

**UREĐENJE UPRAVLJANJA
KORIŠTENJA ZAJEDNIČKOM STVARI
U VANPARNIČNOM POSTUPKU
BOSNE I HERCEGOVINE**

*Prof. dr Esad Oruč, advokat iz Sarajeva i
vanredni profesor na Pravnom fakultetu
Univerziteta u Zenici / Internacionalnom
Burch Univerzitetu Sarajevo*

esad.oruc@oruclaw.com

Dostavljen: 05.06. 2026.

Recenziran: 23. 06. 2026.

Prihvaćen: 26. 06. 2026.

UDK: 347.238.1:347.9(497.6)

JEL klasifikacija: K11, K49

SAŽETAK

Rad analizira postupak uređenja upravljanja i korištenja stvari u suvlasništvu u pravu Bosne i Hercegovine, s posebnim osvrtom na njegovu pravnu prirodu, odnos prema sporazumu suvlasnika i procesne probleme koji se javljaju u sudskoj praksi. Polazi se od stava da ovaj postupak ima supsidijarni i privremeni karakter, jer sud intervenira tek kada suvlasnici ne mogu sporazumno urediti način upravljanja ili korištenja zajedničke stvari, pri čemu se odlukom suda ne mijenja stvarnopravna struktura suvlasništva, već se uređuje način vršenja već postojećih suvlasničkih ovlaštenja.

Posebna pažnja posvećena je sporazumu suvlasnika o korištenju stvari, naročito pitanju njegovog dejstva prema pravnim sljednicima, kao i potrebi jasnijeg normativnog uređenja forme i publiciteta takvog sporazuma. U radu se razmatraju i sporna procesna pitanja, uključujući

aktivnu legitimaciju suvlasnika koji nije u faktičkom posjedu, odnos ovog postupka prema postupku razvrgnuća suvlasništva, te problem upućivanja na parnicu u slučaju osporavanja prava ili obima prava na zajedničkoj stvari.

Analiza pokazuje da važeće zakonsko rješenje može omogućiti zloupotrebu procesnih ovlaštenja, naročito kada se predlagač automatski upućuje na parnicu bez prethodne ocjene vjerovatnosti osporenog prava. Zato se predlaže rješenje prema kojem bi sud na parnicu upućivao onu zainteresiranu osobu čije pravo smatra manje vjerovatnim. Rad posebno ukazuje i na značaj privremenog uređenja odnosa među suvlasnicima, kao i na pojavu funkcionalne transformacije ovog postupka u kvazi-razvrgnuće u slučajevima neusklađenog zemljišnoknjižnog i faktičkog stanja. Zaključno se ističe potreba preciznijeg normativnog razgraničenja ovog instituta od srodnih instituta stvarnog prava, te potreba izmjena procesnih pravila radi efikasnije i pravičnije zaštite prava suvlasnika.

Ključne riječi: suvlasništvo; postupak uređenja upravljanja i korištenja zajedničkom stvari; sporazum suvlasnika; vanparnični postupak; razvrgnuće suvlasništva

ABSTRACT

This paper analyses the procedure for regulating the management and use of co-owned property under the law of Bosnia and Herzegovina, with particular emphasis on its legal nature, its relationship with agreements between co-owners, and the procedural issues arising in judicial practice. The paper proceeds from the

position that this procedure is subsidiary and temporary in character, since the court intervenes only where the co-owners are unable to regulate the management or use of the co-owned property by agreement. In doing so, the court's decision does not alter the proprietary structure of co-ownership, but merely regulates the manner in which the existing co-ownership powers are exercised.

Special attention is given to agreements between co-owners concerning the use of property, particularly to the issue of their effect on legal successors, as well as to the need for clearer statutory regulation of the form and publicity of such agreements. The paper also examines disputed procedural issues, including the active standing of a co-owner who is not in factual possession of the property, the relationship between this procedure and the procedure for partition of co-owned property, and the issue of referral to contentious proceedings where the existence or scope of a right in the co-owned property is disputed.

The analysis shows that the current statutory framework may enable abuses of procedural rights, particularly where the applicant is automatically referred to contentious proceedings without any prior assessment of the likelihood of the disputed right. For this reason, the paper proposes a solution under which the court would refer to contentious proceedings the interested person whose right it considers less probable. The paper further emphasizes the importance of the temporary regulation of relations between co-owners, as well as the functional transformation of this procedure into a form of quasi-partition in cases of inconsistency between the land registry

situation and the factual state of possession. In conclusion, the paper highlights the need for a more precise statutory distinction between this institute and related institutes of property law, as well as the need to amend procedural rules in order to ensure more efficient and fairer protection of co-owners' rights.

Keywords: co-ownership; procedure for regulating the management and use of co-owned property; agreement between co-owners; non-contentious proceedings; partition of co-owned property.

Uvod

Postupak uređenja upravljanja i korištenja stvari u suvlasništvu predstavlja jedan od centralnih instituta stvarnog procesnog prava u pravnom sistemu Bosne i Hercegovine. Njegov primarni cilj je uređenje odnosa unutar složenih vlasničkih zajednica, odnosno: suvlasništva, zajedničkog vlasništva, etažnog vlasništva — kao i u slučajevima kada se više osoba nalaze u suposjedu određene stvari. U tom smislu, ovaj institut popunjava prostor između materijalnopravnog uređenja suvlasništva i krajnjeg mehanizma prestanka suvlasničke zajednice, odnosno razvrgnuća.

Iako ovaj postupak ima značajan praktični domet, u domaćoj pravnoj literaturi nije bio predmet sistematske analize. Sudska praksa, suočena s različitim faktičkim situacijama, razvija rješenja koja nerijetko prekoračuju normativni okvir samog instituta, što dovodi do unutrašnjih protivrječnosti i pravne nesigurnosti. Posebno se to manifestuje u pitanjima aktivne legitimacije, pravne prirode i obvezujućeg dejstva sporazuma suvlasnika,