuće svog prednika, ovisit će o tome smatra li se ugovoranje takve zabrane razvrgnuća stvarnopravnim ili obveznopravnim ugovorom. Najviši sud u Austriji (*Oberster Gerichtshof* – OGH) zauzeo je stav da se radi o obveznopravnom ugovoru uz koji novi vlasnik nije vezan, čak i u slučaju da je bio upoznat sa sadržajem ugovora.⁴⁵

Podnošenje zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice na štetu drugih mora ispunjavati određene pretpostavke koje mogu biti objektivne ili subjektivne naravi. Tako se šteta za druge može izvesti iz objektivnih, zajedničkih interesa svih protivnika diobe, bez odmjeravanja interesa predlagatelja i protivnika diobe. Ali, ako šteta za druge rezultira iz subjektivne usporedbe interesa jednog ili pojedinih protivnika diobe, ta okolnost dolazi u obzir kao razlog za isključenje zahtjeva za razvrgnuće, ali je neophodno usporediti interese predlagatelja i protivnika diobe.⁴⁶ Odgoda razvrgnuća suvlasničke zajednice moguće je samo ako se radi o prolaznim okolnostima.⁴⁷

Judikatura je kao štetu prema drugima, a u svezi sa zahtjevom za razvrgnuće vrednovala starost (maloljetnost ili visoku starosnu dob povezanu s bolešću) i prijeteće financijske poteškoće na temelju poreznog prava.⁴⁸ Međutim, visoka starost ili bolest jednog suvlasnika ne predstavljaju trajno stanje koje sprječava diobu.⁴⁹ Osim toga, okolnost koja sprječava razvrgnuće može biti i postupak razvoda braka.⁵⁰ Subjektivne okolnosti koje sprječavaju razvrgnuće mogu biti i na strani podnositelja zahtjeva za razvrgnuće kao što su ostvarivanje zahtjeva protivno pravilima povjerenja u promet i šikana.⁵¹ Opasnost da će suvlasnik ostati bez “krova nad glavom” (*dröhende Obdachlosigkeit*), zatim opasnost od gubitka egzistencije gubitkom poslovnog prostora sudska praksa u osnovi priznaje kao subjektivne poteškoće, ali s obzirom da protivnik diobe ne može

⁴² Cf. *ibid.* 102.

⁴³ EvBl 1958/330 = SZ 31/79; EvBl 1965/253 = JBl 1965, 207; SZ 41/185 = EvBl 1969/234 = MietSlg 20 044, JBl 1982, 209 = MietSlg 33.055.

⁴⁴ SZ 41/185 = EvBl 1969/234 = MietSlg 20.044.

⁴⁵ SZ 40/61; EvBl 1972/199; JBl 1973, 465; EvBl 1979/30 = MietSlg 19.074.

⁴⁶ *Feil*, op. cit. (bilj. 12), str. 93.

⁴⁷ SZ 45/14Č Miet 42.033; wobl 1994/10; SZ 69/169, JBl 1997, 721.

⁴⁸ *Ziehensack*, op. cit. (bilj. 28), str. 104.

⁴⁹ *Dittrich Robert; Tades, Halmuth*, Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, Manz, Wien, 2007., str. 358.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ziehensack*, op. cit. (bilj. 28), str. 104.

dokazati da su one privremenog karaktera, ne mogu se smatrati okolnostima koje sprječavaju razvrgnuće.⁵²

Zahtjev za razvrgnuće može se isključiti odricanjem od podnošenja zahtjeva u određenom vremenskom periodu (§ 831., ABGB). Isključenje se provodi na temelju sporazuma svih ili pojedinih suvlasnika ili odredbom o posljednjoj volji. Nema zahtjeva u pogledu forme ugovora, pa je moguć usmeni sporazum ili konkludentno odricanje.⁵³ Odricanje može biti pozitivno formulirano kao obveza suvlasnika na trajanje zajednice, pri čemu je prodaja dijela uvijek moguća, jer se zabrana odnosi samo na § 830. ABGB-a, odnosno na podnošenje tužbe na diobu.⁵⁴ U odnosu između ugovornih partnera odricanje od zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice djeluje kao okolnost koja sprječava diobu, pa će se podnesena tužba na diobu odbaciti. Ipak, iako sporazum o odricanju od zahtjeva za razvrgnuće znači nemogućnost podnošenja zahtjeva za razvrgnuće u određenom vremenskom periodu, koji može biti i do smrti suvlasnika koji se zahtjeva odrekao, razvrgnuće suvlasničke zajednice dopustit će se ako za to postoje važni razlozi. Smatra se da važni razlozi postoje ako trajanje zajednice više ne bi bilo prihvatljivo, pa tako u obzir mogu doći i neskrivljeni razlozi drugih suvlasnika.⁵⁵

Osim već opisanih okolnosti koje sprječavaju zahtjev za razvrgnuće prema ABGB-u, posebna zakonska ograničenja u podnošenju zahtjeva za razvrgnuće propisana su EheG-om i öWEG 2002. Tako u slučaju da su bračni drugovi zajedničku kuću namijenili kao stan bračnih drugova, razvrgnuće suvlasničke zajednice ne može se u pravilu tražiti prije premještanja stana bračnih drugova u drugo mjesto ili prestanka bračne zajednice.⁵⁶ Ova okolnost koja sprječava razvrgnuće ne prestaje time što je jedan od bračnih drugova jednostrano raskinuo bračnu zajednicu ili time što je iselio iz stana.⁵⁷ U slučaju da samo dio zemljišta služi kao stan bračnih drugova, postupak će se provesti prema pravilima izvanparničnog postupka, jer dioba imovine u upotrebi bračnih drugova prema §§ 81. ff EheG-a koja se provodi u izvanparničnom postupku ima prednost u odnosu na razvrgnuće suvlasničke zajednice prema § 830. ABGB-a. Tek kada se zahtjev za podjelom imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede ugasi,⁵⁸ dolazi do realizacije općeg zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice nad stvarima u suvlasništvu bračnih drugova.⁵⁹

Ako je zahtjev za diobu imovine u upotrebi bračnih drugova podnesen u pogledu stvari koje njome nisu obuhvaćene, odnosno koje su prema § 82.

⁵² Feil, op. cit. (bilj. 12), str. 94.

⁵³ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 65.

⁵⁴ Cf. Ibid., str. 66.

⁵⁵ Cf. Ibid., str. 71.-72.

⁵⁶ RZ 1960, 29 = JBl 1960, 299 = SZ 32/147 = EFSlg 1558; JBl 1961, 634; 26. 4. 1966. RZ 1966, 147 = MietSlg 18.001 = EFSlg 6723.

⁵⁷ EFSlg 48.572.

⁵⁸ Zahtjev za diobu bračne imovine u upotrebi i bračne uštede gasi se protekom jedne godine od pravomoćnosti odluke o razvodu, ukidanju ili poništaju braka (§ 95., EheG).

⁵⁹ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 264.

EheG-a isključene⁶⁰ on će se odbaciti kao nedopušten. Ako je sporno pripadaju li stvari čija se dioba treba provesti u imovinu u upotrebi bračnih drugova ili ne, odluku o tome donijet će sud koji postupak provodi, odnosno on će taj predmet uputiti nadležnom sudu. Međutim, u slučaju da pojedine stvari ne pripadaju imovini o čijoj se diobi odlučuje u izvanparničnom postupku, izvanparnični sud nije ovlašten predmet uputiti nadležnom sudu da postupak provede u parničnom postupku, nego će u tom slučaju zahtjev za diobu odbaciti kao nedopušten.⁶¹

Partnerstvo vlasnika, odnosno *Eigentümerpartnerschaft* može prestati razvrgnućem, te će se u tom slučaju na odgovarajući način primijeniti odredbe o zahtjevu za razvrgnuće prema § 830. ABGB-a. Osim već poznatih ograničenja zahtjeva za razvrgnuće koja se tiču isključenja zahtjeva u nevrijeme ili zbog nanošenja štete drugima, § 13. st. 6. öWEG 2002 sadrži posebnu odredbu kojom uređuje modalitete ograničenja zahtjeva za razvrgnuće partnerstva vlasnika. Tako je propisano da se zahtjev za razvrgnuće ugovorom može isključiti ako je sastavljen u pisanoj formi i ako je isključenje tužbe na diobu ograničeno vremenskim rokom od tri godine od zaključenja ugovora (§ 13. st. 6. reč. 1. öWEG 2002). Ugovor o isključenju zahtjeva za razvrgnuće može se produžiti i nakon proteka trogodišnjeg roka, za što je potrebno ponovno zaključiti sporazum u pisanoj formi (§ 13. st. 6. reč. 3., öWEG 2002). Automatsko produženje roka isključenja zahtjeva za razvrgnuće nije moguće.⁶²

Iznimno, isključenje zahtjeva za razvrgnuće partnerstva vlasnika moguće je i na duži period ili na neograničeno vrijeme ako bi trogodišnje isključenje za jednog od bračnih drugova zbog važnih razloga, primjerice radi visoke starosne dobi bilo nepravedno (§ 13. st. 6. reč. 2., öWEG 2002). Time nisu obuhvaćeni svi važni razlozi zbog kojih bi neograničeno isključenje zahtjeva za razvrgnuće bilo moguće. Naime, öWEG 2002 samo je egzemplifikativno naveo visoku starosnu dob kao jedan od mogućih važnih razloga za produljeno ili neograničeno isključenje zahtjeva za razvrgnuće.

Ipak, ako su partneri bračni drugovi i ako objekt etažnog (stambenog) vlasništva služi najmanje jednom od njih za zadovoljenje njegovih neodgodivih stambenih potreba, zahtjev za diobu drugog bračnog druga je za vrijeme trajanja braka nedopušten (§ 13. st. 6. reč. 4., öWEG 2002). Međutim, nedopuštenost zahtjeva za razvrgnuće za vrijeme trajanja braka odnosi se samo na stan koji je kvalificiran kao stan za zadovoljenje njegovih stambenih potreba. Izvan dometa ove odredbe ostaju drugi objekti u stambenom vlasništvu bračnih drugova kao partnerstva vlasnika.⁶³

⁶⁰ Tako diobom nisu obuhvaćene stvari koje je jedan bračni drugi unio u brak, naslijedio ili stekao darovanjem, zatim stvari koje služe osobnoj upotrebi jednog bračnog druga ili obavljanju njegovog posla, pripadaju tvrtki ili su dio u tvrtki, osim ako se ne radi o novčanom ulogu (§ 82. st. 1. t. 1.-4., EheG).

⁶¹ Feil, op. cit. (bilj. 12), str. 92.-93.

⁶² Dirnbacher, op. cit. (bilj. 21), str. 110.

⁶³ Cf. ibid., str. 111.

Osim toga, ako zajednički objekt stambenog vlasništva služi za zadovoljenje neodgodivih stambenih potreba maloljetnog partnera, tužba na diobu drugog partnera isključena je za vrijeme njegove maloljetnosti (§ 13. st. 6. reč. 5.).

Zajedničko etažno (stambeno) vlasništvo bračnih drugova neće prestati pravomoćnošću odluke o razvodu, ukidanju ili poništaju braka. U slučaju da niti jedan od bračnih drugova ne zatraži diobu njihovog zajedničkog etažnog stambenog vlasništva, ono će nastaviti egzistirati u obliku partnerstva vlasnika. Prema § 15. st. 1. öWEG 2002 protekom jednogodišnjeg roka od pravomoćnosti odluke o razvodu, ukidanju ili poništaju braka zahtjevu za diobu ne može se uputiti prigovor nevremena ili štete za druge. Otpadanje prigovora nevremena ili štete za druge (§ 830., ABGB) znači da se istekom roka od godine dana nakon prestanka braka partnerstvo vlasnika prijašnjih bračnih drugova može lakše razvrgnuti od svih drugih partnerstva vlasnika (ili nebračnih partnera).⁶⁴

2.3. POSTUPAK RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Prema austrijskom stvarnopravnom sustavu razvrgnuće suvlasničke zajednice moguće je na temelju sporazuma suvlasnika o razvrgnuću ili u sudskom, u pravilu parničnom, postupku tužbom na diobu prema § 830. ABGB-a. Iznimno, postupak diobe imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede prema §§ 81. ff EheG-a provodi se u izvanparničnom postupku. Iako zakonodavac može postupak razvrgnuća urediti kao jedinstveni ili višestupanjski model, smatra se da ABGB propisuje jedinstveni model postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice u kojem odluku treba donijeti ne samo o tome je li razvrgnuće moguće i dopušteno, nego i o tome na koji način će se razvrgnuće provesti.⁶⁵ Ipak, neki autori smatraju da se sudsko ostvarenje zahtjeva za razvrgnuće provodi u tri stupnja – prvi stupanj je tužba na diobu, drugi – konstitutivna odluka suda o razvrgnuću i treći – provedba odluke o razvrgnuću.⁶⁶

Okosnicu postupka razvrgnuća čini § 841. reč. 1. i 2. ABGB-a koji propisuje da se u postupku razvrgnuća neće primjenjivati pravila o većinskom glasovanju,⁶⁷ odnosno da diobu treba provesti na temelju suglasnosti svih suvlasnika,⁶⁸ čime se u postupku razvrgnuća primarno preferira izvansudska nagodba. Tek u § 841. reč. 3. ABGB-a zakon propisuje kako postupiti u slučaju da suvlasnici nisu suglasni. Iako iz zakonskog teksta ne proizlazi o kakvoj nesuglasnosti je riječ, smatra se da se ona odnosi na nesuglasnost suvlasnika u pogledu načina diobe

⁶⁴ Cf. *ibid.*, str. 127.

⁶⁵ Postupak razvrgnuća treba pružiti odgovore na pitanja *Ob*, odnosno je li razvrgnuće dopušteno i *Wie*, odnosno na koji način će se razvrgnuće provesti. Odluka o tome na koji način će se dioba provesti smatra se tužbom na diobu u užem smislu (*Teilungsklage ieS*), *Ziehensack*, op. cit. (bilj. 28), str. 201.

⁶⁶ *Schwimann / Hofmeister / Eglmeier* u: *Feil*, op. cit. (bilj. 12), str. 77.

⁶⁷ Bei der nach aufgehobener Gemeinschaft vorzunehmende Teilung der gemeinschaftlichen Sache gilt keine Mehrheit der Stimmen (§ 841. reč. 1. ABGB).

