



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Splitu
Gundulićeva 27
21000 Split

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 po sudcu Branku Malenici, u izvanparničnom predmetu predlagatelja Tonija Jončića, OIB 05480097422, iz Komiže, Stradun 5, kojeg zastupa punomoćnik Borko Bebić, odvjetnik u Splitu, protiv predloženice pod 1 Ecije Dagelić, OIB 13993797366, iz Splita, Matice Hrvatske 2, koju zastupa punomoćnik Tihomir Luetić, odvjetnik u Splitu i pod 2 Antonije Perkušić Ivande, OIB 15428295304, iz Splita, Kroz Smrdečac 25, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, izvanraspravno, dana 24. rujna 2026.

r i j e š i o j e

I Prekida se predmetni izvanparnični postupak radi razvrgnuća suvlasničke zajednice na nekretnini oznake čest. zgr. 1265 Z.U. 5161 K.O. Komiža.

II Upućuju se predloženica pod 1 Ecija Dagelić, u roku od 30 dana pokrenuti parnični postupak protiv predlagatelja Tonija Jončića i predloženice pod 2 Antonije Perkušić Ivande radi točnog utvrđenja oblika i površine nekretnine oznake čest. zgr. 1265 Z.U. 5161 K.O. Komiža.

III Ukoliko predloženica pod 1 Ecija Dagelić u roku označenom u točki I izreke ovog rješenja ne dostavi dokaz o pokrenutom parničnom postupku, smatrat će se da nema spora o predmetu razvrgnuća suvlasničke zajednice.

O b r a z l o ž e n j e

1. Dana 4. rujna 2019. zaprimljen je prijedlog radi razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnine oznake čest. zgr. 1265 Z.U. 5161 K.O. Komiža. Predlagatelj navodi kako je suvlasnik za 2/3 dijela predmetne nekretnine, predloženica pod 1 Ecija Dagelić za 8/48 dijela, ranija predloženica Nena Jončić za 4/48 dijela, a predloženica pod 2 Antonia Perkušić za 4/48 dijela cjeline. Nadalje navodi kako predmetna nekretnina u naravi predstavlja kuću s dvorištem koja se sastoji od prizemlja, prvog kata i potkrovlja s odvojenim ulazima u prizemlje i prvi kat, stoga ju je moguće i logično podijeliti prema suvlasničkim dijelovima, tako da bi predlagatelju u isključivo vlasništvo pripao prvi kat i potkrovlje, a predloženicama u isključivo vlasništvo prizemlje, dok bi dvorište ostalo u suvlasništvu stranaka prema njihovim suvlasničkim dijelovima.

2. U svojim odgovorima od 16. veljače 2022. i 22. siječnja 2025. predloženice pod 1 i pod 2 iskazale su suglasnost diobi, ali ne na način kako predlaže predlagatelj.

3. Podneskom od 2. listopada 2025. predlagatelj je izvijestio sud kako je od ranije predloženice Nene Jončić kupio njezinih 4/48 dijela i povukao prijedlog u odnosu na tu stranku, što je sud utvrdio rješenjem na ročištu održanom 11. studenog 2025.

4. Odredbama iz čl. 47. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 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, 152/14, 81/15 i 94/17, dalje ZVDSP) propisano je kako svaki suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasništva, ako je moguće i dopušteno, a prema odredbama iz čl. 50. ZVDSP sud provodi razvrgnuće u skladu sa zakonskim odredbama, tako da će djeljive nekretnine dijeliti geometrijski. Ukoliko geometrijska dioba nije moguća a da se pri tome znatno ne umanjuje vrijednost, nekretnina će se civilno razvrgnuti odlukom suda o prodaji stvari na javnoj dražbi i podjelom dobivenog iznosa prema suvlasničkim dijelovima.

5. Odredbom iz paragrafa 268. Zakona o vanparničnom postupku (Službene novine Kraljevine Jugoslavije broj 45/1934, Narodne novine broj 73/1991 i 59/2023, dalje ZVP) propisano je kako će sud uputiti stranke na parnični postupak ako u izvanparničnom postupku radi diobe dođe do spora o predmetu diobe i o opsegu zajedničke stvari, a o tome se ne može postići sporazum.

