



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Industrijska cesta 15, Sesvete

Poslovni broj: P-731/2025-101

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

P R E S U D A

Općinski sud u Sesvetama po sucu pojedincu Andrei Herendić u pravnoj stvari 1. tužiteljice Antonke Burić iz SR Njemačke, Kleinmachnow, Zur Remise 18, OIB: 36113931231, 2. tužitelja Ante Burića iz SR Njemačke, Berlin, Bulgenbachweg 10A, OIB: 10937978384, 3. tužiteljice Luce Musliji iz SR Njemačke, Berlin, Jungfernheideweg 9, OIB: 01758822162 i 4. tužiteljice Zdravke Petric iz Marije Bistrice, Podgorje Bistričko 280, OIB: 30216220448, svi zastupani po punomoćniku Danijeli Božić, odvjetniku, protiv 1. tužene Jelene Musulin, OIB: 11683744240 i 2. tuženika Ivana Musulina, OIB: 55511486329, oboje iz Dugog Sela, Kozinščak, Kozinska ulica 54, oboje zastupani po punomoćniku Ivici Barbiru, odvjetniku, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 28. rujna 2026., u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženih, 28. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbijaju se tužitelji s dijelom tužbenog zahtjeva koji glasi:

"Utvrđuje se da su tužitelji suvlasnici svaki u 1/10, a tuženici svaki u 3/10 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk. ul. broj 371, broj k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u naravi oranica, gospodarska zgrada, dvorište i stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m²."

II. Razvrgava se suvlasnička zajednica tužitelja i tuženika na nekretnini upisanoj u zk. ul. broj 371, broj k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u naravi oranica, gospodarska zgrada, dvorište i stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m² i to civilnom diobom, prodajom nekretnine na javnoj dražbi u ovršnom postupku, te podjelom postignute kupoprodajne cijene tužiteljima svakom u 1/10 dijela i tuženicima svakom u 3/10 dijela.

III. Nalaže se tuženima nadoknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka u iznosu od 8.396,01 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 28. listopada 2026. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, dok je referentna stopa kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke sve u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi navode da su tužitelji i tuženici suvlasnici nekretnine upisane u zk. ul. broj 371, broj k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u naravi oranica, gospodarska zgrada, dvorište i stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m² i to tužitelji svaki u 1/10 idealnog dijela, a tuženici svaki u 3/10 idealnog dijela navedene nekretnine. Navodi da navedeni suvlasnički omjer proizlazi iz stanja u zemljišnim knjigama i odgovara stvarnom stanju stvari. Tužitelji navode da su u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice na navedenoj nekretnini podnijeli prijedlog za razvrgnuće suvlasničke zajednice koji se predmet vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br. R1-386/2018. Tužitelji navode da su u navedenom predmetu zaprimili podnesak ovdje tuženih koji tvrde da im pripada "barem" daljnjih 5 % odnosno 5/100 dijela nekretnine, a koje tvrdnje nisu potkrijepili nikakvim materijalnim dokazima. Tužitelji navode da su rješenjem u navedenom postupku sa svojim zahtjevom za razvrgnuće suvlasničke zajednice upućeni u parnicu, te stoga podnose ovu tužbu. Ističu da predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsku cjelinu koja se fizički ne može podijeliti pa da se znatno ne umanjí njena vrijednost pogotovo imajući u vidu činjenicu da navedena građevinska cjelina za koju se predlaže razvrgnuće suvlasništva ima šest suvlasnika, pa stoga predlažu da se suvlasništvo na nekretnini razvrgne civilnom diobom. Stoga tužitelji predlažu da sud utvrdi da su tužitelji suvlasnici svaki u 1/10, a tuženici svaki u 3/10 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk. ul. broj 371, broj k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo ovog suda, u naravi oranica, gospodarska zgrada, dvorište i stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m², te razvrgne suvlasničku zajednicu tužitelja i tuženika na navedenoj nekretnini i to civilnom diobom, prodajom nekretnine na javnoj dražbi u ovršnom postupku, te podjelom postignute kupoprodajne cijene tužiteljima svakoj u 1/10 dijela i tuženicama svakom u 3/10 dijela, te da im tuženici nadoknade troškove parničnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama od presuđenja do isplate.

2. Tuženici se u odgovoru na tužbu protive tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. Osporavaju navode tužitelja da se nekretnina fizički ne može podijeliti. Smatraju da je geometrijska dioba predmetne nekretnine moguća. Tuženi ističu prigovor prava na dom s obzirom da na navedenoj adresi žive s ml. djetetom te bi iseljenjem prodajom došlo do miješanja u njihovo pravo na dom, te ističu da u slučaju provođenja civilnog razvrgnuća dolazi do životno egzistencijalnog problema za obitelj

s djetetom. Predlažu da se provede test razmjernosti te razmotri sve okolnosti koje su bitne u ovom predmetu.