⁶⁸ Die Teilung muß zur Zufriedenheit eines jeden Sachgenossen vorgenommen werden (§ 841. reč. 2., ABGB).

ili još uže, na provedbu fizičke diobe. Smatra se da to proizlazi iz zakonskog teksta koji spominje dijeljenje u smislu podjele dijelova, a osim toga civilna dioba je uređena tek u § 843. ABGB-a.⁶⁹ Tako će se nesuglasnost suvlasnika o tome kojem suvlasniku će pripasti koji dio fizički podijeljene stvari rješavati slučajnim odabirom ili izabranim sucem, a u slučaju da suvlasnici nisu suglasni ni u pogledu navedenih metoda – odlučit će sudac.⁷⁰

2.3.1. *Razvrgnuće suvlasničke zajednice na temelju sporazuma stranaka*

Sporazum stranaka o diobi (*Teilungsvereinbarung*) sporazum je svih suvlasnika o bitnim elementima razvrgnuća suvlasničke zajednice, odnosno o tome je li razvrgnuće dopušteno i na koji način će se ono provesti. Privatnopravni sporazum suvlasnicima omogućava izbor načina razvrgnuća koji se u sudskom postupku ne bi mogao ostvariti. S obzirom da su kao jedini zakonom propisani modaliteti razvrgnuća fizička (§ 841., ABGB) i civilna dioba (§ 843., ABGB), suvlasnici bi mogli ugovoriti i neki pogodniji način razvrgnuća koji bi odgovarao okolnostima konkretnog slučaja kao što je primjerice razvrgnuće isplatom ili isključenje jednog suvlasnika i nastavak manje suvlasničke zajednice.⁷¹

Sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice neformalan je ugovor. Međutim, ako je sporazum dio bračnog ugovora, on mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta (§ 1. st. 1. b Zakona o obveznom sudjelovanju javnih bilježnika,⁷² u nastavku: NZwG). Ako se radi o razvrgnuću pokretnih stvari, povreda forme sporazuma o razvrgnuću može se sanirati provedbom ugovora. Nasuprot tome, ako sporazum o razvrgnuću nekretnina ne udovoljava zahtjevima forme, on neće proizvoditi pravne učinke. U tom slučaju nedostatak forme može se otkloniti samo novim sporazumom zaključenim u potrebnom obliku.⁷³

Singularni sukcesori nisu vezani sporazumom o razvrgnuću koji je zaključio njihov prednik budući da sporazum vrijedi samo između osoba koje su ga zaključile. Iznimno, pravni sljednik bit će vezan uz sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice ako vezanost uz sporazum proizlazi iz sporazuma svih sudionika u okviru preuzimanja ugovora.⁷⁴

Ispunjenje sporazuma o razvrgnuću može se ostvarivati samo zahtjevom za ispunjenje sporazuma, a ne podnošenjem tužbe prema § 830. ABGB-a. U postupku je pozivanje na sporazum o razvrgnuću materijalnopravni prigovor koji isključuje ne samo sudsko ostvarivanje zahtjeva za razvrgnuće nego i prigovore nevremena i štete za druge.⁷⁵

⁶⁹ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 203.

⁷⁰ Können sie nicht einig werden; so entscheidet das Los, oder ein Schiedsmann, oder, wenn sie sich über die Bestimmung der einen oder andern dieser Entscheidungsarten nicht einhellig vereinigen, der Richter (§ 841. reč. 3., ABGB).

⁷¹ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 206.

⁷² Notariatszwangsgesetz (RGrB 1871/76).

⁷³ Cf. Ibid., str. 207.-208.

⁷⁴ MietSlg 25.132, 26.045, 29.074.

⁷⁵ EvBl 1965/47, 1966/351.

2.3.2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice u sudskom postupku

Ako između stranaka ne postoji sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice, razvrgnuće će se provesti u parničnom postupku, podnošenjem tužbe na diobu (§ 830., ABGB). Iznimno, dioba imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede provodi se u izvanparničnom postupku (§§ 81., EheG, § 93.-96., AußStrG 2003). Posebna pravila kojima se pojednostavljuje postupak razvrgnuća vrijede za kvantitativno vlasništvo. Kako se ono odnosi na vlasništvo nad određenom količinom istovrsnih stvari i kako je količina stvari koja pripada svakom suvlasniku utvrđena, tužba je usmjerena na izdvajanje odgovarajuće količine stvari (*Quantitätsvindikation; Mengevindikation*).⁷⁶

Aktivna i pasivna legitimacija za podnošenje tužbe na diobu pripada suvlasnicima. Tužba se podnosi protiv svih suvlasnika koji se ne nalaze na aktivnoj strani. Smatra se da tužbom treba obuhvatiti i one suvlasnike koji su suglasni s diobom jer su svi suvlasnici jedinstveni i nužni suparničari (§ 14., öZPO). U austrijskoj pravnoj literaturi zastupljeno je mišljenje da povlačenje tužbe na diobu jednog od suvlasnika ne sprječava nastavak postupka, ako dotadašnji tužitelji prije zaključenja glavne rasprave tužbom obuhvate i suvlasnika koji je tužbu povukao.⁷⁷ Smatramo da bi u tom slučaju ostali tužitelji ipak tužbom odmah morali obuhvatiti tužitelja kao tuženika, jer bi se u protivnome radilo o nedostatku procesne pretpostavke zbog koje sud ne bi smio poduzeti daljnju radnju – zaključivanje glavne rasprave, nego bi zbog nedostatka pasivne legitimacije tužbu trebao odbaciti.

Tužba na diobu osim općih zahtjeva prema §§ 75. i 226., öZPO mora sadržavati i tvrdnju o suvlasništvu zajedničke stvari stranaka u sporu, zahtjev za fizičku ili civilnu diobu i činjenične navode o (ne)svrsishodnosti fizičke diobe. Smatra se da je tužba konstitutivne naravi.⁷⁸ Naime, radi se o nepotpunoj konstitutivnoj tužbi materijalnog prava (*unvollkommene Rechtsgestaltungsklage des materiellen Rechts*), čijim usvajanjem dolazi do preobražaja postojećih pravnih odnosa, ali je za njen potpuni učinak potreban dodatan akt. U tom smislu će tužba na diobu proizvesti promjenu pravnog odnosa suvlasnika, ali će za njezin potpuni pravni učinak biti potrebna fizička ili civilna dioba koja će u slučaju da se tuženik ne pokori odluci suda, uslijediti prema §§ 351., 352.-352.c EO.⁷⁹ Tužitelj mora dokazati svoje suvlasništvo. Za razliku od već upisanog vlasništva, izvanknjižno suvlasnik mora dokazati izvanknjižno stjecanje.⁸⁰ U slučaju pokretnih stvari vrijedi presumpcija vlasništva prema § 372. ABGB-a.⁸¹

⁷⁶ Koziol / Welser, op. cit. (bilj. 7), str. 301.

⁷⁷ Schwimann / Hofmeister / Eggmeier, u: Feil, op. cit. (bilj. 12), str. 80.

⁷⁸ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 240.

⁷⁹ Rechberger, Walter H.; Simotta, Daphne-Ariane, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechts, Manz, Wien, 2003., str. 240.

⁸⁰ Feil, op. cit. (bilj. 12), str. 80.

⁸¹ Ako tužitelj u tužbi kojom traži posjed stvari ne može u potpunosti dokazati stečeno vlasništvo stvari koja mu je oduzeta, ali može dokazati valjani pravni temelj i pravilan način stjecanja, on će

S obzirom da je jedan od obvezatnih elementa tužbe na diobu zahtjev za fizičku ili civilnu diobu, tužitelj bi prilikom formuliranja zahtjeva trebao voditi računa o ostvarivosti određenog oblika razvrgnuća, kako se ne bi izložio riziku odbacivanja tužbe zbog toga što predloženi način razvrgnuća nije moguć ili dopušten. Praktično rješenje kojim bi se rizik odbacivanja tužbe zbog izbora neadekvatnog načina razvrgnuća mogao smanjiti jest postavljanje eventualnog zahtjeva. Ipak, judikatura i pravna teorija u odnosu na izneseno pitanje nemaju tako strogo formalistički stav. Prije svega, sud diobu provodi na temelju vlastite procjene i kada tužba ne sadrži zahtjev za određeni način diobe. Osim toga, sud ne bi trebao tužbu odbaciti i kada bi se zahtjev za određenu vrstu diobe smatrao nedopuštenim, već bi razvrgnuće suvlasničke zajednice trebao provesti prema vlastitom nahodanju.⁸²

Za razliku od pravila o tužbi na diobu koja su opća pravila o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice, posebnim pravilima propisana je dioba imovine u upotrebi bračnih drugova i bračnoj uštedi. Naime, odluka o podjeli imovine bračnih drugova u upotrebi koja se donosi u izvanparničnom postupku supsidijarna je (§ 85., EheG) i može uslijediti samo na zahtjev bračnih drugova.⁸³ Zahtjev za diobu mora se podnijeti u roku od jedne godine od pravomoćnosti odluke o razvodu, ukidanju ili poništaju braka (§ 95., EheG). Prosuđivanje pravovremenosti zahtjeva spada u nadležnost suda u izvanparničnom postupku.⁸⁴ Osoba koja se protekom prekluzivnog roka nađe u povoljnijoj situaciji mora i nakon isteka roka dopustiti podnošenje zahtjeva za diobu imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede ako se pozivanje na protek roka protivi pravilima o povjerenju u prometu (*gegen Treue und Glauben*). Postupanje koje je protivno pravilima o povjerenju u promet postoji ako je nepravovremeno podnošenje zahtjeva jednog bračnog druga uzrokovano ponašanjem drugog bračnog druga, kao primjerice ako je jedan bračni drug kod drugog bračnog druga ostavio utisak da će se dioba bračne imovine u upotrebi i bračne uštede provesti izvan sudskog postupka ili ako je jedan bračni drug zatajio postojanje imovine.⁸⁵

U izboru odgovarajućeg pravnog puta mjerodavne su tvrdnje iznesene u zahtjevu (§ 40.a Jurisdikcijske norme,⁸⁶ u nastavku: JN). Ako je sporno odnosi li se zahtjev na predmet diobe bračne imovine u upotrebi i bračne uštede, o tom pitanju će se odlučivati u izvanparničnom postupku.⁸⁷ Nasuprot tome, smatra se da će se sud u parničnom postupku odlučivati o pitanju spada li zahtjev sadržan

se u odnosu na svakog posjednika koji nema nikakvog ili ima slabiji pravni temelj posjeda smatrati vlasnikom te stvari (§ 372., ABGB).

⁸² *Ziehensack*, op. cit. (bilj. 28), str. 242.

⁸³ *Rechberger, Walter H.*, Kommentar zum Außerstreitgesetz, Springer, Wien, New York, 2006., str. 288.

⁸⁴ *Ziehensack*, op. cit. (bilj. 28), str. 269.

⁸⁵ *Dittrich / Tades*, op. cit. (bilj. 49), str. 806.

⁸⁶ Jurisdiktionsnorm (RGI 1895/111).

⁸⁷ 7 Ob 25/99y.

u tužbi za diobu u nadležnost suda u izvanparničnom postupku.⁸⁸ Ako se zahtjev samo dijelom odnosi na postupak diobe imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede, o tome će se odlučiti u izvanparničnom postupku.

Odluka kojom sud usvaja tužbu za diobu nepotpuna je konstitutivna odluka. Međutim, dvojbeno je kada nastupaju pravni učinci takve odluke, odnosno djeluje li ona konstitutivno iako stvarna provedba slijedi tek naknadno ili konstitutivni učinak odluke nastupa tek s faktičnom realizacijom. Smatra se da se usvajanjem tužbe na diobu suvlasnička zajednica proglašava razvrgnutom, ali da konstitutivni učinak nastupa tek stvarnom provedbom diobe.⁸⁹

U austrijskoj literaturi smatra se da je odluka kojom se tužbeni zahtjev za diobu odbija kao neosnovan, deklaratorna odluka, jer su sve odluke kojima se tužbeni zahtjev odbija deklaratorne odluke. Njima se utvrđuje da ne postoji pravo na pružanje pravne zaštite deklaratornog, konstitutivnog ili kondemnatornog sadržaja.⁹⁰

Izreka odluke kojom se zahtjev usvaja treba sadržavati i način diobe, jer bi općenita odluka kojom se suvlasnička zajednica razvrgava, a da pri tom nije određena vrsta diobe bila nedopuštena. Tako izreka odluke primjerice može glasiti „Suvlasnička zajednica suvlasnika... je ukinuta. Razvrgnuće suvlasničke zajednice slijedi fizičkom (civilnom) diobom.“⁹¹

Konačno, odluka kojom se usvaja zahtjev za diobu je *iudicium duplex*, odnosno ovrhu donesene odluke može zahtijevati i tužitelj i tuženik.⁹²

2.4. NAČINI RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Zakonom propisani oblici razvrgnuća suvlasničke zajednice u Austriji su fizička (*Realtailung*, *Naturalteilung*) i civilna dioba (*Zivilteilung*). Fizička dioba (§ 841., ABGB) ima prednost u odnosu na civilnu diobu (§ 843., ABGB) jer se civilna dioba provodi samo ako fizička dioba nije moguća ili svrsishodna. Tko zahtijeva da se razvrgnuće suvlasničke zajednice provede civilnom diobom, mora dokazati nesvrsishodnost fizičke diobe.⁹³

Fizička dioba je moguća (*möglich*) ako je stvar fizički djeljiva, odnosno ako se može podijeliti bez znatnog umanjenja njezine vrijednosti i ako njena dioba nije isključena zakonom.⁹⁴ Ona je svrsishodna (*tunlich*) ako se stvar može podijeliti na dijelove između suvlasnika, tako da vrijednost cjeline bude sadržana u dijelovima zajedničke stvari.⁹⁵ Djeljivost stvari na istovrsne dijelove treba

⁸⁸ 4 Ob 564/94 = ÖA 1995, 129.

⁸⁹ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 281.

⁹⁰ Rechberger / Simotta, op. cit. (bilj. 79), str. 394.

⁹¹ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 285.

⁹² Cf. Ibid., str. 284.

⁹³ SZ 25/162, 36/49, Miet 36.056, XXXIX 33; immolex 200/74, 113 = Miet 51.057.

⁹⁴ JBl 1967, 87; SZ 48/41; MietSlg 39.047.

