

PRAVO SUSVOJINE NA VODOVODU „SLATINA“

REZIME: U radu se analizira primer i primarni izvor pravne regulative imovinskog prava, kao i Pravilnik o radu vodovoda „Slatina“. Iznose se opšti stavovi o institutu susvojine, kao i rešavanje pitanja redovnog i posebno, vanrednog upravljanja predmetom susvojine, odnosno vodovodom. Suvlasnici su zahtevali donošenje pravilnika, red i zakonitost, na osnovu koga bi bili zaštićeni interesi svih u korišćenju vodovoda.

Konačno, u zaključku je naglašen značaj instituta suvlasništva u razvoju individualizovanog sistema tržišne ekonomije i ponuđena je sugestija budućeg rešenja, tj. prevazilaženje situacije odsutnog suvlasnika koga u tom trenutku nije moguće pronaći.

Ključne reči: *susvojina, odlučivanje suvlasnika, vanredno upravljanje*

Uvod

Pojam susvojine

Susvojina (*condominijum*) je svojina dva ili više lica na istoj stvari i pravo svakog suvlasnika je idealno (aliquotno) određen, ali se odnosi na celu stvar i na svaki njen najmanji deo o kome se priča i o kome može da se priča. Ali na svaki taj deo se odnosi prema idealnom delu.¹

Predmet ovog rada je analiza Pravilnika o radu vodovoda „Slatina“, kao primarnog, glavnog izvora, koji iznosi jedan slučaj pravne prakse ovog instituta. Težište je na analizi pravne prakse, primarnog izvora stvaranja i primene prava, a analiza literature u pojedinačnim pitanjima biće data

* LL.M, master prava, samostalni pravni savetnik Agencije za borbu protiv korupcije.
e-mail: kosmaj@sbb.rs

¹ Upravo to je i suštinska razlika od koncepta društvene svojine, jer su udeli tačno određeni, što je izvor prava ali i izvor odgovornosti za zajedničku stvar.

oskudno, u kratkim refleksijama sekundarne važnosti, unete samo radi edukativnih razloga, skretanja pažnje na određena važna pitanja i zaokružene celovitosti.

Literatura o pravnoj praksi, primerima ugovaranja prava susvojine gotovo da je oskudna. I uopšte, kao da se malo analizira pravna praksa u našoj literaturi, što usporava edukaciju mladih pravnika i otežava prenošenje pravnog iskustva i uspostavljanja jedinstvene pravne prakse, sudske prakse kojoj teži svaki solidan pravni sistem, kao faktor stabilnosti.

Vodovod „Slatina”

Vodovod „Slatina”² izgrađen je 1972. godine sredstvima građana, oko sto dvadeset domaćinstava. Posle dvadeset i jednu godinu, tačnije, maja 1993. godine, stanovnici sela su se skupili i izneli odlučan zahtev za donošenjem pravnog akta kao pravnog osnova za pravedno preuzimanje odgovornosti od strane suvlasnika radi rešavanja nesaglasnosti i problema funkcionisanja istog. Zahtev za stvaranjem prava, iz potrebe za redom i pravednošću i zaštitom svojih interesa isto onako kako se to dešavalo još od stare Grčke i Rima. Radi zaštite narodnih interesa donet je i Zakon XII tablica.

Čak su na skupu izneti i zapisani predlozi niz prava i obaveza suvlasnika, kao i način upravljanja radom vodovoda.³ Civilno društvo na delu. Piscu pravnog akta⁴ je preostalo, samo, da izvrši sistematizaciju i zaokruži propisivanje, kao i da odabere, odredi koncept, pravni oblik pozitivnog prava, koji bi bio najprimereniji i koji bio pravni osnov važenja predmetnog akta.⁵

Izbor koncepta

Vreme promena, koncept društvene svojine kojim bi upravljala mesna zajednica više nije dolazio u obzir, nije bilo raspoloženja za brigu oko vodovoda koji je ubuhvatao veliku većinu domaćinstava, ali ipak nije obuhvatao sva domaćinstva sela, a takođe, nije bilo ni novca za ove potrebe. Neki drugi oblik, kao što je npr. privredno društvo, ili zemljoradnička, odnosno

² Ovaj vodovod se nalazi u selu Drlupa pod Kosmajem, opština Sopot, grad Beograd.

