

# Razvrgnuće suvlasničke zajednice

---

**Novak, Andreja**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:284024>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-14**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU**  
**PRAVNI FAKULTET**  
**STUDIJSKI CENTAR ZA JAVNU UPRAVU I JAVNE FINACIJE**

**Andreja Novak**

**RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

**ZAVRŠNI RAD**

**doc. dr. sc. Ivana Kanceljak**

**ZAGREB, 2023.**

### **Izjava o izvornosti**

Ja, Andreja Novak pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristio/-la drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Andreja Novak, v.r.

## **SADRŽAJ**

1. UVOD.....	1
2. POJAM SUVLASNIŠTVA .....	2
3. INSTITUT RAZVRGNUĆA SUVLASNIŠTVA .....	5
3.1. OPĆENITO O PRAVU NA RAZVRGNUĆE .....	7
3.2. OSTVARIVANJE PRAVA NA RAZVRGNUĆE .....	9
3.2.1. DOBROVOLJNO RAZVRGNUĆE.....	13
3.2.2. SUDSKO RAZVRGNUĆE.....	15
3.3. NAČINI RAZVRGNUĆA .....	19
3.3.1. FIZIČKA DIOBA .....	20
3.3.2. GEOMETRIJSKA DIOBA.....	21
3.3.3. CIVILNA DIOBA.....	26
3.3.4. RAZDIOBA VIŠE STVARI PO EKVIVALENTU .....	28
3.3.5. RAZVRGNUĆE ISPLATOM.....	31
3.3.6. RAZVRGNUĆE USPOSTAVOM ETAŽNOG VLASNIŠTVA.....	33
3.4. PRAVNI UČINCI RAZVRGNUĆA.....	37
4. ZAKLJUČAK.....	42
5. LITERATURA.....	43

## 1. UVOD

U pravnom sustavu kada dvoje ili više ljudi imaju u vlasništvu jednu stvar znači da su oni suvlasnici i oni na toj stvari imaju pravo suvlasništva. Suvlasništvo se definira kao [....,vlasništvo više osoba na istoj fizički nepodijeljenoj stvari po dijelovima koji su alikvotno (idealno) određeni.“]<sup>1</sup> Tijekom godina sve više ljudi se nađu u situacijama u kojima postaju suvlasnici neke pokretnine odnosno nekretnine. Stoga je cilj ovog završnog rada objasniti suvlasništvo, razvrgnuće suvlasničke zajednice, postupak razvrgnuća, načine razvrgnuća i pravne učinke razvrgnuća. U situaciji kada suvlasnici izvršavaju svoje suvlasničke ovlasti na fizički nepodijeljenoj stvari postoji rizik od sukoba između suvlasnika. Pravni institut razvrgnuća suvlasničke zajednice često susrećemo u sudskoj praksi gdje, primjerice, nasljednici postaju suvlasnici na nekoj nekretnini ili pokretnini što posljedično dovodi do toga da ne žele biti u suvlasničkoj zajednici. Ovaj pravni institut bio je nezaobilazan u povijesti, a vrlo je čest i danas s obzirom na to da se brojni ljudi s njime susreću tijekom života zbog čega je i o njemu nužno govoriti kako bi ga društvo moglo ponajprije razumjeti, a samim time i pronaći u određenim zakonima odredbe koje se odnose na njega. Suvlasništvo i razvrgnuće suvlasničke zajednice uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>2</sup> (dalje u tekstu: ZV) koji predstavlja opći zakon. Vrlo je važno znati da svaki od suvlasnika ima nezastarivo pravo na razvrgnuće. Postoje različiti načini razvrgnuća kao što su fizička dioba, geometrijska dioba, civilna dioba, razdioba više stvari po ekvivalentu, razvrgnuće isplatom i razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva. Suvlasnik može ostvariti pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice dobrovoljnim ili sudskim putem. Pravni učinci razvrgnuća suvlasništva su nastanak individualnog vlasništva te prestanak suvlasništva, odgovornost za materijalne i pravne nedostatke te status tuđih prava nakon postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice.

---

<sup>1</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin: Građansko pravo; Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 248.

<sup>2</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

## 2. POJAM SUVLASNIŠTVA

U stvarnom životu postoje situacije u kojima jedna stvar može pripadati većem broju subjekata. Tako primjerice postoje situacije kada bračni drugovi kupe jahtu, petero prijatelja stan ili djeca od svog oca naslijede vinograd. U sudskoj praksi postoji mnogo takvih slučajeva. U slučaju kada jedna stvar pripada većem broju osoba, neophodno je pravno rješavanje istoga. Pravno rješenje za slučaj kada ista stvar pripada većem broju osoba predstavlja pravni institut suvlasništva. Iz tog je razloga pravo trebalo urediti međusobni odnos subjekata kada se oni pojavljuju kao vlasnici jedne iste fizički nepodijeljene stvari. Pravo vlasništva se može podijeliti na toj stvari na način da ta realno nepodijeljena stvar može istodobno pripadati većem broju osoba.<sup>3</sup> Idealna dioba je dioba u kojoj se na samoj stvari ne vidi da je pravo vlasništva na njoj podijeljeno te se dio svakog suvlasnika naziva alikvotnim dijelom. U teorijskom kontekstu postoje brojne definicije instituta suvlasništva. Autori knjige „Građansko pravo“ Klarić i Vedriš definiraju institut suvlasništva<sup>4</sup> kao [„...,vlasništvo više osoba na istoj fizički nepodijeljenoj stvari po dijelovima koji su alikvotno (idealno) određeni.“] Oblik vlasništva u kojem više osoba ima neku pokretnu ili nepokretnu stvar u svom vlasništvu naziva se suvlasništvo.<sup>5</sup> Takva zajednica više osoba naziva se suvlasnička zajednica. Dijelovi prava vlasništva koji pripadaju suvlasnicima nazivaju su suvlasničkim dijelovima.<sup>6</sup> Gavella navodi da je stvar [„...,predmet prava vlasništva svih suvlasnika, svi suvlasnici su vlasnici cijele stvari, pa pravo vlasništva na/glede te stvari izvršavaju zajedničkom voljom.“]<sup>7</sup> Kada na nekoj stvari postoji pravo suvlasništva, fingira se da je ta stvar podijeljena na zamišljene odnosno idealne dijelove.<sup>8</sup> Zamišljeni odnosno idealni dijelovi su oni koji svojom veličinom odgovaraju suvlasničkim dijelovima (aliquotnim dijelovima prava vlasništva). Ne postoji suvlasništvo bez podjele stvari na idealne dijelove, a ne postoje ni idealni dijelovi bez suvlasničkih dijelova. Valja naglasiti da suvlasnik ne može svojom

---

<sup>3</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 248.

<sup>4</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 248.

<sup>5</sup> Sessa, Đuro. Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina. U: Baretić, Marko; Jelčić, Olga; Josipović, Tatjana; Kontrec, Damir; Pahić, Damir; Petrović, Siniša; Sessa, Đuro. Nekretnine kao objekti imovinskih prava – prilagodba propisima EU, raspolaganje nekretninama, katastar, zemljišne knjige, posredovanje; Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 75.

<sup>6</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 248.

<sup>7</sup> Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan: Stvarno pravo; Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 685.

<sup>8</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 685.

samovoljom povećavati veličinu svojeg suvlasničkog dijela. Međutim, postoji iznimka jer suvlasnici mogu sklopiti sporazum da će neki od suvlasnika obaviti poboljšanje stvari koja se nalazi u suvlasništvu. Naknada za poboljšanje stvari sastojat će se u tome da će njegov suvlasnički dio biti povećan, a ostali će dijelovi, kao posljedica toga, biti smanjeni. Promjena veličine suvlasničkog dijela zasnivat će se na temelju njihovog sporazuma odnosno ugovora, a ne samovoljom suvlasnika kojom je stvar promijenjena.<sup>9</sup> U suvlasničkoj zajednici suvlasnik ima pravo na dio prava vlasništva te se [...],taj dio izražava razmjerno u odnosu na cjelinu prava vlasništva na stvari.“<sup>10</sup> Razmjer se može izražavati pomoću razlomka ili postotka. U slučaju kad su osobe X i Y kupile vikendicu te ako je svaka od njih platila jednaku svotu, reći ćemo da se pravo vlasništva podijelilo na dva jednaka dijela. Osoba X je suvlasnik u jednoj polovini, a osoba Y je suvlasnik u drugoj polovini. Udio svakog suvlasnika se mora odrediti prema kvoti, zbog čega se i zove alikvotni dio.<sup>11</sup> U svakoj suvlasničkoj zajednici moraju postojati određena prava i ograničenja za svakog od suvlasnika, a neka od ograničenja su ta da [...],idealni dio stvari nije odvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje, suvlasnik slobodno raspolaze svojim idealnim dijelom ako time ne dira u prava ostalih suvlasnika, idealni dio je u pravnom prometu samostalna stvar, plodovi stvari dijele se sukladno veličini suvlasničkih omjera, a ako suvlasnički omjeri nisu određeni smatra se da su jednaki.“<sup>12</sup> Suvlasništvo je redovni oblik sudjelovanja više osoba u pravu vlasništva u hrvatskom pravnom uređenju.<sup>13</sup> Pravo suvlasništva uređeno je ZV-om člancima od 36. do 56. Smatra se da je suvlasništvo pravilo, a zajedničko vlasništvo iznimka, a to je uređeno i člankom 57. stavkom 4. ZV-a<sup>14</sup> u kojem stoji: „U sumnji sudjeluju li osobe u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu neke stvari, smatra se da je to suvlasništvo.“ Između suvlasnika pravo vlasništva na stvari dijeli se po obujmu. Obujam znači da svakom suvlasniku pripadne dio prava vlasništva odnosno [...],svaki suvlasnik ima sve vlasničke ovlasti i izvršava sadržaj prava vlasništva glede cijele stvari na svom suvlasničkom dijelu.“<sup>15</sup> Zbroj suvlasničkih dijelova na stvari ne može

---

<sup>9</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 686.

<sup>10</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 75.

<sup>11</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 248.

<sup>12</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 75-76.

<sup>13</sup> Maganić, Aleksandra: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 29/1, 2008., str. 438.

<sup>14</sup> Čl. 57. st. 4. ZV-a.

<sup>15</sup> Matuško Antičić, Ljiljana: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Pravo i porezi, 21/3, 2012., str. 27.

biti ni manji ni veći od jednog cijelog prava vlasništva, ali suvlasnički dijelovi mogu biti nejednaki. Prema članku 36. stavku 2. ZV-a<sup>16</sup> „U sumnji koliki su suvlasnički dijelovi, smatra se da su jednaki.“ Ako je neka stvar u suvlasništvu više suvlasnika, niti jedan od suvlasnika ne može reći ili tvrditi da je on isključivi vlasnik cijele stvari.<sup>17</sup> Kod prava suvlasništva neke stvari uzima se da je stvar podijeljena na idealne dijelove koji odgovaraju suvlasničkim dijelovima, a suvlasnički i idealni dio nerazdruživo su povezani i oni se kao takvi ne mogu odvojiti.<sup>18</sup> Suvlasništvo se može uspostaviti na dva načina. Jedan od načina je konkurencija među suvlasnicima, a drugi način je dioba stvari na idealne dijelove.<sup>19</sup> U slučaju kada dvije ili više osoba imaju istodobno pravo vlasništva na istoj stvari, tada je posljedica konkurencije prava vlasništva – nastanak suvlasništva.<sup>20</sup> Drugi način uspostavljanja suvlasništva je dioba stvari na idealne dijelove. Diobom stvari dijeli se pravo vlasništva na suvlasničke dijelove, bez obzira što svi ti dijelovi pripadaju jednoj osobi. Vlasnik stvari ima pravo da stvar pravno razdijeli na idealne dijelove, a ako je jedini vlasnik može s tom stvari činiti što ga je volja (u pravilu), odnosno može je razdijeliti i na idealne dijelove. Prema članku 37. stavku 2. ZV-a<sup>21</sup>, „idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje.“ Idealni dio se u pravnom prometu uzima da je samostalna stvar odnosno sve što je određeno za stvar vrijedi i za idealne dijelove, ako nije što posebno propisano.<sup>22</sup> Veličina suvlasničkih dijelova određuje se, primjerice: pravnim poslom, odlukom suda kao osnovama nastanka suvlasništva. Pravni temelj stjecanja suvlasništva može biti na temelju pravnog posla (ugovor ili oporuka), na temelju odluke tijela državne vlasti i na temelju zakona. Kada tri ili više osoba kupuje jahtu osnova nastanka suvlasništva je ugovor. Kada oporučitelj ostavi kuću u nasljedstvo sinovima osnova nastanka suvlasništva je oporuka. Odluka upravnog tijela ili rješenje suda je osnova nastanka suvlasništva u slučaju kada [...],upravno tijelo svojom odlukom dodijeli dvjema osobama zemljište u postupku komasacije ili sud rješenjem utvrdi udio bračnih drugova u zajedničkoj imovini.“<sup>23</sup> U situaciji kada nastupe

---

<sup>16</sup> Čl. 36. st. 2. ZV-a.

<sup>17</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 249.

<sup>18</sup> Jug, Jadranko: Razvrgnuće suvlasništva na nekretninama, Pravo u gospodarstvu, 49/1, 2010., str. 128.

<sup>19</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 128.

<sup>20</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 687.

<sup>21</sup> Čl. 37. st. 2. ZV-a.

<sup>22</sup> Čl. 37. st. 3. ZV-a.

<sup>23</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 250.



određene činjenice za koje zakonska norma veže nastanak suvlasništva, pravni temelj nastanka suvlasništva je zakon, primjerice: zakonsko nasljeđivanje, izrastanje drveta na međi, prerada stvari.<sup>24</sup> Prema prethodno navedenom može se konstatirati da je suvlasništvo na neki način kompleksno i da je potrebno razlikovati različite odredbe koje ono obuhvaća, ali i da je u pravnom smislu potrebno uvažavati sve specifičnosti koje suvlasništvo obuhvaća.

### 3. INSTITUT RAZVRGNUĆA SUVLASNIŠTVA

U znanstvenom radu Jadranka Juga „Razvrgnuće suvlasništva na nekretninama“<sup>25</sup> navodi se kako u praksi postoji pogrešna uporaba između pojmova diobe odnosno razvrgnuća što će u ovom poglavlju biti objašnjeno. Sukladno navedenom, postoje razlike između instituta razvrgnuća pravnog odnosa suvlasništva i diobe suvlasništva. Razvrgnuće se definira kao [„...„prestanak dosadašnjeg pravnog odnosa i uspostavu novog i drugačijeg koji proizlazi iz onog koji razvrgnućem nestaje.“]<sup>26</sup>, a dioba označuje podjelu stvari ili drugih prava. Dioba predstavlja samo jedan od načina razvrgnuća. Razvrgnuće suvlasničke zajednice uređeno je ZV-om kao *lex generalis*. Također, postoje i mnogi drugi zakoni koji uređuju određene dijelove koji se tiču razvrgnuća suvlasničke zajednice kao što su Zakon o zemljišnim knjigama<sup>27</sup> (dalje u tekstu: ZZK), Zakon o nasljeđivanju<sup>28</sup> (dalje u tekstu: ZN), Obiteljski zakon<sup>29</sup> (dalje u tekstu: ObZ) kao *lex specialis*. Prilikom diobe suvlasništva potrebno je prvo utvrditi što je predmet diobe.<sup>30</sup> Predmet odnosno objekt diobe suvlasništva i predmet odnosno objekt prava suvlasništva su jednaki. Predmeti diobe suvlasništva mogu biti stvari i sa stvarima izjednačeni entiteti.<sup>31</sup> Prema članku 2. stavku 1. ZV-a<sup>32</sup>, „predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne.“ Prema pravnoj teoriji, stvari su djeljive ako ih se može podijeliti na samostalne stvari. Prema članku 6. stavku 1.