⁹⁵ EvBl 1965/85 = JBl 1965, 209; MietSlg 34.083, 36.056; EvBl 1983/89 = SZ 56/10 = MietSlg 35.065.

prihvatiti ako se stvar može podijeliti na dijelove približno istih svojstava. Tako će se prilikom dijeljenja zemljišta kao kriteriji određivanja njihove vrijednosti uzeti položaj, bonitet, namjena i izgrađenost ili neizgrađenost.⁹⁶ S druge strane vrijednost cijele stvari treba biti približno jednaka zbroju vrijednosti dijelova stvari koji su nastali nakon njezine diobe. Djelomično razvrgnuće suvlasničke zajednice moguće je samo ako time nije narušena gospodarska cjelovitost zajedničke stvari.^{97 98}

Civilna dioba provodi se sudskom prodajom (*gerichtliche Feilbietung*) i podjelom iznosa dobivenog prodajom između suvlasnika (§ 843., ABGB). Zbog prijeteće opasnosti da će se u slučaju sudske prodaje postići znatno niža cijena, zakonodavac je suvlasnicima omogućio da diobu ostvare i odlukom suda o uspostavi etažnog vlasništva (§ 3. st. 1. toč. 3., öWEG 2002) koja je gospodarski vrlo bliska realnoj podjeli.⁹⁹

3. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE U NJEMAČKOJ

U Njemačkoj se suvlasništvo (*Miteigentum*) kao vlasništvo više osoba nad fizički nepodijeljenoj stvari može pojaviti u obliku zajednice na dijelove (*Bruchteilseigentum, Bruchteilsgemeinschaft*) ili u obliku zajedničkog vlasništva (*Gesamthandseigentum*).¹⁰⁰ Suvlasništvo na dijelove (*Miteigentum nach Bruchteilen*) nastaje pravnim poslom ili na temelju zakona (npr. spajanje pokretne stvari sa zemljištem prema § 946. BGB, i nalaz blaga prema § 984., BGB)¹⁰¹ i predstavlja najčešći oblik suvlasništva. Za suvlasništvo na dijelove karakteristično je da svaki suvlasnik ima određeni dio stvari koji je izražen brojkama,¹⁰² odnosno da jedno pravo zajednički pripada više osoba (§ 741., BGB).¹⁰³ Nasuprot tome, zajedničko vlasništvo nastaje samo u zakonom propisanim slučajevima društva građanskog prava (§§ 705.ff Građanskog zakonika,¹⁰⁴ u nastavku: BGB), zajednice imovine bračnih drugova (§§ 1415.ff,

⁹⁶ EvBl 1983/89 = MietSlg 35.065 = SZ 56710.

⁹⁷ RZ 1970, 186; EvBl 1983/89 = MietSlg 35.062.

⁹⁸ Djelomično razvrgnuće suvlasništva moguće je u pogledu stvari koje se nalaze u suvlasništvu i u pogledu osoba koje suvlasničku zajednicu razvrgavaju. Tako je moguće da se razvrgnuće suvlasničke zajednice zahtijeva samo u odnosu na neke stvari koje se nalaze u suvlasništvu, čime će zajedničke stvari za koje se nije tražilo razvrgnuće i dalje ostati u vlasništvu suvlasnika. Isto tako, moguće je da se razvrgnuće suvlasništva provodi samo između nekih suvlasnika i da će suvlasnička zajednica nastaviti egzistirati s preostalim suvlasnicima koji nisu tražili razvrgnuće.

⁹⁹ *Koziol / Welser*, op. cit. (bilj. 7), str. 300.

¹⁰⁰ *Alpmann Brockhaus*, Fachlexikon Recht, Alpmann & Schmidt und F. A. Brockhaus, Leipzig, Mannheim, 2003., str. 893.

¹⁰¹ *Creifelds, Carl*, Rechtswörterbuch, C. H. Beck, München, 2000., str. 897.

¹⁰² *Schwab, Karl Heinz; Prütting, Hanns*, Sachenrecht, C. H. Beck, München, 2006., str. 239.

¹⁰³ Steht ein Recht mehreren gemeinschaftlich zu, so finden, sofern sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt, die Vorschriften der §§ 742.-758. Anwendung - Gemeinschaft nach Bruchteilen (§ 741. BGB).

¹⁰⁴ Bürgerliches Gesetzbuch v 18. 8. 1896. (RGI S 195).

BGB) i nasljednička zajednica (§§ 2032.ff, BGB), zatim javnog trgovačkog društva (§§ 105.ff Trgovačkog zakonika,¹⁰⁵ u nastavku: HGB) i komanditnog društva (§§ 161.ff, HGB).

Suvlasništvo na dijelove i zajedničko vlasništvo forme su zajedničkog interesnog povezivanja više osoba, ali unatoč tome oni predstavljaju nespojivi par suprotnosti. Ako postoji jedan od navedenih instituta, drugi institut je isključen.¹⁰⁶ S obzirom da nastanak suvlasničke zajednice na dijelove ovisi o ispunjenju pretpostavki propisanih § 741. BGB-a, ne postoji prepreka da suvlasništvo na dijelove nastane u svim slučajevima koji ispunjavaju zakonom propisane pretpostavke. Naprotiv, zajedničko vlasništvo je u nastanku ograničeno i njegov nastanak izvan slučajeva propisanih zakonom (*numerus clausus*) nije moguć.¹⁰⁷ Osim toga, svaki suvlasnik suvlasničke zajednice na dijelove ovlašten je samostalno raspolagati dijelom stvari, za razliku od zajedničkog vlasnika koji to nije. Zajedničko vlasništvo uspostavlja pravne ovlasti kolektiva, a suvlasništvo na dijelove pravne ovlasti pojedinca. Suvlasnici zajednice na dijelove nisu dužni voditi računa o dugotrajnosti suvlasničke zajednice, tako da svaki suvlasnik može bilo kada tražiti razvrgnuće suvlasničke zajednice. Nasuprot tome, karakteristika je zajedničkog vlasništva primarna dugotrajnost te se ono može razvrgnuti samo uslijed otežanih okolnosti. Konačno, moglo bi se konstatirati da je suvlasnička zajednica na dijelove pravna zajednica (*Rechtsgemeinschaft*), a da je zajedničko vlasništvo primarno zajednica osoba (*Personengemeinschaft*).¹⁰⁸

Poseban oblik suvlasništva predstavlja etažno vlasništvo (*Wohnungseigentum*).

3.1. PRAVNI IZVORI SUVLASNIŠTVA I ZAHTJEVA ZA RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE U NJEMAČKOJ

BGB je osnovni pravni izvor kojim se uređuje suvlasništvo i ovlasti suvlasnika. Međutim, BGB, poput ABGB-a ne uređuje odredbe o suvlasništvu u okviru jednog zakonskog dijela. Naprotiv, BGB je u regulaciji suvlasništva i zahtjeva za razvrgnuće u sistematskom smislu još disperzivniji od ABGB-a, jer ne samo da se odredbe o suvlasništvu i suvlasničkoj zajednici na dijelove nalaze u okviru više zakonskih cjelina koje ne pripadaju istim područjima građanskog prava, nego se mnoštvo odredbi o suvlasništvu nalazi izvan navedenih cjelina. Osnovnu zakonsku osnovu predstavlja 2. knjiga BGB-a o obveznopravnim odnosima, u čijem se 8. odsječku o pojedinim obveznopravnim odnosima, odnosno u 17. naslovu uređuje zajednica, odnosno suvlasnička zajednica na dijelove (§§ 741.-758.). Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice uređeno je u § 749. BGB-a.

¹⁰⁵ Handelsgesetzbuch v. 10. 5. 1897. (RGBI S 219).

¹⁰⁶ Schmidt u: Dietz, Gudrun, Offene Fragen und Perspektiven der Bruchteilsgemeinschaft, Peter Lang, Frankfurt am Main, 2002., str. 84.

¹⁰⁷ Cf. Ibid., str. 85.

¹⁰⁸ Cf. Ibid., str. 103.

Osim toga, posebnu cjelinu predstavljaju pravila BGB-a o suvlasništvu na dijelove na zajedničkoj pokretnoj ili nepokretnoj stvari uključujući i životinje (§§ 90.ff) sadržana u 3. knjizi o stvarnopravnim odnosima, 3. odsječku o vlasništvu, odnosno 5. naslovu o suvlasništvu (§§ 1008.-1011.). Osim što su sadržana u okviru zakonskog dijela kojim se uređuju stvarnopravni odnosi, ona predstavljaju *lex specialis* te će se pravila o zajednici na dijelove (§§ 741.ff) primjenjivati tek supsidijarno.¹⁰⁹ U slučaju da postoji etažno vlasništvo, prednost ima § 10. st. 1. njemačkog Zakona o stambenom vlasništvu,¹¹⁰ u nastavku: dWEG, koji upućuje na supsidijarnu primjenu § 741.ff BGB-a, ali ne i na §§ 1008.ff BGB. Zbog toga praktično značenje §§ 1008.-1011. BGB nije veliko.¹¹¹

Posebnom odredbom BGB-a uređen je suposjed (§ 866.), spajanje i miješanje (§§ 946.-948), nalaz blaga (§ 948), pravo plodouživanja i založno pravo na suvlasničkom dijelu (§§ 1172., 1066., 1257.).

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se primjenom pravila o tužbi na diobu (§ 749. BGB) odnosno primjenom pravila o kondemnatornoj tužbi. Zahtjev je usmjeren za zaključivanje ugovora o razvrgnuću, a izostanak izjave volje jednog od suvlasnika može zamijeniti i pravomoćna odluka kojom se smatra da je dana izjava volje prema § 894. Zakonika o građanskom procesu,¹¹² u nastavku: dZPO. Ako suvlasnička zajednica postoji na zemljištu, kondemnatorna tužba neće biti potrebna jer je prodaja na dražbi moguća i bez ovršnog naslova (§ 181. Zakona o prisilnoj dražbi i prisilnoj upravi,¹¹³ u nastavku: ZVG). Civilna dioba pokretnih stvari provodi se primjenom pravila o prodaji zaloga prema §§ 1233.ff BGB-a, u pravilu, sudskom prodajom (dražbom) sudskog izvršitelja prema § 1235., BGB. U slučaju da stranke nisu suglasne o načinu prodaje pokretne stvari primijenit će se § 1246. st. 2. BGB, odnosno odluku o prodaji treba donijeti Rechtspfleger te je moguća primjena pravila Zakona o izvanparničnom postupku,¹¹⁴ u nastavku: FGg.

3.2. ZAHTJEV ZA RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE¹¹⁵

3.2.1. O pravnoj prirodi zahtjeva za razvrgnuće

U njemačkoj pravnoj teoriji vladajući je stav da je zahtjev za razvrgnuće obveznopravni zahtjev. Ipak u okviru iznesenog stava treba razlikovati autore

¹⁰⁹ Cf. Ibid., str. 27.

¹¹⁰ Wohnungseigentumsgesetz v 26. 3. 2007. (BGBl I S 370).

¹¹¹ Prütting, Hanns; Wegen, Gerhard; Weinreich, Gerd, BGB, Kommentar, Luchterhand, München, 2007., str. 1820.

¹¹² Zivilprozessordnung v 30. 1. 1887. (RGBl S 83).

¹¹³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v 24. 3. 1897. (RGBl 97).

¹¹⁴ Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit v 17. 5. 1989. (RGBl 189).

¹¹⁵ Zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice koji je predmet ovog dijela rada obuhvaća samo suvlasničku zajednicu na dijelove (*die Gemeinschaft nach Bruchteilen*) prema §§ 741.-758. BGB. Posebnim pravilima uređeno je razvrgnuće zajedničkog vlasništva. Tako je razvrgnuće bračne zajednice (*Gesamthandsgemeinschaft*) prema § 1419. BGB-a uređeno pravilima o tužbi

koji obveznu pravnu prirodu pripisuju i suvlasničkoj zajednici i ovlastima na korištenje, upravljanje i razvrgnuće¹¹⁶ od onih autora koji smatraju da je samo suvlasnička zajednica obveznu pravne prirode te da su ovlasti koje iz nje proizlaze stvarnu pravne prirode jer se vezuju uz idealni dio (*Anteil*), koji se smatra institutom stvarnog prava.¹¹⁷ Uporište za iznesene stavove pronalaze u zakonskom tekstu kojim se suvlasništvo uređuje, odnosno u njegovom obveznu pravnom dijelu o zajednici (§§ 741.-758., BGB) i u stvarnu pravnom zakonskom dijelu o suvlasništvu (§§ 1008.-1011., BGB). Nasuprot iznesenim polazištima teorije razdvajanja (*Trennungstheorie*), neki autori mišljenja su da se suvlasnička zajednica i ovlasti koje iz nje proizlaze trebaju promatrati jedinstveno, odnosno kao stvarnu pravni instituti koji rezultiraju stvarnu pravnim ovlastima.¹¹⁸

Tako *Schnorr* problematizira postojeće teorijske stavove pokušavajući analizom nekih odluka Saveznog suda,¹¹⁹ u nastavku: BGH, ustanoviti kako njima nije zauzet jedinstven stav o tome jesu li suvlasnička zajednica i ovlasti koje iz nje proizlaze obveznu pravne ili stvarnu pravne prirode. Primjerice, u jednoj od svojih odluka Savezni sud je u obrazloženju iznio stav da u suvlasničkoj zajednici ne postoji obveza suzdržati se od nanošenja štete,¹²⁰ što je protivno stavu da je suvlasnička zajednica izvor obveznu pravnih odnosa. U drugoj odluci o viteškom dobru (*Rittergut*)¹²¹ Savezni sud je u obrazloženju istakao obveznu pravnu prirodu zajednice kako bi ograničio opseg načela određenosti (*Spezialitätsprinzip*).¹²²

Osim toga, teorijska rasprava o pravnoj prirodi suvlasničke zajednice ima konkretne praktične posljedice. Naime, ako se suvlasnička zajednica smatra obveznu pravnim institutom, za provedbu razvrgnuća zajednice potrebno je najprije tražiti njeno ukidanje, pri čemu je još uvijek sporno treba li taj zahtjev uslijediti u obliku zahtjeva za zaključenje ugovora o prestanku zajednice ili u obliku preobražajnog prava koje obuhvaća otkaz. Tako se u prvom stupnju mora zaključiti ugovor o njenom prestanku. U drugom stupnju zahtjev je usmjeren na zaključenje ugovora o načinu diobe prema §§ 752. ff BGB-a. Tek treći stupanj obvezuje na poduzimanje radnji kojima se treba provesti dioba.¹²³ Dakle, obveznu pravna priroda zajednice rezultira trostupanjskim zahtjevom za razvrgnuće. Ipak, prevladava mišljenje da ne treba razlikovati zahtjev kojim se

za razvrgnuće (*Aufhebungsklage*) prema §§ 1447.-1449. BGB-a. Nasuprot tome, razvrgnuće nasljedničke zajednice (*Erbengemeinschaft*) prema § 2032. BGB-a uređeno je pravilima o razvrgnuću (*Auseinandersetzung*) prema § 2042.-a BGB-a, s tim da ona upućuju na primjenu općih pravila u razvrgnuću prema § 749. st. 2. i 3. te §§ 750.-758. BGB-a (§ 2042. st. 2., BGB).

¹¹⁶ Schmidt u: *Schnorr*, op. cit. (bilj. 3), str. 1.

¹¹⁷ Staudinger- *Langeheim* u: *Schnorr*, Cf. *Ibid.*, str. 2.

¹¹⁸ *Schnorr*, op. cit. (bilj. 3).

¹¹⁹ Bundesgerichtshof.

¹²⁰ BGHZ 62, 243 ff.

¹²¹ BGHZ 140, 63 ff.

¹²² Prema načelu određenosti svako stvarno pravo može se odnositi samo na točno određenu stvar.

