

SOLASTNINA IN DELITEV SOLASTNINE

Ko posameznik želi določiti solastninski delež na nepremičnini v naravi, lahko o razdelitvi solastniškega premoženja sklene dogovor s preostalimi solastniki. V primeru, da dogovor ni možen, o razdelitvi odloči sodišče.

Pojem

Stvarnopravni zakonik (SPZ) v 65. členu določa, da ima lahko več oseb (solastnikov) solastninsko pravico na nerazdeljeni stvari, pri čemer je del vsakega izmed njih določen v sorazmerju s celoto. Delež se izraža v odstotku ali ulomku, predstavlja pa idealni delež. Če solastniški deleži niso določeni, se domneva, da so enaki.

Pri solastninskem deležu se ne ve, čigav je posamezni del, pač pa ima vsak solastnik pravico imeti stvar v posesti in jo skupaj z drugimi solastniki uporabljati sorazmerno svojemu idealnemu deležu, pri čemer ne sme kršiti pravice drugih solastnikov. Solastnik prosto razpolaga s svojim deležem brez soglasja drugih solastnikov.

Predkupna pravica

Če je predmet solastnine **nepremičnina**, imajo drugi solastniki **pri prodaji predkupno pravico**. Če ostali solastniki te pravice ne izkoristijo, se delež lahko proda drugim osebam, vendar po isti ceni in pod istimi pogoji. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem.

Upravljanje s stvarjo

Solastniki imajo po 67. členu SPZ pravico **skupno upravljati stvar v solastnini**. Stroške uporabe, upravljanja in druga bremena, ki se nanašajo na celo stvar, krijejo solastniki v sorazmerju z velikostjo idealnih deležev. Nadalje zakon določa pravila glede poslov rednega upravljanja s stvarjo in poslov, ki presegajo okvirje rednega upravljanja:

- Za opravljanje **poslov v zvezi z rednim upravljanjem stvari**, je potrebno pridobiti soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti (50 odstotno soglasje). Kot posle rednega upravljanja SPZ šteje posle, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari (npr. redna popravila stvari).
- Za **posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja s stvarjo**, je potrebno soglasje vseh solastnikov (100 odstotno soglasje). Pod takšne posle štejemo zlasti razpolaganje s celotno stvarjo (prodaja, zakup ...), določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari. Navedenemu mnenju pritrjuje tudi sodna praksa, ki določa, da v primeru, ko en izmed solastnikov nasprotuje poslu, se takšen posel ne more opraviti.

Delitev solastnine

Vsak od solastnikov lahko v vsakem času zahteva delitev solastnine, razen v neprimernem času. Solastnik se tej pravici ne more odpovedati za vselej, lahko pa se ji odpove za določen čas, pri čemer njegova odpoved zavezuje tudi njegove pravne naslednike.

Način delitve solastnine

Največkrat se solastniki **sporazumno dogovorijo o načinu delitve stvari**, kot to določa 70. člen SPZ. Če se solastniki ne morejo sporazumeti, **o delitvi odloči sodišče v nepravdnem postopku**, tako da solastniki dobijo v naravi tisti del stvari, za katerega izkažejo upravičen interes.

Če fizična delitev stvari v naravi ni mogoča, **sodišče odloči, naj se stvar proda in razdeli kupnina** (civilna delitev). Možno je tudi, da **eden izmed solastnikov stvar prevzame in**

izplača ostale solastnike po ceni, ki jo določi sodišče. Solastnik, ki je na takšen način dobil stvar ali del stvari, pridobi lastninsko pravico na stvari s pravnomočnostjo odločbe. Drugim solastnikom mora izplačati njihove deleže skupaj z obrestmi najkasneje v treh mesecih od pravnomočnosti odločbe, do celotnega poplačila na stvari pa imajo zakonito zastavno pravico.

Vir: Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13)