3. Tužitelji se tijekom postupka protive provođenju testa razmjernosti i smatraju da tuženici na navedeni način žele otegnuti postupak i prolongirati donošenje sudske presude s obzirom da tuženici iako su suvlasnici 6/10 idealnog dijela predmetne nekretnine koriste cijelu nekretninu odnosno i 4/10 idealnog dijela nekretnine koja je u vlasništvu tužitelja bez plaćanja najamnine za korištenje tuđe imovine. Tužitelji ističu da su u više navrata kontaktirali tužene pokušavajući riješiti spor izvansudski nudeći da tuženici otkupe suvlasnički dio tužitelja ili da tužitelji otkupe suvlasnički dio tuženika, te smatraju da su tužitelji imali sluha za eventualnu želju tuženika da se ne iseljavaju. Smatra da pravo tuženih na dom ne može ići na uštrb tužitelja.

4. Tijekom postupka tuženici podnose protutužbeni zahtjev. Ističu da su na predmetnoj nekretnini izvršili građevinske radove, te ističu da su dvorišnu zgradu morali kompletno urediti jer su u istoj počeli stanovati, te su uredili zidove, kupaonu, dimnjak, grijanje, uveli klimu i peći na drva, te ističu da su u prizemlju koje je bilo spojeno s garažom odvojili prizemlje i garažu te otvorili novi ulaz u prizemlje, izgradili WC i doveli vodu, a u dvorištu su napravili dvije velike nadstrešnice, jednu na ulazu, a drugu između kuća, te napravili fontanu na dvorištu i izgradili malu terasu, a također i betonski kamin (roštilj), te su popravili odvođe vode po dvorištu. Navode da su u glavnoj kući promijenili pločice u hodniku i popravili verandu jer je vlažila. Ističu da su svi radovi izvedeni uz suglasnost ili naloge suvlasnika. Navode da su vršili i tekuća ulaganja u dvorišnu zgradu u vidu namještaja, te su na balkonu stavili novu ogradu i stavili tendu za terasu, u prizemlju su kupili perilicu, sušilicu, obojili zidove i sve preuredili, te ističu da su održavali kompletno dvorište, kosili travu, održavali voćke, kupili novu kosilicu i traktor koji je potreban za održavanje i košnju, a uz dvorišnu žicu postavljena je velika zelena mreža, te su uz stazu nasuli kamenje, te u glavnoj kući popravili čitav niz „sitnica“ i čitavo vrijeme održavali nekretninu iznutra. Ističu da tužitelji što se tiče košnje, održavanja imanja i plaćanja računa nikada nisu sudjelovali. Stoga tuženici smatraju kako im osnovom ulaganja, adaptacije i dogradnje postojećih objekata pripada veći postotak suvlasničkog omjera odnosno daljnjih 1/10 dijela, te protutužbenim zahtjevom predlažu da sud utvrdi da su tuženi-protutužitelji građenjem i dogradnjom stekli pravo suvlasništva na 1/10 dijela nekretnine upisane u zk.ul. 371, k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo ovog suda u naravi dvorište, oranica, gospodarska zgrada, stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m² pa su tuženi-protutužitelji ovlašteni temeljem presude, a nakon njene pravomoćnosti, zatražiti i ishoditi uknjižbu prava suvlasništva za 1/10 dijela predmetne nekretnine upisom tog prava na svoje ime uz istodobno brisanje tog prava sa imena tužitelja-protutuženika. Tuženici-protutužitelji ukoliko sud smatra istaknuti protutužbeni zahtjev neosnovanim ističu eventualni protutužbeni zahtjev na isplatu na ime izvedenih radova te predlažu da sud naloži tužiteljima-protutuženicima na ime izvedenih radova isplatiti iznos od 50.000,00 HRK sa zakonskim zateznim kamatama od podnošenja protutužbenog zahtjeva do isplate.

5. Tužitelji-protutuženici se protive protutužbenom zahtjevu kojim se zahtjeva donošenje presude u kojoj će se utvrditi da su tuženici-protutužitelji