¹²³ *Schnorr*, op. cit. (bilj. 3), str. 19.

traži suglasnost za ukidanje i zahtjev kojim se traži suglasnost za određeni diobeni plan te sudjelovanje u ostvarivanju diobenog plana, već se zahtjev neposredno odnosi na dugovanu ostvarenje razvrgnuća provođenjem diobe.¹²⁴ Još jedan od razloga koji dovode u sumnju obveznu pravnu prirodu zahtjeva za razvrgnuće jest da se zahtjev za razvrgnuće ne može prenijeti bez odgovarajućeg suvlasničkog dijela.¹²⁵

Konačno, između različitih koncepcija o obveznu pravnoj naravi zahtjeva za razvrgnuće, odnosno višestupanjskih ili jednostupanjskih modela *Schnorr* iznosi zaključak da jednostupanjski model više odgovara stajalištu da odnos zajednice (suvlasnika) nije obveznu pravni odnos, već se u njemu odražavaju stvarnopravne ovlasti suvlasnika.¹²⁶ Stoga on zahtjev za razvrgnuće (§ 749. st. 1., BGB) definira kao posljedicu stvarnopravne ovlasti da suvlasnik sa zajedničkom stvari čini što ga volja, koja je omeđena u svrhu ostvarivanja stvarnopravnih zahtjeva.¹²⁷

3.2.2. Ograničenje zahtjeva za razvrgnuće

Iz zakonske formulacije prema kojoj svaki suvlasnik može **uvijek** zahtijevati razvrgnuće zajednice (§ 749. st. 1., BGB) proizlazi da zahtjev za razvrgnuće u načelu ne podliježe nikakvim zakonskim ograničenjima te se time znatno razlikuje od austrijskog modela koji izričito određuje u kojim slučajevima je podnošenje zahtjeva za razvrgnuće ograničeno, odnosno isključeno (§ 830. reč. 2., ABGB). Osim toga, zahtjev za razvrgnuće je bezuvjetan i nezastariv zahtjev (§ 758., BGB).

Međutim, suvlasnici sporazumom mogu zauvijek ili na određeno vrijeme isključiti zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice ili odrediti otkazni rok, ali će se u slučaju postojanja važnog razloga zahtjev moći ostvariti i unatoč zaključenom sporazumu ili i prije nego što istekne otkazni rok (§ 749. st. 2., BGB). Postojanje važnog razloga treba tumačiti vrlo usko i strogo, pa bi primjerice neprijateljstvo između suvlasnika moglo biti važan razlog za razvrgnuće samo ako bi imalo neposredan utjecaj na suvlasničku zajednicu.¹²⁸ Ništav je sporazum koji bi ograničio ili isključio pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice protivno propisima BGB-a o razvrgnuću (§ 749. st. 3., BGB). Sporazum kojim su suvlasnici isključili ili ograničili zahtjev za razvrgnuće djeluje prema pravnim slijednicima (§ 751., BGB). Međutim, posebno uređenje vrijedi za sporazum kojim su suvlasnici zemljišta isključili zahtjev za razvrgnuće na određeno vrijeme ili zauvijek ili ga ograničili otkaznim rokom, pa će on pravne slijednike vezivati samo ako je upisan u zemljišne knjige kao teret (§ 1010. st. 1., BGB).

¹²⁴ Prütting / Wegen / Weinreich, op. cit. (bilj. 111), str. 1384.

¹²⁵ Schnorr, op. cit. (bilj. 3), str. 21.

¹²⁶ Cf. Ibid., str. 354.

¹²⁷ Cf. Ibid., str. 362.

¹²⁸ Jauerling, Othmar, Bürgerliches Gesetzbuch, C. H. Beck, München, 2004., str. 979.

Iako je zahtjev za razvrgnuće u načelu neograničen, odnosno moguć u svako vrijeme, BGB posebnim zakonskim odredbama isključuje ili ograničava, odnosno odgađa podnošenje zahtjeva za razvrgnuće. Tako je u okviru zakonskog dijela kojim se uređuju međe propisano da se međašni znakovi ne smiju ukloniti ili promijeniti bez pristanka jednog od susjeda, sve dok on ima interes da uređenje međa ostane onakvo kakvo je bilo (§ 922. st. 3., BGB), a u svezi odredbe da se u pravnim odnosima između susjeda primjenjuju pravila o zajednici (§ 922. st. 4., BGB).

Isto tako, pravila koja uređuju položaj plodouživatelja na suvlasničkom dijelu određuju da suvlasnik može tražiti razvrgnuće suvlasničke zajednice samo zajedno s plodouživateljem (§ 1066. st. 2., BGB). Slična su pravila o založnom pravu na suvlasničkom dijelu koja propisuju da suvlasnik može tražiti razvrgnuće suvlasničke zajednice prije nego što zalogoprimac stekne ovlast da stvar proda samo zajedno sa zalogoprimcem. Nakon što je zalogoprimac stekao pravo prodati založenu stvar, on može zahtijevati razvrgnuće suvlasničke zajednice i bez suglasnosti suvlasnika te nije vezan sporazumom kojim se pravo na razvrgnuće isključilo na određeno vrijeme ili zauvijek ili kojim je ono ograničeno otkaznim rokom (§ 1258. st. 2., BGB).

Posebna ograničenja sadrže pravila kojima se uređuje odnos etažnih vlasnika. Tako niti jedan etažni vlasnik ne može tražiti razvrgnuće zajednice etažnih vlasnika, a navedeno pravilo odnosi se i na razvrgnuće iz važnog razloga. Sporazum koji bi odstupio od navedenih pravila bio bi moguć samo u slučaju da je cijela zgrada ili dio zgrade uništen i da ne postoji obveza da se ona ponovno izgradi (§ 11. st. 1., 2., 3., dWEG). Za sporazum je potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika, ali izostanak suglasnosti pojedinih suvlasnika može zamijeniti i sudska odluka prema § 43. st. 4. dWEG.¹²⁹ Do stupanja na snagu dWEG iz 2007. ova odluka donosila se u izvanparničnom postupku. Nakon izvršene velike promjene nadležnosti kojom su sve etažnopravne stvari iz § 43. dWEG-a prenesene u nadležnost parničnih sudova, odluka kojom se zamjenjuje suglasnost suvlasnika donosi se u parničnom postupku.¹³⁰

Kako pravila o razvrgnuću suvlasničke zajednice u Njemačkoj omogućavaju svakodobnu realizaciju razvrgnuća (§ 749. st. 1., BGB), kao dodatni zakonski korektiv u ograničavanju ili isključivanju zahtjeva za razvrgnuće poslužila su pravila o savjesnosti i poštenju (*Treu und Glauben*) prema § 242. BGB-a.¹³¹ Ona su u nizu sudskih odluka poslužila kao argumentacija za odbijanje neprihvatljivih (*unzumutbar*) zahtjeva za razvrgnuće. Primjerice, u jednoj odluci Saveznog suda suvlasnik zemljišta uspješno se obranio od zahtjeva za razvrgnuće drugih suvlasnika s argumentacijom da korištenje zemljišta predstavlja njegovu

¹²⁹ *Bärmann, Johannes; Pick, Eckhart*, Wohnungseigentumsgesetz, C. H. Beck, München, 2006., str. 178.

¹³⁰ Vidi opširnije: *Maganić, Aleksandra*, Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 28, br. 1/ 2007., str. 229-265.

¹³¹ Dužnik je dužan obvezu izvršiti onako kako to prema običajima u prometu zahtijevaju pravila o savjesnosti i poštenju (§ 242. BGB).

gospodarsku egzistenciju. BGH je odbio zahtjev za diobu zemljišta pozivajući se na § 242. BGB-a.¹³² U jednoj drugoj odluci BGH je uputio predmet na prethodnu instancu kako bi se razmotrio zahtjev supruge da se isključi zahtjev za ukidanje suvlasničke zajednice za vrijeme trajanja braka, jer se ona protivila javnoj dražbi kuće u kojoj je stanovala devet godina sa suprugom. Stoga je isključenje zahtjeva za razvrgnuće zbog obiteljskopравnih razloga stavljeno u ponovno razmatranje.¹³³

3.3. POSTUPAK RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

3.3.1. Razvrgnuće suvlasničke zajednice na temelju sporazuma stranaka

Suvlasnici se sporazumom o razvrgnuću suvlasničke zajednice mogu dogovoriti o svim modalitetima razvrgnuća, odnosno o tome je li razvrgnuće moguće ili ne, odnosno hoće li ostvarivanje prava na razvrgnuće isključiti ili ograničiti na određeno vrijeme te na koji će se način razvrgnuće provesti. Ipak, iako sporazum suvlasnicima omogućava ostvarivanje mnogo širih ovlasti od onih koje su propisane zakonom, u određenim slučajevima zakonske odredbe derogirat će ugovorne odredbe suvlasnika. Tako će razvrgnuće suvlasničke zajednice biti moguće ako za to postoji važan razlog, iako su stranke zahtjev za razvrgnuće isključile na ograničeno vrijeme ili zauvijek ili ograničile otkaznim rokom (§ 749. st. 2., BGB).

Sporazum o razvrgnuću može vezivati samo neke suvlasnike¹³⁴ ili obuhvaćati samo neke predmete suvlasništva, pa je u tom smislu djelomično razvrgnuće moguće samo ako je ugovoreno, ako suvlasnička zajednica obuhvaća više predmeta i ako postoje posebni razlozi za djelomično razvrgnuće, odnosno ako se time ne šteti interesima drugih suvlasnika.¹³⁵ Dopušten je sporazum o razvrgnuću prema kojem bi suvlasnik mogao tražiti razvrgnuće javnom dražbom samo ako bi se prodajom ostvario određeni iznos.¹³⁶ Sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice na zemljištu ne mora biti sastavljen u određenoj formi.¹³⁷ Ipak, smatra se da treba razlikovati sporazum o razvrgnuću (*Aufhebungsvereinbarungen*) i sporazum o načinu razvrgnuća (*Teilungsvereinbarungen*) te da potonji ipak podliježe zahtjevu određene forme. Tako se § 749. st. 2. BGB-a ne odnosi na sporazum o načinu razvrgnuća, odnosno razvrgnuće suvlasničke zajednice će se provesti na ugovoreni način, iako se zbog važnih razloga neće primjenjivati ugovor stranaka o isključenju ili ograničenju zahtjeva za razvrgnuće.¹³⁸ Ponekad je vrlo teško razlikovati ugovor o isključenju razvrgnuća

¹³² BGHZ 58, 146 ff.

¹³³ BGHZ 37, 38ff.

¹³⁴ Staudinger-Langhein u: Schnorr, op. cit. (bilj. 3), str. 366.

¹³⁵ Prütting / Wegen / Weinreich, op. cit. (bilj. 111), str. 1384.

¹³⁶ KGJ 33, A 224 u: Schnorr, op. cit. (bilj. 3), str. 366.

¹³⁷ Schmidt u: Dietz, op. cit. (bilj. 106), str. 200.

¹³⁸ Schmidt u: Schnorr, op. cit. (bilj. 3), str. 367.

i ugovor o načinu razvrgnuća, pa je primjerice nejasno podliježe li ugovor o isključenju prodaje zajedničke stvari pod § 749. st. 2. BGB-a¹³⁹ ili § 753. BGB-a.^{140,141}

3.3.2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice u sudskom postupku

Prema vladajućem mišljenju njemačke pravne teorije pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice nije preobražajno pravo, već se ono ostvaruje podnošenjem kondemnatorne tužbe¹⁴² kojom se zahtijeva trpljenje ili poduzimanje određenih radnji radi provedbe diobe zajedničke stvari. Konceptcija o trostupanjnom zahtjevu za razvrgnuće¹⁴³ moguća je i dopuštena primjenom pravila o objektivnoj kumulaciji. Teret dokazivanja postojanja razloga koji isključuje zahtjev za razvrgnuće snosi onaj tko se na njega poziva.¹⁴⁴ Zahtjev se ostvaruje u parničnom postupku. Pravomoćna odluka o diobi kondemnatorna odluka je koja predstavlja ovršni naslov. Tako izreka odluke kojom se određuje fizička dioba može glasiti: “Tuženik (tuženi) se osuđuje biti suglasan da se dio (novčane svote) preda tužitelju” ili “Tuženi se osuđuje sudjelovati u ždrijebu u kojem će suvlasniku pripasti određeni suvlasnički dio” ili “Tuženi se osuđuje na trpljenje premjera zemljišta katastarski broj...”.¹⁴⁵ Izbor odgovarajućeg načina diobe ovisit će o karakteristikama same stvari. Pored toga, civilna dioba pokretnina provodi se primjenom pravila o prodaji zaloga prema §§ 1233.ff BGB-a, a nekretnina prema §§ 180. ff ZVG-a.

3.4. NAČINI RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Zakonom propisani načini razvrgnuća suvlasničke zajednice su fizička (§ 752., BGB) i civilna dioba (§ 753., BGB). Mogući su i drugi načini razvrgnuća kao što je razvrgnuće isplatom ili prodaja stvari između suvlasnika, ugovaranje prava prvokupa i sl.,¹⁴⁶ međutim, oni se moraju ugovoriti sporazumom o načinu razvrgnuća. Načelna prednost fizičke diobe praktično je gotovo neprovediva s obzirom da su kriteriji za provedbu fizičke diobe vrlo strogi. Osim istovrsnosti (*Gleichartigkeit*) suvlasničkih dijelova, zahtijeva se da prilikom fizičke diobe ne

¹³⁹ Ako je pravo zahtijevati razvrgnuće ograničeno ugovorom na određeno vrijeme ili zauvijek isključeno ili ako je ograničeno otkaznim rokom, razvrgnuće se može tražiti ako postoji važan razlog (§ 249. st. 2., BGB).

¹⁴⁰ Ako je pravo zahtijevati fizičku diobu isključeno, razvrgnuće suvlasničke zajednice provest će se prodajom zajedničke pokretne stvari prema propisima o prodaji zaloga i prodajom nekretnina prema propisima o prisilnoj prodaji te će se dobiveni iznos podijeliti (§ 753. st. 1., BGB).

¹⁴¹ Schnorr, op. cit. (bilj. 3), str. 368.

¹⁴² Prütting / Wegen / Weinreich, op. cit. (bilj. 111), str. 1384.

¹⁴³ Zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice obuhvaća zahtjev kojim se traži suglasnost za razvrgnuće, zatim zahtjev kojim se traži suglasnost za određeni način diobe i zahtjev za poduzimanje ili trpljenje određenih radnji u svrhu provedbe razvrgnuća.

¹⁴⁴ BGH NJW-RR 91, 947.

¹⁴⁵ Dietz, op. cit. (bilj. 106), str. 211.

