



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Poslovni broj R1-222/2018-147

## 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 Puli-Pola, po sutkinji Ani Brgles Keser, u izvanparničnom postupku predlagatelja Slavka Rojnića iz Pule, Osječka ulica 10, OIB: 38022528516, kojeg zastupa punomoćnica Ivana Bilić Komparić, odvjetnica u Puli, protiv protustranaka 1. OPĆINA MARČANA, Marčana, Marčana 185, OIB: 34665962557, 2. Marija Rozarija Car iz Crikvenice, Prvi prilaz M. Muževića 7, OIB: 07920053370, koju zastupa punomoćnik Kazimir Ferenčić, odvjetnik iz Crikvenice, 3. Marija Lohajner iz Lovrana, Cesta 43. Istarske divizije 12, OIB: 67110656305, 4. Mirela Jakša iz Barbana, Hreljići 8, OIB: 49746681315, 5. Emil Jakša iz Pule, Coceicheva ulica 3, OIB: 42185292808, 6. Maria Glassic iz Sjedinjenih Američkih Država, Lancaster PA 17603, 106 Whitechapel RD i 7. Nevja Talarczyk iz Sjedinjenih Američkih Država, Lancaster PA 17603, 337 Talbot Circle, po zastupniku za primanje pismena Mladenu Pavićeviću, odvjetniku u Puli, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, 1. travnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Određuje se način razvrgnuća suvlasništva na k.č. br. 322/8, stancija, oranica, površine 2510 m<sup>2</sup>, zk. ul. 17588 k.o. Rakalj, kako je prikazano u skici lica mjesta koja je sastavni dio Dopune nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka mjernične struke VETING d.o.o. od 28. kolovoza 2023., koja je sastavni dio izreke ovog rješenja, na način da će po izradi geodetskog elaborata parcelacije suvlasnici steći u samovlasništvo, odnosno suvlasništvo, sljedeće nekretnine:

- a) predlagatelj Slavko Rojnić samovlasništvo nekretnine koja je označena na skici smeđom bojom, a
- b) preostali suvlasnici OPĆINA MARČANA, Višnja Car, Marija Lohajner, Maria Glassic i Nevja Talarczyk, suvlasništvo parcele koja je označena na skici plavom bojom, razmjerno svojim suvlasničkim udjelima, s time da će Marija Lohajner steći i suvlasničke dijelove Emila Jakše i Mirele Jakša.

II. Određuje se da će se potom suvlasništvo protustranaka na novoformiranoj nekretnini iz točke I. b) izreke razvrgnuti civilnom diobom.

III. Izradi geodetskog elaborata prema točki I. ovog rješenja pristupit će se po pravomoćnosti ovog rješenja.

IV. Nalaže se protustrankama da naknade predlagatelju Slavku Rojniću, OIB

38022528516 trošak postupka isplatom ukupnog iznosa od 198,45 eura i to na način da protustranka Općina Marčana OIB 34665962557 predlagatelju naknadi iznos od 113,62 eura, da protustranka Marija Rozarija Car OIB 07920053370 naknadi iznos od 37,48 eura, Marija Lohajner OIB 67110656305 iznos od 43,39 eura, Maria Classic iznos od 1,98 eura i Nevla Talarczyk iznos od 1,98 eura, sve u roku od 15 dana.

V. Odbija se, u preostalom dijelu, zahtjev predlagatelja za naknadu troškova zastupanja u ovom predmetu.

### Obrazloženje

1. Predlagatelj u ovom postupku zahtijeva razvrgnuće suvlasništva stranaka na k.č. br. 322/8, stancija, oranica, površine 2510 m<sup>2</sup>, zk. ul. 17588 k.o. Rakalj, na kojoj su stranke upisane kao suvlasnici pri tom predlažući geometrijski diobu.

1.1. Tijekom postupka predlagatelj je dopunio svoj prijedlog na način da je predložio da se geometrijska dioba provede tako da se od postojeće nekretnine formira jedna njemu u samovlasništvo i druga u suvlasništvu ostalih stranaka.

2. Sve su protustranke uredno zaprimile prijedlog predlagatelja te poziv suda da dostave svoja očitovanja, međutim očitovale su se samo protustranke Marija Rozarija Car i Marija Lohajner.

