



Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba u Opatiji
Maršala Tita 4
51410 Opatija

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, po sucu Denisu Putiću u pravnoj stvari predlagateljice Zlate Barukčić iz Sjedinjenih Američkih Država, Miami Beach, Ne 184th Street 3175, OIB 49818132765, zastupane po odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Saša Poldan, Goran Gatara i dr. iz Rijeke, protiv protustranaka: 1. Bernarde Mitreski iz Ičića, Antona Dminaka 34, OIB 37840380851, 2. Timke Barukčić iz Pobri, Put za Zupci 12, OIB 05502239165, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, nakon održane glavne i javne rasprave 27. svibnja 2026., u prisutnosti predlagateljice, punomoćnice predlagateljice Valentine Vižintin, odvjetnice iz Rijeke i protustranke 1., 27. svibnja 2026.,

r i j e š i o j e

I/ Razvrgava se suvlasnička zajednica nekretnine zč. 350 put za Zupci površine 947 m², od čega dvorište 789 m², kuća, Pobri, Put za Zupci 12 158 m², upisane u zkul 710 k.o. Pobri isplatom na način da predlagateljica Zlata Barkčić isplati protustrankama 1. Bernardi Mitreski i 2. Timski Barukčić svakoj iznos od 129.000,00 EUR u roku od 60 dana od pravomoćnosti rješenja.

II/ Protustranke 1. i 2. imaju do isplate založno pravo na nekretnini iz toč I. izreke, a ukoliko predlagateljica ne isplate dužni iznos u roku od 60 dana od pravomoćnosti rješenja, protustranke mogu zahtijevati ispunjenje ili naplatu iz vrijednosti zalog, a mogu i tražiti da se poništi odluka o razvrgnuću isplatom.

III/ Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev predlagateljice izvršiti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini iz toč I. izreke na ime i u vlasništvo predlagateljice po pravomoćnosti ovog rješenja uz predočenje dokaza o isplati iznosa iz toč I. izreke protustrankama 1. i 2.

Obrazloženje

1. Predlagateljica je podnijela prijedlog za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom na nekretnine pobiže označenoj u izreci iz razloga što duži niz godina snosi sve troškove održavanja predmetne nekretnine, a protustranke iako su pozvale na sudjelovanje troškova da nikada nije postignut dogovor o tome. Obzirom na stanje nekretnine i da je istu potrebno sanirati predlagateljica predlaže da sud prihvati prijedlog.

2. Protustranka 1 u odgovoru na prijedlog i u tijeku postupka ističe da je suglasna da se razvrgnuće provede isplatom te navodi da ne sudjeluje u troškovima popravaka i održavanja predmetne kuće.

3. Protustranka 2 u tijeku postupka nije se očitovala na navode predlagateljice za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

4. U tijeku postupka sud je proveo dokaz uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, dopis punomoćnice predlagateljice, izvod iz katastarskog plana, mišljenje ovlaštenog arhitekta Janka Barča, e-mail komunikaciju, račune o plaćanju režijskih troškova, potvrdu o preuzimanju ključeva od 7. studenog 2023., očevidom na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka građevinske struke Nevena Čačića i geodetske struke Sandra Viškanića koji su izradili pisane nalaze i mišljenja, saslušanjem predlagateljice i protustranke 1.

5. Ocjenom provedenih dokaza u smislu odredbe čl. 8. Zakona o parničnom postupku sud utvrđuje da su ispunjenje pretpostavke za razvrgnuće suvlasničke zajednice civilnom diobom i to isplatom predlagatelja za njegov suvlasnički dio.

6. Iz izvotka iz zemljišne knjige razvidno je da je predlagateljica upisana kao suvlasnica nekretnine поближе označene kao u izreci u 2/4 dijela, dok su protustranke upisane kao suvlasnice svaka u 1/4 dijela.