¹⁴⁶ Cf. Ibid., str. 217.-227.

smije doći do umanjenja vrijednosti. Jedan od osnovni otežavajućih kriterija u provedbi fizičke diobe upravo je istovrsnost suvlasničkih dijelova čija primjena dovodi do toga da je fizička dioba gotovo nemoguća, te se u pravilu provodi civilna dioba. Tako je vrlo teško postići istovrsnost dijelova zemljišta u suvlasništvu s obzirom na različite okolnosti koje mogu povećati ili smanjiti vrijednost njegovih pojedinih dijelova zbog izgrađenosti ili neizgrađenosti, položaja, opterećenosti i sl. Propisi o fizičkoj diobi rigorozni su i rezultiraju faktičnom prednošću civilne diobe, a primat koji fizička dioba ima ostaje samo programska proklamacija.¹⁴⁷ Nasuprot tome, neki autori mišljenja su da odnos fizičke i civilne diobe nije određen primatom fizičke diobe u odnosu na civilnu diobu, već da se radi o alternaciji, odnosno mogućnosti da svaki suvlasnik bira fizičku ili civilnu diobu.¹⁴⁸

Djeljivi su novac i vrijednosni papiri¹⁴⁹ tekućine i metali,¹⁵⁰ a nije djeljiva kuća jer § 752. BGB-a ne obuhvaća etažno vlasništvo. U pravilu nije djeljivo ni zemljište, jer je vrlo teško postići istovrsnost njegovih dijelova ili pak fizičkom diobom dolazi do umanjenja njegove ukupne vrijednosti.¹⁵¹

Ako je fizička dioba moguća, ona će se provesti podjelom zajedničke stvari na potreban broj samostalnih dijelova, a nakon toga će se dijelovi stvari predati suvlasnicima (budućim samovlasnicima). Ako postoji više jednakih dijelova, ždrijebom će se odlučiti koji će dio pripasti kojem od suvlasnika (§ 752. st. 2., BGB). Nakon toga, dijelove će se prenijeti u samostalno vlasništvo. Osim *titulusa*, za prijenos vlasništva potreban je i odgovarajući *modus* stjecanja, pa će se u tom smislu pokretnine stjecati predajom, a nekretnine uknjižbom.¹⁵²

Ako je fizička dioba isključena, razvrgnuće suvlasničke zajednice provest će se prodajom zajedničke stvari prema propisima o prodaji zaloge ili prodajom zemljišta prema propisima o prodaji na javnoj dražbi, a nakon toga podjelom dobivenog iznosa. Ako je prodaja trećoj osobi nedopuštena, dražba će se provesti između suvlasnika (§ 753. st. 1., BGB). U slučaju da prodaja zajedničke stvari nije uspjela, svaki od suvlasnika može tražiti ponovnu prodaju, ali će snositi troškove ako ponovna prodaja ne uspije (§ 753. st. 2., BGB).

Međutim, unatoč strogim i ograničenim zakonskim pravilima o modalitetima razvrgnuća koji pod zakonom utvrđenim pretpostavkama omogućavaju samo fizičku ili civilnu diobu, sudska praksa je u nizu slučajeva odstupila od zakonom dopuštenih načina razvrgnuća. Tako je, primjerice, donesena odluka kojom je Savezni sud tuženika osudio na suglasnost s fizičkom diobom zemljišta unatoč tome što time podjelom nisu ostvareni istovrsni dijelovi.¹⁵³ U obrazloženju svoje odluke sud se pozvao na odredbu o savjesnosti i poštenju (§ 242., BGB) kojoj je

¹⁴⁷ Ziehensack, op. cit. (bilj. 28), str. 33.

¹⁴⁸ Schmidt u: Schnorr, op. cit. (bilj. 3), str. 395.

¹⁴⁹ Jauering, op. cit. (bilj. 128), str. 979.

¹⁵⁰ Staudinger – Langhein u: Schnorr, op cit. (bilj. 3), str. 396.

¹⁵¹ Ibid.

¹⁵² Schnorr, op. cit. (bilj. 3), str. 399.

¹⁵³ BGHZ 58, 146 ff.

u konkretnom slučaju dana prednost u odnosu na civilnu diobu (§ 753. st. 1., BGB) jer bi prodaja nekretnine na javnoj dražbi predstavljala nedopušteno raspolaganje s pravima te znatno teže pogodila stranke u postupku razvrgnuća nego fizička podjela, neovisno o tome što njome nisu ostvareni istovrsni dijelovi.

U jednom drugom slučaju Savezni sud je zemljište koje su bračni drugovi stekli zajednički za vrijeme trajanja zajednice za stjecanje zajedničke imovine (*Zugewinnngemeinschaft*) u potpunosti prenio u vlasništvo jednog bračnog druga i naložio mu isplatu drugog bračnog druga, s obrazloženjem da je civilna dioba nedopuštena i da je jedan od bračnih drugova ovlašten zahtijevati da mu se vlasništvo zajedničke stvari prenese u cijelosti.¹⁵⁴

Smatra se da problematika razvrgnuća ne leži u samom razvrgnuću, već u modalitetima razvrgnuća koji zbog svoje nevarijabilnosti često onemogućavaju pravednu raspodjelu, odnosno kada bi bilo moguće načine razvrgnuća urediti raznovrsnije i elastičnije, ne bi bilo nužno mijenjati odredbe o razvrgnuću.¹⁵⁵ Tako se kao alternative za razvrgnuće predlažu fizička dioba s prijenosom nedjeljivog dijela jednom suvlasniku, a u slučaju nepostojanja istovrsnosti dijelova isplata ili prodaja viška. Fizička dioba ne bi trebala imati prednost u odnosu na civilnu diobu, već bi strankama trebalo dopustiti da same odluče o tome koji način diobe žele. U slučaju nesuglasnosti stranaka trebalo bi primijeniti gospodarski svrsishodniji način razvrgnuća. Dražbu treba provoditi između suvlasnika te suvlasnicima omogućiti i pravo prvokupa u slučaju prodaje zajedničke stvari. Konačno, zakon bi *de lege ferenda* trebao dopustiti i prijenos vlasništva zajedničke stvari jednom od suvlasnika isplatom drugih suvlasnika.¹⁵⁶

4. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ

U hrvatskom pravnom sustavu redoviti oblik sudjelovanja više osoba u pravu vlasništva je suvlasništvo (čl. 36.-56., ZV), ali je pod određenim zakonom propisanim pretpostavkama moguće i zajedničko vlasništvo (čl. 57.-65., ZV). Posebna pravna pravila vrijede za vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, odnosno etažno vlasništvo (čl. 66.-99., ZV) i bračnu stečevinu (čl. 248.- 250. Obiteljskog zakona iz 2003.¹⁵⁷, u nastavku: ObZ 2003.)

Smatra se da je suvlasništvo pravilo, a zajedničko vlasništvo iznimka,¹⁵⁸ što proizlazi iz zakonskog teksta „U sumnji sudjeluju li osobe u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu neke stvari, smatra se da je to suvlasništvo (čl. 57. st. 4. ZV).“ Razlikovanje suvlasništva i zajedničkog vlasništva počiva na relativno

¹⁵⁴ BGHZ 68, 299 ff.

¹⁵⁵ Cf. Ibid., str. 208.

¹⁵⁶ Cf. Ibid., str. 217.-227.

¹⁵⁷ Obiteljski zakon (Narodne novine br. 116/03., 17/04., 136/04., 107/07).

¹⁵⁸ Gavella, N. et al., op. cit. (bilj. 1) str. 525.

čvrstim, zakonom određenim kriterijima. Tako se zajedničko vlasništvo uspostavlja isključivo na temelju zakona (čl. 57. st. 2., ZV), a mogući oblici zajedničkog vlasništva su nasljednička zajednica (čl. 147.-149. Zakona o nasljeđivanju,¹⁵⁹ u nastavku: ZN), imovina ortakluka (čl. 647.-647.e; 647u-647ž Zakona o obveznim odnosima,¹⁶⁰ u nastavku: ZOO) i zajednička pričuva etažnih vlasnika (čl. 90., ZV). Svaki od zajedničkih vlasnika ima u zajedničkom vlasništvu svoj udio, čija veličina nije određena, bez obzira na to što je određiva (čl. 57. st. 1., ZV) te pravo vlasništva zajedničke stvari pripada samo svim zajedničarima zajedno, osim ako što drugo nije određeno zakonom ili sporazumom zajedničara (čl. 59. st. 1., ZV).

Pravila o razvrgnuću suvlasničke zajednice primjenjuju se i na zajedničko vlasništvo, jer glede onoga što o zajedničkom vlasništvu nije određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi takva vlasništva prosuđivat će se prava i dužnosti zajedničara odgovarajućom primjenom pravila postavljenih za suvlasnike (čl. 65., ZV). Razvrgnuću zajedničkog vlasništva mora prethoditi zahtjev jednog ili više zajedničara da se zajedničko vlasništvo podijeli tako da se odrede njihovi suvlasnički dijelovi (čl. 63. st. 2., ZV), odnosno nakon što se odrede suvlasnički dijelovi zajedničara, provodi se razvrgnuće suvlasništva, a ne zajedničkog vlasništva, jer se određenjem suvlasničkih dijelova zajedničara zajedničko vlasništvo transformiralo u suvlasništvo. Zanimljivo je da, osim zajedničara, pravo zahtijevati utvrđenje suvlasničkog dijela imaju i neke treće osobe, pa će pravo na diobu imati i vjerovnici glede udjela njihova dužnika, nasljednici glede ostaviteljeva udjela i svatko glede udjela bilo kojega zajedničara, ako za to ima pravni interes (čl. 64., ZV).

U Hrvatskoj je najzanimljiviju transformaciju odnosa zajedničkog vlasništva i suvlasništva doživjela zajednička imovina bračnih drugova¹⁶¹ koja je stupanjem na snagu Obiteljskog zakona iz 1998.,¹⁶² najprije jezično preoblikovana u bračnu stečevinu, a zatim je izvršen njezin prijenos iz režima zajedničkog vlasništva u režim suvlasništva. Jedan od razloga za ovu zakonodavnu intervenciju bili su dugotrajni i vrlo složeni postupci utvrđivanja suvlasničkih dijelova bračnih drugova koji su se provodili utvrđivanjem doprinosa koji je svaki bračni drug u zajedničkoj imovini imao. Naime, kako je zajednička imovina bračnih drugova, odnosno kasnije bračna stečevina imovina bračnih drugova koju su bračni drugovi stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice ili potječe iz te imovine (čl. 248. ObZ 2003), promjenom (su)vlasničkog režima iz zajedničkog vlasništva u suvlasništvo otpala je potreba za utvrđivanjem suvlasničkih dijelova bračnih drugova, jer vrijedi pravilo da su bračni drugovi u jednakim dijelovima suvlasnici u bračnoj stečevini, osim ako nisu drukčije ugovorili. (čl. 249. st. 1.

¹⁵⁹ Zakon o nasljeđivanju (Narodne novine br. 48/03., 163/03.).

¹⁶⁰ Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/2005.).

¹⁶¹ Naziv zajednička imovina bračnih drugova upotrebljavao je Zakon o braku i porodičnim odnosima (Narodne novine br. 11/78., 45/89., 59/00.).

¹⁶² Obiteljski zakon (Narodne novine br. 162/98.).

ObZ 2003). Osim toga, nevjesta i ženik, odnosno bračni drugovi mogu bračnim ugovorom drukčije urediti svoje odnose glede bračne stečevine (čl. 249. st. 2. ObZ 2003).

4.1. PRAVNI IZVORI SUVLASNIŠTVA I RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE U HRVATSKOJ

ZV je osnovni pravni izvor kojim se uređuje suvlasništvo i razvrgnuće suvlasničke zajednice u Hrvatskoj. Osim odredbi o suvlasništvu (čl. 36.-46.) i razvrgnuću suvlasničke zajednice (čl. 47.-56.) uređuje i zajedničko vlasništvo (čl. 57.-65.) te vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, odnosno etažno vlasništvo (čl. 66.-99.).

Pravila o bračnoj stečevini (čl. 248.-250.) i bračnom ugovoru (čl. 255.-257.) sadržana su u ObZ-u 2003. Ali s obzirom da se na bračnu stečevinu primjenjuju odredbe stvarnog i obveznog prava (čl. 250., ObZ), primjenjivat će se i odredbe ZV-a o suvlasništvu (čl. 36.-46., ZV) i razvrgnuću suvlasničke zajednice (čl. 47.-56., ZV).

Postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice provodi se u pravilu u izvanparničnom postupku, pa će se na odgovarajući način primjenjivati pravila ZVP-a o razvrgnuću zajednice (§§ 267.-274.). Međutim, ako između stranaka postoji spor o predmetu diobe i opsegu zajedničke stvari ili o pravu suvlasništva ili veličini suvlasničkih dijelova, o spornim pitanjima i o zahtjevu za razvrgnuće odlučivat će se u parničnom postupku (čl. . U tom slučaju će se na postupak razvrgnuća primjenjivati odredbe Zakona o parničnom postupku,¹⁶³ u nastavku: ZPP.

Konačno, sam postupak diobe provodi se prema pravilima ovršnog postupka o ovrši diobom stvari (čl. 246.-250 Ovršnog zakona,¹⁶⁴ u nastavku: OZ).

4.2. ZAHTJEV ZA RAZVRGNUĆE

4.2.1. O pravnoj prirodi zahtjeva za razvrgnuće

U hrvatskoj pravnoj literaturi nema nikakvih stavova o tome kakva je pravna priroda zahtjeva za razvrgnuće. Stvarnopravna literatura sadrži samo kratku konstataciju da je sporno je li zahtjev za razvrgnuće prema OGZ-u stvarnopravne ili obveznopravne prirode.¹⁶⁵

U pokušaju da donekle odredimo pravnu prirodu zahtjeva za razvrgnuće u Hrvatskoj, poslužit ćemo se argumentacijom koju je u određivanju pravne prirode zahtjeva za razvrgnuće upotrijebila austrijska i njemačka pravna teorija. Polazišnu točku u tom smislu predstavlja pitanje u kojem dijelu Građanskog zakonika su smještene odredbe o razvrgnuću, odnosno u kojem su hrvatskom

¹⁶³ Zakon o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03.).

¹⁶⁴ Ovršni zakon (Narodne novine br. 57/96., 29/99., 42/00., 173/03., 194/03., 151/04., 88/05.).

¹⁶⁵ Gavella, N. et al., op. cit. (bilj. 1), str. 512.

zakonu sadržane odredbe o suvlasništvu i razvrgnuću. Kako je institut suvlasništva i zahtjev za razvrgnuće uređen posebnim zakonom kojim se uređuju stvarnopravni odnosi, odnosno ZV-om, bio bi to argument u prilog stvarnopravne prirode zahtjeva za razvrgnuće. Pored toga, u prilog stvarnopravnosti zahtjeva za razvrgnuće bila bi i definicija zahtjeva za razvrgnuće kao “preobražajnog prava koje proizlazi iz suvlasnikova prava vlasništva”, dok bi drugi dio definicije “i međusobnog odnosa suvlasnika stvari”¹⁶⁶ mogao ukazivati na neke obveznopravne elemente koji bi proizlazi iz potrebe za relativiziranjem stvarnopravnih ovlasti suvlasnika radi pravnog uređenja i opstanka suvlasničke zajednice.