---

<sup>24</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 250.

<sup>25</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18).

<sup>26</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 145.

<sup>27</sup> Zakon o zemljišnim knjigama. Narodne novine, br. 63/19, 128/22.

<sup>28</sup> Zakon o nasljeđivanju. Narodne novine, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19.

<sup>29</sup> Obiteljski zakon. Narodne novine, br. 103/15, 98/19, 47/20, 49/23.

<sup>30</sup> Kačer, Hrvoje: Dioba suvlasništva, Pravo u gospodarstvu, 38/6, 1999., str. 46.

<sup>31</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 46.

<sup>32</sup> Čl. 2. st. 1. ZV-a.

ZV-a,<sup>33</sup> „dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava, ako zakonom nije što drugo određeno.“ U teoriji mislimo na pravnu djeljivost, jer u tehničkom smislu svaka je stvar djeljiva. Institut razvrgnuća suvlasničke zajednice temelji se na činjenici da nitko nije obvezan biti u suvlasničkoj zajednici odnosno svaki od suvlasnika koji je u suvlasničkoj zajednici ima pravo na razvrgnuće. Jedan od razloga zašto bi suvlasnik zahtijevao prestanak suvlasničke zajednice je taj što izvršavanje prava suvlasništva na fizički nepodijeljenoj stvari može biti opterećeno mogućim sukobima. Razvrgnuće suvlasničke zajednice može se nazvati i dioba suvlasništva, ali postoji određena razlika koja je već navedena. Prema članku 54. ZV-a<sup>34</sup>, „troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drukčije.“ ZV u članku 65. uređuje podrednu primjenu pravila o suvlasništvu odnosno ono što o zajedničkom vlasništvu nije određeno ZV-om ili nekim drugim zakonom, i ono što ne proizlazi iz naravi zajedničkog vlasništva, prosuđivat će se prava i dužnosti zajedničara odgovarajućom primjenom pravila postavljenih za suvlasnike. Prije razvrgnuća zajedničkog vlasništva mora prethoditi zahtjev jednog ili više zajedničara.<sup>35</sup> Zajedničko vlasništvo će se podijeliti nakon što se odrede suvlasnički dijelovi svakog zajedničara u zajedničkom vlasništvu.<sup>36</sup> Nakon što su određeni suvlasnički dijelovi zajedničara, provodi se razvrgnuće suvlasništva. U hrvatskom pravnom sustavu najzanimljivija promjena zajedničkog vlasništva u suvlasništvo je zajednička imovina bračnih drugova.<sup>37</sup> Bračna stečevina definirana je ObZ-om , a to je [...],imovina koju su bračni drugovi stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice ili potječe iz te imovine.“<sup>38</sup> Prema ObZ-u<sup>39</sup>, „bračni drugovi su u jednakim dijelovima suvlasnici bračne stečevine, ako nisu drukčije ugovorili.“ Bračni drugovi mogu sklopiti bračni ugovor koji mora biti u pisanom obliku, potpisi bračnih drugova moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika i u tom se ugovoru uređuju imovinskopравни odnosi na postojećoj ili budućoj imovini.<sup>40</sup>

---

<sup>33</sup> Čl. 6. st. 1. ZV-a.

<sup>34</sup> Čl. 54. ZV-a.

<sup>35</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 439.

<sup>36</sup> Čl. 63. st. 2. ZV-a.

<sup>37</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 439.

<sup>38</sup> Čl. 36. st. 1. ObZ-a.

<sup>39</sup> Čl. 36. st. 3. ObZ-a.

<sup>40</sup> Čl. 40. ObZ-a.

Postoji mnogo razloga za zakonodavnu intervenciju promjene zajedničkog vlasništva u suvlasništvo u kojoj je utvrđeno da su bračni drugovi suvlasnici u jednakim dijelovima, a jedan od razloga je taj što su postupci utvrđivanja suvlasničkih dijelova bračnih drugova bili dugotrajni i složeni. Sada kada smo definirali što je razvrgnuće i kojim zakonima se detaljnije uređuje institut razvrgnuća, u sljedećem poglavlju detaljnije je razrađeno pitanje tko ima pravo na razvrgnuće.

### 3.1. OPĆENITO O PRAVU NA RAZVRGNUĆE

Pravo na razvrgnuće suvlasništva je pravo svakog suvlasnika *sui generis*, odnosno ono je [...],preobražajno pravo temeljem kojega je svaki suvlasnik ovlašten zatražiti i ishoditi promjenu postojećeg stanja, s voljom ili čak i protiv volje drugih suvlasnika, sve tako da dođe do prestanka suvlasničke zajednice kakva je do tada postojala.“<sup>41</sup> Preobražajno pravo definira se kao [...],ovlaštenje pravnog subjekta da jednostranom izjavom volje zasnuje, promijeni ili okonča građanskopravni odnos s drugim subjektom bez njegova pristanka.“<sup>42</sup> Kada pravo na razvrgnuće suvlasništva ne bi bilo moguće, suvlasnici bi bili obvezni ostati u suvlasničkoj zajednici protiv svoje volje. U hrvatskom pravnom sustavu suvlasništvo nije definirano kao neka trajna i neraskidiva zajednica iz koje pojedini suvlasnik ne može izaći kada mu takva zajednica više ne bi odgovarala. Svaki suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasništva.<sup>43</sup> Pravo na razvrgnuće može se zahtijevati bez obzira na to jesu li ostali suvlasnici protiv ili za razvrgnuće suvlasničke zajednice. Pravo na razvrgnuće suvlasništva ograničeno je zakonskim odredbama koje se temelje na postizanju što ravnopravnijeg položaja između suvlasnika i što ravnopravnijeg položaja prema trećima.<sup>44</sup> Aktivno i pasivno legitimirani u postupku razvrgnuća su suvlasnici. Aktivno legitimirane stranke su one stranke koje pokreću postupak razvrgnuća pred sudom. Pasivno legitimirane stranke su one stranke protiv kojih se pokreće postupak razvrgnuća. U postupku razvrgnuća jedni suvlasnici su predlagatelji, a drugi suvlasnici su protustranke.<sup>45</sup> Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice ima svaki suvlasnik bez obzira na veličinu svojega suvlasničkog dijela, što znači da razvrgnuće može tražiti i suvlasnik koji ima najmanji

---

<sup>41</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 45.

<sup>42</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 69.

<sup>43</sup> Čl. 47. st. 1. ZV-a.

<sup>44</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 57.

<sup>45</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 76.

suvlasnički dio. Osim navedenog, pravo na razvrgnuće je nezastarivo pravo, što znači da vremensko trajanje suvlasničke zajednice ovisi o volji svakog suvlasnika.<sup>46</sup> Prema članku 47. stavku 3. ZV-a<sup>47</sup>, „suvlasnik se ne može valjano unaprijed odreći prava na razvrgnuće, ali može valjano ugovoriti ograničenja prava na razvrgnuće.“ Postoji mogućnost da se suvlasnik ugovorom obveže da neće zahtijevati razvrgnuće za neko vrijeme.<sup>48</sup> Prema članku 47. stavku 4. ZV-a<sup>49</sup>, ugovor o ograničenju prava na razvrgnuće neće vezati nasljednike, ali ako se zabilježi ograničenje prava na razvrgnuće u zemljišnim knjigama, ono će vezati svakoga. Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice može biti ograničeno. Pravo se može ograničiti zakonom, sporazumom suvlasnika ili nekim drugim okolnostima koje postoje u vrijeme kada suvlasnik zatraži razvrgnuće. Suvlasnik može dvostranim ili jednostranim očitovanjem volje ograničiti svoje pravo na razvrgnuće. Očitovanje volje suvlasnika prilikom prava na razvrgnuće suvlasništva može djelovati apsolutno i relativno. Pravilo je da ograničenje prava na razvrgnuće djeluje relativno. Relativno djelovanje postoji u situaciji kada suvlasnik valjano ograniči pravo na razvrgnuće suvlasništva putem ugovora o ograničenju prava na razvrgnuće, a to ograničenje obvezuje samo određenog suvlasnika i takav ugovor ne obvezuje nasljednike i druge pravne sljednike. Apsolutno djelovanje postoji u situaciji kada bi se takvo ograničenje prava na razvrgnuće suvlasništva koje je utemeljeno na ugovoru o ograničenju upisalo odnosno zabilježilo u zemljišnu knjigu, tada bi takvo ograničenje djelovalo apsolutno odnosno vezalo bi svakoga. Prema ZV-u<sup>50</sup>, pravo vlasništva i druga stvarna prava mogu se ograničiti samo pod pretpostavkama i na način određen zakonom. Razvrgnuće suvlasničke zajednice može se zahtijevati u bilo koje doba.<sup>51</sup> S jedne strane, kada se razvrgnuće traži u vrijeme kada bi ona bila na štetu drugih suvlasnika, tada kažemo da se traži u nevrijeme. S druge strane, kada se razvrgnuće traži u nevrijeme, tada mislimo na tradicionalno ograničenje. Nevrijeme odnosno kada bi ostvarivanje zahtjeva za razvrgnućem bilo na štetu ostalih suvlasnika je objektivna okolnost privremenog

---

<sup>46</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 254.

<sup>47</sup> Čl. 47. st. 3. ZV-a.

<sup>48</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 254.

<sup>49</sup> Čl. 47. st. 4. ZV-a.

<sup>50</sup> Čl. 1. st. 3. ZV-a.

<sup>51</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 254.

karaktera.<sup>52</sup> Zahtjev za razvrgnućem može se podnijeti i u okolnosti kada bi takvo razvrgnuće bilo na štetu drugih suvlasnika, ali samo ako se s obzirom na određene okolnosti može očekivati da se prilike neće toliko izmijeniti da razvrgnuće ne bilo na štetu drugih suvlasnika. Ovo ograničenje odnosi se na ograničenje vremena kada se pravo na razvrgnuće može ostvarivati, ali nikako ne ograničava pravo suvlasnika da zatraži razvrgnuće. Ograničenje predstavlja postojanje okolnosti koje glede razvrgnuća suvlasništva stavljaju nekog od suvlasnika ili neke od suvlasnika u neravnopravan položaj. U situaciji kada jedan od suvlasnika zatraži razvrgnuće u „nevrijeme“, neki od suvlasnika koji smatra da je razvrgnuće zatraženo u „nevrijeme“ može uložiti prigovor o kojem odlučuje sud nadležan za postupak razvrgnuća.<sup>53</sup> Prigovor nije moguć u slučaju dobrovoljnog razvrgnuća, jer dobrovoljno razvrgnuće predstavlja jednoglasnost sporazuma svih suvlasnika koji sudjeluju u razvrgnuću suvlasništva. Svaki od suvlasnika može zahtijevati diobu, ali mu se ne može narediti da zahtijeva diobu odnosno ne može biti tužen da zahtijeva diobu.<sup>54</sup>

### **3.2. OSTVARIVANJE PRAVA NA RAZVRGNUĆE**

Razvrgnuće suvlasničke zajednice je posao izvanrednog upravljanja te je potrebna suglasnost svih suvlasnika. Razvrgnuće suvlasničke zajednice može se zahtijevati potpuno ili djelomično. Prema ZV-u<sup>55</sup>, djelomično se može zahtijevati u odnosu na suvlasnika s kojima se dijeli ili u odnosu na stvari i prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava. Postoje primjeri u sudskoj praksi da je moguće ostvarivati razvrgnuće prema jednom ili više suvlasnika, ali da suvlasništvo stvari ostaje s preostalim suvlasnicima. Postoji, također, mogućnost da se ostvaruje pravo na razvrgnuće suvlasništva prema nekim stvarima, a da ostale stvari ostaju u suvlasništvu. Prilikom ostvarivanja prava na razvrgnuće, ono može biti određeno uzimajući u obzir osobe i stvar koja se dijeli. Kada je određen s obzirom na osobe, tada je zahtjev upravljen u odnosu na suvlasnike koji imaju pravo suvlasništva na stvari. Zahtjevom za razvrgnuće suvlasništva moguće je obuhvatiti sve stvari ili prava koja se nalaze u suvlasništvu i/ili samo dio stvari ili prava od onih koje se nalaze u suvlasništvu. Razlikuju se dva načina

---

<sup>52</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 441.

<sup>53</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 57.

<sup>54</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 254.

<sup>55</sup> Čl. 48. st 1. ZV-a.

ostvarivanja prava na razvrgnuće suvlasništva, a to su dobrovoljno i sudsko razvrgnuće. Dobrovoljno ili sporazumno razvrgnuće je kada su suvlasnici sporazumni da se provede razvrgnuće i kada su suvlasnici sporazumni u pogledu predmeta diobe i načina diobe. Sporazum o razvrgnuću djeluje kao valjani pravni temelj za razvrgnuće suvlasništva samo između onih suvlasnika koji su sklopili ugovor o takvom razvrgnuću. Kako bi sporazum o razvrgnuću bio valjani, taj sporazum vrijedi samo u odnosu na one stvari koje su predmet sporazuma i samo na onaj način razvrgnuća kakav je sporazumom određen.<sup>56</sup> U situaciji kada suvlasnici donose sporazum, oni mogu, ali i ne moraju slijediti utvrđene omjere svog suvlasništva. Oni mogu ugovoriti da neki suvlasnik dobije veći dio nego bi mu pripao s obzirom na veličinu njegova suvlasničkog udjela.<sup>57</sup> Sporazum suvlasnika o diobi suvlasničkih stvari je ugovor koji može biti dvostrani ili višestrani.<sup>58</sup> Pretpostavke za dobrovoljno razvrgnuće odnosno razvrgnuće na temelju sporazuma suvlasnika su da je sporazum odnosno ugovor zaključen između svih suvlasnika u pisanom obliku i da su potpisi suvlasnika ovjereni. Sve te nabrojene pretpostavke potrebne su da bi sporazum proizvodio pravne učinke i da bi upis u zemljišne knjige bio provediv.<sup>59</sup> Vrsta upisa u zemljišne knjige kod stjecanja nekretnina je uknjižba.<sup>60</sup> Sporazum suvlasnika o razvrgnuću suvlasništva nije isključivo vezan samo za sporazumno odnosno dobrovoljno razvrgnuće.<sup>61</sup> Ako se i provodi dobrovoljno razvrgnuće, suvlasnici se mogu obratiti sudu ako se o nekom pitanju ne mogu sporazumjeti. Kada suvlasnici postignu sporazum o razvrgnuću suvlasništva samo razvrgnuće nije provedeno, nego do razvrgnuća suvlasništva dolazi tek onda kada se ono zaista provede (realizira) na način kako je sporazumom utvrđeno.<sup>62</sup> Prema članku 49. stavku 3. ZV-a<sup>63</sup>, postoji mogućnost da suvlasnici sporazumno odaberu osobu koja će umjesto njih odlučiti o načinu razvrgnuća. Suvlasnici mogu sporazumno odrediti način razvrgnuća koji mora biti u granicama mogućega i dopuštenoga.<sup>64</sup> Kada postoji zabrana razvrgnuća suvlasništva u pogledu

---

<sup>56</sup> Pavlečić, Nikolina: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, *Pravo i porezi*, br. 4/17, 2017., str. 59.

<sup>57</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 80.

<sup>58</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 59.

<sup>59</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 79.

<sup>60</sup> Čl. 120. st. 1. ZV-a.

<sup>61</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 80.