3. U svom očitovanju protustranka Marija Rozarija Car (list 10 spisa) navela je da se protivi prijedlogu razvrgnuća geometrijskom diobom smatrajući da ista nije moguća te predlaže civilnu diobu predmetne nekretnine.

4. Protustranka Marija Lohajner u svom je očitovanju (list 9 spisa) navela da nije suglasna s prijedlogom predlagatelja te da nije suglasna s vođenjem ovog postupka pri tom svoje navode ničime ne obrazlažući.

4.1. Navodi ove protustranke koji se odnose na protivljenje vođenju ovog postupka nisu obrazloženi, stoga su isti kao paušalni i posljedično neosnovano odbijeni.

5. Protustranka Općina Marčana uključila se aktivno u ovaj postupak u fazi izrade prijedloga geometrijske diobe te se suglasila s prijedlogom predlagatelja i dodatno predložila, u cilju potpunog razvrgnuća suvlasništva, da sud odredi razvrgnuće suvlasništva protustranaka na novonastaloj nekretnini civilnom diobom.

6. Preostale protustranke su uglavnom bile pasivne, a dodatno se napominje da je VI. i VII. protustranci sud rješenjem od 6. rujna 2019. imenovao zastupnika za primanje pismena u osobi Mladena Pavićevića, odvjetnika u Puli.

7. U tijeku postupka pročitani su izvaci iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana, zapisnik s uviđaja 2. prosinca 2019., nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka mjernične struke VETING d.o.o. od 3. prosinca 2019., nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Gorana Modrušana od 17. rujna 2020., dopuna nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka mjernične struke VETING d.o.o. od 17. svibnja 2021., dopuna nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka mjernične struke VETING d.o.o. od 2. lipnja 2021., iskaz stalnog sudskog vještaka Gorana Modrušana

od 3. travnja 2023. te dopuna nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka mjernične struke VETING d.o.o. od 28. kolovoza 2023.

8. Dakle, predmet ovog postupka je razvrgnuće suvlasničke zajednice stranaka na jednoj nekretnini. Pri tom između stranaka nije postignut sporazum pa predlagatelj predlaže geometrijsku diobu, dok se protustranka Marija Rozarija Car istoj protivi(la).

9. Člankom 50. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst, dalje: ZVDSP) propisano je 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 pravnog posla ili zakona. Stavkom 2. određeno je da, ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu stavka 1. ovoga članka, sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski. Stavkom 4. propisano je da ako dioba iz stavka 2. ovoga članka nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost, sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće).

10. Iz zemljišnoknjižnog izvatka utvrđeno je da su u trenutku podnošenja prijedloga stranke suvlasnici nekretnine k.č.br. 322/8, stancija, oranica, površine 2510 m<sup>2</sup>, zk. ul. 17588 k.o. Rakalj, s time da je udio predlagatelj najveći i izražen u postotku iznosi 82,53%, dok ukupnost udjela ostalih suvlasnika iznosi 17,47%.

11. Neposrednim opažanjem na uviđaju te iz nalaza i mišljenja vještaka mjernične struke Tina Verbanca (list 35 do 37 spisa) sud je utvrdio da je identificirana predmetna nekretnina kao nekretnina pravilnog oblika koja u naravi predstavlja livadu, koja je s dvije strane ograđena betonskim zidovima i graniči s asfaltnom cestom s koje se nekretnini i prilazi. Utvrđeno je da predmetna nekretnina ima 2510 m<sup>2</sup> i nalazi se u južnom dijelu naselja Biletići.

12. Vještak mjernične struke izradio je i prikazao u nalazu i mišljenju skicu s prijedlogom geometrijske diobe predmetne nekretnine na način da od postojeće nekretnine nastanu dvije od kojih bi jedna (veća) pripala predlagatelju, a manja u suvlasništvo protustranaka.

12.1. Potom je sačinjeno još nekoliko skica vještaka mjernične struke kao podloga za moguću geometrijsku diobu pa tako i skica po prijedlogu protustranke Marije Lohajner (skica list 151 spisa) koja je inzistirala da i sama stekne novoformiranu nekretninu u samovlasništvo do susjedne nekretnine koju ima u vlasništvu.