U prilog stvarnopravnosti zahtjeva za razvrgnuće treba istaći mogućnost njegove svakodobne realizacije (čl. 47. st. 2., ZV) i nezastarivost (čl. 47. st. 1., ZV). Ipak, određena ograničenja koja propisuje zakon (kao što je primjerice nemogućnost realizacije zahtjeva za razvrgnuće u nevrijeme, odnosno na štetu drugih) svjedoče o modifikaciji stvarnopravnih ovlasti pojedinih suvlasnika u prilog opstanka suvlasničke zajednice zabranom nanošenja štete ostalim suvlasnicima.

Na kraju možemo zaključiti da su nedvojbeno stvarnopravna sistematizacija zahtjeva za razvrgnuće i snažni stvarnopravni elementi kojima ZV uređuje zahtjev za razvrgnuće u prilog stvarnopravne prirode zahtjeva za razvrgnuće. Neki obveznopravni elementi kojima se suvlasničke ovlasti modificiraju radi opstanka zajednice nisu dovoljna argumentacija da bi se zahtjev za razvrgnućem smatrao obveznopravnim zahtjevom, jer je on neraskidivo vezan uz institut suvlasništva koji je primarno stvarnopravni institut.

4.2.2. *Ograničenja zahtjeva za razvrgnuće*

Ostvarivanje zahtjeva za razvrgnuće moguće je u svako doba, osim ako bi to bilo na štetu ostalih suvlasnika (čl. 47. st. 1., ZV). Smatra se da je nevrijeme objektivna okolnost privremenog karaktera¹⁶⁷ jer će se razvrgnuće moći zahtijevati i kada bi ono bilo na štetu drugih, ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika. Navedeno ograničenje zapravo samo ograničava vrijeme kada suvlasnik može tražiti razvrgnuće, ali ni u kom slučaju ne oduzima pravo suvlasniku da traži razvrgnuće.¹⁶⁸

Osim navedenog zakonskog ograničenja, suvlasnici mogu sporazumom ugovoriti i druga ograničenja u ostvarivanju zahtjeva za razvrgnuće, ali se suvlasnik ne može unaprijed odreći prava na razvrgnuće (čl. 437. st. 3., ZV). Ugovor kojim su suvlasnici ugovorili ograničenja zahtjeva za razvrgnuće ne vezuje pravne slijednike, ali ograničenja koja su upisana u zemljišnu knjigu obvezuju svakoga (čl. 47. st. 4., ZV).

¹⁶⁶ Ibid.

¹⁶⁷ Ibid.

¹⁶⁸ Bulka, Zrinka, *Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina*, Pravo i porezi 1/2007., str. 61.

U bračnom ugovoru mogu biti sadržana ograničenja zahtjeva za razvrgnuće bračne stečevine. Tako se ona mogu ticati odricanja od prava da se traži razvrgnuće bračne stečevine, načina razvrgnuća, ugovaranja prava prvokupa ako do razvrgnuća dođe, troškova razvrgnuća i slično.¹⁶⁹

Konačno, zakon ograničava razvrgnuća suvlasništva zajedničke ograde ili međašne znakove jer oni nisu djeljivi, sve dok te stvari ne izgube namjenu (čl. 101., ZV).

4.3. POSTUPAK RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

4.3.1. Razvrgnuće suvlasničke zajednice na temelju sporazuma stranaka

Suvlasnik može svoje pravo na razvrgnuće ostvarivati zahtijevajući ga potpuno ili djelomično, i to što se tiče suvlasnika s kojima se dijeli ili pak što se tiče stvari i prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava (čl. 48. st. 1., ZV). Tako sporazum o diobi suvlasništva nekretnine u zaključenju kojeg nisu sudjelovali svi suvlasnici nije apsolutno ništav ugovor, ali on ne može biti od utjecaja na suvlasnička prava suvlasnika koji u njemu nije sudjelovao.¹⁷⁰

Osim toga, suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati diobu, ne samo glede svih stvari koje su u suvlasništvu već i glede pojedinih stvari. Nije stoga neuredna tužba kojom se zahtijeva dioba (razvrgnuće zajednice) glede samo neke ili nekih nepodijeljenih stvari.¹⁷¹ Može se tražiti razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina samo u pogledu nekih nekretnina, a neke da i nadalje ostanu u zajednici. Tuženik može protutužbom zatražiti diobu nekretnina koju tužitelj nije tražio.¹⁷²

S obzirom da sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice može biti samostalan ugovor ili sastavni dio ugovora o prodaji, ugovora o darovanju ili bračnog ugovora, pojavljuje se pitanje mora li sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice biti sastavljen u određenoj formi. Smatra se da sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina mora biti u pisanoj formi,¹⁷³ ali u slučaju da je formalno nevaljani ugovor izvršen, proizvodit će pravne posljedice. Tako je suđeno da usmeni ugovor o diobi nekretnina koji je izvršen proizvodi pravne posljedice.¹⁷⁴ Posebni zahtjevi forme traže se za valjanost bračnog ugovora; on mora biti sklopljen u pisanom obliku, a potpisi bračnih drugova moraju biti ovjereni (čl. 255. st. 3., ObZ 2003).

¹⁶⁹ Belaj, Vlado, Bračna stečevina po Obiteljskom zakonu, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci v. 23, br. 1/2002, str. 194.

¹⁷⁰ VSRH, Gr-12/00 od 4. 5. 2000. u: Žuvela, Mladen, Vlasničkopravni odnosi; Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima; Zakon o zemljišnim knjigama; preteći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2004, str. 115.

¹⁷¹ VSH, Rev-398/84 od 15. 5. 1984. u: Cf. ibid., str. 116.

¹⁷² Okružni sud u Splitu, Gž-587/76 od 10. 6. 1977. u: Cf. ibid., str. 745.

¹⁷³ Šeparović, Veseljko, Suvlasništvo, Zakonitost br. 9-10/1990, str. 990.

¹⁷⁴ VSBiH, Rev-86/88 od 8. 12. 1988. u: Žuvela, op. cit. (bilj. 170), str. 118.

Ugovor o razvrgnuću može biti valjani pravni temelj razvrgnuća suvlasništva samo između onih suvlasnika koji su sudjelovali u njegovom zaključenju i samo glede onih stvari ili prava koje su sporazumom određene kao predmet diobe i konačno, samo na način koji je određen sporazumom (čl. 56. st. 1., ZV). Međutim, postizanjem sporazuma između suvlasnika, razvrgnuće suvlasničke zajednice još nije provedeno. Ono će to biti tek kada ga se na tom temelju razvrgne na način koji su suvlasnici sporazumno odredili.¹⁷⁵

Dobrovoljno razvrgnuće postoji ako suvlasnik svoje pravo na razvrgnuće ostvaruje u sporazumu sa svim suvlasnicima s kojima razvrгава suvlasništvo (čl. 48. st. 2.). Pretpostavke su za dobrovoljno razvrgnuće su da je ugovor zaključen između svih suvlasnika u pismenom obliku te da su potpisi suvlasnika ovjereni.¹⁷⁶ Jednoglasnost suvlasnika mora postojati i u pogledu odluke da se dioba provede, i u pogledu predmeta i načina diobe.¹⁷⁷ Prilikom zaključivanja sporazuma o razvrgnuću suvlasnici mogu slobodno odrediti način razvrgnuća, ali u granicama mogućega i dopuštenoga (čl. 49. st. 1., ZV). Kad zakonska odredba zabranjuje diobu neke stvari ta se zabrana ne odnosi na razvrgnuće isplatom niti na civilno razvrgnuće, osim ako je izričito i na njih potegnuta (čl. 49. st. 2., ZV). Osim toga, suvlasnici mogu sporazumom odrediti neku osobu koja će umjesto njih odlučiti o načinu razvrgnuća (čl. 49. st. 3., ZV), pa će odluka koju ta osoba donese u granicama ovlasti što su joj ih suvlasnici sporazumno dali, biti isto što i njihova odluka o načinu razvrgnuća.¹⁷⁸

4.3.2. *Razvrgnuće suvlasničke zajednice u sudskom postupku*

Ako se suvlasnici ne mogu složiti o bilo kojem pitanju razvrgnuća, svaki može zahtijevati da o tome odluči sud (čl. 49. st. 4., ZV). Iako se time implicira da će do sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice doći samo ako između stranaka postoji nesuglasnost o nekom od pitanja diobe, postoje i mišljenja prema kojem bi se stranke sudu mogle obratiti sa zahtjevom da on provede postupak razvrgnuća iako između stranaka ne postoji nesuglasnost o nekom pitanju razvrgnuća. Smatra se da bi u slučaju da stranke imaju volju pristupiti diobi i dogovoriti se o načinu diobe i drugim pitanjima te da žele svojoj volji dati formu, sigurnost i autoritet sudske odluke i uopće sudskog postupka, strankama trebalo omogućiti donošenje odluke o razvrgnuću u suvlasništva u sudskom postupku.¹⁷⁹ Dodatna argumentacija za ovaj stav izvodi se iz pravne prirode izvanparničnog postupka, kao tipično nespornog postupka u kojem bi se donošenjem odluke o razvrgnuću suvlasništva trebalo samo potvrditi postojanje

¹⁷⁵ Gavella, N. et al., op. cit. (bilj. 1), str. 514.

¹⁷⁶ Sessa, Đuro, *Razvrgnuće suvlasničke zajednice u: Crnić, J.; Jelčić, O.; Končić, A. M.; Kontrec, D.; Mihelčić, G.; Nakić, J.; Pahić, D., Vlasničkopravni odnosi i zemljišne knjige*, Novi informator, Zagreb, 2007., str. 104.

¹⁷⁷ Šeparović, op. cit. (bilj. 173), str. 990.

¹⁷⁸ Gavella, N. et al., op. cit. (bilj. 1), str. 514.

¹⁷⁹ Kačer, op. cit. (bilj. 4), str. 48.

nespornog odnosa između stranaka. Međutim, ne ulazeći u spor o tome je li u slučaju suglasnosti između stranaka koje mogu zaključiti sporazum o razvrgnuću oportuno obraćanje sudu sa zahtjevom za pružanje pravne zaštite, izvanparnični postupci jesu u pravilu nesporni postupci, ali postoje i sporni izvanparnični postupci¹⁸⁰ u kojima između stranaka postoji spor i o kojima se odlučuje u izvanparničnom postupku. Jedan od spornih izvanparničnih postupaka upravo je razvrgnuće suvlasništva, što implicira zaključak da se u tim sporovima radi o pravosuđenju u materijalnom smislu¹⁸¹, a ne o pravnoj skrbi.¹⁸²

Kad se provodi sudsko razvrgnuće, sud odlučuje u izvanparničnom postupku, ako zakon ne određuje drukčije (čl. 48. st. 3., ZV). U tom smislu pravna pravila ZVP-a o razvrgnuću suvlasničke zajednice (§§ 266.-274.) služe kao temelj za izvanparnično postupanje i dopuna su pravilima ZV-a. Razlozi koji su tadašnjeg zakonodavca potaknuli da razvrgnuće suvlasništva povjeri u nadležnost sudova u izvanparničnom postupku bili su sasvim praktične prirode.¹⁸³

Međutim, ako između suvlasnika postoji spor o predmetu diobe i opsegu zajedničke stvari ili imovine, ili spor o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika ili veličini njihovih dijelova (§ 267. st. 2. t. 1. i 2., ZVP) sud će stranku sa zahtjevom za razvrgnuće uputiti na parnicu (§ 268., ZVP), što znači da se u parnici neće odlučivati samo o sporu koji je između stranaka nastao, već i o zahtjevu za razvrgnuće. U tom smislu i sudska praksa ističe da “Nema mjesta prekidu izvanparničnog postupka radi razvrgnuća zajednice nekretnina ako je među strankama nastao spor o nekom od pitanja iz § 267. st. 2. t. 1. i 2. ZVP, nego u tom slučaju, prema § 268. ZVP, treba stranku s njezinim zahtjevom radi razvrgnuća zajednice uputiti na parnicu.”¹⁸⁴, odnosno “Nema zapreke da se u

¹⁸⁰ S obzirom da sud odlučuje o pravima i pravnim odnosima sudionika kao neutralna instanca privatnopravne sporne stvari ispunjavaju sva svojstva pravosuđenja u materijalnom smislu., *Brehm, Wolfgang*, *Freiwillige Gerichtsbarkeit*, Boorberg, Stuttgart, 2002.

¹⁸¹ Pravosuđenje u materijalnom smislu definira se kao svaka izreka nadležnog državnog tijela kao nepristranog trećeg, utemeljena na primjeni opće pravne norme na konkretno činjenično stanje što je pravo u sporu između dviju stranaka. *Friesenhahn* u: *Dallmayer, Peter; Eickmann, Dieter*, *Rechtspflegengesetz*, Kommentar, C. H. Beck, München, 1996., str. 66.

¹⁸² Negativno se pravna skrb definira kao sve djelatnosti povjerene sudovima koje se ne ubrajaju u donošenje odluke o pravnom zahtjevu u materijalnom smislu, sudske i pravosudnu upravu., Cf. *Ibid.*, str. 62.

¹⁸³ Prema tadašnjem Vladinom obrazloženju isticalo se da “Iskustvo dokazuje, da potreba parnice onog, koji traži diobu, izlaže šikanama od strane onoga, koji se nalazi u posjedu zajedničke stvari, i da se taj u većini slučajeva posluži parnicom kao dobrim sredstvom da se odugovlačenjem okončanja parnice, što duže drži u bespravnom posjedu zajednička stvar. Pored toga dolazi još u obzir da potreba parnice diobe jako poskupljuje...Pitanja, da li je dioba tražena na vrijeme i da li je traženje na štetu drugih suvlasnika, zatim pitanje, da li je uopće moguće izvršiti fizičku diobu, odnosno da li je to moguće bez znatnog umanjenja vrijednosti predmeta diobe, mogu se lakše i sa jednakom pouzdanosću riješiti u vanparničnom postupku.” u: *Žilić, Franjo; Šantek, Miroslav*, *Zakon o sudskom vanparničnom postupku i Uvodni zakon za zakon o sudskom vanparničnom postupku s tumačem i sudskim rješidbama te stvarnim kazalom*, Tipografija, Zagreb, 1934., str. 663.

¹⁸⁴ Okružni sud u Zagrebu, Gž-5140/77 od 25. 10. 1977. u: *Žuvela*, op. cit. (bilj. 170), str. 747.

parničnom postupku u kojemu se utvrđuje suvlasnički dio nekretnina istovremeno ne odluči i o diobi suvlasničke zajednice.”¹⁸⁵ Time se postupak razvrgnuća razlikuje od svih ostalih izvanparničnih postupaka, u kojima se, u slučaju da se tijekom izvanparničnog postupka pojavi sporno pitanje, postupak prekida i upućuje na rješavanje u parnici, te se nakon pravomoćnosti odluke o prethodnom pitanju donesene u parničnom postupku nastavlja u izvanparničnom postupku. Stoga postupak razvrgnuća u jurisdikcijskom smislu možemo odrediti kao primarno izvanparnični postupak, a tek iznimno parnični postupak koji isključuje mogućnost povratka u izvanparnični postupak. No, neovisno o tome u kojem je postupku sud odlučivao o razvrgnuću suvlasničke zajednice, izvršenje odluke moći će tražiti svaki suvlasnik koji je bio sudionik u postupku razvrgnuća, bez obzira na to na čiji je zahtjev sud odlučivao (čl. 55. st. 3., ZV).