³ Osećaj naroda za pravom i pravdom je još jednom izbio na svetlost dana. Bilo je drugo prijatno iznenađenje, videti u zapisniku sa sastanka, da su kvalitetno propisane prava i obaveze, kao i način upravljanja vodovodom, verovatno zaslugom šefa mesne kancelarije Zorana Miroševića.

⁴ Pisac pomenutog Pravilnika je autor ovog rada.

⁵ Pored ovog vodovoda, pre desetak godina je izgrađen tzv. gradski vodovod, a postoji i jedan arteški bunar.

vodna zadruga su se činili komplikovani i zahtevali su dodatne troškove. Bilo kakvo udruženje građana je zahtevalo registraciju i dodatne poslove i troškove. Javno komunalno preduzeće obližnje opštine nije bilo zainteresovano za preuzimanje vodovoda, a ni suvlasnici nisu bili zainteresovani za to, brinući da neće moći uticati na visinu cene vode sa izvora u njihovom selu, na vodovodu koji su sami finansirali i izgradili, jednom rečju, da neće biti samostalni.

Rešenje se nametalo, napisati pravilnik u kome će se vodovod tretirati kao susvojina, usvojiti koncept susvojine. Domaćini će legalno uskladiti interese, imati pravni osnov za odgovornost suvlasnika, imati čist račun, ostati svoji na svome, zaštititi i sačuvati svoju investiciju. Čisto funkcionisanje civilnog društva.

Naravno, o izboru koncepta se može napisati poseban rad, to bi bio drugi diskurs, ali u radu ovakvog predmeta istraživanja i ovog obima ćemo ovde stati i samo izneti jednu refleksiju na istoriju ovog instituta, da bi dodatno izneli razlog za izbor navedenog koncepta.

Već u starom Rimu *concept* je do tančina razvijen, idealni udeli, nepodeljeni, a pravo svojine podeljeno i tek kada se sastanu i slože svi suvlasnici, može se doneti odluka, individualistički karakter susvojine.

U rimskom pravu blagonaklono se gledalo na deobu susvojine, o čemu svedoči činjenica što je za obe tužbe primenjivan lakši i brži postupak (*Legisactio per iudicis postulationem*) u kome nije bilo teškog i strogog formalizma kao u postupku *legisactio per sacramento*.⁶

Ipak, možemo reći da je razvoj instituta susvojine razvio principe na kojima su se razvila ortačka društva, privredna društva, društva sa ograničenom odgovornošću, komanditna društva, akcionarska društva, koja su uz pomoć tržišta kapitala postala glavni nosioci razvoja tržišnih privreda.

Danas stambeno tržište Severne Irske poznaje, nudi hipoteku koja omogućava da se kupi kuća kroz *Co-Ownership Housing Scheme*, dakle *scheme* suvlasništva (*First trust Bank*). Ukoliko je nađena nekretnina, ponudiće opciju, deo u suvlasništvu kupca, deo pod hipotekom za kredit.⁷

⁶ Stojčević, D., (1966), Rimsko privatno pravo, Beograd, str. 91.

⁷ Co-ownership, <https://www.co-ownership.org/home-owners/staircasing/> pristupljeno 19.02.2018.

Pravilnik o radu Vodovoda „Slatina“

Sprovođenje koncepta

Na sledećem, skupu suvlasnika, je jednoglasno usvojen predmetni Pravilnik, ali ipak nisu bili prisutni svi. Nekoliko suvlasnika su bili na privremenom radu u inostranstvu (Austrija, Nemačka, Francuska, Amerika, Australija). Ovo je izuzetna činjenica, koju ćemo morati da uzimamo u obzir u našem pravnom sistemu sve više, sa prilaskom naše zemlje Evropskoj uniji i povećanim mogućnostima putovanja i traženja zaposlenja.

Naravno, ovo je menjalo karakter Pravilnika. Za poslove redovnog upravljanja, zbog čega je i nastala inicijativa za njegovo donošenje (plaćanje utrošene vode), bilo je dovoljna većina udela. Ali, jedan od razloga je bio da se donese Pravilnik kojim bi se propisalo i preduzimanje poslova vanrednog upravljanja, kao što se pokazalo kao potreba, no to se nije moglo izvesti, jer za to je bila potrebna saglasnost svih.

Opšte odredbe

Pravilnik je podeljen na tri dela: I Opšte odredbe, II Prava i obaveze Odbora vodovoda „Slatina” i III Prava i obaveze korisnika vodovoda „Slatina”.