13. S obzirom da je utvrđeno da je predmetna nekretnina u zoni građenja (list 83 spisa, dakle predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište), prihvatanjem prijedloga predlagatelja, a zbog iznesenih primjedbi protustranaka Marije Lohajner i Marije Rozarije Car, dan je zadatak vještaku građevinske struke Goranu Modrušanu da se očituje bi li bila moguća i dopuštena (s obzirom na relevantne prostorno planske propise i zakonodavni okvir) geometrijska dioba predmetne nekretnine na način kako to predlaže predlagatelj te konkretno bi li takvom geometrijskom diobom došlo do smanjenja vrijednosti predmetne nekretnine na što upire protustranke Marija Rozarije

Car predlažući civilnu diobu.

14. Stalni sudski vještak građevinske struke Goran Modrušan očitovao se u nalazu i mišljenju od 18. rujna 2020. da bi geometrijska dioba po prijedlogu predlagatelja bila moguća i svrhovita. Međutim, protustranke su iznijele ponovno istovjetne prigovore, stoga je sud saslušao vještaka Gorana Modrušana.

14.1. Vještak Goran Modrušan je u svom iskazu pred sudom objasnio da je riječ o nekretnini koja ima 2510 m<sup>2</sup>, da je udio predlagatelja 82,53%, a udio svih ostalih protustranaka 17,47%, što znači da bi računajući u kvadraturi protustrankama trebala pripasti parcela kvadrature 438,50 m<sup>2</sup>. Vještak je iznio mišljenje da je zasigurno moguće od postojeće parcele formirati dvije i to pod uvjetom da obje novonastale parcele zadrže status čestica prve kategorije, što znači da imaju direktan pristup javnoj površini. Objasnio je da je nekretnina koja je predmet postupka građevinske namjene pa bi stoga bilo svrhovito i da na novonastalim parcelama, s obzirom na buduću kvadraturu i oblik, bude moguća gradnja. Prema prostornoplanskoj dokumentaciji građevna parcela mora imati minimalno 300 m<sup>2</sup> da bi udovoljavala uvjetima za gradnju slobodnostojeće zgrade. Analizirajući prvi prijedlog s lista 36 spisa, potom sljedeća dva prijedloga s lista 132 spisa, ali i prijedlog s lista 151 spisa, vještak je mišljenja da se na novonastaloj parceli (plavoj koja bi imala pripasti protustrankama) ne bi mogla sagraditi građevina i to zbog oblika tih parcela, konkretnije njihova širina ne bi bila dostatna, s obzirom na pravilo da se građevina mora graditi tri metra od međe te 5 do 15 metara udaljenosti od regulacijskog pravca (javne prometnice). Stoga vještak smatra da bi idealno bilo da se formira nova parcela drugačijeg oblika i to kvadratnog ili pravokutnog u dubinu jer bi na taj način zadovoljavala sve uvjete i u tom slučaju obje bi parcele imale pristup javnoj površini, dovoljnu površinu za gradnju, oblik koji omogućava gradnju pa bi time i njihova vrijednost ostala jednaka i obje parcele bile bi iste kategorije. Iznoseći svoje mišljenje vještak građevinske struke je, po uputi suda, skicirao svoj prijedlog diobe na ročištu.

15. Potom je, sukladno predmetnom prijedlogu vještaka građevinske struke, sačinjena dopuna nalaza i mišljenja vještaka mjernične struke VETING d.o.o. od 28. kolovoza 2023. koji je prijedlog diobe prikazao na skici lica mjesta. Time bi protustrankama pripao dio uz južni rub parcele tako da bi njihova parcela bila dimenzija 27,40 m × 16,00 m (na skici označeno plavom bojom), dok bi ostatak parcele pripao predlagatelju (na skici označeno smeđom bojom).

16. S takvim se prijedlogom diobe koji je u dopuni nalaza i mišljenja od 29. kolovoza 2023. (list 230 spisa) skicom prikazao vještak mjernik, a koji je sačinjen sukladno mišljenju vještaka građevinske struke vezano za opstojnost vrijednosti nekretnina pri diobi, složio predlagatelj i protustranka Općina Marčana, koja je dodatno predložila da sud odredi razvrgnuće civilnom diobom na novonastaloj parceli koja će pripasti u suvlasništvo protustrankama, s obzirom da je takav način razvrgnuća suvlasništva koje će nastati nakon geometrijske diobe jedini moguć za protustranke, a drugačiji sporazum nije postignut.