Postoje i mišljenja da izvanparnični postupak ne bi trebao imati prioritet u odnosu na parnicu jer stranke nisu obvezene priložiti dokaz da među njima nema spora koji uzrokuje upućivanje u parnicu. Smatra se da bi suvlasnicima trebalo odmah dopustiti razvrgnuće u parničnom postupku temeljem tvrdnji da među njima postoji takvo nesuglasje koje onemogućava diobu u izvanparničnom postupku. Uporište se pronalazi u čl. 19. st. 2. ZPP-a prema kojem radnje koje je proveo parnični sud i odluke koji je taj sud donio nisu bez važnosti samo zato što su poduzete u parničnom postupku.¹⁸⁶ Ipak, taj isti članak propisuje da će do donošenja odluke o glavnoj stvari sud rješenjem obustaviti parnični postupak ako ustvrdi da bi postupak trebalo provesti po pravilima izvanparničnog postupka, te da će se postupak po pravomoćnosti rješenja nastaviti po pravilima izvanparničnog postupka pred nadležnim sudom (čl. 19. st. 1., ZPP). Treba izraziti bojazan, da bi ovakav pristup mogao potaknuti prijenos izvanparničnih predmeta u parnicu u svim situacijama u kojima bi se stranke pozivale na tvrdnju o postojanju nesuglasja, koju bi ipak trebalo dokazati. Osim toga, u slučaju kad bi se ustanovilo da između stranaka nema nesuglasja, valjalo bi postupiti prema čl. 19. st. 1., ZPP, odnosno stranke uputiti na izvanparnični postupak. Ne dvojjeći o namjeri autora da preskakanjem izvanparničnog postupka ubrza sudski postupak razvrgnuća, mišljenja smo da se povlačenje crta razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije ipak ne bi moglo prepustiti dispoziciji stranaka.

U hrvatskoj pravnoj literaturi nisu izražena stajališta o tome kakva je priroda odluke koja se donosi u postupku razvrgnuća suvlasništva. Iz izreke odluke koja može primjerice glasiti: “Razvrgava se suvlasnička zajednica nekretnina upisanih u zk. ul. br. ...k.o. ...isplatom tako da tužitelju pripadne u vlasništvo cijela nekretnina te se nalaže tužitelju da isplati vrijednost tuženikova dijela u iznosu od...kuna u roku od 30 dana.” proizlazi da izreka odluke o razvrgnuću mora sadržavati ne samo odluku o razvrgnuću, nego i određenje o načinu diobe te sve što je potrebno da se takva dioba provede. S tim u vezi mogli bismo

¹⁸⁵ VSH, Rev-1776/84 od 9. 12. 1984., u: Cf. Ibid., str. 748.

¹⁸⁶ Kačer, op. cit. (bilj. 4), str. 61.

konstatirati da se radi o složenoj konstitutivno-kondemnatornoj odluci u kojoj se u prvom dijelu izreke postojeći odnos suvlasnika preobražava, ali kako pravomoćnošću odluke o razvrgnuću ne provodi dioba, odnosno kako je za njenu provedbu potrebno poduzeti i određene radnje u kojima stranke trebaju sudjelovati, odnosno kojima se nalaže neko činjenje, trpljenje ili propuštanje radi se o kondemnaciji. Iako se odlukom nalaže kondemnacija, ona bez konstitucije, odnosno preobražaja koji proizvodi ne bi imala osnovu za kondemnaciju, pa je ona stoga konstitutivno-kondemnatornog karaktera. No moglo bi se zauzeti i stajalište da prebražaj nastupa tek kondemnacijom, pa bi se u tom slučaju radilo o kondemnatorno-konstitutivnoj odluci. Neovisno o izabranoj koncepciji treba istaći da odluka o razvrgnuću sadrži i preobražajne i kondemnatorne elemente.

Ako se tuženik ne pokori pravomoćnoj odluci suda o razvrgnuću, razvrgnuće će se provesti na način koji je njome određen, a prema pravilima ovršnog postupka (čl. 246.-250., OZ). Ako način razvrgnuća nije određen ovršnom ispravom, ovršni sud će odrediti hoće li se dioba obaviti fizički ili prodajom (čl. 249. st. 1., OZ). Moguće je da ovršni sud neće prihvatiti način diobe određen ovršnom ispravom, pa će se dioba obaviti prodajom, ako se u ovršnom postupku utvrdi da fizička dioba, određena ovršnom ispravom, nije moguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari (čl. 249. st. 2., OZ).

4.4. NAČINI RAZVRGNUĆA

Sud koji određuje način razvrgnuća suvlasništva vezan je u prvom redu strogim zakonskim odredbama, zatim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, pod uvjetom da takav postoji i da je moguć i dopušten te pravom na razvrgnuće isplatom, koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnog posla ili zakona (čl. 50. st. 1., ZV). Ako sud nije vezan zakonskim odredbama, sporazumom stranaka ili pravom suvlasnika na isplatu, sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski (čl. 50. st. 2., ZV). Ipak, ako takva dioba nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost stvari, sud će stvar prodati na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način i tako dobiveni iznos podijeliti između suvlasnika u ovisnosti o veličini njihovih suvlasničkih dijelova, odnosno sud će provesti civilno razvrgnuće (čl. 50. st. 4., ZV). U slučaju da se tužbom zahtijeva razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, sud će odrediti sadržaj i način diobe.¹⁸⁷

Fizička dioba stvari je takav način razvrgnuća suvlasništva kod kojeg se suvlasničku stvar dijeli na potreban broj samostalnih tjelesnih stvari, od kojih će svaka pripasti po nekom od suvlasnika koji razvrgavaju suvlasničku zajednicu.¹⁸⁸ U odluci o fizičkoj diobi suvlasničke zajednice mora biti određeno navedeno koji će fizički do pripasti pojedinom suvlasniku, odnosno sve ono što svaki od

¹⁸⁷ VSRH, Rev-3530/95, od 14. 9. 1999. u: *Žuvela*, op. cit. (bilj. 170), str. 120.

¹⁸⁸ *Gavella, N. et al.*, op. cit. (bilj. 1), str. 515.

njih treba učiniti radi ostvarenja diobe.¹⁸⁹ Za ocjenu osnovanosti prijedloga za fizičku diobu cisterne nije dovoljno da se cisterna, široka 1,90, duga 2,50 i duboka 2,40 m, može fizički podijeliti, nego treba ustanoviti je li takva dioba opravdana sa stajališta razumnog gospodarenja i može li se izvršiti bez većih preinaka i troškova.¹⁹⁰ U diobi nekretnina suvlasnici imaju svojstvo nužnih suparničara i zato svi moraju sudjelovati u postupku, jer u protivnom predleži nedostatak procesnopravne legitimacije za vođenje parnice, pa se tužba odbacuje.¹⁹¹

Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom ili ako učini vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog. U tom slučaju će sud odrediti da stvar pripadne suvlasniku u cijelosti, a da on isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima (čl. 51. st. 1., ZV). Glede pitanja ozbiljnog razloga sudska je praksa zauzela stajalište da postojanje takvog razloga treba tumačiti vrlo restriktivno i u osobito posebnim okolnostima.¹⁹² Vezanost jednog od suvlasnika za kuću s okućnicom koja je predmet razvrgnuća suvlasničke zajednice, budući da je, za razliku od ostalih suvlasnika, duže vrijeme živio u njoj kao svojoj obiteljskoj kući, ne predstavlja ozbiljan razlog za razvrgnuće isplatom u smislu čl. 51. st. 1. ZV-a.¹⁹³ Međutim, suvlasnici čiji su suvlasnički dijelovi zajedno barem 9/10 ne moraju učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog za razvrgnuće isplatom (čl. 51. st. 3., ZV), odnosno oni mogu tražiti razvrgnuće isplatom i bez dokazivanja ozbiljnog razloga. U slučaju da tražitelj razvrgnuća isplatom nije u roku isplatio ostale suvlasnike, oni mogu zahtijevati ispunjenje ili naplatu iz vrijednosti zalogu ili tražiti da se poništi odluka o razvrgnuću isplatom (čl. 51. st. 2., ZV). Suvlasnici bi svoje zahtjeve mogli realizirati samo u parničnom postupku jer time što je stvar pripala u samovlasništvo jednog suvlasnika stvarnopravni odnos se gasi i među dosadašnjim suvlasnicima nastaje obveznopravni odnos. Ipak, parnica bi se mogla izbjeći ako bi se u pravnom poslu svi suvlasnici sporazumjeli o tome koje pravo pripada suvlasnicima koji trebaju primiti isplatu i pod uvjetom da pravni posao bude zaključen u obliku javnobilježničkog akta s klauzulom *exequendi* i potvrdom javnog bilježnika o ovršnosti akta. Time bi se potraživanja suvlasnika mogla ostvariti neposredno u ovršnom postupku.¹⁹⁴

Ako se istodobno razvrgava suvlasništvo na nekoliko stvari, sud može na zahtjev svakoga od njih odlučiti da, umjesto da dijeli svaku pojedinu stvar, svakome od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima, uzimajući u obzir njihove potrebe (čl. 52. st. 1., ZV). Primjerice, ako dva nasljednika, između ostaloga, naslijede strojeve za

¹⁸⁹ VSH, Rev-302/88, od 12. 10. 1988., PSP -43/36. u: *Žuvela*, op. cit. (bilj. 170), str. 744.

¹⁹⁰ Okružni sud u Rijeci, Gž-671/73 od 7. 6. 1973. u: Cf. *Ibid.*, str. 745.

¹⁹¹ VSH, Gž-825/81, od 31. ožujka 1982. u: *Šeparović*, op. cit. (bilj. 173), str. 992.

¹⁹² *Sessa*, op. cit. (bilj. 176), str. 111.

¹⁹³ Županijski sud u Virovitici, Gž-190/05 od 27. svibnja 2005. u: Cf. *Ibid.*, str. 125.

¹⁹⁴ Cf. *Ibid.*, str. 112.

postolarsku radionicu, a samo jedan od njih je postolar koji radi u toj radionici, sud će pri diobi nastojati da taj dio suvlasničke imovine pripadne tom suvlasniku,¹⁹⁵ odnosno onome suvlasniku čiji je zahtjev opravdan (čl. 52. st. 2., ZV). Ako sudskom razdiobom prema ekvivalentu suvlasniku pripadnu stvari čija je vrijednost veća od njegovog suvlasničkog dijela, on će isplatiti razliku vrijednosti ostalim suvlasnicima (čl. 52. st. 3., ZV).

Moguće je da suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo). U tom slučaju uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća i na odgovarajući način primjenjuju se pravila o razvrgnuću (čl. 53., ZV). Sporno je bi li sudovi u gramatičkom tumačenju čl. 53. ZV-a trebali otići korak dalje i odluke o razvrgnuću donositi i u slučajevima kada između suvlasnika nema sporazuma o razvrgnuću uspostavom etažnog vlasništva. Smatra se da nema nikakve zapreke za takvu diobu, osobito ako se takvom diobom najbolje štite objektivni interesi suvlasnika i sprječava zloupotreba prava.¹⁹⁶

5. ZAKLJUČAK

Komparativnom usporedbom instituta suvlasništva i postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice možemo izvesti sljedeće zaključke:

1. U Austriji i Njemačkoj u terminološkom smislu ne postoji precizna ujednačenost pojmova suvlasništva i zajedničkog vlasništva. Stavovi starije pravne teorije prema kojima austrijskom sustavu nije imanentno postojanje zajedničkog vlasništva odražavaju se na neujednačeno određivanje sadržaja i predmeta zajedničkog vlasništva i izazivaju vrlo stidljivo razlikovanje suvlasništva i zajedničkog vlasništva upotrebom pojmova *schlichte Miteigentum* i *Gesamthandeigentum*. S druge strane, njemački pravni sustav oštro razlikuje suvlasništvo i zajedničko vlasništvo pojmovno kao *Bruchteilsgemeinschaft* i *Gesamthandeigentum*. U tom smislu postoje čvrsti kriteriji razgraničenja suvlasništva i zajedničkog vlasništva, ponajviše i stoga što se zajedničko vlasništvo može uspostaviti samo na temelju zakona, pa su time oblici zajedničkog vlasništva trajno određeni. U Hrvatskoj je sudjelovanje više osoba u pravu vlasništva nad fizički nepodijeljenoj stvari moguće u obliku suvlasništva, koje je pravilo i zajedničkog vlasništva, koje je iznimka i koje može nastati samo u zakonom propisanim slučajevima. Iako su u Austriji i Njemačkoj etažno vlasništvo (*Wohnungseigentum*) i različiti oblici bračne imovine (*eheliches Gebrauchsvermögen und eheliche Esparnisse, Zugewinnngemeinschaft*) u pravilu uređeni posebnim zakonskim pravilima (EheG, öWEG, dWEG), moguća je i supsidijarna primjena općih pravila o suvlasništvu i razvrgnuću suvlasništva.

¹⁹⁵ Bulka, op. cit. (bilj. 168), str. 63.

¹⁹⁶ Sessa, op. cit. (bilj. 176), str. 109.

2. Usporedbom pravnih izvora o suvlasništvu i razvrgnuću suvlasničke zajednice u zemljama germanskog pravnog kruga i Hrvatskoj očigledno je da su pravila o suvlasništvu u Austriji i Njemačkoj sadržana u velikim građanskopravnim kodifikacijama kojima se ne uređuju samo stvarnopravni odnosi, već svi građanskopravni odnosi. Osim toga, zanimljiva je usporedba u kojem su zakonskom dijelu uređuje suvlasništvo i razvrgnuće te u kojoj mjeri su pravila o razvrgnuću sadržana u drugim zakonima. Tako su pravila o suvlasništvu u austrijskom sustavu sastavni dio ABGB-a kojima se uređuju stvarnopravni odnosi (§§ 361; 825.-850.), za razliku od njemačkog sustava u kojem su pravila o suvlasništvu sadržana u dijelu BGB-a kojim se uređuju stvarnopravni odnosi (§§ 1008.-1011.) i pravila o zajednici koje su sastavni dio zakonskog dijela o obveznopravnim odnosima (§§ 741.-758.). Najznačajniji posebni zakoni koji sadržavaju pravila o razvrgnuću tiču se bračne stečevine i etažnog vlasništva (öWEG, EheG, dWEG). U Hrvatskoj je potpuno drugačiji normativni koncept građanskopravnog uređenja razlog da su pravila o suvlasništvu i razvrgnuću sadržana u posebnom zakonu kojim se uređuju stvarnopravni odnosi (čl. 36.-65., ZV) kojima se uređuju i pitanja etažnog vlasništva (čl. 66.-99., ZV). Bračna stečevina u Hrvatskoj smatra se suvlasništvom i samo načelno je uređena ObZ-om (čl. 248.-250.; 255.-257.) koji upućuje na supsidijarnu primjenu pravila ZV-a.

