



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Osijeku
Stalna služba u Belom Manastiru
31300 Beli Manastir, Kralja Tomislava 53

R1-60/2023-59

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 Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, po sucu Suzani Nađ, u izvanparničnom predmetu predlagatelja Bojana Dubovina iz Beograda, S. Filipovića 39/7, Republika Srbija, OIB: 28513779441, zastupanog po punomoćniku Darku Šuper, odvjetniku iz Osijeka, protiv I-protustranke Tamare Krajnović iz Osijeka, Sjenjak 34, OIB: 04260263988 i II-protustranke Zorice Kaluđerović iz Osijeka, Županijska 47, OIB: 14233806428, zastupane po punomoćniku Predragu Ilić, odvjetniku iz Zagreba, radi razvrgnuća suvlasništva, izvan ročišta, 5.5.2025.

r i j e š i o j e

II/ Razvrgava se suvlasnička zajednica nekretnina predlagatelja Bojana Dubovina iz Beograda, OIB: 28513779441, koji je suvlasnik u 1/4 dijela te I-protustranke Tamare Krajnović, OIB: 04260263988, suvlasnik u 1/4 i II-protustranke Zorice Kaluđerović, OIB: 14233806428, suvlasnik u 2/4 dijela, na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 643 za k.o: 300241, Lug, kč.br. 247 šuma Nađhat od 314 m², kč.br. 822 kuća i dvor u selu od 5293 m², kč.br. 873 oranica Četevelđ od 3867 m² i kč.br. 897 oranica Četevelđ od 18200 m², ukupno 27674 m²,

civilnom diobom, sudskom prodajom predmetnih nekretnina i podjelom ostvarene cijene razmjerno veličini suvlasničkih dijelova stranaka.

II/a Nalaže se I-protustranci Tamari Krajnović da predlagatelju Bojanu Dubovina naknadi trošak postupka u iznosu od 450,00 eura (slovima: četrsto pedeset eura), u roku od 15 dana.

II/b Nalaže se II-protustranci Zorici Kaluđerović da predlagatelju Bojanu Dubovina naknadi trošak postupka u iznosu od 900,00 eura (slovima: devetsto eura), u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Predlagatelj u prijedlogu putem svog punomoćnika navodi da su on i protustranke upisani kao suvlasnici i to predlagatelj i I-protustranka, svaki u 1/4 dijela, a II-protustranka u 2/4 dijela, na nekretninama navedenim u točki I/ izreke ovog rješenja. Predlagatelju ne odgovara predmetno suvlasništvo, sa protustrankama ne može postići dogovor o razvrgnuću, pri čemu fizička dioba nije moguća sukladno suvlasničkim omjerima temeljem koje bi svaka stranka dobila samostalnu uporabnu cjelinu pa stoga predlaže da sud temeljem članka 47., 49., 50. i 51. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima donese rješenje kojim će razvrgnuti suvlasničku zajednicu nekretnina stranaka civilnom diobom, sudskom prodajom i podjelom polučene cijene stranaka razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova.
2. I-protustranka nije dostavila sudu odgovor na prijedlog, a niti je pristupila na ročišta pred ovim sudom. II-protustranka se na ročištu od 24.10.2023. godine u svom odgovoru na prijedlog usprotivila prijedlogu predlagatelja navodeći da predlagatelj i I-protustranka nisu sudjelovali u održavanju i brizi oko predmetnih nekretnina. Ističe da je ona održavala predmetnu kuću, vršila ulaganja putem popravaka, plaćala za košenje dvorišta i rezanje granja. Vodila je brigu o voćnjaku iza kuće i velikoj bašči. Također je imala kupca za predmetne nekretnine, ali I-protustranka i predlagatelj nisu došli na potpisivanje kupoprodajnog ugovora te su na taj način onemogućili prodaju predmetnih nekretnina. Stoga se II-protustranka protivi sudskoj prodaji nekretnina.
3. Sud je proveo dokaze uvidom u zemljišnoknjižni izvadak Zemljišnoknjižnog odjela Beli Manastir od 28.2.2023. (list 4 spisa), uvidom u nalaz i mišljenje šumarskog vještaka Dražena Degmečića od 12.6.2024. (list 41-45 spisa), uvidom u nalaz i procjenu poljoprivrednog vještaka MG Expert d.o.o. od 28. lipnja 2024. (list 50-66 spisa), čitanjem nalaza geodetskog vještaka Ilije Romić od 4. srpnja 2024. (list 73-84 spisa), uvidom u procjembeni elaborat građevinskog vještaka Procjene Osijek od 6.srpnja 2024. (list 86-123 spisa).
4. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak Zemljišnoknjižnog odjela Beli Manastir od 28.2.2023. (list 4 spisa) sud je utvrdio da su predlagatelj i I-protustranka suvlasnici u po 1/4 dijela, a II-protustranka je suvlasnik u 2/4 dijela na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 643, za k.o. Lug, a koje nekretnine su predmet ovog izvanparničnog postupka.
5. Uvidom u nalaz i mišljenje šumarskog vještaka Dražena Degmečića od 12.6.2024. (list 41-45 spisa) sud je utvrdio da ukupna procijenjena vrijednost drvene mase i šumskog zemljišta iznosi 450,00 eura.