16.1. Jedino je protustranka Marija Lohajner imala primjedbi na takav prijedlog geometrijske diobe navodeći da predlaže drugačiji oblik novonastale parcele u suvlasništvu protustranaka inzistirajući na formiranju puta. Iste je primjedbe protustranka iznijela i u ranijoj fazi postupka te su otklonjene. Ukazuje se da su navodi

protustranke o formiranju "puta" potpuno neosnovani, s obzirom da je vještak građevinske struke obrazložio da će obje novonastale nekretnine imati direktan pristup s javne prometnice.

16.2. Nakon usmenog izlaganja vještaka Gorana Modrušana i potom dopune nalaza i mišljenja vještaka mjernika, niti protustranka Marija Rozarija Car više nije imala primjedbi, već je izvijestila sud da je svoj udio otuđila. Napominje se da su primjedbe koje je protustranka iznijela tijekom postupka u odnosu na moguće i dopuštene načine razvrgnuća suvlasništva otklonjene kao neosnovane. Naime, sud je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Gorana Modrušana koji je u svom iskazu objasnio da je moguća geometrijska dioba predmetne nekretnine s obzirom na njen oblik, veličinu i poziciju i to na način da dvije novonastale nekretnine budu iste kategorije te da na objema bude moguća gradnja i da obje imaju direktan prilaz s javne ceste. Upravo je takav prijedlog diobe prikazan u skici vještaka mjernične struke (list 230 spisa). Vještak je argumentirano otklonio primjedbe protustranke pozivajući se na prostornoplansku dokumentaciju za predmetno područje kojom su propisani uvjeti za gradnju, stoga su prigovori protustranke kojima je inzistirala na civilnoj diobi otklonjeni kao neosnovani, uzimajući u obzir da je zakonskom odredbom propisano da sud prije svega nekretnine dijeli geometrijski, a u ovom slučaju je to moguće.

16.3. Sud je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Gorana Modrušana te nalaz i mišljenje vještaka mjernične struke kao stručne, objektivne i vjerodostojne. Pri tom se napominje da sud nije posebno cijenio dio nalaza i mišljenja vještaka Gorana Modrušana koji se odnosi na procjenu vrijednosti predmetne nekretnine jer vrijednost iste, s obzirom da je utvrđeno da je moguća geometrijska dioba, nije bitna za donošenje odluke u ovom predmetu.

17. Sud je, dakle, utvrdio da je nekretninu koja je predmet razvrgnuća moguće geometrijski podijeliti i to na način da se uopće ne umanju njena vrijednost, stoga je određeno da će se suvlasnička zajednica stranaka na nekretnini k.č.br.322/8 k.o. Rakalj razvrgnuti geometrijskom diobom kako je prikazano u skici vještaka Tina Verbanca iz Dopuna nalaza i mišljenja od 29. kolovoza 2023. (list 230 spisa) na način da će od postojeće nekretnine nastati dvije i to jedna koja će pripasti predlagatelju u samovlasništvo (markirana smeđom bojom) i druga koja će pripasti ostalim suvlasnicima u suvlasništvo (markirana plavom bojom).

17.1. S obzirom da je na temelju nalaza i mišljenja vještaka Gorana Modrušana utvrđeno da se "druga" novonastala nekretnina protustranaka ne može geometrijski podijeliti između ostalih suvlasnika, a da se pri tom znatno ne umanju njena vrijednosti, sud je u točki II izreke, prihvativši prijedlog protustranke Općine Marčana, odredio da će se suvlasništvo na toj novonastaloj čestici razvrgnuti civilnom diobom.

18. Tijekom ovog postupka protustranka Marija Rozarija Car izvijestila je sud da je otuđila svoj suvlasnički dio predmetne nekretnine te je uvidom u povijesni prikaz utvrđeno da je na temelju Ugovora o dosmrtnom uzdržavanju od 30. kolovoza 2023. predmetni udio stekla njena kćer Višnja Car kao nova suvlasnica. Predlagatelj je, naime, predložio da sud pozove novu suvlasnicu da stupi na mjesto dosadašnje protustranke (svoje majke) u ovaj postupak, međutim novoj suvlasnici nije bilo moguće uredno uručiti pismena, unatoč nizu pokušaja. Dakle, u ovom predmetu status protustranke ima samo (vezano za taj udio) Marija Rozarija Car i navedeno nije