Korisnici, normalan rad i rukovođenje vodovodom, svoja prava i obaveze, ostvaruju preko Odbora, koji sami imenuju. Odbor sačinjava neparan broj članova iz svih krajeva sela, koji predsednika biraju između sebe.

Prava i obaveze Odbora vodovoda „Slatina“

Odbor je dobio u zadatak da vrši poslove redovnog upravljanja. Obavezu i ovlašćenje da može zaključiti ugovor sa licem koje će održavati redovno snabdevanje vode kao i vršiti naplatu utrošene vode za šta će dobijati novčanu naknadu. Zatim, Odbor će određivati cenu utrošene vode po metru kubnom, rukovodeći se sledećim kriterijumima: cenom električne energije, iznosom novčanih potreba za izdvajanje u fond sredstava rezervnih delova za eventualne popravke i naknadom licu koje radi na održavanju vodovoda.

Pravna literatura stala je na stanovište da u poslove redovnog upravljanja spada: ubiranje plodova (voćnjaka i oranice, ubiranje prihoda od zgrada itd.), održavanje sa manjim popravkama stvari, podela državine na suvlasničkoj nepokretnosti i slično ili poslovi koji su potrebni za održavanje i očuvanje

stvari, čuvanje i poveravanje na čuvanje nekom trećem licu, uplata troškova koji se moraju platiti (troškovi osvetljenja, upotreba vode i sl.).⁸

Odbor ima pravo i dužnost prema suvlasnicima, korisnicima, koji ne plaćaju utrošenu vodu da posle 15 dana od usmene opomene, pokrene sudski postupak za naplatu obaveze, a može i da privremeno obustavi isporuku vode suvlasniku, može i da primeni obe mere istovremeno. Namerno je pojednostavljen postupak samo usmenom obavezom, jer je lako dokazati da li je neko platio ili ne, svoju obavezu.

Interesantno je i pozitivno, da je Pravilnik predvideo samo obavezu Odbora za pokretanje postupka. Ovo podrazumeva ponovno sastajanje i odlučivanje suvlasnika o davanju punomoćja Odboru, predsedniku odbora, ili članu, za zastupanje suvlasnika. Htelo se, da se da prilika još jednom da se razmisli o podnošenju tužbe. Ovde je ovakva mogućnost propisana više preventivno. U selu je samo pretnja sudom, ili pokretanje sudskog postupka, samo dobijanje sudskog poziva, jedna vrsta sankcije.

Upravitelj, dakle, nije aktivno legitimisan za podnošenje tužbe u ime ostalih suvlasnika, protiv suvlasnika, koji nije izmirio obavezu, već isti može biti samo zakonski zastupnik suvlasnika stvari, čiji je upravitelj, a aktivnu legitimaciju za podnošenje tužbe bi, dakle, imali suvlasnici stvari, koje bi zastupao upravitelj.⁹

Upravnik se u poslovima upravljanja pojavljuje kao punomoćnik suvlasnika. Po italijanskom i švajcarskom pravu, odluka o tome da se upravljanje poveri upravniku, kao i odluka o tome koje će između lica biti izabrano za upavnika donosi se većinom glasova.¹⁰

Sporan je čl. 8, Pravilnika, u kom stoji da će na predlog Odbora suvlasnici odlučiti o rekonstrukciji i popravkama koje iziskuju veću sumu sredstava i koje se pokazuju potrebnim za uredno i kvalitetno snabdevanje vodom.

Napisana na ovaj način iz odredbe je nejasno da li se radi o poslovima redovnog ili vanrednog upravljanja? Pošto se nije mogla dobiti izjava volje svih suvlasnika, čime bi se sve dileme i pitanja rešila, jer bi i poslovi vanrednog upravljanja mogli da se obavljaju u skladu sa odredbom Pravilnika, pribeglo se rešenju koje sadrži navedena odredba. Ističe se ova iznuđena elastičnost odredbe Pravilnika, što svakako nije odlika elegantnog pravnog sistema i treba je izbegavati. U zaključku će se pokušati, predložiti rešenje situacije.

⁸ Lazarević, D., (2011), *Susvojina, zajednička svojina i zaštita prava svojine*, Beograd, str. 63.

⁹ Lazarević, D. op.cit. str. 53.