<sup>62</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 79.

<sup>63</sup> Čl. 49. st. 3. ZV-a.

<sup>64</sup> Čl. 49. st. 1. ZV-a.

načina razvrgnuća, zabrana se odnosi samo na fizičku diobu. Zabrana razvrgnuća ne odnosi se na civilnu diobu, ali postoji iznimka od te situacije, a to je da takvo razvrgnuće mora biti posebnim zakonom izričito zabranjeno. Kada stranke podnesu zahtjev za sudsko razvrgnuće, to ne mora značiti da između stranaka ne postoji sporazum o diobi o načinu diobe i/ili o drugim bitnim pitanjima, nego stranke samo žele svojoj volji dati oblik, sigurnost i autoritet sudske odluke.<sup>65</sup> Sudsko razvrgnuće je kada sporazum suvlasnika ne postoji te se suvlasništvo razvrgava jednostrano. Sud donosi odluku u situaciji kada suvlasnici nisu postigli zakonit i valjan sporazum o razvrgnuću suvlasništva. Postupak razvrgnuća suvlasništva provodi se prvenstveno u izvanparničnom postupku, ali postoje situacije u kojima se provodi u parničnom postupku. Parnični postupak se provodi ako postoji spor o pravu suvlasništva stranaka ili o veličini suvlasničkih udjela. Zakon o vanparničnom postupku<sup>66</sup> (dalje u tekstu: ZVP) iz 1934. godine primjenjivao se do lipnja 2023. godine i on je sadržavao odredbe po kojima se provodio izvanparnični postupak razvrgnuća suvlasništva. Novi Zakon o izvanparničnom postupku<sup>67</sup> (dalje u tekstu: ZIPP) stupio je na snagu početkom lipnja 2023. godine. Prema prijašnjem ZVP-u koji više nije na snazi i ZIPP-u kao važećem zakonu, ako neka procesna pitanja nisu bila regulirana ZVP-om odnosno sada ZIPP-om primjenjivao se odnosno primjenjuje se Zakon o parničnom postupku<sup>68</sup> (dalje u tekstu: ZPP). Općinski sud je stvarno nadležan za vođenje postupka razvrgnuća, a mjesno je nadležan sud na kojem se neka nekretnina nalazi u suvlasništvu.<sup>69</sup> Pretpostavke koje moraju biti ispunjene kako bi se pokrenuo izvanparnični postupak su zahtjev barem jednog od suvlasnika, izostanak spora o predmetu razvrgnuća suvlasništva i opsegu zajedničke stvari ili imovine između suvlasnika, izostanak spora o aktivi i pasivi, izostanak spora o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika i izostanak spora o veličini suvlasničkih idealnih dijela. Ako se u izvanparničnom postupku radi diobe suvlasništva među strankama odnosno svim suvlasnicima ospori bilo koje pitanje, naprimjer, ospori se veličina suvlasničkog dijela, a ne može se o tome postići

---

<sup>65</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 48.

<sup>66</sup> Zakon o vanparničnom postupku. Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 45/1934. Narodne novine, br. 73/1991.

<sup>67</sup> Zakon o izvanparničnom postupku. Narodne novine, br. 59/23.

<sup>68</sup> Zakon o parničnom postupku. Službeni list SFRJ, br. 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91. Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22.

<sup>69</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 88.

sporazum, sud će stranku odnosno predlagatelja sa njenim zahtjevom uputiti na parnicu odnosno u parnični postupak.<sup>70</sup> Sud će uputiti predlagatelja na parnični postupak bez obzira na to je li on ili protustranka osporio bilo koju od činjenica o predmetu razvrgnuća, o opsegu zajedničke stvari ili imovine te aktivi i pasivi, o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika ili o veličini suvlasničkih idealnih dijela. Sud u parničnom postupku odlučuje presudom o zahtjevu za razvrgnuće i načinu razvrgnuća. Po završetku parničnog postupka ne nastavlja se izvanparnični postupak, jer je on obustavljen samim trenutkom kada je predlagatelj upućen na parnični postupak.<sup>71</sup> Prilikom podnošenja prijedloga radi razvrgnuća suvlasništva, predlagatelj je dužan u prijedlogu navesti suvlasnike i druge osobe koje imaju stvarna prava na predmetu razvrgnuća i zemljišnoknjižne podatke o nekretnini koja je predmet razvrgnuća odnosno sve podatke po kojima se stvar koja je predmet razvrgnuća može zasigurno i točno individualizirati. Predlagatelj je dužan priložiti zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu ili podatke po kojima se stvar koja je predmet razvrgnuća može individualizirati.<sup>72</sup> Prema ZPP-u<sup>73</sup>, u slučaju ako je podnesak nerazumljiv ili ne sadržava sve što je potrebno da se po njemu može postupiti, sud mora vratiti podnesak radi ispravke ili dopune predlagatelju, a predlagatelj mora podnesak ispraviti odnosno dopuniti u skladu s uputom suda. Postupak razvrgnuća suvlasništva završava donošenjem rješenja koje mora sadržavati način diobe i prava suvlasnika i drugih osoba.<sup>74</sup> Prema članku 23. stavku 1. točke 1. Ovršnog zakona<sup>75</sup> (dalje u tekstu: OZ), pravomoćno rješenje o razvrgnuću predstavlja ovršnu ispravu. Postupak ovrhe diobom stvari provodi se prema pravilima ovršnog postupka odnosno od 271. članka do 275. članka. Sud će odrediti fizičku diobu zajedničke stvari ako je takva dioba predviđena ovršnom ispravom.<sup>76</sup> Prema OZ-u<sup>77</sup>, sudac ili sudski ovršitelj poduzima pojedine radnje provedbe fizičke diobe prema okolnostima slučaja. Prema OZ-u<sup>78</sup>, „sud pred kojim teče ovršni postupak odlučuje, po pravilima imovinskog prava, hoće li se dioba

---

<sup>70</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 88.

<sup>71</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 88.

<sup>72</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 88.

<sup>73</sup> Čl. 109. st. 1. ZPP-a.

<sup>74</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 89.

<sup>75</sup> Ovršni zakon. Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22.

<sup>76</sup> Čl. 272. st. 1. OZ-a.

<sup>77</sup> Čl. 272. st. 2. OZ-a.

<sup>78</sup> Čl. 274. st. 1. OZ-a.



obaviti fizički ili prodajom, ako ovršnom ispravom način diobe nije određen niti su se stranke o tome sporazumjele.“ Civilna dioba će se obaviti ako se u ovršnom postupku utvrdi da fizička dioba koja je određena ovršnom ispravom nije moguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari.<sup>79</sup> Možemo zaključiti da suvlasnici mogu odabrati između dva načina ostvarivanja prava na razvrgnuće, a to su sudskim putem ili dobrovoljnim putem. Kojim putem će ostvarivati pravo na razvrgnuće ostavlja se na izbor suvlasnicima. U ovom poglavlju navedene su osnovne postavke o načinima ostvarivanja prava na razvrgnuće, a u sljedećem poglavlju detaljnije se opisuje svaki od njih.

### **3.2.1. DOBROVOLJNO RAZVRGNUĆE**

Prema članku 48. stavku 2. ZV-a<sup>80</sup>, pravo na razvrgnuće suvlasništva suvlasnici mogu ostvarivati u sporazumu sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo. Dobrovoljno razvrgnuće je ono kod kojeg se ostvaruje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice u sporazumu s ostalim suvlasnicima.<sup>81</sup> Sporazumno razvrgnuće naziva se i dobrovoljno razvrgnuće. Sporazum o razvrgnuću suvlasništva djeluje samo između suvlasnika koji su sudjelovali u sporazumu, ali ne može utjecati na suvlasnike koji nisu sudjelovati u sporazumu. Postoji mogućnost da suvlasnik zatraži razvrgnuće suvlasničke zajednice u pogledu određene nekretnine odnosno pokretnine, a neke da i dalje ostanu u suvlasničkoj zajednici.<sup>82</sup> Suvlasnici mogu sklopiti sporazum o razvrgnuću suvlasništva kao samostalan ugovor ili kao sastavni dio nekog drugog ugovora, primjerice ugovora o kupoprodaji, ugovora o darovanju ili bračnog ugovora. Sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina mora biti u pisanom obliku. Da bi razvrgnuće bilo dobrovoljno ugovor mora biti zaključen u pisanom obliku između svih suvlasnika koji sudjeluju u razvrgnuću i potpisi tih suvlasnika moraju biti ovjereni kod javnog bilježnika. U situaciji kada je formalno nevaljani ugovor izvršen, on će proizvoditi pravne posljedice. Za primjer možemo uzeti ugovor o diobi nekretnina koji je izvršen, a sklopljen je u usmenom obliku, proizvodi pravne posljedice. Ugovor o razvrgnuću suvlasništva će biti valjani pravni temelj razvrgnuća

---

<sup>79</sup> Čl. 274. st. 2. OZ-a.

<sup>80</sup> Čl. 48. st. 2. ZV-a.

<sup>81</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 254.

<sup>82</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 442.

suvlasništva samo između onih suvlasnika koji su sudjelovali u zaključivanju ugovora, samo glede onih stvari ili prava koje su sporazumom određene kao predmet razvrgnuća i samo na način razvrgnuća koji je određen sporazumom.<sup>83</sup> Kada su suvlasnici jednoglasni u sporazumu, to znači da su oni jednoglasni u pogledu odluke da se dioba provede, te u pogledu predmeta i načina diobe. U situaciji kada suvlasnici sklope sporazum odnosno ugovor, razvrgnuće se mora provesti na način kako su se sporazumjeli odnosno kako je određeno ugovorom. Kada bi se dogodilo da neki od suvlasnika ne bi ispunio preuzetu obvezu, ostali suvlasnici mogu sudskim putem zatražiti ispunjenje obveze.<sup>84</sup> Suvlasnici će u sudskom postupku radi ispunjenja ugovora ishoditi pravomoćnu presudu u kojoj će biti određeno što je suvlasnik dužan učiniti, a u slučaju da to ne učini ni nakon što presuda postane ovršna – suvlasnici će moći putem ovrhe prisilno ostvariti ono što je sud odredio pravomoćnom presudom.<sup>85</sup> U situaciji kada suvlasnici žele izbjeći vođenje parničnog postupka, suvlasnici mogu sporazum o razvrgnuću suvlasništva oblikovati u ispravu koja će imati karakter ovršne isprave. Putem sporazuma o razvrgnuću suvlasništva kao ovršne isprave može se ostvariti ono što je u takvoj ispravi određeno, a da se ne mora voditi parnica.<sup>86</sup> Kada suvlasnici postignu sporazum o razvrgnuću suvlasništva, razvrgnuće suvlasničke zajednice još nije provedeno. Razvrgnuće suvlasništva će se provesti tek kada ga se na temelju sporazuma razvrgne na način koji su suvlasnici odredili.<sup>87</sup> Prema ZV-u<sup>88</sup>, suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća. Pravo suvlasnika o uređivanju načina razvrgnuća i o provedbi razvrgnuća suvlasništva je autonomno. Način razvrgnuća mora biti u granicama mogućega i dopuštenoga.<sup>89</sup> Razvrgnuće koje bi bilo na štetu prava trećih osoba ili na štetu prava suvlasnika koji ne sudjeluju u razvrgnuću nije dopušteno. Nemogućnost razvrgnuća suvlasništva postoji u situaciji kada bi suvlasnici donijeli sporazum o fizičkoj diobi neke pokretne stvari, a ta pokretna stvar se fizički ne može podijeliti.<sup>90</sup> Bitan dio sadržaja sporazuma suvlasnika odnosno ugovora o razvrgnuću suvlasništva je određivanje načina razvrgnuća. Suvlasnici mogu

---

<sup>83</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 443.

<sup>84</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 144.

<sup>85</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 706-707.

<sup>86</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 707.

<sup>87</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 443.

<sup>88</sup> Čl. 49. st. 1. ZV-a.

<sup>89</sup> Čl. 49. st. 1. ZV-a.

<sup>90</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 144.

sporazumno odrediti neku osobu koja će umjesto njih odlučiti o načinu razvrgnuća.<sup>91</sup> U slučaju kada osoba koju su odredili suvlasnici donese odluku o načinu razvrgnuća suvlasništva, odluka će biti isto što i njihova zajednička sporazumna odluka o načinu razvrgnuća.

### 3.2.2. SUDSKO RAZVRGNUĆE

Prema ZV-u<sup>92</sup>, ako se suvlasnici ne mogu sporazumjeti o bilo kojem pitanju razvrgnuća, svaki suvlasnik može zahtijevati da o tome odluči sud. Do sudskog razvrgnuća suvlasništva dolazi u situacijama kada suvlasnici nisu suglasni o bilo kojem pitanju razvrgnuća odnosno nisu sigurni hoće li se suvlasništvo razvrgnuti ili nisu sigurni o načinu razvrgnuća.<sup>93</sup> Sud odlučuje o razvrgnuću suvlasništva na zahtjev jednog ili više suvlasnika, što znači da suvlasnici putem suda ostvaruju svoje pravo na razvrgnuće.<sup>94</sup> Sud mora donijeti odluku o razvrgnuću suvlasništva u slučaju ako među suvlasnicima ne postoji sporazum u pogledu odluke da se dioba provede, predmeta diobe i načina diobe. Kao što je prije navedeno, ZVP je bio na snazi do početka lipnja 2023. godine. Na snazi je ZIPP koji uređuje [...“pravila na temelju kojih sud i javni bilježnik, kad je to ZIPP-om ili drugim zakonom koji sadrži odredbe o izvanparničnom postupku određeno, postupaju u rješavanju izvanparničnih stvari.“]”<sup>95</sup> Tijekom posljednjih mjeseci raspravljalo se o sadržaju odredbi novog ZIPP-a. Novi ZIPP je donesen iz razloga što prijašnji ZVP nije primjenjiv u današnjem pravnom uređenju države gdje postoje mnogobrojni posebni zakoni koji uređuju na drugačiji način područja od ZVP-a.<sup>96</sup> Novina u novom ZIPP-u je povjeravanje predmeta u rad javnom bilježniku odnosno javni bilježnici kao povjerenici sudova imaju nadležnost u području provedbe postupka ako su stranke podnijele prijedlog za sporazumno razvrgnuće. Prema članku 52. stavku 1. ZIPP-a, sud povjerava javnom bilježniku provedbu postupka ako su stranke podnijele prijedlog za sporazumno razvrgnuće

---

<sup>91</sup> Čl. 49. st. 3. ZV-a.

<sup>92</sup> Čl. 49. st. 4. ZV-a.

<sup>93</sup> Bulka, Zinka: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Hrvatska pravna revija, 7/6, 2007., str. 10.

<sup>94</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 711.

<sup>95</sup> Čl. 1. st. 1. ZIPP-a.

