



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U SUPETRU

Posl. broj R1-804/2018-58

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Supetru, po sucu ovog suda Katarini Heinrich, u izvanparničnoj pravnoj stvari predlagatelja: Miro Vulić, OIB: 60209876386, iz Zadra, Put Petrića 51B, zastupan po pun. Damiru Blaževiću, odvjetniku u Splitu, protiv protustranke: Ivan Vulić, OIB: 42416754678, iz Splita, Kaštelanska 6, zastupan po punomoćniku Darku Staniću, odvjetniku u Splitu, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, nakon provedenog postupka, dana 29. svibnja 2026.,

r i j e š i o j e

I. Razvrgava se suvlasnička zajednica na nekretnini označenoj kao čest. zem. 199/117 pašnjak površine 1176 m², u ZU 887, k.o. Splitska, na način:

- da realni dio predmetne nekretnine odnosno zapadni dio zemljišta označen točkama "1,2,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,9,10,11,1" i roza bojom, ukupne površine 710 m², u naravi veća kuća i okućnica, koji dio predstavlja 2/3 dijela cjeline predmetnog zemljišta, sukladno Skici lica mjesta br. 1., Ante Bošnjaka, stalnog sudskog vještaka za geodeziju, od 12. ožujka 2020.g., pripada u vlasništvo predlagatelja Mira Vulića, OIB: 60209876386, iz Zadra, Put Petrića 51B, za cijelo.

- da realni dio predmetne nekretnine odnosno istočni dio zemljišta označen točkama "2,3,4,5,6,7,8,9,21,20,19,18,17,16,15,14,13,12,2," i plavom bojom, ukupne površine 356 m², u naravi manja kuća i okućnica, koji dio predstavlja 1/3 dijela cjeline predmetnog zemljišta, sukladno Skici lica mjesta br. 1., Ante Bošnjaka, stalnog sudskog vještaka za geodeziju, od 12. ožujka 2020.g., pripada u vlasništvo protustranke Ivana Vulića, OIB: 42416754678, iz Splita, Kaštelanska 6, za cijelo.

II. Dužan je predlagatelj Miro Vulić, OIB: 60209876386, isplatiti predloženiku Ivan Vulić, OIB: 42416754678, iznos od 41.399,00 EUR, u roku od 15 dana.

III. Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Supetar provesti će ovo rješenje po njegovoj pravomoćnosti, na prijedlog stranaka.

IV. Nalaže se predlagatelju Miru Vuliću, OIB: 60209876386, da u roku od 15 dana isplati protustranci Ivanu Vuliću, OIB: 42416754678, iznos od 353,92 EUR, na ime odgovarajućeg dijela troška postupka.

Obrazloženje

1. Dana 24. prosinca 2018. kod ovog suda zaprimljen je prijedlog predlagatelja Mira Vulića protiv protustranke Ivana Vulića, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice na nekretnini označenoj kao nekretnini označenoj kao čest. zem. 199/117 pašnjak površine 1176 m², u ZU 887, k.o. Splitska, s tim da je predlagatelj suvlasnik iste za 2/3 dijela a protustranka za 1/3 dijela. Predlagatelj predlaže razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom, obzirom da je između stranaka postignut sporazum o vlasništvu na objektima koje se nalaze na predmetnoj nekretnini na način da veći višekatni objekt na jugoistočnom dijelu parcele pripada predlagatelju za cijelo, manji prizemni objekt na sjeverozapadnom dijelu parcele protustranci za cijelo, a obzirom da stranke nisu postigle sporazum oko preostalog zemljišta parcele, predlaže da u tom dijelu sud donese odluku sukladno suvlasničkim omjerima stranaka, posebno vodeći računa da se suvlasnički omjer stranaka striktno poštuje u pogledu diobe predmetne nekretnine uz sjevernu među.

2. U odgovoru na prijedlog, protustranka se suglasila sa prijedlogom za diobu na način da se uvaži sporazum između stranaka, kojim bi veći višekatni objekt na jugoistočnom dijelu parcele pripao predlagatelju za cijelo, manji prizemni objekt na sjeverozapadnom dijelu parcele protustranci za cijelo, a da se preostali dio nekretnine odnosno zemljište podijeli na pravičan način sukladno njihovim suvlasničkim udjelima.

3. U dokaznom postupku pregledan je zk izvadak za predmetnu nekretninu, izveden je dokaz očevitom na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za geodeziju i graditeljstvo.

4. Prijedlog predlagatelja za razvrgnuće suvlasničke zajednice geometrijskom diobom je osnovan.

5. Razvrgnuće suvlasničke zajednice: pravo na razvrgnuće, način razvrgnuća, razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva, troškovi razvrgnuća, pravni učinci razvrgnuća te pitanje tuđih prava propisani su odredbom iz članka 47 – 56. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH 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 i 152/14, dalje ZV). Ovi propisi govore samo o načinu razvrgnuća suvlasničke zajednice, a ne propisuju sam postupak razvrgnuća kod suda.