¹⁰ Ibid., str. 77.

Rekonstrukcija uglavnom spada u poslove vanrednog upravljanja. Zakon, a i suvlasnici mogu da donesu pravilo da za određene poslove vanrednog upravljanja nije potrebna jednoglasnost svih. Suvlasnik ima pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova, ako se radi o poslu koji nije trpeo odlaganje. Na nastali odnos primenjuju se pravila o poslovodstvu bez naloga (Zakon o obligacionim odnosima čl. 220-223).¹¹ Postoji interesantan predlog pravne teorije. Moguća rešenja, ukoliko su prisutni svi suvlasnici, ali nema saglasnosti o poslovima vanrednog upravljanja su: „1) manjina zahteva a većina pristaje da dá kauciju za štetu koja može da nastane, 2) da o spornom pitanju odlučuje žreb (kocka), 3) da manjina zahteva deobu i 4) da odluku o spornom pitanju donese odabrano lice (arbitar).”¹²

Da je ovo stari problem, donošenje odluke o vanrednom upravljanju, koji prati ovaj pravni institut od njegovog nastanka, biće pokazano navođenjem pasusa još iz vremena starog Rima, zatim Vizantije i Justinijana:

Prema rimskom pravu, što se tiče praktičnih ili pravnih mera koje se odnose na stvar u celini (kao što su, npr. upravljanje, obrada, popravak, zalažanje celog objekta i sl.) tražio se pristanak svih suvlasnika. Po nekim mišljenjima saglasnost se pretpostavlja ako neki od suvlasnika ne bi stavio izričitu zabranu (*ius prohibendi*). Po drugom mišljenju, po preduzimanju odnosnog akta, dakle, prethodno, trebalo je zatražiti izričit pristanak drugih suvlasnika. Kada se radilo o zgradi, važila su posebna pravila po kojima se njen popravak mogao izvršiti i bez saglasnosti svih, pa onda tražiti srazmerno namirenje izdataka od drugih suvlasnika. Takva različita pravila i teškoće u organizovanju zajedničkog korišćenja suvlasničke stvari, naročito zbog postojanja prava zabrane (*ius prohibendi*), dovele su do intervencije Justinijana, koji je uveo tzv. načelo većine, po kojem su suvlasnici koji su imali više od 50 posto udela u stvari, mogli nametnuti odluku ostalima.¹³

Kada su u pitanju poslovi vanrednog upravljanja kod susvojine, ne može jedan suvlasnik punovažno ništa učiniti protiv volje drugih, što znači da postoji uzajamno pravo zabrane, čak i sud mora poštovati vršenje svojinskih, susvojinskih prava. Naravno, sud ne može odlučivati umesto suvlasnika, već suvlasnici mogu tražiti deobu suvlasničke zajednice. Jednoglasnost suvlasnika se traži kod donošenja odluka: o promeni namene stvari, za otuđenje cele stvari, ili za konstituisanje stvarne službenosti, zakupa, plodouživanja i ostalih ličnih službenosti, realnog tereta i založnog prava na celu stvar.

¹¹ Lazarević, D. op. cit.str. 68.

¹² Ibid., str. 76.

¹³ Romac, A., Rimsko pravo, u: Nikola Mojović: Prelaz rizika kod kupoprodajnog ugovora, str. 158.

Dodajmo ovde i dve karakteristične sudske presude bitne zbog pokazivanja odnosa među suvlasnicima:

1. S obzirom da je tužilac bez saglasnosti drugog suvlasnika vršio ulaganja u nepokretnost u smislu citiranih propisa ne može steći pravo svojine na nekretnini u većoj srazmeri, odnosno u srazmeri uvećanja vrednosti nepokretnosti, već bi zbog ulaganja mogao istaći eventualno obligaciono-pravni zahtev.¹⁴
2. Vanparnični sud ne može da donese rešenje koje zamenjuje saglasnost suvlasnika (protivnika predlagača) za dogradnju stambene zgrade jer to nije predviđeno ni jednim zakonskim propisom.¹⁵

Prava i obaveze korisnika, suvlasnika vodovoda „Slatina“

Po ovom pravilniku, suvlasnici mogu biti i fizička i pravna lica (čl. 15 Pravilnika). Svaki suvlasnik je dužan da ima ispravan vodomer, šaht i da vodovodna cev bude priključena preko vodomera, kao i da omogući neometano očitavanja utroška vode određenom licu ili članu odbora vodovoda, kao mera korišćenja vodovoda, na osnovu člana 21 Pravilnika. Ovo je bio glavni razlog zahteva za donošenje pravnog akta. Radilo se o tome da nisu svi suvlasnici isto koristili vodovod, odnosno trošili vodu i neki nisu plaćali utrošeno.