<sup>96</sup> Ministarstvo pravosuđa i uprave. Vijesti: Sjednica Vlade: Novi zakon o izvanparničnom postupku. Posjećeno 17. lipnja 2023. na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa i uprave: <https://mpu.gov.hr/vijesti/sjednica-vlade-novi-zakon-o-izvanparnicnom-postupku/26825>.

suvlasništva.<sup>97</sup> Nadležan je javni bilježnik koji se nalazi na području nadležnog suda.<sup>98</sup> ZVP je uređivao od članka 267. do članka 274. raskidanje (razvrgnuće) zajednice. ZIPP, koji je trenutno na snazi, ne uređuje detaljnije postupak raskidanja (razvrgnuća) zajednice kao što je to bilo uređeno ranijim zakonom. U trenutku započinjanja pisanja završnog rada na snazi je bio ZVP iz 1934. te je u ovom dijelu detaljnije opisan postupak razvrgnuća suvlasništva kada je postupak bio u isključivoj nadležnosti suda kao takvog. U slučaju kada sud uputi predlagatelja na parnicu radi spornih pitanja o predmetu diobe, o opsegu zajedničke stvari ili imovine i u pogledu aktive i pasive, o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika, o veličini suvlasničkih dijela, sud će donijeti odluku o razvrgnuću suvlasništva u parničnom postupku.<sup>99</sup> Onaj suvlasnik koji zahtijeva diobu mora u prijedlogu navesti predmet diobe, sve suvlasnike i osobe koje na predmetu diobe imaju stvarna prava.<sup>100</sup> Prijedlog mora sadržavati i zemljišnoknjižne podatke te suvlasnik mora priložiti izvadak o upisima vlasništva, služnosti i drugih prava.<sup>101</sup> Sud mora odrediti ročište i pozvati sve suvlasnike i osobe koje imaju prava služnosti i druga stvarna prava na predmetu diobe.<sup>102</sup> Osobe koje imaju prava služnosti i druga stvarna prava na predmetu diobe mogu zahtijevati da se njihova prava pri diobi uzmu u obzir i da se odluči kako će se ta prava poslije diobe izvršavati.<sup>103</sup> Spomenute odredbe ne sadržava ZIPP koji je trenutno na snazi. Postoje slučajevi u sudskoj praksi kada se suvlasnici obraćaju sudu sa zahtjevom da sud provede postupak razvrgnuća suvlasništva iako među njima ne postoji nesuglasnost o nekom pitanju. Sporazum suvlasnika može biti i osnova razvrgnuća kada se postupak provodi pred sudom.<sup>104</sup> U slučaju kada suvlasnici zajedno podnesu zahtjev sudu, smatra se da oni imaju volju pristupiti diobi i volju da se dogovore o načinu diobe i o drugim pitanjima. U situaciji kada suvlasnici žele svojoj volji dati oblik, sigurnost i autoritet sudske odluke, njima bi se trebalo omogućiti donošenje odluke o razvrgnuću suvlasništva putem suda.<sup>105</sup> Prema ZV-u<sup>106</sup>, „kada se provodi sudsko razvrgnuće, sud

---

<sup>97</sup> Čl. 52. st. 1. ZIPP-a.

<sup>98</sup> Čl. 52. st. 1. ZIPP-a.

<sup>99</sup> Čl. 268. ZVP-a.

<sup>100</sup> Čl. 269. ZVP-a.

<sup>101</sup> Čl. 269. ZVP-a.

<sup>102</sup> Čl. 270. st. 1. ZVP-a.

<sup>103</sup> Čl. 270. st. 1. ZVP-a.

<sup>104</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 80.

<sup>105</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 443.

<sup>106</sup> Čl. 48. st. 3. ZV-a.

odlučuje u izvanparničnom postupku, ako zakon ne određuje drukčije.“ Prema pravilima izvanparničnog postupka, u situacijama kada među suvlasnicima postoji spor o predmetu suvlasništva ili o suvlasništvu, sud mora uputiti predlagatelja da svoje pravo na razvrgnuće suvlasništva ostvari u parničnom postupku.<sup>107</sup> Prema članku 40. stavku 5. ZV-a<sup>108</sup>, „sud odlučuje u izvanparničnom postupku, ako nema spora tko su suvlasnici niti o veličini njihovih suvlasničkih dijelova.“ Kod razvrgnuća suvlasništva putem suda izvanparnični postupak se pokreće prijedlogom suvlasnika.<sup>109</sup> U slučaju kada bi se pred sudom u izvanparničnom postupku pojavilo pitanje o veličini suvlasničkih dijela, o pravu na razvrgnuće, o predmetu razvrgnuća, o opsegu zajedničke stvari ili imovine, sud će obustaviti izvanparnični postupak i stranke odnosno suvlasnike koji sudjeluju u izvanparničnom postupku uputiti na parnični postupak.<sup>110</sup> U situaciji kada se osporava suvlasnički dio, sud nema ovlasti uputiti suvlasnika u parnicu na utvrđivanje suvlasničkog dijela. Sud u takvom slučaju upućuje stranke u parnicu radi provođenja parnične diobe u kojoj će se raspravljati i o suvlasničkim dijelovima. Sud u parnici donosi presudu kojom se postupak završava. Sud utvrđuje u presudi način diobe odnosno je li u pitanju fizička dioba, geometrijska dioba ili neka druga dioba suvlasništva koja je predviđena ZV-om. U slučaju kada sud utvrdi fizičku diobu, odluka treba sadržavati koji fizički dio dobiva svaki suvlasnik i što svaki od suvlasnika treba učiniti radi ostvarivanja diobe.<sup>111</sup> Prema ZV-u<sup>112</sup>, „prigodom geometrijske diobe nekretnine sud može osnovati služnost i stvarni teret na ostalim njezinim dijelovima, ako je to nužno za uporabu ili iskorištavanje dijela koji se diobom odvaja.“ Suvlasništvo nije razvrgnuto kada se donese pravomoćna sudska odluka kojom je određeno razvrgnuće. Suvlasništvo će biti razvrgnuto u trenutku kada ga se na odgovarajući način razvrgne, a način razvrgnuća je određen u pravomoćnoj sudskoj odluci. Svaki od suvlasnika koji sudjeluje u postupku razvrgnuća trenutkom razvrgnuća prestaje imati suvlasnički dio prava vlasništva suvlasničke stvari, a u

---

<sup>107</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 711.

<sup>108</sup> Čl. 40. st. 5. ZV-a.

<sup>109</sup> Petrić, Petar. Vodič za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama – za poduzetnike (2. dio): Suvlasništvo i razvrgnuće suvlasničke zajednice, 23. prosinca 2020. Posjećeno 14. ožujka 2023. na mrežnoj stranici odvjetničkog društva Petrić i Kajić: <https://www.petric-kajic.hr/vodic-za-rjesavanje-imovinsko-pravnih-odnosa-na-nekretninama-za-poduzetnike-2-dio/>.

<sup>110</sup> Bulka, op. cit. (bilj. 93), str. 11.

<sup>111</sup> Bulka, op. cit. (bilj. 93), str. 11.

<sup>112</sup> Čl. 50. st. 3. ZV-a.

zamjenu za to može steći ili određenu stvar ili novac. Ako bi neki od suvlasnika stekao pravo na tražbinu da mu se isplati određeni novčani iznos, suvlasništvo će biti konačno razvrgnuto u trenutku kada mu tražbina bude ispunjena. Prema ZV-u<sup>113</sup>, „izvršenje odluke o razvrgnuću moći će zahtijevati svaki od suvlasnika koji je sudjelovao u tom razvrgnuću, bez obzira na to na čiji je zahtjev sud odlučivao.“ Ako tuženik ne postupi po pravomoćnoj odluci suda o razvrgnuću, ono će se provesti na način koji je njome određen.<sup>114</sup> U takvoj situaciji razvrgnuće se provodi po pravilima ovršnog postupka odnosno po pravilima OZ-a. Prema ZV-u<sup>115</sup>, kada razvrgnuće provodi sud, on je vezan u prvom redu strogim zakonskim odredbama, a podredno i valjanim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća. Sporazum ne mora postojati, a ako postoji, on mora biti moguć i dopušten.<sup>116</sup> Moguć sporazum je onaj sporazum koji se može realno ili građevinsko-tehnički provesti. Dopusšten sporazum je onaj sporazum kod kojeg postoji legalna (zakonita) dopustivost razvrgnuća suvlasništva, a pod time se podrazumijeva mogućnost razvrgnuća u pravnom smislu. Kada se provodi sudsko razvrgnuće, sud će biti vezan i pravom na razvrgnuće isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnoga posla ili zakona.<sup>117</sup> Ako ne postoji neka od navedenih pretpostavki, sud će donijeti odluku da pokretne stvari podijeli fizičkom diobom, a nekretnine geometrijskom diobom.<sup>118</sup> U slučaju kada fizička dioba odnosno geometrijska dioba nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost, „sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće).“<sup>119</sup> U sudskoj praksi sporazum stranaka o razvrgnuću često je nepotpun odnosno suvlasnici se ne mogu o svim detaljima razvrgnuća dogovoriti.<sup>120</sup> U takvim situacijama obveza suda je da vodi računa o sporazumu u onom dijelu u kojem je sporazum postignut. Odluka suda mora se što više podudarati s interesima stranaka koji su navedeni u sporazumu. Kod sudskog razvrgnuća mogu biti visoki troškovi. Visoki troškovi mogu biti, primjerice, u slučaju angažiranja sudskih vještaka. Sudske pristojbe i odvjetnički troškovi, također, čine dio

---

<sup>113</sup> Čl. 55. st. 3. ZV-a.

<sup>114</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 444.

<sup>115</sup> Čl. 50. st. 1. ZV-a.

<sup>116</sup> Čl. 50. st. 1. ZV-a.

<sup>117</sup> Čl. 50. st. 1. ZV-a.

<sup>118</sup> Čl. 50. st. 2. ZV-a.

<sup>119</sup> Čl. 50. st. 4. ZV-a.

<sup>120</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 80.

troškova u slučaju sudskog razvrgnuća. Rješenje o razvrgnuću suvlasništva mora sadržavati način razvrgnuća i prava suvlasnika i drugih osoba koje imaju stvarna prava. Takvo je rješenje ovršna isprava.<sup>121</sup> Ovrha je moguća kod fizičke diobe i diobe prodajom, ali nije potrebna kod geometrijske diobe nekretnine. Razlog zašto ovrha nije potrebna kod geometrijske diobe nekretnina je taj što se [„...u samom izvanparničnom ili parničnom postupku parcelacijom određuju nove zemljišne čestice koje pripadaju svakom od suvlasnika, a na temelju pravomoćne odluke suda o razvrgnuću traži se uknjižba u zemljišne knjige.“]<sup>122</sup> U slučaju kada odluka suda postane ovršna, a ne izvrši se dobrovoljno, razvrgnuće suvlasništva će se provesti na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika koji sudjeluju u postupku razvrgnuća na način koji je određen u odluci, a prema pravilima ovršnog postupka.

### 3.3.NAČINI RAZVRGNUĆA

Kod razvrgnuća suvlasništva vrlo je važno da se utvrdi način razvrgnuća. Način razvrgnuća se može utvrditi i sporazumnim i sudskim putem. Način razvrgnuća čini bitan dio sadržaja pravnog posla diobe i sudske odluke o razvrgnuću suvlasništva. Suvlasnici imaju ovlast sporazumno odrediti i treću osobu koja može umjesto njih odlučiti o načinu razvrgnuća. Zakonska odredba u kojoj suvlasnici sporazumno određuju treću osobu temelji se na idejama arbitraže. Bit te zakonske odredbe je da suvlasnici samovoljno određuju osobu koja je od povjerenja svih suvlasnika koji sudjeluju u razvrgnuću. Suvlasnici mogu na treću osobu koja odlučuje o načinu razvrgnuća prenijeti ovlasti koje glede načina razvrgnuća imaju i sami, odnosno ograničenja koja vrijede i za same suvlasnike.<sup>123</sup> Prema ZV-u<sup>124</sup>, suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća. Način razvrgnuća treba biti u granicama mogućega i dopuštenoga.<sup>125</sup> U nastavku slijedi nekoliko primjera situacija razvrgnuća suvlasništva. U slučaju kada zakonska odredba predviđa zabranu diobe neke suvlasničke stvari, ta se zabrana ne odnosi na razvrgnuće isplatom ni na civilno razvrgnuće.<sup>126</sup> U slučaju kada se zabrana odnosi i na razvrgnuće isplatom i na civilno

---

<sup>121</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 147.

<sup>122</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 147.

<sup>123</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 50.

<sup>124</sup> Čl. 49. st. 1. ZV-a.

<sup>125</sup> Čl. 49. st. 1. ZV-a.

<sup>126</sup> Čl. 49. st. 2. ZV-a.

razvrgnuće mora biti izričito i na njih protegnuta.<sup>127</sup> U situaciji kada se suvlasnici ne mogu sporazumjeti o nekom pitanju razvrgnuća, svaki suvlasnik može podnijeti zahtjev da o tome odluči sud.<sup>128</sup> U slučaju kada sud odlučuje o načinu razvrgnuća, on je vezan strogim zakonskim odredbama, valjanim sporazumom suvlasnika i eventualnim pravom na razvrgnuće isplatom koje bi imao neki od suvlasnika.<sup>129</sup> Ako ne postoji sporazum suvlasnika o načinu razvrgnuća i ne postoji pravo na razvrgnuće isplatom, sud će podijeliti djeljive pokretne stvari fizički, a nekretnine geometrijski. Ako su predmet razvrgnuća stvari koje su fizički nedjeljive ili ako im se fizičkom diobom znatno umanjila vrijednost, sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način. Novac koji se dobije prodajom dijeli se razmjerno suvlasničkim dijelovima.<sup>130</sup> Primjerice, automobil, motor, laptop su stvari koje su fizički nedjeljive. Stvari kojima bi se fizičkom diobom znatno umanjila vrijednost su, primjerice, dragi kamen, dijamant i biser. Prema ZV-u<sup>131</sup>, prilikom geometrijske diobe nekretnine sud može osnovati služnost i stvarni teret na ostalim njezinim dijelovima. Sud će to učiniti u slučaju kada je to nužno za uporabu ili iskorištavanje dijela koji se diobom odvaja.<sup>132</sup> U sljedećim poglavljima navode se načini razvrgnuća koji postoje u hrvatskom pravnom uređenju, a to su fizička dioba, geometrijska dioba, civilna dioba, razdioba više stvari po ekvivalentu, razvrgnuće isplatom i razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva.

### 3.3.1. FIZIČKA DIOBA

ZV ne definira pobliže fizičku diobu. Prema zakonskoj odredbi sud će djeljive pokretne stvari podijeliti fizički.<sup>133</sup> Fizička dioba stvari je [...],način razvrgnuća odnosno način diobe kod koje se suvlasnička stvar dijeli na potreban broj samostalnih tjelesnih stvari, od kojih će svaka pripasti nekom od suvlasnika koji na taj način postaju samovlasnici – isključivi vlasnici.“<sup>134</sup> Pretpostavke da se može provesti razvrgnuće suvlasništva fizičkom diobom su: da se stvar može podijeliti, da se radi o pokretnoj

---

<sup>127</sup> Čl. 49. st. 2. ZV-a.

<sup>128</sup> Čl. 49. st. 4. ZV-a.

<sup>129</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 255.

<sup>130</sup> Čl. 50. st. 4. ZV-a.

<sup>131</sup> Čl. 50. st. 3. ZV-a.

<sup>132</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 255.

<sup>133</sup> Čl. 50. st. 2. ZV-a.