3. Pravna priroda zahtjeva za razvrgnuće određena je prirodom pravnih pravila koja ga uređuju i zakonskim pravilima koja su u prilog njegove stvarnopravne ili obveznopravne prirode. Nesporno je da u formiranju stavova o tome kakva je pravna priroda zahtjeva za razvrgnuće odlučujuću ulogu mogu imati pravna teorije ili praksa. Tako je u austrijskom pravnom sustavu zahtjev za razvrgnuće uređen stvarnopravnim pravilima i sadrži snažne stvarnopravne elemente (nezastarivost, neodvojivost od suvlasničkog dijela), ali se prema stavovima novije teorije i pravne prakse ipak smatra obveznopravnim zahtjevom. S druge strane, u Njemačkoj, gdje se zahtjev za razvrgnuće smatra obveznopravnim zahtjevom, sve su glasniji autori koji smatraju da se zbog snažnih stvarnopravnih elemenata koje zahtjev za razvrgnuće nedvojbeno ima, on ne može smatrati obveznopravnim zahtjevom, već samo zahtjevom stvarnopravne naravi. Tome se u prilog osobito navodi činjenica da je zahtjev za razvrgnuće neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom.¹⁹⁷ U Hrvatskoj nema stavova o tome kakva je pravna priroda zahtjeva. Čini se da je zbog stvarnopravne prirode pravnih pravila koja ga uređuju i zbog snažnih stvarnopravnih elemenata propisanih ZV-om zahtjev ipak stvarnopravne prirode.

Suvlasnici su u realizaciji zahtjeva vezani određenim zakonskim ograničenjima. ABGB isključuje mogućnost podnošenja zahtjeva za razvrgnuće u nevrijeme ili na štetu drugih (§ 830. reč. 2.) pri čemu obje okolnosti smatra samostalnim okolnostima koje sprječavaju njegovo podnošenje. BGB u samoj odredbi kojom uređuje zahtjev za razvrgnuće (§ 749.) nema nikakvih ograničenja

¹⁹⁷ Schnorr, op. cit. (bilj. 3).

zahtjeva, ali ga sudovi u svojim odlukama često ograničavaju pozivajući se na § 242. BGB, odnosno odredbu o savjesnosti i poštenju u prometu. Pored toga, BGB sadrži neke posebne odredbe kojima ograničava zahtjev za razvrgnuće (§§ 922. st. 3., 1066. st. 2., 1258. st. 2. i 2043.), a njegovo isključenje moguće je i prema § 11. dWEG-a. U Hrvatskoj se zahtjev za razvrgnuće ne može podnijeti u nevrijeme (čl. 47. st. 2., ZV), što znači na štetu drugih (time su dvije samostalne okolnosti prema § 830. reč. 2. ABGB-a spojene u jednu). Međutim, zabrana je samo privremenog karaktera, a pri tom postoje i druge, posebne zakonske odredbe koje onemogućavaju diobu (čl. 101. st. 2., ZV). Manje ili više restriktivna mogućnost ostvarivanja zahtjeva za razvrgnuće ne sprječava suvlasnike da sporazumom ograniče podnošenje zahtjeva za razvrgnuće na dulji ili kraći vremenski period. U austrijskom pravnom sustavu postoji niz posebnih zaštitnih pravila kojima se ograničenjem zahtjeva za razvrgnuće pruža pravna zaštita osobama visoke dobi (§ 13. st. 6. reč. 2., öWEG), maloljetnim osobama (§ 13. st. 6. reč. 5., öWEG) ili bračnim drugovima za vrijeme trajanja braka (§ 13. st. 6. reč. 4., öWEG).

4. Sva tri sustava predviđaju mogućnost da se stranke sporazumom dogovore o prestanku suvlasničke zajednice razvrgnućem, načinu diobe i radnjama koje je u tu svrhu potrebno poduzeti. Ne postupe li suvlasnici u skladu sa sporazumom o razvrgnuću, stranke neće moći zahtijevati razvrgnuće diobom nego samo ispunjenje sporazuma. U hrvatskoj teoriji izražen je stav da sporazum suvlasnika o razvrgnuću nije zapreka da suvlasnici zahtijevaju donošenje odluke o razvrgnuću u sudskom postupku.

Sudsko razvrgnuće se u Austriji i Njemačkoj ostvaruje tužbom na diobu (§ 830., ABGB; § 749., BGB) u parničnom postupku. Iznimno, austrijski sustav predviđa da će se o podjeli imovine u upotrebi bračnih drugova i bračne uštede odlučivati u izvanparničnom postupku ako zahtjev za diobu bude podnesen u roku od godinu dana od pravomoćnosti rješenja o prestanku braka razvodom, ukidanjem ili poništajem (§ 82., 95., EheG u svezi s §§ 93.-96., AußStrG 2003). Nasuprot tome, u Hrvatskoj se zahtjev za razvrgnuće realizira u izvanparničnom postupku (čl. 48. st. 3., ZV), s tim da ako između stranaka nastane spor o predmetu diobe, pravu suvlasništva ili veličini suvlasničkih dijelova (§ 267. st. 2. t. 1. i 2., ZVP), one se sa zahtjevom za razvrgnuće upućuju na parnicu (§ 268., ZVP).

Ne postoji suglasnost o pravnoj prirodi tužbe na diobu i odluke koju sud donosi usvajanjem zahtjeva za razvrgnuće. U austrijskoj pravnoj teoriji smatra se da se radi o konstitutivnoj tužbi koja usvajanjem zahtjeva rezultira nepotpunom konstitutivnom odlukom, koja izaziva pravnu promjenu, ali koja za punopravni učinak zahtijeva dodatne akte fizičke ili civilne diobe koji se provode u ovršnom postupku primjenom §§ 351., 352-352.c EO-a. U njemačkoj pravnoj teoriji smatra se da se radi o kondemnatornoj tužbi kojom se tuženiku nalaže poduzimanje ili trpljenje određenih radnji u svrhu provedbe diobe. U svezi s tim je i odluka o razvrgnuću kondemnatorna odluka. U hrvatskoj pravnoj teoriji nema stavova o tome kakva je pravna priroda odluke koja se donosi u postupku

razvrgnuća. S obzirom da je izreka odluke o razvrgnuću složena, odnosno da ona u sebi ujedinjava i elemente konstitucije i kondemnacije možemo je smatrati kondemnatorno-konstitutivnom odlukom.

Pokušamo li dovesti u vezu pravnu prirodu zahtjeva i odluke o razvrgnuću koja se u postupku donosi, možemo konstatirati da bi obveznopравnom zahtjevu za razvrgnuće odgovarala kondemnatorna odluka koja svoje postojanje izvodi iz povrede obveznopравnog odnosa, odnosno prava određene osobe da se sudu obrati sa zahtjevom za pružanje pravne zaštite kondemnatornog sadržaja, te da se tuženiku naloži određeno činjenje, trpljenje ili propuštanje. S druge strane, smatra li se zahtjev za razvrgnuće stvarnopравnim zahtjevom, odnosno zahtjevom koji proizlazi iz stvarnopравnog odnosa suvlasništva, za preobražaj suvlasništva u samovlasništvo neophodna je konstitucija, odnosno sudska odluka kojom se postojeći pravni odnos preobražava. Međutim, problem nastaje kad se konstitucija ne može provesti bez kondemnacije. U tom slučaju odluku koja se u postupku razvrgnuća donosi moramo promatrati kao odluku koja sjedinjava kondemnaciju i konstituciju u svrhu konstitucije.

5. Usporedbom austrijskog, njemačkog i hrvatskog sustava u odnosu na moguće načine diobe možemo zaključiti da je hrvatski sustav daleko elastičniji od ostalih sustava jer ZV osim fizičke i civilne diobe uređuje diobu isplatom, diobu prema ekvivalentu i diobu uspostavom etažnog vlasništva. Polazišnu točku za sva tri sustava čine fizička i civilna dioba, s tim da u Austriji i Hrvatskoj fizička dioba ima prioritet u odnosu na civilnu diobu (§ 843., ABGB; čl. 50. st. 4., ZV). U Njemačkoj je dvojbeno je li odnos fizičke i civilne diobe odnos u kojem fizička dioba ima prednost ili se radi o odnosu alternacije u kojem je moguć ili jedan ili drugi način razvrgnuća, u kojem nijedan od načina diobe nema prioritet. Takva situacija uzrokovana je visokim zahtjevima koji su postavljeni u odnosu na fizičku diobu prema kojima je fizička dioba moguća samo u slučaju da se fizičkom podjelom stvari mogu ostvariti istovrsni dijelovi (§ 752. reč. 1., BGB), što je u praksi gotovo nemoguće, pa se stoga razvrgnuće u najvećem broju slučajeva provodi civilnom diobom. Ipak, stranke su ovlaštene sporazumom o razvrgnuću ugovoriti različite modalitete razvrgnuća koji će najbolje odgovarati okolnostima pojedinog slučaja. Neki autori smatraju da je osnovi izvor nepravednosti postupka razvrgnuća upravo njegova nedovoljna fleksibilnost u odnosu na moguće načine razvrgnuća, te u tom smislu predlažu *de lege ferenda* izmjene BGB-a.¹⁹⁸

Razvrgnuće suvlasništva složen je proces koji otvara mnoge dvojbe ne samo materijalnopравne nego i procesualističke prirode. Prije svega, trebalo bi naglasiti da pitanja pravne prirode zahtjeva za razvrgnuće i odluke koja će se u postupku razvrgnuća donijeti nisu samo pravnoteoretske naravi. Osim toga, i nadalje ostaju otvorene mnoge dvojbe poput one o odabiru pravog pravnog puta koji će jamčiti brže rješavanje postupaka razvrgnuća (parnični ili izvanparnični put) te mogućih ograničenja zahtjeva za razvrgnuće radi zaštite maloljetnika,

¹⁹⁸ Dietz, op. cit. (bilj. 106).

bračnih drugova za vrijeme braka ili osoba visoke dobi. Konačna svrha bila bi pronaći upravo onaj model razvrgnuća koji može osigurati ravnotežu pojedinačnih interesa suvlasnika i interesa suvlasničke zajednice.

Summary

DISSOLUTION OF THE JOINT OWNERSHIP ASSOCIATION

The joint ownership, as a type of ownership of several persons being entitled to exercise joint ownership rights over a physically undivided thing, may be a cause of potential joint owners' disputes. Considering that the equality of interest disturbance of the individual owner and joint ownership association may result with a petition for dissolution of joint ownership association, basic issues regarding the realization of this institute should be scrutinized. With the aim to identify the best solutions the author will make a comparison of certain issues concerning the joint ownership and dissolution of joint ownership association in Austria, Germany and Croatia. Besides normative assessment, the comparative overview should present answers to substance and legal nature of the petition for dissolution and possible statutory and contractual limitations on its submitting and realization. The central part of the article deals with a dissolution by mutual consent and dissolution on the basis of court's ruling and it opens discussion whether the courts should apply rules on civil legal procedure or extrajudicial procedure in such cases. Special attention has been given to the criteria which should differentiate where the jurisdiction line lies. To deliver a court's ruling on dissolution it is necessary to be familiar with the legal nature of a decision being delivered in dissolution procedure in view of contents of legal protection given by such decision. Special consideration has been paid to types of dissolution, that is, to the issue whether certain types of dissolution have priority and whether the court practice could be a creator of new types of dissolution. In relation to this, the author welcomes the Ownership Act provisions which enable a considerably more elastic approach giving to the court and parties more options when deciding upon application of legal instrument to dissolve the joint ownership association in relation to ABGB and BGB. As a final point, the purpose of this analysis is not only to present a mere overview of normative solutions, rather, to be an encouragement to find the most effective legal mean to realize the petition for dissolution and to give support to and additional protection to joint owners who need such protection due to their particular characteristics.

Key words: *joint ownership, common ownership, marital acquisition, flat ownership, dissolution of the joint ownership, petition for dissolution, dissolution by mutual consent, dissolution on the basis of court's ruling, types of dissolution;*

Zusammenfassung

AUFLÖSUNG DER MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Miteigentum als Eigentum mehrerer Personen, die ihre Befugnisse als Miteigentümer einer physisch untrennbaren Sache ausüben, ist eine mögliche Quelle potentieller Konflikte der Miteigentümer. Da die Störung des Interessengleichgewichts einzelner Miteigentümer und der Miteigentümergesellschaft zum Antrag auf Auflösung führen kann, muss geprüft werden, welche grundlegenden Zweifel bei der Realisierung dieses Instituts auftauchen können. Mit dem Versuch die beste Lösung herauszufinden, werden einige Probleme des Miteigentums und der Auflösung der Miteigentümergesellschaft in Österreich, Deutschland und Kroatien miteinander verglichen. Außer eines normativen Vergleichs sollte eine komparative Übersicht Antworten über Inhalt und Rechtsnatur des Antrags auf Auflösung geben sowie über mögliche gesetzliche und vertragliche Einschränkungen bei der Antragstellung und deren Realisierung. Der Mittelteil der Arbeit umfasst die einvernehmliche und gerichtliche Auflösung, wobei später der Zweifel auftritt ob das Auflösungsverfahren durch die Anwendung der Regeln für das gerichtliche oder außergerichtliche Verfahren durchgeführt werden, sowie über die Hauptkriterien für die rechtliche Abgrenzung. Die Entscheidung über die Auflösung verlangt auch eine Antwort auf die Frage nach der Rechtsnatur der Entscheidung die bei dem Auflösungsverfahren gefällt wird, und bezüglich des Inhalts des Rechtsschutzes, der durch diese Entscheidung geboten wird. Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Arten der Trennung, bzw. die Frage ob einzelne Arten der Auflösung Priorität haben und ob die Gerichtspraxis neue Arten der Auflösung schaffen kann. In bezug darauf ist besonders die Tatsache erfreulich, dass das ZV einen wesentlich elastischeren Ansatz bei der Auswahl möglicher Auflösungsarten des Gerichts und der Parteien hinsichtlich der Urteile des ABGB und BGB erlaubt. Letztendlich ist der Sinn der Analyse nicht nur ein einfacher Querschnitt der normativen Lösungen sondern Anstoß dazu, den wirkungsvollsten Rechtsweg zur Realisierung des Auflösungsantrags zu finden und den Miteigentümern, die es nötig haben, einen besonderen zusätzlichen Schutz zu bieten.

Schlüsselwörter: *Miteigentum, gemeinsames Eigentum, Eheerwerbung, Eigentumswohnung, Auflösung des Miteigentums, Auflösungsantrag, einvernehmliche Auflösung, gerichtliche Auflösung, Trennungsarten.*

Sommario