6. Pregledom vlasničkog lista od 1. listopada 2025. razvidno je kako je nekretnina oznake čest. zgr. 1265 Z.U. 5161 K.O. Komiža upisana kao suvlasništvo predlagatelja za $\frac{3}{4}$ dijela (36/48 dijela), predloženice pod 1 za 8/48 dijela i predloženice pod 2 za 4/48 dijela.

7. Dana 17. svibnja 2024. održan je na licu mjesta u Komiži očevid uz sudjelovanje sudskog vještaka za geodeziju Dražena Bušića i sudske vještakinje Jagode Mihovilović, koji su uz sud pregledali predmetnu nekretninu.

8. Sudski vještak Dražen Bušić u vještvu je od 29. lipnja 2024. identificirao pokazanu nekretninu i utvrdio kako se radi o čest. zgr. 1265 K.O. Komiža koju je na priloženoj skici mjesta očevida prikazao i omeđio slovima A-B-C-D-A. Dana 27. studenog 2025. zaprimljeno je očitovanje vještaka na primjedbu predloženice pod 1 kako na skici lica mjesta nije prikazao uski prolaz položen sjeverno od granice predmetne nekretnine omeđene slovima A-B, prema kojem nema potrebe dopuniti vještvo. Dakle, ustrajao je u svom nalazu i mišljenju uz obrazloženje kako je prolaz sjeverno od točaka A-B položen na susjednoj čestici oznake čest. zgr. 1266, a sjeveroistočna granica predmetne čest. zgr. 1265 ujedno je i linija sjeveroistočnog pročelja stambene građevine izgrađene na čest. zgr. 1265.

9. Sudska vještakinja Jagode Mihovilović u vještvu je od 20. srpnja 2024. prikazala sve etaže predmetne zgrade, njihove dijelove te pojedinačne površine i korisne vrijednosti površina zatečenog stanja. Prema tom utvrđenju predložila je

razvrgnuće suvlasničke zajednice na način da se na podestu stubišta između prizemlja i prvog kata izvede zid tako da se površina prizemlja povećava za 2,00 m², a površina prvog kata smanjuje za 2,00 m². Predloženom podjelom udjel cjeline u prizemlju je 33,84%, a udjel cjeline kata i potkrovlja je 66,15%, dok bi dvorište i sprema u dvorištu ostali zajednički dio suvlasnika. Dodaje kako bi ovim načinom razvrgnuća nastale dvije odvojene cjeline, svaka s posebnim ulazom. Očitujući se na primjedbe predloženica, vještakinja je u dopuni vještva od 7. veljače 2026. ponovila kako su u prethodnom vještvu utvrđene korisne površine po etažama i to prizemlja 65,65 m², prvog kata 76,65 m² i potkrovlja 58,46 m², a uvažavajući promjenu suvlasničke strukture, odnosno povećanje suvlasničkog dijela predlagatelja, iznijela mišljenje kako je kuću potrebno podijeliti na jedan dio od 75% i drugi dio od 25% ukupne korisne površine kuće. Smatra kako bi se ta podjela provela gradnjom zida L-oblika duljine 0,77 m+3,14 m, kako je prikazala na skici tlocrta prizemlja. Prvom katu i potkrovlju (ukupne korisne površine 131,10 m²) pripojio bi se dio prizemlja i to soba, kupaonica i degažman (ukupne korisne površine 13,40 m²) i dio hodnika (korisne površine 1,08 m²), što zajedno čini 149,59 m² i tom dijelu bi se pristupalo vanjskim stubištem. Ostali dio prizemlja (korisne površine 50,92 m²) predstavljao bi jednu cjelinu u koju se ulazi iz dvorišta. U odnosu na tržišnu vrijednost nekretnine vještakinja je iskazala iznos od 350.000,00 EUE, cijeneći pri tome karakteristike nekretnine i njezine razvojne mogućnosti, način korištenja, analizu korištenja okolnih građevina, a pored toga i analizu općih i lokalnih tržišnih uvjeta, sve prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom. U dodatnom očitovanju od 6. srpnja 2026. vještakinja dopunjuje nalaz i navodi kako je predložila podjelu kuće na način da predlagatelju pripadne potkrovlje, prvi kat i dio prizemlja, a predloženicama zajedno dio prizemlja. Smatra kako nije moguća geometrijska dioba između predloženica prema njihovim suvlasničkim dijelovima uz obrazloženje kako bi se radilo o dva dijela od koji manji ne može biti samostalna uporabna cjelina, jer nema kupaonicu niti kuhinju, a sve i pod pretpostavkom ugradnje najmanje moguće kupaonice površine 2,40 m², u ostalom dijelu površine 11,20 m² ne mogu se postaviti osnovni elementi (kuhinjski ormar, ormar i krevet), kao preduvjet da bi se prostor smatrao stanom. Također obrazlaže kako ni veći dio za drugu predloženicu u zatečenom stanju ne može biti samostalna uporabna cjelina jer njegove prostorije nisu povezane, već svaka ima posebni izlaz na hodnik. Da bi taj dio predstavljao samostalnu uporabnu cjelinu trebalo bi tri prostorije i to dvije kuhinje i kupaonicu iznutra povezati vratima u jednu cjelinu. Na kraju svega revalorizira ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine u odnosu na prethodno vještvo i na dan 6. srpnja 2026. utvrđuje je u iznosu od 358.000,00 EUR, tako da bi prema suvlasničkim dijelovima stranaka predlagatelju pripadao iznos od 268.500,00 EUR, predloženici pod 1 iznos od 59.666,67 EUR, a predloženici pod 2 iznos od 29.833,33 EUR, kako navodi u odgovoru od 13. srpnja 2026.