<sup>134</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 51.



stvari i da se fizičkom diobom znatno ne umanju vrijednost stvari koja je predmet diobe.<sup>135</sup> Prilikom razvrgnuća fizičkom diobom traži se i ispunjenje dodatnog uvjeta, odnosno da diobom mogu nastati samostalne tjelesne stvari od kojih svaka od tih stvari pripada nekom od suvlasnika. Kod fizičke diobe vrlo je važno da stvari koje su predmet razvrgnuća budu djeljive. Djeljive stvari su one stvari koje se mogu podijeliti na samostalne stvari, a da se takvom diobom ne umanju nerazmjerno njihova vrijednost i da im se ne uništi osnovna svrha ili namjena.<sup>136</sup> Postoji iznimka od situacije kada stvari moraju biti fizičke djeljive kako bi bile prikladne za fizičku diobu, a to je kada se radi o volji svih suvlasnika da se nedjeljiva stvar podijeli. U toj situaciji nedjeljivost stvari nije zapreka za fizičku diobu, zato što je to volja suvlasnika. Fizička dioba nedjeljivih stvari vodi njezinom uništenju, ali ne postoji zapreka da se takav način diobe i provede, ako je to u skladu s voljom suvlasnika stvari i ako to nije zabranjeno. Fizička dioba (u pravilu) se ne primjenjuje u situaciji kada bi se takvom diobom znatno umanjila vrijednost stvari, što znači da se neka stvar može podijeliti na više fizičkih cjelina koje same za sebe predstavljaju samostalnu stvar, a da se istodobno fizičkom diobom vrijednost stvari znatno ne umanju. U takvoj situaciji sud treba odlučiti hoće li odrediti razvrgnuće fizičkom diobom i kako će uvažiti činjenicu znatnog umanjenja vrijednosti stvari. Sud bi trebao voditi računa [...], o samoj namjeni stvari koja se dijeli i namjeni dijelova stvari koji nastaju diobom, o stvarnim i opravdanim potrebama suvlasnika, o tržišnoj vrijednosti cjeline u odnosu na tržišnu vrijednost njenih dijelova te o mogućem umanjenju vrijednosti zbog protoka vremena.“<sup>137</sup> Odluka o fizičkoj diobi mora sadržavati koji će fizički dio pripasti pojedinom suvlasniku odnosno sve što svaki od suvlasnika treba učiniti radi ostvarenja diobe.<sup>138</sup>

### 3.3.2. GEOMETRIJSKA DIOBA

Geometrijska dioba je način razvrgnuća kod kojega se stvar ne dijeli fizički, nego se dijeli na čestice odnosno povlače se geometrijske crte tako da svaka od geometrijski određenih čestica pripadne nekom od suvlasnika koji sudjeluju u razvrgnuću suvlasništva. Čestice koje će pripasti svakom od suvlasnika određuju se mjerenjem.

---

<sup>135</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 80.

<sup>136</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 51.

<sup>137</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 81.

<sup>138</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 446-447.

Svaka od tih novonastalih geometrijskih čestica pripada jednom od suvlasnika koji sudjeluju u razvrgnuću suvlasništva.<sup>139</sup> Preduvjet za geometrijsku diobu je provođenje parcelacije.<sup>140</sup> Postoje određena zakonska ograničenja s obzirom na poljoprivredno odnosno građevinsko zemljište na kojem se obavlja parcelacija. Zakon o prostornom uređenju<sup>141</sup> (dalje u tekstu: ZPU) je pravni izvor za ograničenja koja postoje u slučaju parcelacije građevinskog zemljišta. Zakon o poljoprivrednom zemljištu<sup>142</sup> (dalje u tekstu: ZPZ) propisuje ograničenja koja postoje u slučaju parcelacije poljoprivrednog zemljišta. Kod geometrijske diobe provodi se parcelacija. Parcelacija je [...], postupak kojim se vrši promjena oblika i površine parcele u katastru i zemljišnoj knjizi.“<sup>143</sup> Kod geometrijske diobe parcelacijom jedna veća zemljišna čestica dijeli se na dvije ili više manjih čestica. Dvije ili više manjih čestica moraju se formirati u katastarskom operatu.<sup>144</sup> Prema članku 64. stavku 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina<sup>145</sup> (dalje u tekstu: ZDIKN), osnivanje novih katastarskih čestica provodi se u katastarskom operatu katastra zemljišta na temelju potvrđenog geodetskog elaborata i pravomoćnog rješenja donesenog u upravnom postupku. Neki od autora smatraju geometrijsku diobu podvrstom fizičke diobe ili posebnim načinom diobe.<sup>146</sup> Vrlo je važna činjenica da je geometrijska dioba predviđena za nekretnine, a ne za pokretnine. Moguće je nazvati geometrijsku diobu i fizičkom diobom nekretnina. Prema ZV-u<sup>147</sup>, ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan zakonskim odredbama, sporazumom suvlasnika te pravom na razvrgnuće isplatom na temelju pravnoga posla ili zakona, sud će nekretnine podijeliti geometrijski. U situaciji kada sud donosi odluku o geometrijskoj diobi, odluka mora sadržavati [...], točno i taksativno navedeno koji će fizički dio pojedine suvlasničke nekretnine kao novoformirane čestice pripasti pojedinom (i kojem) suvlasniku, i to sve u skladu s odgovarajućim parcelacijskim elaboratom te na način da se odluka može provesti u zemljišnim knjigama.“<sup>148</sup> Odluka

---

<sup>139</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 59.

<sup>140</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 152.

<sup>141</sup> Zakon o prostornom uređenju. Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.

<sup>142</sup> Zakon o poljoprivrednom zemljištu. Narodne novine, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22.

<sup>143</sup> Lemax. Usluge: Parcelacija zemljišta. Posjećeno 23. listopada 2022. na mrežnoj stranici Lemaxa: <https://www.lemax.hr/hr/usluge/parcelacija.aspx>.

<sup>144</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 148.

<sup>145</sup> Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Narodne novine, br. 112/18, 39/22.

<sup>146</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 52.

<sup>147</sup> Čl. 50. st. 2. ZV-a.

<sup>148</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 59.

suda o geometrijskoj diobi koja ima propisani sadržaj može biti provedena u zemljišnoj knjizi odnosno novo uspostavljeno stanje može se provesti. Prema ZZK-u<sup>149</sup>, „uknjižba je upis kojim se knjižna prava steču, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja.“ Uknjižba prava u zemljišnim knjigama je način stjecanja i prestanka prava vlasništva odnosno suvlasništva i drugih stvarnih prava koja su stečena na temelju sudske odluke. Geometrijska dioba može se provesti dobrovoljnim putem na temelju sporazuma suvlasnika ili sudskim putem na zahtjev nekog od suvlasnika.<sup>150</sup> U situaciji kada se razvrgnuće suvlasništva na nekretnini provodi dobrovoljnim putem geometrijskom diobom potrebno je da je takav način razvrgnuća moguć i dopušten. Prema Pravilniku o geodetskim elaboratima<sup>151</sup> (dalje u tekstu: Pravilnik), u slučaju kada suvlasnici odluče da će provesti razvrgnuće suvlasništva geometrijskom diobom nekretnine i o tome zaključe sporazum te ako je takva geometrijska dioba moguća i dopuštena, suvlasnici trebaju angažirati ovlaštenu osobu koja će izraditi geodetski elaborat. Geodetski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica izrađuje se za održavanje katastra nekretnina, postupnog osnivanja katastra nekretnina i provođenja promjena u katastru zemljišta.<sup>152</sup> Prema Pravilniku<sup>153</sup>, „nositelji prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata kao i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama dužni su pokazati granice zemljišta (katastarskih čestica) na kojima imaju prava.“ Nakon što se izradi geodetski elaborat potrebno je provesti upravni postupak kako bi se donijelo upravno rješenje o parcelaciji koja se predlaže, a do promjene u katastru zemljišta može doći tek nakon donošenja upravnog rješenja.<sup>154</sup> Potrebno je i pribaviti potvrdu nadležnog upravnog tijela da je parcelacija moguća na tom građevinskom odnosno poljoprivrednom zemljištu kako bi se moglo donijeti pravovaljano upravno rješenje o parcelaciji.<sup>155</sup> Prema Pravilniku<sup>156</sup>, ovlaštena osoba treba predočiti izrađeni elaborat osobama koje su navedene kao nositelji prava na katastarskim česticama za predmetne i susjedne katastarske čestice u izvješću. Ovlašteni geodetski stručnjak predočuje, ovisno o svrsi

---

<sup>149</sup> Čl. 34. st. 2. ZZK-a.

<sup>150</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 148.

<sup>151</sup> Čl. 43. st. 1. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

<sup>152</sup> Čl. 8. st. 1. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

<sup>153</sup> Čl. 50. st. 1. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

<sup>154</sup> Čl. 64. st. 1. ZDIKN-a.

<sup>155</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 149.

<sup>156</sup> Čl. 73. st. 1. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

elaborata, i skicu izmjere, kopije katastarskog plana za katastar i za zemljišnu knjigu, prijavne listove za katastar i zemljišnu knjigu i izvješća koja su sastavni dio elaborata.<sup>157</sup> Nositelji prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata potpisuju izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima.<sup>158</sup> Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima potpisuju i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama kako bi geodetski elaborat bio podoban za potvrdu odnosno kako bi se moglo donijeti pravovaljano rješenje nadležnog katastarskog ureda u upravnom postupku.<sup>159</sup> U situaciji kada nositelji prava na katastarskim česticama koje su predmet parcelacije i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama koji nisu potpisali izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novim razgraničenjima, elaboratu se prilaže dokaz da su bili pozvani na predočavanje elaborata.<sup>160</sup> Za provedbu promjene u zemljišnoj knjizi odnosno za dovršetak razvrgnuća suvlasništva na određenoj nekretnini mora se provesti postupak izrade geodetskog elaborata, geodetski elaborat mora biti potvrđen od strane katastra i rješenje koje se donosi povodom elaborata mora postati pravomoćno. Prema ZZK-u<sup>161</sup>, „do uspostave Baze zemljišnih podataka promjena broja katastarske čestice, oblika, površine, načina uporabe ili izgrađenosti zemljišta provodi se u zemljišnoj knjizi na temelju rješenja koje sud donosi po službenoj dužnosti, nakon što mu tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o toj promjeni u katastru zemljišta.“ Svi suvlasnici koji sudjeluju u razvrgnuću suvlasništva moraju sastaviti sporazum koji će biti valjana tabularna isprava za uknjižbu novoformiranih čestica na pojedinog suvlasnika odnosno sada samovlasnika. Valjana tabularna isprava je pretpostavka da se u zemljišnoj knjizi može provesti geometrijska dioba nekretnine i razvrgnuće suvlasništva. Kod sudskog postupka razvrgnuća suvlasništva geometrijskom diobom suvlasnik mora podnijeti prijedlog za razvrgnuće određene nekretnine izvanparničnom sudu kako bi sud započeo razvrgnuće suvlasništva. Kako bi izvanparnični sud mogao započeti postupak razvrgnuća geometrijskom diobom moraju biti ispunjene određene zakonske pretpostavke, a to su da je geometrijska dioba moguća i dopuštena strogim zakonskim odredbama, da ne postoji valjani sporazum suvlasnika o drugačijem načinu razvrgnuća

---

<sup>157</sup> Čl. 73. st. 3. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

<sup>158</sup> Čl. 74. st. 1. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

<sup>159</sup> Čl. 74. st. 2. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

<sup>160</sup> Čl. 74. st. 4. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

<sup>161</sup> Čl. 11. st. 4. ZZK-a.

te da na temelju pravnog posla ili zakona ne postoji pravo nekog od suvlasnika na razvrgnuće suvlasništva isplatom.<sup>162</sup> Ako geometrijska dioba nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost, sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način.<sup>163</sup> Iznos koji se dobije prodajom na javnoj dražbi ili na neki drugi prikladan način razmjerno će se podijeliti u skladu sa suvlasničkim dijelovima.<sup>164</sup> Odluka o geometrijskoj diobi nekretnina može se provesti u zemljišnoj knjizi samo na temelju pravomoćnog rješenja od nadležnog katastarskog ureda. Prema ZPU-u<sup>165</sup>, „parcelacija građevinskog zemljišta može se provoditi samo u skladu s lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, građevinskom dozvolom, odnosno drugim aktom na temelju kojega je izgrađena građevina, urbanističkim planom uređenja ili prostornim planom područja posebnih obilježja, prostornim planom uređenja grada, odnosno općine i generalnim urbanističkim planom te granicom građevinskog područja određenom važećim ili ranije važećim prostornim planom u svrhu određivanja vlasništva zemljišta sukladno posebnim zakonima o poljoprivrednom zemljištu i šumama.“ Zakonskim odredbama određeno je da parcelacija zemljišta izvan granica građevinskog područja radi povećanja građevne čestice unutar granice građevnog područja nije dopuštena.<sup>166</sup> Prema ZPZ-u<sup>167</sup>, „suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trećih osoba na poljoprivrednom zemljištu razvrgnut će se geometrijskom diobom kada je to moguće.“ Površina katastarske čestice nakon geometrijske diobe ne može biti manja od 0,5 hektara.<sup>168</sup> Suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trećih osoba na poljoprivrednom zemljištu može se razvrgnuti isplatom, u situaciji kada je suvlasnički dio Republike Hrvatske manji od 50% ukupne površine čestice koja je predmet razvrgnuća.<sup>169</sup> Odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice donosi Ministarstvo poljoprivrede Republike Hrvatske.<sup>170</sup> Prije donošenja odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice utvrđuje se vrijednost zemljišta iz podataka koji postoje u informacijskom sustavu

---

<sup>162</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 151.

<sup>163</sup> Čl. 50. st. 4. ZV-a.

<sup>164</sup> Čl. 50. st. 4. ZV-a.

<sup>165</sup> Čl. 160. st. 1. ZPU-a.

<sup>166</sup> Čl. 160. st. 2. ZPU-a.

<sup>167</sup> Čl. 75. st. 1. ZPZ-a.

<sup>168</sup> Čl. 75. st. 2. ZPZ-a.

<sup>169</sup> Čl. 75. st. 3. ZPZ-a.

<sup>170</sup> Čl. 76. st. 1. ZPZ-a.

tržišta nekretnina (eNekretnine).<sup>171</sup> Ministar poljoprivrede u ime Republike Hrvatske i suvlasnik sklapaju ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice u pisanom obliku, a na osnovi odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice.<sup>172</sup> Kao što postoji ograničenje prema odredbama ZPU-a povodom parcelacije građevinskog zemljišta, parcelacija poljoprivrednog zemljišta nije moguća ako će se poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja dijeliti na katastarsku česticu površine manje od 1 hektara geodetskim elaboratima.<sup>173</sup> Moguće je samo u situaciji izdvajanja poljoprivrednog zemljišta radi izgradnje infrastrukturnih i drugih građevina određenih propisom kojim se uređuje prostorno uređenje odnosno ZPU-om i samo u slučaju nasljeđivanja.<sup>174</sup>

### 3.3.3. CIVILNA DIOBA

Civilna dioba je način razvrgnuća kod kojeg se stvar koja je predmet razvrgnuća prodaje na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način. Svaki suvlasnik dobiva iznos koji je određen u skladu s veličinom suvlasničkog omjera. Civilna dioba se, u pravilu, provodi kada fizička i geometrijska dioba nije moguća ili dopuštena ili u situaciji kada bi se fizičkom diobom znatno umanjila vrijednost stvari koja je predmet razvrgnuća. Suvlasnici mogu donijeti sporazum da će provesti civilno razvrgnuće suvlasništva bilo koje stvari, bez obzira da li je ta stvar nedjeljiva ili djeljiva. Civilno razvrgnuće suvlasništva prvenstveno je predviđeno za nedjeljive stvari.<sup>175</sup> Prema ZV-u<sup>176</sup>, u slučaju kada fizička odnosno geometrijska dioba nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost, sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način. Iznos koji se dobije prodajom na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način dijeli se razmjerno suvlasničkim dijelovima.<sup>177</sup> Civilna dioba provodi se unovčenjem stvari.<sup>178</sup> Stvar koja je predmet razvrgnuća se prodaje, a cijena koja se dobije prodajom dijeli se na suvlasnike razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima. Dioba se provodi putem pravnog posla prodaje. Civilna dioba može se provoditi putem suda, ali je

---

<sup>171</sup> Čl. 76. st. 2. ZPZ-a.