6. U konkretnoj pravnoj stvari pokrenutoj po prijedlogu za razvrgnuće dana 24. prosinca 2018.g., na sam postupak razvrgnuća i dalje se primjenjuju pravna pravila Zakona o sudskom izvanparničnom postupku (Službene novine od 01. kolovoza 1934. godine, broj 175-XLV) koja se primjenjuju na temelju odredbe iz članka 1. Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 06. travnja 1941. godine ("Narodne novine" broj 73/95), obzirom da je novi Zakon o izvanparničnom postupku stupio na snagu stupio na snagu 10. lipnja 2023.g.

7. Prema odredbi paragrafa 267. stavak 2. pravnih pravila Zakona o izvanparničnom postupku, sud u izvanparničnom postupku odlučuje da li će i kako provesti diobu zajedničkih stvari samo u slučaju ako među suvlasnicima nema spora o predmetu diobe i opsegu zajedničke stvari ili o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika ili o veličini njihovih udjela. Ako u postupku postoji spor u pogledu jednog

od gore spomenutih pitanja, temeljem odredbe pravnog pravila 268. Zakona o izvanparničnom postupku sud će stranku s njezinim zahtjevom radi raskidanja ili diobe suvlasničke zajednice uputiti na parnicu.

8. Odredbom čl. 50. ZV-a propisan je način sudskog razvrgnuća pri čemu je stavkom 1. navedeno da kad razvrgnuće provodi sud vezan je u prvom redu strogim zakonskim odredbama, a podredno valjanim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, ako takav postoji, a moguć je i dopušten, a i pravom na razvrgnuće isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnoga posla ili zakona, dok je stavkom 2. propisano da ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu stavka 1. ovoga članka, sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski. Prema st. 4. navedenog članka ukoliko nije moguća fizička odnosno geometrijska dioba, a da se ne umani vrijednost stvari, suvlasništvo takvih nedjeljivih stvari se razvrgava civilnom diobom. U tom slučaju sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi.

9. Na očevidu održanom dana 13. veljače 2020. godine, kojem je nazočio i sudski vještak Ante Bošnjak, izvršeno je potrebno mjerenje predmetnih nekretnina te fotografiranje lica mjesta te je dan nalog sudskom vještaku da izradi pisani nalaz vještačenja u kojem će prikazati prijedloge diobe prema prijedlogu predlagatelja te prema prijedlogu predloženika, poštujući njihove suvlasničke udjele na predmetnoj nekretnini. Prema zk izvatku za predmetnu nekretninu, predlagatelj Miro Vulić suvlasnik je 2/3 dijela cjeline a predloženik Ivan Vulić za 1/3 dijela cjeline.

10. Vještak je u svom nalazu vještačenja ponudio dva prijedloga geometrijske diobe, i to jedan prema prijedlogu predlagatelja " Skica br. 1." te prema prijedlogu predloženika "Skica br. 2."

11. Očitujući se na nalaz vještaka za geodeziju, te posebno prijedloge diobe, predloženik je istakao kako je odredbom čl. 52. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da će u slučaju da stvari koje razvrgnućem pripadnu pojedinom su vlasniku prelaze vrijednost njegovog suvlasničkog udjela, taj suvlasnik dužan je nadoplatiti razliku vrijednosti ostalim suvlasnicima, pa radi utvrđenja ukupne vrijednosti cijele nekretnine, te nakon tako utvrđene vrijednosti izraditi plan diobe, na koju okolnost predlaže da se provede kombinirano vještvo po vještaku za geodeziju i graditeljstvo.

12. Nakon izvođenja dokaza ponovnim izlaskom na lice mjesta uz sudjelovanje vještaka za geodeziju te vještaka za graditeljstvo, vještak za graditeljstvo izradio je pisani nalaz vještačenja u kojemu se pod točkom 2.2. očitovao o odnosu suvlasničkih dijelova stranaka prema prijedlozima diobe vještaka za geodeziju Ante Bošnjaka, od 2. srpnja 2020. godine, na način da bi prema utvrđenoj vrijednosti nekretnine, i to s jedne strane objekta 1. od 158.995,00 EUR te 2/3 površine zemljišta u ukupnoj vrijednosti od 241.559,00 EUR, ukupno 320.034,00 EUR, te sa druge strane objekta 2. od 21.446,00 EUR te 1/3 površine zemljišta u ukupnoj vrijednosti od 241.559,00 EUR, ukupno 101.965,70 EUR, proizlazilo da bi predlagatelju pripalo 75,84% ili približno $\frac{3}{4}$ dijela cjeline a predloženiku 24,16% ili približno $\frac{1}{4}$ dijela cjeline, iz čega zaključuje da niti jedan od ponuđenih prijedloga diobe ne odgovara suvlasničkim udjelima stranaka na predmetnoj nekretnini, te da bi sukladno ukupno procijenjenoj

vrijednosti nekretnine od 422,000 EUR predlagatelju trebao pripasti dio u vrijednosti od 281.333,33 EUR, a predloženiku dio u vrijednosti od 140.666,67 EUR.