Pravo na državinu, (*ius possidendi*), na upotrebu stvari (*ius utendi*), u režimu susvojine, ima svaki suvlasnik, srazmerno svom udelu, ne po članstvu. Ukoliko se suvlasnici ne mogu dogovoriti, odlučuje sud u vanparničnom postupku. Suvlasnici mogu zajednički ili sukcesivno držati stvar, zavisno o karakteru stvari. U našem primeru, zbog specifičnosti stvari koja je predmet susvojine, a to je vodovodna mreža, svako ima pristup, priključak na mrežu, jedan priključak i nema spora oko državine, već spor može najpre nastati u korišćenju priključka, odnosno vremena korišćenja vodovoda što iziskuje potrošnju struje i troškove redovnog održavanja. Ekonomisanje leti u slučaju potrebe, količinom utrošene vode, je posebno pitanje koje se prelama preko vremena korišćenja vodovoda.

Kad je među suvlasnicima sporno pravo na stvar koja je predmet postupka, ili je sporan obim prava, sud će uputiti predlagača da u određenom roku pokrene parnicu ili postupak pred upravnim organom radi rešenja spornog prava, odnosno pravnog odnosa.¹⁶

¹⁴ Presuda Okružnog suda u Zrenjaninu, Gž.br. 1213/94, od 23.05.1996. godine.

¹⁵ Rešenje Okružnog suda u Novom Sadu, Gž. 392/01, od 06.03.2002. godine.

¹⁶ Lazarević, D., op.cit. str. 58.

Kada se kaže da su vrednosti podeljene, time se ne iscrpljuje sadržaj susvojine, jer stvari ne služe vlasniku samo njihovom vrednošću (kao na primer kod prodaje), nego mu služe za upotrebu, korišćenje, itd.¹⁷ Specifičnost nekih infrastrukturnih objekata u susvojini da svi suvlasnici imaju jednake udele, a da mogu da se koriste shodno potrebama, sa ili bez ograničenja.

Sticanje suvlasništva

Suvlasnik ima pravo da raspolaže svojim idealnim delom. Dakle, suvlasnik, može prodati svoj idealni deo (*pars pro indivisio*), ne realni, pravno raspolaganje, dok nema prava faktičnog raspolaganja, ne može da uništi svoj udeo.

Susvojina se može steći na osnovu ugovora (o kupovini i prodaji, razmeni, poklonu itd.), zakona, nasleđivanjem i odlukom državnog organa. Za pokrene stvari potrebna je predaja, a za nepokretnosti, upis u javne registre, zemljišnu knjigu i katastar.

Različiti oblici svojine mogu biti u susvojini i to privatna, zadružna, društvena, državna i mešovita. Zajednička svojina se pretvara u suvlasništvo ako se izvrši deoba, tako da se odrede suvlasnički delovi, kao i kad sud donese rešenje o nasleđivanju u kome odredi suvlasničke delove naslednika, sada suvlasnike.¹⁸

Lice naknadno može postati suvlasnik na osnovu ugovora o kupoprodaji vodovodnog priključka ili pismene izjave lica od koga je priključak kupljen ili poklonjen (čl. 16 Pravilnika).

Prema odredbi člana 17 Pravilnika pravo vlasništva vodovodnog priključka može se preneti na drugo lice. Suvlasnik svoje pravo može preneti samo na jednog od naslednika, član 18 Pravilnika. Razlog za ovo jeste strah od povećane potrošnje vode, koje ionako nema dovoljno, u slučaju da se uspostavi suvlasnička zajednica dva domaćinstva, ili više, ne može se instalirati više priključaka, odnosno česmi. Ipak, mada Pravilnik ništa ne propisuje, nema prepreke, može se uspostaviti suvlasnička zajednica na jednom vodovodnom priključku na osnovu zakona.

Predviđeno je i da se suvlasnikom može postati i kupovinom vodovodnog priključka, zaključenjem ugovora sa Odborom, čl. 20 Pravilnika.