<sup>172</sup> Čl. 76. st. 3. ZPZ-a.

<sup>173</sup> Čl. 83. st. 4. ZPZ-a.

<sup>174</sup> Čl. 83. st. 4. ZPZ-a.

<sup>175</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 158.

<sup>176</sup> Čl. 50. st. 4. ZV-a.

<sup>177</sup> Čl. 50. st. 4. ZV-a.

<sup>178</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 51.

moguće da stranke ne uključuju sud ako su u tome suglasne.<sup>179</sup> U postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice sud je vezan valjanim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, što znači da sud ima obvezu donijeti odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice koja je u skladu sa sporazumom suvlasnika.<sup>180</sup> U situaciji kada ne postoji sporazum suvlasnika, a geometrijska dioba nije moguća, sud će donijeti odluku o civilnoj diobi. Sud donosi odluku o civilnoj diobi nakon dobivenog pozitivnog nalaza i mišljenja sudskog vještaka građevinske struke o nemogućnosti geometrijske diobe nekretnine. Sudski vještak će napraviti procjenu vrijednosti nekretnine zajedno s nalazom i mišljenjem. Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina<sup>181</sup> (dalje u tekstu: ZPVN) uređuje se procjena vrijednosti nekretnina. Vrijednost nekretnine koja će biti procijenjena je osnova za određivanje minimalne i početne kupoprodajne cijene nekretnine u postupku prodaje nekretnine putem javne dražbe. Suvlasnici mogu uložiti primjedbe na nalaz, mišljenje i procjenu vrijednosti vještaka. Vještak se mora pisano očitovati na posebnom ročištu na primjedbe suvlasnika, a posebno ročište će biti sazvano kako bi se obrazložili i nadopunili nalazi i mišljenja. Sud će donijeti rješenje o razvrgnuću suvlasništva civilnom diobom u slučaju kada sve pretpostavke budu ispunjene. Postupak prodaje nekretnine na javnoj dražbi uređen je OZ-om. Prodaja nekretnine obavlja se elektroničkom javnom dražbom, a započinje objavom poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.<sup>182</sup> Način i uvjeti prodaje, datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe, vrijeme kada osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu te drugi potrebni podaci moraju biti obvezno navedeni u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.<sup>183</sup> Zainteresirane strane trebaju imati određeno vrijeme kako bi pripremile ponude za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, a taj rok iznosi najmanje 60 dana.<sup>184</sup> Rok počinje teći od trenutka objavljivanja poziva na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi na mrežnim stranicama Financijske agencije do početka prikupljanja ponuda.<sup>185</sup> U elektroničkoj javnoj dražbi može sudjelovati i jedan ponuditelj.<sup>186</sup> Prodajna cijena

---

<sup>179</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 51.

<sup>180</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 60.

<sup>181</sup> Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. Narodne novine, br. 78/15.

<sup>182</sup> Čl. 97. st. 1. OZ-a.

<sup>183</sup> Čl. 97. st. 2. OZ-a.

<sup>184</sup> Čl. 97. st. 5. OZ-a.

<sup>185</sup> Čl. 97. st. 5. OZ-a.

<sup>186</sup> Čl. 100. OZ-a.

na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne smije biti niža od četiri petine utvrđene vrijednosti nekretnine.<sup>187</sup> Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi prodajna cijena ne smije biti ispod tri petine utvrđene vrijednosti nekretnine.<sup>188</sup> Deset radnih dana traje prikupljanje ponude.<sup>189</sup> Prema OZ-u, „ako se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi ne prikupi nijedna valjana ponuda, druga elektronička javna dražba započinje objavom poziva na sudjelovanje prvog dana nakon završetka prve elektroničke javne dražbe.“<sup>190</sup> Završetak elektroničke javne dražbe unaprijed je određen u pozivu na sudjelovanje.<sup>191</sup> Kada se završi elektronička javna dražba, Financijska agencija je obvezna bez odgode dostaviti obavijest sudu o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima.<sup>192</sup> Sud donosi rješenje o dosudi nekretnine koje se objavljuje na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama Financijske agencije.<sup>193</sup> Sud određuje u rješenju o dosudi da se nekretnina može dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, ali samo u slučaju kada kupci koji su ponudili veću cijenu nisu položili kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen.<sup>194</sup> Osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji i stranke imaju pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi nekretnina koje su prodane na dražbi.<sup>195</sup>

#### **3.3.4. RAZDIOBA VIŠE STVARI PO EKVIVALENTU**

Dioba stvari po ekvivalentu je način diobe do koje dolazi odnosno može doći u slučaju kada su predmet diobe dvije ili više stvari, a provodi se na način da svaki suvlasnik na ime svojega suvlasničkog dijela dobije jednu ili više tih stvari. Činjenica je da kod razdiobe više stvari po ekvivalentu stvari u suvlasništvu ni na koji način ne gube svoj prvobitni oblik, namjenu ili vrijednost. U situaciji kada suvlasnici imaju u suvlasništvu više stvari moguće je razvrgnuće suvlasništva provesti na način da svakom od suvlasnika pripadne u samovlasništvo jedna stvar ili više stvari, bez obzira što na svakoj stvari do postupka razvrgnuća postoji pravo suvlasništva svakog suvlasnika.

---

<sup>187</sup> Čl. 102. st. 1. OZ-a.

<sup>188</sup> Čl. 102. st. 2. OZ-a.

<sup>189</sup> Čl. 102. st. 3. OZ-a.

<sup>190</sup> Čl. 102. st. 3. OZ-a.

<sup>191</sup> Čl. 103. st. 1. OZ-a.

<sup>192</sup> Čl. 103. st. 2. OZ-a.

<sup>193</sup> Čl. 103. st. 4. OZ-a.

<sup>194</sup> Čl. 103. st. 6. OZ-a.

<sup>195</sup> Čl. 105. st. 1. i st. 2. OZ-a.



Suvlasnici se odlučuju za takav način razvrgnuća kako bi izbjegli postupak razvrgnuća suvlasništva na jedan od predviđenih i zakonom propisanih načina na svakoj od stvari koje imaju u suvlasništvu.<sup>196</sup> Razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari istodobno može se provesti putem sporazuma ili putem suda. Kod dobrovoljnog razvrgnuća suvlasnici donose sporazum o tome koja će stvar koja je predmet razvrgnuća pripasti u isključivo vlasništvo nekog od suvlasnika. Vrijednost te stvari koja je predmet diobe će, u pravilu, odgovarati suvlasničkom dijelu pojedinog suvlasnika. Suvlasnici se mogu sporazumjeti i da ta vrijednost stvari koja je predmet razvrgnuća nije jednaka njihovom suvlasničkom dijelu odnosno da se može razlikovati od ekvivalenta njihovu suvlasničkom dijelu. Postoji i mogućnost da se suvlasnici sporazume o razdiobi po ekvivalentu uz nadoplatu odnosno da oni suvlasnici koji su dobili nekretninu odnosno pokretninu veće vrijednosti od one vrijednosti koja bi odgovarala njihovu suvlasničkom dijelu ostalim suvlasnicima isplate preostalu razliku u novcu.<sup>197</sup> Razvrgnuće suvlasništva na nekretninama razdiobom nekretnina po ekvivalentu moguće je provesti u sudskom postupku u situaciji kada jedan od suvlasnika zatraži takav način razvrgnuća suvlasničke zajednice. U situaciji kada se pokreće sudski postupak razvrgnuća nekretnina, pravilo je da se razvrgnuće primarno provodi fizičkom odnosno geometrijskom diobom, a ako takav način diobe nije moguć, onda se provodi civilno razvrgnuće. Sud može, ali nema obvezu prihvatiti prijedlog za razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari istodobno. Prilikom odlučivanja sud uzima u obzir potrebe suvlasnika i druge konkretne okolnosti. Kod sudskog razvrgnuća suvlasništva na nekoliko stvari istodobno, [...], sud je dužan odrediti i naložiti suvlasniku koji je razdiobom stekao nekretninu odnosno nekretninu vrijednost koje prelazi vrijednost njegova suvlasničkog dijela da ostalim suvlasnicima nadoplati razliku vrijednosti u novcu.“<sup>198</sup> Najčešće se razdioba više stvari po ekvivalentu primjenjuje kada suvlasnici postignu sporazum. Dioba više stvari po ekvivalentu je realna dioba koja ima sličnosti sa fizičkom odnosno geometrijskom diobom, a razlike postoje u odnosu na civilnu diobu i diobu isplatom. Dioba više stvari po ekvivalentu je prikladna u slučaju postojanja više nasljednika odnosno sunasljednika kada je do

---

<sup>196</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 82.

<sup>197</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 157.

<sup>198</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 157.

suvlasničke zajednice došlo nasljeđivanjem više stvari od strane više osoba.<sup>199</sup> Prema ZV-u<sup>200</sup>, „kad suvlasnici razvrgavaju suvlasništvo na nekoliko stvari istodobno, sud može na zahtjev svakoga od njih odlučiti da, umjesto da se dijeli svaka pojedina, svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, razmjerno suvlasničkim dijelovima, uzimajući u obzir njihove potrebe.“ Postoji primjer u sudskoj praksi. Ako dva nasljednika, među mnogim stvarima koje su ostale iza nasljednika, naslijede strojeve za limarsku radionicu, a samo jedan od nasljednika je limar koji radi u toj limarskoj radionici, sud će pri razvrgnuću više stvari po ekvivalentu uzeti u obzir da taj dio suvlasničke imovine pripadne suvlasniku koji je limar odnosno onom suvlasniku čiji je zahtjev opravdan. Prema ZV-u<sup>201</sup>, „sud će udovoljiti onom zahtjevu za razvrgnuće koji je s obzirom na okolnosti opravdan.“ Ako stvari koje razdiobom više stvari po ekvivalentu pripadnu pojedinom suvlasniku, a prelaze vrijednost njegova suvlasničkog dijela, taj je suvlasnik dužan nadoplatiti razliku ostalim suvlasnicima.<sup>202</sup> Prema ZV-u<sup>203</sup>, „na nadoplatu će se na odgovarajući način primijeniti pravila o pravu na razvrgnuće isplatom.“ Kod razvrgnuća suvlasništva na nekoliko stvari istodobno, sud nije ovlašten samostalno odlučivati bez prijedloga stranaka. Sud može udovoljiti onom zahtjevu koji je opravdan uzimajući u obzir prihvatljive okolnosti. U situaciji kada bi geometrijskom diobom jednom suvlasniku pripala u samovlasništvo neka zgrada, a vrijednost te zgrade i pripadajućeg zemljišta prelazi vrijednost njegova suvlasničkog dijela, sud može u odluci naložiti tom suvlasniku da isplati razliku ostalim suvlasnicima, a da pritom primjenjuje pravila o razvrgnuću isplatom. U praksi je prilikom fizičke diobe vrlo teško postići ekvivalent vrijednosti zgrade koji određenom suvlasniku treba pripasti u individualno vlasništvo s njegovim suvlasničkim dijelom. Postoji rješenje takve situacije u sudskoj praksi odnosno suvlasnik koji je dobio veću vrijednost od one koja bi mu pripala s obzirom na njegov suvlasnički dio treba isplatiti razliku drugom suvlasniku.

---

<sup>199</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 55.

<sup>200</sup> Čl. 52. st. 1. ZV-a.

<sup>201</sup> Čl. 52. st. 2. ZV-a.

<sup>202</sup> Čl. 52. st. 3. ZV-a.

<sup>203</sup> Čl. 52. st. 3. ZV-a.

### 3.3.5. RAZVRGNUĆE ISPLATOM

Razvrgnuće isplatom je način razvrgnuća suvlasništva kod kojeg se suvlasnička stvar neće podijeliti, nego će ona pripasti u vlasništvo jednom suvlasniku, a taj će suvlasnik imati obvezu ostalim suvlasnicima isplatiti vrijednost njihovih suvlasničkih dijelova.<sup>204</sup> Smatra se da je razvrgnuće suvlasništva isplatom samo poseban oblik civilne diobe. Sud određuje rok za isplatu ostalim suvlasnicima prema okolnostima slučaja. Kako bi došlo do razvrgnuća suvlasništva isplatom odnosno da jednom od suvlasnika pripadne pravo na cijelu stvar potrebno je da se ispune zakonske pretpostavke. Pretpostavke koje se moraju ispuniti su da je takav način razvrgnuća propisan zakonom ili da je takav način razvrgnuća određen pravnim poslom ili da jedan od suvlasnika učini vjerojatnim da za takav način razvrgnuća postoji osobito ozbiljan razlog.<sup>205</sup> Dioba isplatom je način razvrgnuća suvlasništva [...],u kojem se pogoduje nekog od suvlasnika tako da mu se omogućava da isplati drugoga ili druge, a sve temeljem nekog posebno opravdanog razloga.“<sup>206</sup> Prema ZV-u<sup>207</sup>, „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, pa će sud odrediti da mu pripadne stvar u cijelosti, a da on ostalim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima.“ Kada suvlasnici imaju zajedno barem 9/10 suvlasničkih dijelova ne moraju dokazati postojanje osobito ozbiljnog razloga.<sup>208</sup> Sud je zauzeo stajalište da postojanje osobito ozbiljnog razloga treba tumačiti vrlo ograničavajuće i u osobito posebnim okolnostima.<sup>209</sup> U sudskoj praksi uvažava se kao osobito ozbiljan razlog bavljenje poljoprivredom jednog od suvlasnika poljoprivrednog zemljišta, bavljenje limarskim radovima jednog od suvlasnika limarske radionice, bavljenje ugostiteljstvom jednog od suvlasnika restorana ili konobe, bavljenje obučarstvom jednog od suvlasnika obučarske radionice. Sud ne prihvaća kao osobito ozbiljan razlog situaciju kada jedan od suvlasnika živi u kući s okućnicom koja je njegov dom i to što je vezan za tu kuću, a koja je predmet

---

<sup>204</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 710.

<sup>205</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 86.

<sup>206</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 30), str. 52-53.

<sup>207</sup> Čl. 51. st. 1. ZV-a.

<sup>208</sup> Čl. 51. st. 3. ZV-a.