6. Uvidom u nalaz i procjenu stanja i vrijednosti nekretnine, usjeva i trajnog nasada poljoprivrednog vještaka MG Expert d.o.o. od 28. lipnja 2024. (list 50-66 spisa) sud je utvrdio da ukupna vrijednost nekretnina koje se odnose na poljoprivredno zemljište bez trajnih nasada (koji su procijenjeni i na građevinskom zemljištu) iznosi 47.088,00 eura.

7. Uvidom u nalaz geodetskog vještaka Ilije Romić od 4. srpnja 2024. (list 73-84 spisa) sud je utvrdio da se neke od predmetnih nekretnina nalaze izvan građevinske zone (kč.br. 247, kč.br. 873 i kč.br. 897), dok je kč.br. 822 djelomično u građevinskoj zoni, a djelomično izvan građevinske zone. S obzirom na oblik, površinu i veličinu parcela te važeće zakonske odredbe geodetski vještak je mišljenja da fizička dioba predmetnih nekretnina nije moguća.

8. Uvidom u procjembeni elaborat građevinskog vještaka Procjene Osijek od 6.srpnja 2024. (list 86-123 spisa) sud je utvrdio da tržišna vrijednost zgrade u ruševnom stanju i dijela zemljišta unutar građevinskog područja naselja iznosi 11.000,00 eura te da razvrgnuće suvlasničke zajednice fizičkom diobom nekretnine nije moguće.

9. Punomoćnik predlagatelja nije imao primjedbi na nalaze i mišljenja gore navedenih vještaka. I-protustranka nije dostavila sudu očitovanja na nalaze i mišljenja, dok je II-protustranka na ročištu od 9.4.2025. izjavila da se ne može izjasniti o procjenama šumarskog, poljoprivrednog i građevinskog vještaka u ovom predmetu, a da se i nadalje protivi sudskoj prodaji.

10. Sud je u cijelosti prihvatio nalaze i mišljenja svih vještaka, cijeneći njihove nalaze stručnima i objektivnim te utemeljenim na važećim propisima i dokumentaciji koja se nalazi u sudskom spisu kao i na izvršenom očevidu na licu mjesta. Iz nalaza geodetskog vještaka proizlazi da fizička dioba predmetnih nekretnina nije moguća. Stranke nisu imale primjedbi niti na jedan nalaz i mišljenje.

11. Kako je predlagatelj na ročištu od 9.4.2025. godine ostao kod prijedloga da se suvlasnička zajednica predmetnih nekretnina razvrgne civilnom diobom - sudskom prodajom, a tijekom postupka je nedvojbeno utvrđeno da fizička dioba nije moguća te kako stranke tijekom postupka nisu postigle sporazum oko eventualne civilne diobe isplatom ili dobrovoljnom prodajom, a niti je predlagatelj naveo ili učinio vjerojatnim osobito ozbiljan razlog da se razvrgnuće izvrši isplatom, ne preostaje drugi način razvrgnuća osim sudske prodaje. Stoga je sud temeljem odredbe članka 50. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 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, 94/17) odlučio kao u točki II/ izreke ovog rješenja.

12. Odluka o troškovima iz točke II/ izreke rješenja temelji se na odredbi čl. 54. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Kako je predlagatelj predujmio

Beli Manastir, 5.5.2025.

Year	Percentage
1997	15%
1998	18%
1999	22%
2000	25%
2001	28%
2002	32%
2003	35%
2004	38%
2005	42%
2006	40%
2007	45%

S u d a c :
33058 Suzana Nađ

1. Punomoćniku predlagatelja
2. I-protustranci
3. II-protustranci putem punomoćnika

Broj zapisa: **9-30877-07a76**

Kontrolni broj: **06f7a-22398-c6e07**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Suzana Nađ, O=OPĆINSKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.