Može se dodati da susvojina nastaje voljom suvlasnika i bez volje suvlasnika. Susvojina može da nastane izrastanjem drveta na međi (bez volje suvlasnika), priraštajem itd.¹⁹

¹⁷ Rajačić, Č., (1956). Stvarno pravo, Zagreb, str. 45.

¹⁸ Lazarević, D., op. cit. str. 93.

¹⁹ Lazarević, D., op. cit. str. 94.

U francuskom pravu postoji poseban vid suvlasništva, trajno suvlasništvo, kao što su prelazi, staze, uličice, zajednička dvorišta, zajednički pregradni zidovi, žive ograde i sl. Naglašavaju da je suvlasništvo nužnost, a deoba je zakonom zabranjena.²⁰

Suvlasnik jedino može kao vlasnik da: samostalno podiže svojinsku i državinsku tužbu i to kako protiv trećeg lica, tako, logično i protiv ostalih suvlasnika.

Prestanak suvlasništva

Deoba vodovoda kao stvari koja se nalazi u susvojini Pravilnikom nije uopšte predviđena. Jednostavno, priroda stvari je takva, da je deoba besmislena. Ovo je sledeća odlika pravnog instituta susvojine, da deoba predmeta susvojine zavisi od njegovog karaktera, od funkcije, načina korišćenja. Nekada je nemoguća. U slučaju prodaje udela, svi drugi suvlasnici imaju pravo preče kupovine, po samom zakonu.

Deobom se ne prenosi svojina, već se pravo susvojine pretvara u pravo svojine na određenom delu stvari. Gubi se, razvrgava se veza među suvlasnicima. Poznata je dobrovoljna deoba i sudska deoba. U narodu je poštovana dobrovoljna deoba, bez uticaja suda, okruženje ceni takve ljude, najčešće braću koja dele nasleđenu imovinu, smatrajući da su time dokazali da su zreli, razumni i pravedni, da nisu sebični i da su kao takvi, dobrobit za određenu zajednicu. Deobu su sprovodili dogovorom ili po principu, jedan deli, drugi bira između dve podeljene imovine, ili određivanjem veća za deobu sastavljenog od uglednih ljudi. Pravni osnov deobe je ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Kada su u pitanju nepokretnosti, važila je usmena deoba do 1974. godine, do donošenja Zakona o prometu nepokretnosti, u kome je propisana obavezna pismena forma u vezi prometa nepokretnosti, uz obavezu overe potpisa kod suda (danas notara).

Naravno, ukoliko je deobom došlo do cepanja neke parcele, ili je potrebno nekome dati novi put radi korišćenja određene parcele, potrebno je da geometar prethodno izvrši cepanje, razdvajanje parcela, reši pitanje puta i davanje broja novonastalim parcelama. Potom se pokreće vanparnični postupak deobe. U našem narodu dešava se da je faktička, najčešće usmena deoba nepokretnosti izvršena i da je sprovedena pre više desetina godina, ali da se

²⁰ Ibid. str. 94.

tek danas pri pokretanju nekog životnog pitanja, pokreće i ovo pravno pitanje, npr. radi prodaje neke parcele, sprovodi pravni postupak deobe.

Posebno je valjan vanparnični postupak deobe koji se završava poravnanjem, jer je smanjena mogućnost ulaganja pravnog sredstva za poništenje poravnanja o odnosu na sudsko rešenje o deobi. Napominje se formalna ispravnost postupka poravnanja. Razlog za pobijanje odluke sadržane u poravnanju i stavljanje sudskog poravnanja van snage je i nedostatak konstatacije u zapisniku da je poravnanje pročitano.²¹