7. Na okolnost utvrđenja vrijednosti nekretnine proveden je dokaz očevidom na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka građevinske struke Nevena Čačića, uz prethodnu identifikaciju predmetne nekretnine po vještaku geodetske struke Sandru Viškaniću. Vještak građevinske struke utvrdio je stanje nekretnine i isto je prikazao na fotografijama, a u stanje nekretnine uvjerio se je i sud prilikom vršenja očevida na licu mjesta. Predmetna nekretnina nema uporabnu dozvolu niti je pokušana legalizacija objekta. Nekretnina je u lošijem stanju time da su u prizemlju izvedene tri stambene cjeline, na prvom katu jedna stambena cjelina te u potkrovlju još jedna stambena cjelina koja je u trenutku očevida bila nedovršena u smislu građevinskih radova. Etaže su povezane unutarnjim stepeništem. Stambene jedinice u prizemlju su bolje održavane, dok je stan na prvom katu nešto trošniji i zahtijeva dodatna ulaganja. Uočeni su tragovi prodora vode, loše je stanje balkona i dr., dok je stambeni prostor u potkrovlju u fazi započete adaptacije. U okućnici betonske podne površine te pomoćne površine su u lošem zapuštenom stanju.

8. Iz priležecih računa i e-mail komunikacije razvidno je da režijske troškove plaća predlagateljica te da ona jedino vodi brigu o kući da ista ne bi propala i da se minimum održava. Protustranka 1 je u tijeku postupka bila suglasna da se razvrgnuće provede isplatom, a zaštitu kuće sud smatra osobito važnom da bi kuća pripala predlagateljici uz prethodnu isplatu vrijednosti suvlasničkog dijela protustranaka. Protustranka 2 nije se odazivala pozivima suda niti se je u tijeku postupka očitovala na nalaze i mišljenje vještaka kao niti prije pokretanja postupka na pozive punomoćnika predlagateljice. Stoga sud smatra da su ispunjene pretpostavke za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom.

9. Vještak građevinske struke utvrdio je ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine s iznosom od 516.000,00 EUR poredbenom metodom tj. usporedbom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Odabiru se transakcije na sličnoj lokaciji izvršene unutar posljednje četiri godine od trenutka nalaza. Izbacuju se iz uzorka one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka. Za poredbu su korišteni samo evaluirani podaci iz sustava, a izvršena je

usporedba na minimalno tri usporedne nekretnine. Udio protustranaka koje su suvlasnice svaka u $\frac{1}{4}$ dijela iznosi $\frac{1}{4}$ od ukupne vrijednosti kuće 516.000,00 EUR odnosno 129.000,00 EUR svake.

10. Odredbom čl. 51.st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV) propisano je da suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom ili ako učini vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog pa će sud odrediti da mu pripadne stvar u cijelosti, a da on ostalim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima. U slučaju iz st.1. ovoga članka ostali suvlasnici imaju do isplate založno pravo na stvari koja je pripala tražitelju razvrgnuća. Ne isplati li ih u roku, oni mogu zahtijevati ispunjenje ili naplatu iz vrijednosti zaloga, a mogu i tražiti da se poništi odluka o razvrgnuću isplatom. (st.2.).

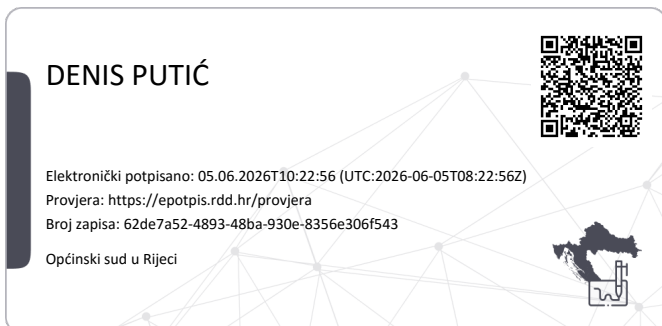
11. Sud je prihvaćajući nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke obvezao predlagateljicu da isplati protustrankama svakoj iznos 129.000,00 EUR te je predlagateljici naloženo da ovaj iznos isplatu u roku od 60 dana od pravomoćnosti rješenja.

12. Rješenje iz toč.III izreke temelji se na odredbi čl. 51 st.2. ZV-a.

U Opatiji 27.svibnja 2026.

Sudac:

Denis Putić



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja stranke mogu izjaviti žalbu nadležnom županijskom sudu u roku od 15 dana od dostave. Žalba se predaje putem ovog suda pisanim podneskom u tri primjerka. Žalba ne odgađa provedbu rješenja.

DNA:

- Predlagateljici po pun.
- protustrankama 1-2

Broj zapisa: **9-30888-d4557**

Kontrolni broj: **05548-73693-6c3f8**

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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.