12.1. Sukladno navedenom vještak za graditeljstvo nudi dva prijedloga diobe, s tim da bi u oba prijedloga: predlagatelju pripala stambena građevina 1 u vrijednosti od 158.995,00 EUR te građevinsko zemljište površine 540 m², u vrijednosti od 122.338,33 EUR, dok bi predloženiku pripala stambena građevina 2 u vrijednosti od 21.446,00 EUR te građevinsko zemljište površine 526 m², u vrijednosti od 119.220,67 EUR.

12.2. Stranke su prigovorile nalazu vještaka za graditeljstvo i to predlagatelj iz u odnosu na prijedloge diobe zemljišta oko kuće navodeći da je neprihvatljivo da se okućnica dijeli na način da bi svaka strana dobila gotovo jednaku površinu, da bi površina koju bi dobio predlagatelj bila osakaćena jer gotovo u cijelosti gubi izlaz na more, parking te pristup s javnog puta. Također da je vrijednost "male" kuće prenisko označena. Predloženik je prigovorio nalazu u dijelu u kojem vještak označava različite površine parcele, i katastarsku površinu od 1.176 m², te površinu iz nalaza vještaka za geodeziju Ante Bošnjaka od 1.066 m², nadalje da se za procjenu vrijednosti zemljišta vještak koristio poredbenom metodom, dok se za procjenu vrijednost građevine koristio troškovnom metodom, smatrajući da je za procjenu obje vrijednosti trebao primijeniti jednaku metodu. Također, da pri procjeni vrijednosti stambene građevine 1 (velike kuće) nije uzeo u obzir vrijednost tavana.

12.3. Slijedom prigovora stranaka na nalaz vještačenja vještak za graditeljstvo izradio je ispravak građevinskog vještačenja kojim je djelomično otklonio nepravilnosti iz svog prvog nalaza, određujući površinu predmetnog zemljišta na 1066 m², te korigirajući vrijednost " male " kuće , objekta 2, sada u iznosu od 22.811,00 EUR.

13. Obje stranke su tijekom postupka bile suglasne da se dioba nekretnine izvrši na način da predlagatelju pripadne "velika" kuća, a predloženiku "mala" kuća. nakon što je vještak procijenio vrijednost zemljišta, te svakog objekta zasebno, ponudio je podjelu na način da razliku u vrijednosti objekata, koji ne odgovaraju suvlasničkim udjelima stranaka od 2/3 prema 1/3, kompenzira na način da je predloženiku dodijelio razmjerno veću površinu zemljišta, sa kojim se prijedlogom predlagatelj nije suglasio, navodeći da na taj način njegova "velika" kuća ostaje opasana tuđim zemljištem.

14. Sud je odluku od diobi zemljišta i objekata temeljio na Skici lica mjesta br. 1., Ante Bošnjaka, stalnog sudskog vještaka za geodeziju, od 12. ožujka 2020.g., kojom je predlagatelju dodijeljena površina od 710 m², a predloženiku površina od 356 m², koje površine odgovaraju njihovim suvlasničkim udjelima. Iz ispravka nalaza vještaka za graditeljstvo od 9. siječnja 2023.g., proizlazi da vrijednost stambene građevine 1, odnosno "velike" kuće iznosi 169.818,00 EUR, a da vrijednost stambene građevine 2 "male " kuće iznosi 22.811,00 EUR, ukupno 192.629,0000 EUR-a, što znači da bi skladno suvlasničkim udjelima stranaka predlagatelju na ime njegovog suvlasničkog udjela od 2/3, pripadao objekt u vrijednosti od 128.420,00 EUR, a predloženiku bi na ime njegovog suvlasničkog udjela od 1/3 pripadao objekt u vrijednosti od 64,210,00 EUR.

15. Odredbom čl. 52. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da će u slučaju da stvari koje razvrgnućem pripadnu pojedinom suvlasniku

prelaze vrijednost njegovog suvlasničkog udjela, taj suvlasnik dužan je nadoplatiti razliku vrijednosti ostalim suvlasnicima. Kako vrijednost objekta koji je razvrgnućem pripao predlagatelju prelazi vrijednost njegovog suvlasničkog udjela za iznos od 41.399,00 EUR, dužan je navedeni iznos nadoplatiti predloženiku. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci rješenja, pod točkama I. i II..

16. Što se pak tiče troškova nastalih tijekom ovog postupka, sud je obračunao trošak vještačenja u iznosu od 530,89 EUR, koji iznos je predloženik prethodno sam snosio. Pošto su stranke suvlasnici i to predlagatelj za 2/3 dijela, a protustranka za 1/3 dijela, to je valjalo gornji iznos obračunati po istoj kvoti, pa je valjalo odlučiti kao pod toč. III. izreke ovog rješenja, a s obzirom da se u izvanparničnom postupku priznaju samo efektivni troškovi (vještačenja, očevidi i pristojbe), a sukladno pravnom pravilu iz paragrafa 20., st. 1. Zakona o sudskom izvanparničnom postupku.

U Supetru, dana 29. svibnja 2026.

Sutkinja:

Katarina Heinrich

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dostave presude. Žalba se izjavljuje pismeno u tri primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:

- odvj. Damir Blažević, Split
- odvj. Darko Stanić, Split

Broj zapisa: **9-30888-c40e2**

Kontrolni broj: **037df-68e75-8a994**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.