Predlagač deobe može biti svaki zajedničar, mora da obuhvati sve suvlasnike. Nije bitno da se u javnim knjigama pravo na nepokretnosti vodi kao susvojina. Dovoljno je da se vodi na jednog od suvlasnika, ili na pravnog prethodnika, te da postoji nasledno rešenje koje glasi na suvlasnike, ili da postoji drugi pravni osnov. Npr. kupovina suvlasničkog dela. Jedino je važno da suvlasnici jedni drugima ne osporavaju susvojину na takvoj nepokretnosti. Kod sudske deobe stvar se deli fizički ili prodajom, ne može i jedno i drugo. Mora se voditi računa da svaki korak u deobi ne podleže nekom drugom propisu. Ako sud nađe da je moguća fizička deoba zgrade, ali uz prethodnu adaptaciju, uputiće stranke da zatraže odobrenje za obavljanje predmetne adaptacije kod nadležnog organa uprave, pa će nakon pribavljanja odobrenja izvršiti fizičku deobu nepokretnosti.²² Kod zajedničke svojine, prvo se određuju svojinski udeli, pa se vrši fizička deoba npr. zajedničke kuće. Isto tako, u svakom koraku sudskog odlučivanja, sud pazi na volju suvlasnika, jer se radi o svojinskom pravu. Ako saglasnost jednog suvlasnika izostane, za fizičku deobu, odnosno ne prihvati predlog drugog, sud onda deobu zgrade vrši javnom prodajom.²³ Deoba bespravno izgrađenog objekta nije moguća.

Zaključak

Koncept susvojine, nastao još u rimskom pravu, pokazuje vitalnost i savršenstvo prava svojine, koje može tako da se transformiše i preobrati u građansko pravo *sui generis*, svoje vrste, koje ponekad, samo ponekad suvlasniku daje sva ovlašćenja vlasnika (podizanje tužbe za zaštitu stvari itd.), a u drugim, redovnim slučajevima, zahteva dogovor suvlasnika većine udela, odnosno svih, da bi pravo svojine bilo potpuno. Dakle u gradaciji, za poslove redovnog upravljanja dovoljan je dogovor suvlasnika koji imaju većinu udela, a

²¹ Vrhovni sud Srbije, Rev. 621/06 od 15.06.2006. godine

²² Lazarević, D., op. cit. str. 123.

²³ Ibid. str. 128.

za ozbiljnije odluke, vanrednog upravljanja, potrebna je saglasnost svih. Ova lepeza „zračenja“ prava susvojine je jedinstvena i jedna je od nijansiranih i lepših u građanskom pravu.

Pored pravila o poslovodstvu bez naloga, da li je moguće još unaprediti donošenje odluke vanrednog upravljanja, pošto uvek stoji pitanje, da li će vlasnik, odnosno suvlasnik, imati primedbu na izvršene poslove bez naloga, da li će ih prihvatiti. Uostalom sličan problem i slično rešenje već postoji u privrednom pravu kod odlučivanja u privrednim, akcionarskim društvima sa mnogo članova. Slično treba da se primeni i na odnose susvojine sa mnogo članova, odnosno, kada se radi o malom udelu.

Čini se da bi preduzimanjem poslova vanrednog upravljanja po pravilima struke, prvo, uz obezbeđeno mišljenje stručnog lica o tome, drugo, isticanjem obaveštenja na nekoj globalnoj mreži, (Fejsbuk i sl.), i davanjem obaveštenja preko interneta u lokalnom sredstvu informisanja mesta poslednjeg boravka suvlasnika, bilo gde se nalazio, pokazivalo ponašanje ostalih prisutnih suvlasnika kao ponašanje dobrih domaćina, odnosno u pravnom licu, dobrih privrednika, što bi imalo određeni pravni značaj.

Predlog je, da kada ima više od sto suvlasnika, uvođenje većine, ali ne obične već kvalifikovane većine, većine od npr. 95/100 udela za poslove vanrednog upravljanja. Uz tri uslova, naravno, uz dva već izneta, prvo, mišljenje stručnog lica adekvatne struke o predmetnom poslu vanrednog upravljanja i drugo, pokušaj obaveštavanja internet mrežama, ali uz još jedan uslov, treće, naime, ukoliko bi nepreduzimanje posla imalo određene teške negativne posledice, čak kao u ovom slučaju, neispravna vodovodna mreža bi izgubila svoju svrhu.