<sup>209</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 447.

razvrgnuća suvlasništva.<sup>210</sup> U situaciji kada suvlasnik ima obvezu isplatiti ostale suvlasnike u roku koji je odredio sud, ostali suvlasnici imaju do isplate založno pravo na stvari koja je pripala tražitelju razvrgnuća.<sup>211</sup> U slučaju kada tražitelj razvrgnuća ne isplati ostale suvlasnike u roku, suvlasnici mogu podnijeti zahtjev za ispunjenje ili naplatu iz vrijednosti zaloga ili mogu tražiti da se poništi odluka o razvrgnuću isplatom.<sup>212</sup> Suvlasnici mogu podnijeti zahtjeve u parničnom postupku, jer u situaciji kada stvar pripadne u samovlasništvo jednom od suvlasnika putem pravnog posla ili odlukom suda stvarnopravni odnos između suvlasnika prestaje, a među dosadašnjim suvlasnicima nastaje obveznopravni odnos. U situaciji kada bi suvlasnici donijeli sporazum o tome koje pravo pripada suvlasnicima koji trebaju primiti isplatu i kada bi pravni posao bio zaključen u obliku javnobilježničkog akta s klauzulom *exequendi* i potvrdom javnog bilježnika o ovršnosti akta, parnica se može izbjeći i potraživanja suvlasnika se mogu ostvariti neposredno u ovršnom postupku.<sup>213</sup> Razvrgnuće isplatom dopušteno je ili na temelju zakona (naprimjer: putem ZN-a i ObZ-a) ili na temelju sporazuma između suvlasnika.<sup>214</sup> ZN uređuje nasljedničku zajednicu i njezino razvrgnuće. U situaciji kada oporukom ili ZN-om nije što posebno propisano, razvrgnuće se provodi uz odgovarajuću primjenu pravila o razvrgnuću suvlasništva i učincima razvrgnuća.<sup>215</sup> Prema ZN-u<sup>216</sup>, „do utvrđenja koliki dijelovi nasljednog prava pripadaju pojedinim nasljednicima sunasljednici upravljaju i raspoložu svime što čini nasljedstvo po pravilima po kojima zajednički vlasnici upravljaju i raspoložu stvarima, osim onim što je povjereno na upravljanje izvršitelju oporuke ili skrbniku ostavine.“ Razvrgnuće nasljedničke zajednice može zahtijevati svaki sunasljednik.<sup>217</sup> Ništetna odredba oporuke je odredba u kojoj ostavitelj odnosno oporučitelj u oporuci zabranjuje nasljednicima da razvrgnu suvlasničku zajednicu.<sup>218</sup> ZN u članku 144. uređuje diobu kućanskih predmeta. Kućanski predmeti koji nemaju neku znatniju vrijednost te služe za zadovoljavanje svakodnevnih potreba nasljednika koji je živio s ostaviteljem u

---

<sup>210</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 447.

<sup>211</sup> Čl. 51. st. 2. ZV-a.

<sup>212</sup> Čl. 51. st. 2. ZV-a.

<sup>213</sup> Maganić, op. cit. (bilj. 13), str. 447.

<sup>214</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 61.

<sup>215</sup> Čl. 142. st. 4. ZN-a.

<sup>216</sup> Čl. 141. st. 1. ZN-a.

<sup>217</sup> Čl. 142. st. 1. ZN-a.

<sup>218</sup> Čl. 142. st. 3. ZN-a.

istom kućanstvu koji nije njegov potomak ni njegov bračni drug, ostavit će mu se na njegov zahtjev, a vrijednost kućanskih predmeta uračunat će se u njegov nasljedni dio.<sup>219</sup> U situaciji kada vrijednost kućanskih predmeta premašuje vrijednost nasljednog dijela, nasljednik kojemu su ti kućanski predmeti ostavljeni u vlasništvo isplatit će nastalu razliku ostalim nasljednicima u novcu.<sup>220</sup> Razvrgnuće suvlasničke zajednice uređeno je i u ObZ-u. Prema ObZ-u<sup>221</sup>, „ako bračni drugovi imovinske odnose nakon prestanka braka razvodom ili poništajem, odnosno nakon prestanka bračne zajednice nisu uredili sporazumno, imovinski odnosi mogu se urediti sudskom odlukom.“ U situaciji kada bračni drugovi imovinske odnose nisu uredili sporazumom, na uređenje imovinskih odnosa bračnih drugova nakon prestanka braka ili bračne zajednice primjenjuju se odredbe ObZ-a, a ako nisu uređeni ObZ-om, primjenjuju se odredbe propisa kojima se uređuju obveznopravni, stvarnopravni i drugi imovinskopravni odnosi.<sup>222</sup> Kada suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća isplatom, oni određuju kojem će suvlasniku pripasti stvar koja je predmet razvrgnuća, koji će biti sadržaj njegove obveze, koliki će iznos taj suvlasnik morati isplatiti ostalim suvlasnicima i u kojem roku mora isplatiti određeni iznos.<sup>223</sup> Suvlasnici mogu u sporazumu odrediti i koje će im osiguranje suvlasnik dati za isplatu onoga što će im ostati dužan i kakve će biti posljedice u slučaju ako zakasni s ispunjenjem obveze. Suvlasnici mogu u sporazumu odrediti i sve ostale obveze koje će imati onaj suvlasnik kojem je pripala stvar koja je predmet razvrgnuća. Kada suvlasnici razvrgavaju suvlasništvo na stvari isplatom putem suda, osnovna pretpostavka za takvo razvrgnuće je da sud može donijeti odluku o razvrgnuću isplatom samo na zahtjev nekog od suvlasnika. Kada sud odlučuje o općenito postavljenom zahtjevu za razvrgnuće, sud ne smije odrediti takav način razvrgnuća po službenoj dužnosti.

### **3.3.6. RAZVRGNUĆE USPOSTAVOM ETAŽNOG VLASNIŠTVA**

Prema definiciji etažno vlasništvo je [...],vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa

---

<sup>219</sup> Čl. 144. st. 1. ZN-a.

<sup>220</sup> Čl. 144. st. 2. ZN-a.

<sup>221</sup> Čl. 45. st. 1. ObZ-a.

<sup>222</sup> Čl. 45. st. 2. ObZ-a.

<sup>223</sup> Jug, op. cit. (bilj. 18), str. 159.

zgradom.“<sup>224</sup> Vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može postojati bez prava suvlasništva.<sup>225</sup> Ono proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim odnosno idealnim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno etažno vlasništvo. Prema ZV-u<sup>226</sup>, „vlasništvo posebnoga dijela može biti uspostavljeno na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.“ Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ima ovlast, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine, izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti (umjesto svih suvlasnika) kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo te ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakoga drugoga iz toga isključuje.<sup>227</sup> Vlasništvo posebnoga dijela može se uspostaviti u odnosu na dio suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu koja je prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti kao što je stan ili druga samostalna prostorija.<sup>228</sup> Samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi koja su namijenjena ostavljanju motornih vozila spadaju u druge samostalne prostorije.<sup>229</sup> Objekt etažnog vlasništva mogu biti i sporedni dijelovi kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanačke prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.<sup>230</sup> Etažno vlasništvo ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički ili na dijelovima kod kojih se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine.<sup>231</sup> Ako postoji sumnja, onda se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela.<sup>232</sup> Prema ZV-u<sup>233</sup>, etažno vlasništvo [...],može proizaći i biti uspostavljeno samo na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnoga dijela prema

---

<sup>224</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 265.

<sup>225</sup> Pavlović, Mladen: Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva, Hrvatska pravna revija, 20/1, 2020., str. 12.

<sup>226</sup> Čl. 66. st. 3. ZV-a.

<sup>227</sup> Čl. 66. st. 2. ZV-a.

<sup>228</sup> Čl. 67. st. 1. ZV-a.

<sup>229</sup> Čl. 67. st. 2. ZV-a.

<sup>230</sup> Čl. 67. st. 3. ZV-a.

<sup>231</sup> Čl. 67. st. 6. ZV-a.

<sup>232</sup> Čl. 67. st. 6. ZV-a.

<sup>233</sup> Čl. 68. st. 1. ZV-a.

korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (odgovarajući suvlasnički dio).“] U situaciji kada je neki suvlasnički dio odgovarajući dio za to da bi iz njega moglo proizaći i biti na njemu uspostavljeno etažno vlasništvo, sud utvrđuje odlukom, ako ZV-om nije što drugo određeno.<sup>234</sup> Zahtjev za uspostavu etažnog vlasništva mogu podnijeti [...],suvlasnik nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio, zajednički vlasnici koji imaju u svojem zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio, više suvlasnika nekretnine na temelju suglasnog zahtjeva, ako njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose barem koliko je odgovarajući suvlasnički dio, vlasnik zemljišta ili nositelj prava građenja kada dijele nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova, svi suvlasnici nekretnine ako suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine te temeljem tako sastavljene isprave zahtijevati uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine.“]<sup>235</sup> Modus odnosno način stjecanja etažnog vlasništva uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu, ali se pravo vlasništva povezuje s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. Prema ZZK-u<sup>236</sup>, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) upisuje se u vlastovnicu odnosno u list „B“ na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnog dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na zemljišnoknjižnom ulošku stavlja se naznaka – Etažno vlasništvo. Etažno vlasništvo se ne može uspostaviti sve dok nadležno upravno tijelo koje obavlja poslove prostornog uređenja i gradnje ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina.<sup>237</sup> Potvrda koju izdaje nadležno upravno tijelo mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su ti posebni dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.<sup>238</sup> Kako bi se uspostavilo vlasništvo posebnog dijela nekretnine u materijalnom i procesnopravnom smislu moraju se ispuniti određene pretpostavke, a to su da [...],mora biti riječ o nekretnini koja se

---

<sup>234</sup> Čl. 68. st. 2. ZV-a.

<sup>235</sup> Sessa, Đuro: Razvrgnuće suvlasničke zajednice (nekretnina), Pravo u gospodarstvu, 56/5, 2017., str. 880.

<sup>236</sup> Čl. 23. ZZK-a.

<sup>237</sup> Čl. 73. st. 3. ZV-a.

<sup>238</sup> Čl. 73. st. 3. ZV-a.

sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom, mora se uspostaviti vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine koji se smatra samostalnom uporabnom cjelinom, mora postojati odgovarajući suvlasnički dio onog suvlasnika koji zahtijeva uspostavu vlasništva na posebnom dijelu nekretnine, mora postojati valjan pravni temelj za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine i zakonom određen način stjecanja, mora postojati zahtjev suvlasnika koji imaju odgovarajući suvlasnički omjer, mora postojati suglasna odluka svih suvlasnika, ili odluka suda koja zamjenjuje tu suglasnost, ili u okolnostima kada postoji jedan vlasnik zgrade i zemljišta, jednostrano očitovanje volje vlasnika zgrade i zemljišta.“<sup>239</sup> Kada se etažno vlasništvo uspostavlja na osnovi suglasne odluke svih suvlasnika, suvlasnici trebaju sastaviti ispravu u kojoj svoja suvlasnička prava ograničavaju na način da s određenim suvlasničkim dijelom povezuju vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine. U situaciji kada postoji suglasna odluka svih suvlasnika nekretnine, pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva su zahtjev suvlasnika, isprava o suglasnosti svih suvlasnika nekretnine i potvrda upravne vlasti da je stan ili druga prostorija samostalna uporabna cjelina. Prema ZV-u<sup>240</sup>, niti jedan suvlasnik ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnog dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio. Iznimka od takve situacije je samo kada bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja suvlasniku već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenog etažnog vlasništva.<sup>241</sup> Prema ZV-u<sup>242</sup>, „ako 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), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.“ Kako bi se ostvarilo razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva potrebno je da suvlasnici donesu sporazum kojim će svoja suvlasnička prava u idealnom dijelu povezati s posebnim dijelom nekretnine. U toj situaciji sporazum suvlasnika predstavlja njihovu odluku o razvrgnuću te se na taj sporazum na odgovarajući način primjenjuju pravila o razvrgnuću. Razvrgnuće

---

<sup>239</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 235), str. 881.

<sup>240</sup> Čl. 73. st. 2. ZV-a.

<sup>241</sup> Čl. 73. st. 2. ZV-a.

<sup>242</sup> Čl. 53. ZV-a.



suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva moguće je provesti jedino u situaciji kada među suvlasnicima postoji sporazum o povezivanju idealnih suvlasničkih omjera s vlasništvom posebnog dijela nekretnine. Kada ne postoji sporazum o razvrgnuću suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva, sud ne može donijeti odluku o razvrgnuću na način da se odlukom uspostavi etažno vlasništvo kao način razvrgnuća. U situaciji kada jedan od suvlasnika ne želi razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva iako je za sve suvlasnike u interesu da se provede takav način razvrgnuća i kada je protivljenje jednog ili više suvlasnika motivirano razlozima koje sudovi i pravo ne bi trebali poštovati i objektivno štiti, tada se na razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva primjenjuju pravila o razvrgnuću.<sup>243</sup> U situaciji kada se primjenjuju pravila o razvrgnuću, sud bi trebao primjenjivati sljedeća načela koja vrijede za svaki oblik razvrgnuća, a to su sljedeća načela: ako ne postoji sporazum između suvlasnika odluka suda mora biti najbliža volji suvlasnika, prilikom razvrgnuća suvlasništva mora se voditi računa da se bitno ne umanjuje vrijednost stvari i njezinih sastavnih dijelova, prilikom razvrgnuća mora se rukovoditi potrebama suvlasnika, o veličini suvlasničkih omjera i o dosadašnjem načinu posjedovanja nekretnina u suvlasništvu i da takvo razvrgnuće ne smije biti na štetu ostalih suvlasnika.<sup>244</sup> Uspostavom etažnog vlasništva ne nastupaju pravni učinci razvrgnuća odnosno pravni učinak prestanka suvlasništva i zasnivanje vlasništva na fizički određenoj nekretnini koja je prije bila dio suvlasničke nekretnine. Uspostavom etažnog vlasništva dolazi do bitno drukčijeg uređenja suvlasničkih odnosa koji se odnosi na upravljanje nekretninom, jer suvlasnički dio nekog od suvlasnika je povezan s odgovarajućim posebnim dijelom iste zgrade, a suvlasnici su i dalje suvlasnici cijele zgrade.

### **3.4. PRAVNI UČINCI RAZVRGNUĆA**

U kontekstu pravnih učinaka razvrgnuća nužno je spomenute titule odnosno pravne temelje razvrgnuća suvlasništva, a to su sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice i pravomoćna odluka suda o razvrgnuću suvlasništva. Modus odnosno način stjecanja vlasništva je za pokretnine predaja te pokretnine u samostalni posjed, a za nekretnine se mora izvršiti uknjižba te nekretnine u zemljišne knjige. Pravni učinci razvrgnuća

---

<sup>243</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 83.

<sup>244</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 83.

suvlasništva uređeni su člankom 55. ZV-a. Vrlo je važno naglasiti da dioba ima stvarnopravne i obveznopravne učinke. Pravni posao ili odluka suda o razvrgnuću suvlasništva stvara stvarnopravne učinke razvrgnuća za svakog od suvlasnika koji sudjeluje u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice. Stvarnopravni učinci ogledaju se u tome da [...], za svakog od suvlasnika nastaje pravo vlasništva na određenoj stvari, za svakog od suvlasnika prestaje pravo suvlasništva na stvari, nastaju ili se gube neka stvarna prava vezana za pravo suvlasništva ili vlasništva i suvlasnik ima pravo na samostalan posjed stvari.“<sup>245</sup> Suvlasnik stječe vlasništvo ili neko drugo stvarno pravo upisom u zemljišne knjige. Prema ZV-u<sup>246</sup>, „vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona.“ Pored stvarnopravnih učinaka u nekim situacijama za suvlasnike mogu nastati i obveznopravni učinci. Obveznopravni učinci nastaju u situacijama kada se razvrgnuće suvlasništva provodi putem civilne diobe ili diobe isplatom. Vjerovnik je suvlasnik kojem pripada pravo na isplatu, a dužnik je suvlasnik koji ima dužnost isplatu izvršiti. Između vjerovnika i dužnika nastaje obveznopravni odnos. Pravni učinci koji nastaju prilikom razvrgnuća suvlasničke zajednice su nastanak individualnog vlasništva i prestanak suvlasništva, odgovornost za materijalne i pravne nedostatke te status tuđih prava nakon razvrgnuća.<sup>247</sup> Nastanak individualnog prava vlasništva te prestanak suvlasništva je osnovni pravni učinak razvrgnuća suvlasništva. Prema ZV-u<sup>248</sup>, „svaki suvlasnik koji je sudjelovao u razvrgnuću stječe na temelju sporazuma o razvrgnuću ili pravomoćne odluke suda o razvrgnuću, a na zakonom određeni način, pravo vlasništva ili/i neko drugo pravo, izvodeći ga iz onoga svoga suvlasničkoga dijela s kojim je sudjelovao u tom razvrgnuću, a koji mu istodobno prestaje.“ Određeni način stjecanja i prestanka prava vlasništva, odnosno suvlasništva i drugih stvarnih prava na temelju sporazuma suvlasnika o razvrgnuću suvlasništva odnosno sudske odluke jest predaja pokretnina u samostalan posjed, odnosno uknjižba prava na nekretninama u zemljišnim knjigama, ako nije što posebno propisano.<sup>249</sup> Kada se pravo na razvrgnuće suvlasništva ostvaruje sudskim putem, izvršenje odluke o razvrgnuću suvlasništva moći će zahtijevati svaki od suvlasnika koji je sudjelovao u

---

<sup>245</sup> Sessa, op. cit. (bilj. 5), str. 87.