10. Na ročištu održanom 22. rujna 2026. predloženica pod 1 je u odnosu na geodetsko vještvo ustrajala u prigovoru iznesenom u podnescima od 9. prosinca 2024. i 10. kolovoza 2026. i na ročištu održanom 1. travnja 2026., a ustrajala je i u prigovoru na građevinsko vještvo i prema tome predložila nova vještačenja po novim sudskim vještacima, a podredno osporila predmet diobe. Predloženica pod 2 je podneskom od 21. rujna 2026. ustrajala u prigovoru iznesenom u odnosu na građevinsko vještvo i također predložila izvođenje dokaza novim vještačenjem po drugom sudskom vještaku građevinske struke. Sud je odbio njihove prijedloge kao suvišne, jer su priložena vještva izrađena u tijeku dokaznog postupka pred sudom, u skladu s potrebama

predmetnog razvrgnuća suvlasničke zajednice i po uputama suda, stoga je bez pravnog značaja isticanje mišljenja trećih osoba koje i nisu sudionici postupka. Osim toga, vještaci su na sve iznesene primjedbe odgovorili stručno, jasno i detaljno, a nasuprot tome, stranke i sud nemaju stručna geodetska i građevinska znanja, radi čega se prigovori predloženica drže neutemeljenim i proizvoljnim.

11. Uzimajući u obzir da je na kraju svega predlagatelj prihvatio vještačke nalaze i prema njima predložio donošenje odluke o civilnoj diobi, a da je predloženica pod 1 osporila predmet diobe, među strankama je nastao spor o činjenicama o kojima ovisi opseg diobene mase i na tu okolnost među njima nema sporazuma. Slijedom toga je za navesti kako ovaj sud nije nadležan za rješavanje takvog spora, već je prema citiranoj odredbi iz paragrafa 268. ZVP dužan prekinuti izvanparnični postupak i uputiti stranku čije pravo smatra manje vjerojatnim da pokrene parnicu radi rješenja spornog odnosa. Kod donošenja odluke sud je cijenio kako je predmet diobe osporila isključivo predloženica pod 1, a zbog svega prethodno iznesenog njezino pravo drži manje vjerojatnim. Kako prema shvaćanju ovog suda odluka parničnog suda o predmetu diobe mora biti istovjetna u odnosu na sve suvlasnike, predloženicu pod 1 valjalo je uputiti na pokretanje tog postupka protiv predlagatelja i predloženice pod 2 radi utvrđenja točnog oblika i površine nekretnine čest. zgr. 1265 Z.U. 5161 K.O. Komiža, kako je i odlučeno u izreci rješenja.

Split, 24. rujna 2026.

S u d a c

Branko Malenica

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi u roku od 15 dana od dana dostave rješenja putem ovog suda.

DNA:

- pun. predlagatelja
- pun. predloženice pod 1
- predloženici pod 2

Broj zapisa: **9-3088d-a00e8**

Kontrolni broj: **02e95-9bca6-bc8d2**

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.