

PRAVO NA RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE I NJEGOVA OGRANIČENJA

V. Prof. dr. Esad Oruč, advokat; vanredni profesor na Internacionalnom Burč univerzitetu u Sarajevu i docent na Pravnom fakultetu Univerziteta u Zenici.

esad.oruc@gmail.com

Dostavljen: 21. 01. 2026.

Recenziran: 22. 01. 2026.

Prihvaćen: 27. 01. 2026.

JEL klasifikacija: K11

Sažetak

Rad se bavi institutom razvrgnuća suvlasničke zajednice, s posebnim osvrtom na pravnu prirodu prava na razvrgnuće i ograničenja njegove realizacije. Polazeći od shvatanja suvlasništva kao imovinske i interesne zajednice privremenog karaktera, u radu se razmatra pravo suvlasnika da zahtijeva razvrgnuće zajednice, kao i pitanje njegove kvalifikacije u pravnoj teoriji. Posebna pažnja posvećena je analizi situacija u kojima razvrgnuće nije moguće ili nije dopušteno, pri čemu se razlikuju normativna ograničenja i faktičke zapreke za provođenje razvrgnuća. U tom kontekstu razmatraju se slučajevi u kojima je razvrgnuće isključeno zbog imperativnih zakonskih normi ili prirode stvari, kao i problemi koji se javljaju kod razvrgnuća suvlasništva na nekretninama sa bespravno izgrađenim objektima i kod postojanja izvanknjižnog suvlasništva. Poseban dio rada posvećen je razvrgnuću u nevrijeme,

zaštiti prava trećih lica i zabrani zloupotrebe prava, uz osvrt na sudsku praksu i uporednopravna rješenja. Na kraju se razmatra pitanje mogućnosti odricanja od prava na razvrgnuće, s posebnim naglaskom na zakonska ograničenja takvog odricanja.

Ključne riječi: *suvlasništvo, razvrgnuće suvlasničke zajednice, pravo na razvrgnuće, ograničenja razvrgnuća, mogućnost i dopuštenost razvrgnuća*

The Right to Partition a Co-ownership (Co-tenancy) and Its Limitations

Summary

This paper examines the institute of dissolution of co-ownership, with particular emphasis on the legal nature of the right to seek dissolution and the limitations on its exercise. Starting from the understanding of co-ownership as a proprietary and interest-based relationship of a temporary nature, the paper analyses the right of a co-owner to request the dissolution of the co-ownership relationship, as well as the issue of its legal qualification in legal theory. Special attention is devoted to the analysis of situations in which dissolution is either impossible or impermissible, with a distinction drawn between normative limitations and factual obstacles to the implementation of dissolution.

In this context, the paper examines cases in which dissolution is excluded due to imperative legal norms or the nature of the

property, as well as issues arising in the dissolution of co-ownership over real property burdened by illegally constructed buildings and in situations involving unregistered co-ownership rights. A separate part of the paper addresses dissolution at an inopportune time, the protection of third-party rights, and the prohibition of abuse of rights, with reference to relevant case law and comparative legal solutions. Finally, the paper considers the possibility of waiving the right to dissolution, with particular emphasis on the statutory limitations of such a waiver.

Keywords: *co-ownership; dissolution of co-ownership; right to dissolution; limitations on dissolution; permissibility and feasibility of dissolution*

1. Uvod

Suvlasnička zajednica predstavlja imovinsku i interesnu zajednicu koja traje sve dok odnosi između suvlasnika omogućavaju ostvarivanje njihovih legitimnih interesa. Međutim, onda kada se ti odnosi poremete, odnosno kada ih je nemoguće uskladiti, zajednica gubi smisao svoga postojanja. U takvim situacijama naročito dolazi do izražaja maksima

rimskog prava prema kojoj je suvlasništvo majka svađa (*communio est mater rixarum*), ali i pravilo da niko ne može silom biti zadržan u suvlasničkom odnosu ili ortakluku (*in communione vel societate nemo compellitur invitus detineri*).

Suvlasništvo, kao oblik zajedničkog vršenja prava vlasništva, nerijetko koči pravni promet, nepovoljno djeluje na adekvatno ekonomsko iskorištavanje stvari, te ima negativne implikacije na pravnu sigurnost i privredno okruženje. Upravo iz tih razloga suvlasnička zajednica ima pretežno privremeni karakter i traje sve dok sama ne postane smetnja ostvarivanju interesa pojedinih suvlasnika.¹ U takvim okolnostima, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati potpuno ili djelimično razvrgnuće suvlasništva, ukoliko je ono moguće i dopušteno, pri čemu to pravo ne zastarijeva.²

Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice predstavlja preobražajno, odnosno potestativno pravo, usmjereno na prestanak (u slučaju potpunog razvrgnuća) ili promjenu (u slučaju djelimičnog razvrgnuća) postojećeg građanskopravnog odnosa.³ Razvrgnuće suvlasništva ujedno predstavlja pravni osnov za derivativni način stjecanja prava vlasništva, pri čemu ono u našem pravnom sistemu proizvodi

¹ U pravnoj teroiji postoji mišljenje prema kojem vječno suvlasništvo, odnosno druga imovinska zajednica je štetna po opće interese. Vidi: Đorđević A, *Susvojina (suvlasništvo ili smesništvo) po našem građanskom zakonu*, Beograd, 1906. str. 5. Navedeno prema: Petrušić N, Tasić A, *Tragovi Actio Communi Dividundo u srpskom postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice*, Zbornik radova „1700 godina Milanskog edikta“, str. 139, fn: 32.

² Čl. 37. st. 1. Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine/RS (u daljem tekstu: ZSP

FBiH/RS), Čl. 63. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta BiH (u daljem tekstu: ZVISPBD)

³ Što se tiče terminološkog određenja ovo pravo se još pominje i kao pravo na diobu. U tom smislu, ističemo da je u našem pravnom sistemu zakonska terminologija neusklađena, tako da ZSP koristi termin razvrgnuće I dioba, dok ostali zakoni (Zakon o vanparničnom postupku, Zakon o izvršnom postupku, Porodični zakon) upotrebljavaju temrin dioba.