<sup>246</sup> Čl. 114. st. 1. ZV-a.

<sup>247</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 63.

<sup>248</sup> Čl. 55. st. 1. ZV-a.

<sup>249</sup> Čl. 55. st. 2. ZV-a.

postupku razvrgnuća, bez obzira na to na čiji je zahtjev suvlasnika sud odlučivao.<sup>250</sup> U situaciji kada se provodi razvrgnuće suvlasništva isplatom, za onoga suvlasnika kojem se njegov dio isplaćuje, razvrgnuće ima neposredno stvarnopravni učinak.<sup>251</sup> Suvlasniku prestaje njegovo suvlasništvo na stvari koja je predmet razvrgnuća. Suvlasnik ne stječe odmah pravo vlasništva na tom novcu, nego tražbinu da mu se isplati određeni iznos novca.<sup>252</sup> U trenutku primanja novca na ime ispunjenja te tražbine, suvlasnik će steći pravo vlasništva na tom novcu i razvrgnuće će biti okončano. Stvarnopravni učinci prestanka suvlasništva i stjecanja prava vlasništva nastupaju ispunjenjem ugovora odnosno sudske odluke. Sudska odluka ili ugovor pravni su temelji prestanka suvlasništva i stjecanja prava vlasništva. Odgovornost za materijalne i pravne nedostatke je jedan od pravnih učinaka razvrgnuća suvlasništva. Suvlasnik odnosno suvlasnici imaju solidarnu odgovornost za materijalne i pravne nedostatke stvari koja je predmet razvrgnuća, a koja je drugome ili drugima pripala. Odgovornost za materijalne i pravne nedostatke je obveznopravni učinak u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice. Nakon razvrgnuća suvlasništva svi suvlasnici koji su sudjelovali u razvrgnuću solidarno odgovaraju za materijalne i pravne nedostatke onoga što je svaki pojedini od njih stekao, odnosno trebao steći na temelju sporazuma o razvrgnuću suvlasništva ili pravomoćne sudske odluke o razvrgnuću.<sup>253</sup> Zakon o obveznim odnosima<sup>254</sup> (dalje u tekstu: ZOO) je pravni izvor koji se primjenjuje kod prosuđivanja odgovornosti suvlasnika odnosno sadrži odredbe o odgovornosti prodavatelja za stvarne i pravne nedostatke prodane stvari. Određeni viši sudovi smatraju da se izvanparnični postupak razvrgnuća suvlasništva nekretnina upisanih u zemljišnoj knjizi može provesti samo ako su sudionici postupka upisani kao suvlasnici u zemljišnoj knjizi.<sup>255</sup> Ako suvlasnici koji su sudionici postupka razvrgnuća nisu upisani kao suvlasnici u zemljišnoj knjizi, sudska odluka ne može proizvoditi pravni učinak koji je zakonit. Nezakonit je prijedlog za provedbu izvanparničnog postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice koji su podnijele osobe koje nisu upisane kao

---

<sup>250</sup> Čl. 55. st. 3. ZV-a.

<sup>251</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 716.

<sup>252</sup> Gavella, N. et. al., op. cit. (bilj. 7), str. 716.

<sup>253</sup> Čl. 55. st. 4. ZV-a.

<sup>254</sup> Zakon o obveznim odnosima. Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22.

<sup>255</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 63.

suvlasnici u zemljišne knjige. Razvrgnuće suvlasništva sudskim ili dobrovoljnim putem, kod pokretnina fizičkom diobom, a kod nekretnina geometrijskom diobom, proizvodi za svakog od suvlasnika koji sudjeluje u razvrgnuću dvostruki pravni učinak. Suvlasniku prestaje njegov dotadašnji suvlasnički dio zajedničke stvari, a umjesto toga stječe u vlasništvo određenu stvar ili novac.<sup>256</sup> Kada se razvrgava suvlasništvo, takvo razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba i prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću, a kod nepotpunog razvrgnuća ne može biti ni na štetu onih stvari i prava s kojima sudionici nisu sudjelovali u razvrgnuću.<sup>257</sup> Prema ZV-u<sup>258</sup>, „sva založna prava, služnosti i druga stvarna prava koja su i prije razvrgnuća teretila podijeljenu stvar mogu se izvršavati kao i do tada. Ipak, kad se izvršavanje stvarne služnosti odnosi samo na jedan dio, prestaje to pravo u pogledu ostalih dijelova.“ Ako neka služnost ili stvarni teret daje pravo na koristi, sud može urediti izvršavanje na pravedan način u slučaju diobe gospodujuće nekretnine odnosno poslužne nekretnine.<sup>259</sup> Sud može uzeti u obzir zahtjev svakog ovlaštenika odnosno svakog opterećenika.<sup>260</sup> Kada se na temelju sporazuma odnosno ugovora ili sudske odluke o razvrgnuću suvlasništva stječe vlasništvo govorimo o izvedenom ili derivativnom stjecanju. Izvedeno ili derivativno stjecanje prava vlasništva je način stjecanja [...], „kod kojega stjecatelj svoje pravo vlasništva izvodi iz prava vlasništva svoga prednika.“<sup>261</sup> Stjecanje derivativnim putem ne utječe na prava koja terete predmet razvrgnuća ni na prava u korist stvari glede koje je provedeno razvrgnuće suvlasništva fizičkom ili geometrijskom diobom stvari. Pravo prvokupa kao učinak na postupak diobe uređeno je ZV-om. Prema ZV-u<sup>262</sup>, „suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava. Kad suvlasnik prodaje svoj suvlasnički dio, ostali suvlasnici nemaju pravo prvokupa, osim ako im to pravo pripada na posebnom pravnom temelju odnosno na zakonu ili ugovoru. Pravo prvokupa definira se kao [...], pravo određenih osoba da prije svih kupe stvar

---

<sup>256</sup> Pavlečić, op. cit. (bilj. 56), str. 63.

<sup>257</sup> Čl. 56. st. 1. ZV-a.

<sup>258</sup> Čl. 56. st. 2. ZV-a.

<sup>259</sup> Čl. 56. st. 3. ZV-a.

<sup>260</sup> Čl. 56. st. 3. ZV-a.

<sup>261</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 285.

<sup>262</sup> Čl. 37. st. 5. ZV-a.

ako je vlasnik odluči prodati.“<sup>263</sup> U situaciji kada do prodaje dođe, vlasnik stvari koja je opterećena pravom prvokupa ima obvezu ponuditi stvar onome koji ima pravo prvokupa. Pravo prvokupa može imati obveznopravno i stvarnopravno (apsolutno) značenje. Pravo prvokupa može imati svoj temelj ili u zakonu ili u ugovoru. Ugovorom se zasniva pravo prvokupa kad se u sadržaj ugovora unese odredba kojom se obvezuje kupac da izvijesti prodavatelja o namjeri da stvar proda trećemu, o uvjetima kupoprodaje i da kupac ponudi prodavatelju stvar za istu cijenu.<sup>264</sup> Pravo prvokupa pokretnina ne može se otuđiti ili naslijediti, ako zakonom nije drukčije određeno.<sup>265</sup> Prema ZOO-u<sup>266</sup>, „u slučaju prisilne javne prodaje prodavatelj se ne može pozivati na svoje pravo prvokupa.“ Prodavatelj čije je pravo prvokupa bilo upisano u javnoj knjizi može zahtijevati poništaj javne prodaje, ako nije bio posebno pozvan da sudjeluje u javnoj prodaji.<sup>267</sup> Pravo prvokupa je vremenski ograničeno odnosno prestaje poslije pet godina od dana sklapanja ugovora, osim ako nije ugovoreno da će prestati prije.<sup>268</sup> Ugovoreni dulji rok svodi se na rok u trajanju od pet godina.<sup>269</sup> Za određene osobe pravo prvokupa može biti utemeljeno na zakonu te trajanje zakonskog prava prvokupa nije ograničeno.<sup>270</sup> Kada se zakonom pravo prvokupa ustanovljuje u korist nekih osoba, te osobe moraju biti obaviještene pisanim putem o namjeravanoj prodaji i uvjetima prodaje.<sup>271</sup> Ako osobe nisu obaviještene pisanim putem o namjeravanoj prodaji i njezinim uvjetima imaju pravo zahtijevati poništaj prodaje.<sup>272</sup>

---

<sup>263</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 500.

<sup>264</sup> Klarić, Petar; Vedriš, Martin, op. cit. (bilj. 1), str. 500.

<sup>265</sup> Čl. 451. ZOO-a.

<sup>266</sup> Čl. 452. st. 1. ZOO-a.

<sup>267</sup> Čl. 452. st. 2. ZOO-a.

<sup>268</sup> Čl. 453. st. 1. ZOO-a.

<sup>269</sup> Čl. 453. st. 2. ZOO-a.

<sup>270</sup> Čl. 455. st. 1. i 2. ZOO-a.

<sup>271</sup> Čl. 455. st. 3. ZOO-a.

<sup>272</sup> Čl. 455. st. 3. ZOO-a.

#### 4. ZAKLJUČAK

Glavni cilj ovog završnog rada: detaljnije pojasniti pravne institute suvlasništva i razvrgnuća suvlasništva, kako se ostvaruje pravo na razvrgnuće, načine na koje se ono provodi i pravne učinke razvrgnuća. Kod podjela prava vlasništva na suvlasničke dijelove vrlo je važno znati da se pravo dijeli na više osoba po obujmu, a ne po sadržaju. Svaki suvlasnik ima sve suvlasničke ovlasti te može izvršavati sadržaj prava vlasništva glede cijele stvari na svom suvlasničkom dijelu. Razvrgnuće suvlasništva predstavlja pravo svakog suvlasnika koji je u suvlasničkoj zajednici. Pravo na razvrgnuće nikada ne zastarijeva, pa suvlasnik koji ne želi biti u suvlasničkoj zajednici može zatražiti razvrgnuće bilo kada. Postoji iznimka kada se razvrgnuće ne može zatražiti. Razvrgnuće se ne može zatražiti kada bi takvo razvrgnuće bilo na štetu ostalih suvlasnika. Za svakog suvlasnika poželjno je da se sporazumno razvrgne suvlasnička zajednica, ali to se često u stvarnom životu ne događa. Suvlasnik može u takvoj situaciji zatražiti da se suvlasništvo razvrgne sudskim putem. Razvrgnuće suvlasništva uređeno je ZV-om kao općim zakonom, ali postoje i posebni zakoni kojim se uređuju pravila o razvrgnuću. Kod postupka razvrgnuća događa se preobražaj jednog prava u drugo pravo. Pravo suvlasništva se preobrazilo u pravo vlasništva, što znači da je pravo na razvrgnuće preobražajno pravo. Načini razvrgnuća koji sam detaljno razradila su fizička dioba, geometrijska dioba, civilna dioba, razdioba više stvari po ekvivalentu, razvrgnuće isplatom i razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva. Nakon postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice nastaje individualno vlasništvo, a prestaje suvlasništvo. Svaki od suvlasnika odgovara solidarno za materijalne i pravne nedostatke stvari koja je predmet razvrgnuća. Razvrgnuće suvlasništva ne smije biti na štetu prava trećih osoba te prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u postupku razvrgnuća.

## 5. LITERATURA

### Knjige i članci:

1. Klarić, Petar; Vedriš, Martin: Građansko pravo; Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 69, 248-268, 285, 500-501.
2. Sessa, Đuro. Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina. U Baretić, Marko; Jelčić, Olga; Josipović, Tatjana; Kontrec, Damir; Pahić, Damir; Petrović, Siniša; Sessa, Đuro. Nekretnine kao objekti imovinskih prava – prilagodba propisima EU, raspolaganje nekretninama, katastar, zemljišne knjige, posredovanje; Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 75-89.
3. Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan: Stvarno pravo; Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 685-688, 704-718.
4. Maganić, Aleksandra: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 29/1, 2008., str. 438-448.
5. Matuško Antić, Ljiljana: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Pravo i porezi, 21/3, 2012., str. 27-28.
6. Jug, Jadranko: Razvrgnuće suvlasništva na nekretninama, Pravo u gospodarstvu, 49/1, 2010., str. 128-162.
7. Kačer, Hrvoje: Dioba suvlasništva, Pravo u gospodarstvu, 38/6, 1999., str. 46-70.
8. Pavlečić, Nikolina: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Pravo i porezi, 26/4, 2017., str. 58-63.
9. Bulka, Zinka: Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Hrvatska pravna revija, 7/6, 2007., str. 10-11.
10. Pavlović, Mladen: Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva, Hrvatska pravna revija, 20/1, 2020., str. 12.
11. Sessa, Đuro: Razvrgnuće suvlasničke zajednice (nekretnina), Pravo u gospodarstvu, 56/5, 2017., str. 880-881.

### Pravni izvori:

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.
2. Zakon o zemljišnim knjigama. Narodne novine, br. 63/19, 128/22.

3. Zakon o nasljeđivanju. Narodne novine, br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19.
4. Obiteljski zakon. Narodne novine, br. 103/15, 98/19, 47/20, 49/23.
5. Zakon o parničnom postupku. Službeni list SFRJ, br. 4/77, 36/77, 6/80, 36/80, 43/82, 69/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91. Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22.
6. Ovršni zakon. Narodne novine, br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22.
7. Zakon o vanparničnom postupku. Službene novine Kraljevine Jugoslavije, br. 45/1934. Narodne novine, br. 73/1991.
8. Zakon o izvanparničnom postupku. Narodne novine, br. 59/23.
9. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Narodne novine, br. 112/18, 39/22.
10. Zakon o prostornom uređenju. Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.
11. Zakon o poljoprivrednom zemljištu. Narodne novine, br. 20/18, 115/18, 98/19, 57/22.
12. Zakon o obveznim odnosima. Narodne novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22.
13. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. Narodne novine, br. 78/15.
14. Pravilnik o geodetskim elaboratima. Narodne novine, br. 59/2018.

#### Mrežni izvori:

1. Petrić, Petar. Vodič za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama – za poduzetnike (2. dio): Suvlasništvo i razvrgnuće suvlasničke zajednice, 23. prosinca 2020. Posjećeno 14. ožujka 2023. na mrežnoj stranici odvjetničkog društva Petrić i Kajić: <https://www.petric-kajic.hr/vodic-za-rjesavanje-imovinsko-pravnih-odnosa-na-nekretninama-za-poduzetnike-2-dio/>
2. Lemax. Usluge: Parcelacija zemljišta. Posjećeno 23. listopada 2022. na mrežnoj stranici Lemaxa: <https://www.lemax.hr/hr/usluge/parcelacija.aspx>



3. Ministarstvo pravosuđa i uprave. Vijesti: Sjednica Vlade: Novi zakon o izvanparničnom postupku. Posjećeno 17. lipnja 2023. na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa i uprave: <https://mpu.gov.hr/vijesti/sjednica-vlade-novi-zakon-o-izvanparnicnom-postupku/26825>