zapreka da se ovaj postupak u odnosu na nju okonča. U tom smislu ukazuje se da je protustranka tijekom postupka i to pri kraju istog, raspolagala svojim suvlasničkim dijelom nekretnine, stoga valja primijeniti pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzeto na petoj sjednici Građanskog odjela od 21. listopada 2019., br. Su-IV-56/19-10 prema kojem je mjerodavno stanje koje je postojalo u vrijeme pokretanja postupka (Rev 453/2023-2 od 6. veljače 2024.). Protustranka je u vrijeme pokretanja postupka bila suvlasnica predmetne nekretnine, ali s obzirom da je tijekom postupka njen udio prenesen na njenu kćer, upravo je nova suvlasnica označena u točki I.b) izreke te će istoj biti dostavljeno ovo rješenje.

19. Protustranke Mirela Jakša i Emil Jakša predložili su da se pri razvrgnuću njihovi suvlasnički udjeli pribroje udjelu protustranke Marije Lohajner, stoga je u točki I.b) izreke određeno da će se suvlasnički udio protustranke Marije Lohajner uvećati za udjele Emila i Mirele Jakša.

20. Slijedom svega navedenog, sud je, na temelju članka 50. stavka 2. i 4. ZVDSP-a, odlučio kao u točki I. i II. izreke ovog rješenja.

21. Predlagatelj je podnio zahtjev za naknadu troškova ovog postupka i to troškova na ime zastupanja po punomoćniku odvjetniku kao i troškove pristojbe, uviđaja suda i vještačenja.

21.1. Dio zahtjeva predlagatelja kojim se zahtijeva priznanje troška zastupanja po punomoćniku odvjetniku, odbijen je kao neosnovan budući da trošak zastupanja u postupku razvrgnuća pada na teret zastupane strane, primjenom paragrafa 20. Zakona o vanparničnom postupku (Službene novine Kraljevine Jugoslavije br. 45/1934, Narodne novine br. 73/1991, 59/2023, dalje: ZVP), koji se u ovom postupku primjenjuje jer je bio na snazi u vrijeme pokretanja istog.

22. Ukazuje se da je odredbom članka 54. ZVDSP-a propisano da su zajedničke troškove postupka razvrgnuća suvlasništva suvlasnici dužni snositi razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

22.1. U ovom predmetu zajedničke troškove čine troškovi vještačenja u ukupno plaćenom iznosu od 1.135,97 eura koji je (u više navrata) predujmio predlagatelj. Predlagatelj je suvlasnički udio iznosi 82,53%, što odgovara iznosu od 937,52 eura koji trošak otpada na njega. U preostalom dijelu za iznos od 198,45 eura preostale stranke dužne su predlagatelju naknaditi trošak i to razmjerno svojim suvlasničkim udjelima, stoga je odlučeno kao u točki IV. izreke.

22.2. Troškovi na ime pristojbi još nisu nastali jer pristojbe nisu plaćane, stoga je i u tom dijelu odbijen zahtjev predlagatelja.

U Puli 1. travnja 2026.

Sutkinja  
Ana Brgles Keser

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka rješenja. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

## DNA:

1. Predlagatelj po pun.
  2. I. protustranka Općina Marčana
  3. II. protustranka Marija Rozarija Car po pun.
  4. III. protustranka Marija Lohajner
  5. IV. protustranka Mirela Jakša
  6. V. protustranka Emil Jakša
  7. VI. i VII. protustranka po zastupniku za primanje pismena Mladenu Pavićeviću
  8. Višnja Car
9. Porezna uprava, Ispostava Pula – po pravomoćnosti



VETTING  
d.o.o. Pula

KATASTARSKA OPĆINA: RAKALJ

## SKICA LICA MJESTA

Približno mjerilo = 1:1000

3 PU R1-222/18

PRIJEDLOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE IZNESENOG NA ROČIŠTU 03. TRAVNJA 2023. GOD.



- U Puli; 29.08.2023.

- Izradio: Tino Verbanac dipl.ing.geod.  
stalni sudski vještak mjernične struke



Broj zapisa: **9-30886-0a250**

Kontrolni broj: **05911-d0816-59a16**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.