Tačno je da se pravo susvojine odnosi na svaki deo stvari o kome može da se priča, ali kada nevršenje ovog prava postane opasnost po veliku štetu ili opstanak same stvari predmeta susvojine, (npr. krečenje i renoviranje hotela da bi ostao konkurentan u novim, promenjenim okolnostima pojačane konkurencije itd) onda, pod tim uslovima bi imalo opravdanja prihvatiti odluku suvlasnika 95/100 udela. Odsutni suvlasnik bi dugovao naknadu ostalim suvlasnicima za troškove preduzetog posla vanrednog upravljanja ili pravo prodaje udela. Ovo liči na šire pravno prihvatanje, pojednostavljivanje poslovodstva bez naloga. Za podvući je da bi ovo važilo samo za odsutne suvlasnike, baš kao što se i desilo u navedenom primeru vodovoda „Slatina“. Za prisutne nesaglasne suvlasnike ovo ne važi, jer se radi o vršenju suvlasničkih građanskih prava, kao i ljudskog prava na mirno uživanje imovine. Za odsutne suvlasnike ovo bi važilo, a razlog, opravdanje za ovakav stav je, da se njihovom odsutnošću stvara situacija koja se treba prevladati, u suprotnom bi

pravo susvojine odsutnog suvlasnika delovalo suprotno svojoj svrsi, brizi o svome pravu, svojoj imovini.

Treba biti oprezan, imati poštovanja za institut susvojine, koji je nastao pre dve hiljade godina, a večno mlad. Ovaj predlog po primeru iz života bi važio samo po izuzetku, kada ima preko sto suvlasnika, što je redak slučaj. Tada to liči na akcionarska društva, na prava većinskih akcionara na otkup preostalih 5% akcija. Napominjemo da bi modelom susvojine mogli da se reše mnogi infrastrukturni problemi.

Iznoseći i analizirajući jedan konkretan primer iz života, pravo susvojine sa svim njegovim okolnostima i pitanjima, uz put osvetljavajući institut susvojine u glavnim crtama, možemo uopšteno reći, da su određena prava i odgovornosti koja mogu da se pojavi u ovom odnosu, individualizujuća, kao osnov, efikasnosti i celokupne racionalnosti. Susvojina kao koncept odgovara individualizovanom sistemu, određenih prava, obaveza i odgovornosti, koji vodi ekonomskom razvoju, u analognom konceptu akcionarstva i poslovanja privrednih društava.

Mirosavic Borivoje R., LL.M

An independent legal consultant of the Anti-corruption Agency

CO-OWNERSHIP RIGHTS ON THE “SLATINA” WATER SUPPLY

A b s t r a c t

The paper provides and analyzes the example, the primary source of the legal property law, the “Slatina” Water Supply Resolution. There are presented general remarks on the institute of co-ownership including solving the issues of regular and particularly extraordinary management of the subject of co-existence, i.e. the water supply. The co-owners requested the adoption of rules, order and legality, on the basis of which the interests of everyone would be protected in the matter of the water supply usage.

Finally, the conclusion emphasizes the importance of the co-ownership institute in the development of an individualized system of the market

economy and suggests a future solution overcoming the situation of an absent co-owner whom, at that moment, it is impossible to be found.

Keywords: *co-ownership, co-decision making, extraordinary management.*

Literatura

1. Co-ownership, Preuzeto sa: <https://www.co-ownership.org/home-owners/staircasing/>
2. Vrhovni sud Srbije, Rev. 621/06 od 15.06.2006. godine
3. Lazarević, D., (2011). Susvojina, zajednička svojina i zaštita prava svojine, Beograd, Poslovni biro d.o.o.
4. Pravilnik o radu Vodovoda „Slatina“
5. Presuda Okružnog suda u Zrenjaninu, Gž.br. 1213/94, od 23.05.1996. godine
6. Rešenje Okružnog suda u Novom Sadu, Gž. 392/01, od 06.03.2002. godine
7. Rajačić, Č., (1956). Stvarno pravo, Zagreb, [s.n.]
8. Romac, A., (1988). Rimsko pravo, u: Mojović, N., Prelaz rizika kod kupoprodajnog ugovora, Sarajevo, Službeni list SRBiH
9. Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, *Sl. list SFRJ*, br. 6/80 i 36/90
10. Zakon o vanparničnom postupku *Sl. glasnik SRS*, br. 25/82 i 48/88 i *Sl. glasnik RS*, br. 46/95 – dr. zakon, 18/05 – dr. zakon, 85/12, 45/13 – dr. zakon, 55/14, 6/15 i 106/15 – dr. zakon
11. Zakon o obligacionim odnosima *Sl. list SFRJ*, br. 29/78, 39/85, 45/89 – odluka USJ i 57/89, *Sl. list SRJ*, br. 31/93 i *Sl. list SCG*, br. 1/03 – Ustavna povelja
12. Stojčević, D., (1968). Rimsko privatno pravo, Beograd, Savremena administracija