građenjem i dogradnjom stekli pravo suvlasništva na dodatnih 1/10 dijela predmetne nekretnine. Ističu da je čl. 156. st. 1. Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV) propisano da dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine. Navode da ne postoji nikakav dogovor između suvlasnika o daljnjem stjecanju idealnog dijela prava vlasništva na temelju ulaganja u nekretninu, pa jasno proizlazi da tuženici-protutužitelji nemaju nikakvu pravnu osnovu za ovaj zahtjev i da on treba biti odbijen. Tužitelji-protutuženici također se protive u cijelosti osnovi i visini protutužbenog zahtjeva kojim tuženici-protutužitelji zahtijevaju da im tužitelji-protutuženici isplate 50.000,00 HRK sa zakonskom zateznom kamatom od podnošenja tužbe pa do isplate na ime izvedenih radova na predmetnoj nekretnini. Ističu da su tuženici-protutužitelji paušalno nabrojali građevinske radove koje su poduzeli te pritom nisu dostavili niti jedan račun da dokažu svoja ulaganja i njihovu visinu. Navod da nije jasno na koju okolnost su dostavljene fotografije navedene nekretnine, a iz istih se ne vidi kakvo je stanje bilo prije navodnog ulaganja da bi se eventualno moglo usporediti. Međutim niti dostavljanje starijih slika kojima bi se mogla utvrditi razlika između stanja nekretnine danas i stanja od prije nije dokaz o tome tko je izvršio navedeno ulaganje i kolika je njegova vrijednost. Smatraju da je cilj koji tuženici-protutužitelji žele postići maksimalno produljenje trajanja postupka što je očito iz njihovih dosadašnjih postupanja. Poriču da su radovi izvedeni uz njihovu suglasnost ili nalog. Ističu da se tuženici-protutužitelji služe cijelom nekretninom kao vlastitom, bez da plaćaju tužiteljima-protutuženicima nadoknadu za uporabu njihovog dijela nekretnine, tuženici-protutužitelji se nalaze u položaju nepoštenih posjednika na idealnom dijelu nekretnine tužitelja-protutuženka. Navode da je čl. 153. st. 3. ZV-a propisano je kako nepošteni posjednik ima pravo na naknadu troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku. Stoga smatraju da tuženici-protutužitelji nisu svoj zahtjev za visinom isplate potkrijepili niti jednim dokazom, odnosno nisu uopće pokušali dokazati da su navedena ulaganja, odnosno troškovi bili nužni suvlasnicima i da bi suvlasnici eventualno trebali sudjelovati u njihovom podmirivanju. Navode da su u protutužbi postavljena dva alternativna zahtjeva, a niti jedan zahtjev nije činjenično obrazložen niti su podneseni bilo kakvi relevantni dokazi. Stoga predlažu da sud odbije protutužbene zahtjeve tuženika-protutužitelja.

6. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u izvadak iz zemljišnih knjiga za kčbr. 3466 upisanu u z.k. ul. 371 k.o. Prozorje (list 7), rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. R1-386/18-8 od 29. siječnja 2019. (list 8), prijedlog za mirno rješenje spora tužitelja tuženima od 2. studenoga 2017. (list 45-46), očitovanje tužitelja tuženima od 14. studenoga 2017. i 5. prosinca 2017. (list 47-50), fotografije predmetne nekretnine sačinjene od strane tuženih-protutužitelja (list 67-108), te je saslušao svjedoke Slavicu Bakulu i Matu Tomića, te 1. i 2. tužitelje-protutužene, te 1. i 2. tužene-protutužitelje kao stranke u postupku, te je proveo očevid na licu mjesta uz sudjelovanje stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o., te je izvršio uvid u nalaz i mišljenje istog vještaka (list 173-231), te dopunu nalaza i mišljenja istog vještaka (list 239-244), te je saslušao stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o.

7. Sud nije saslušao 3. i 4. tužitelje-protutužene kao stranke u postupku s obzirom da su isti odustali od svojeg saslušanja.

8. Sud je 12. travnja 2023. donio presudu posl. br. P-1535/2019-76 kojom je pod točkom I izreke utvrdio da su tužitelji suvlasnici svaki u 1/10, a tuženici svaki u 3/10 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk. ul. broj 371, broj k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u naravi oranica, gospodarska zgrada, dvorište i stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m², dok je pod točkom II izreke razvrgnuo suvlasničku zajednicu tužitelja i tuženika na nekretnini upisanoj u zk. ul. broj 371, broj k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, u naravi oranica, gospodarska zgrada, dvorište i stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m² i to civilnom diobom, prodajom nekretnine na javnoj dražbi u ovršnom postupku, te podjelom postignute kupoprodajne cijene tužiteljima svakom u 1/10 dijela i tuženicima svakom u 3/10 dijela, dok je pod točkom III. izreke odbio protutužbeni zahtjev tuženih-protutužitelja koji glasi: "Utvrđuje se da su tuženi-protutužitelji građenjem i dogradnjom stekli pravo suvlasništva na 1/10 dijela nekretnine upisane u zk. ul. 371, k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, Općinskog suda u Sesvetama, u naravi dvorište, oranica, gospodarska zgrada, stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m² slijedom čega su tuženi-protutužitelji ovlašteni temeljem ove presude, a nakon njene pravomoćnosti, zatražiti i ishoditi uknjižbu prava suvlasništva za 1/10 dijela nekretnine upisane u zk. ul. 371, k.č. 3466, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo, Općinskog suda u Sesvetama, u naravi dvorište, oranica, gospodarska zgrada, stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m², upisom tog prava na svoje ime uz istodobno brisanje tog prava sa imena tužitelja-protutuženika.", dok je pod točkom IV izreke naložio tužiteljima – protutuženima da na ime izvedenih radova isplate tuženima-protutužiteljima iznos od 2.471,67 EUR/18.622,79 HRK1 sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29. lipnja 2020. do isplate, a pod točkom V izreke je odbio tužene-protutužitelje s dijelom protutužbenog zahtjeva da im tužitelji-protutuženi na ime izvedenih radova isplate iznos od 4.164,47 EUR/31.377,21 HRK1 kao neosnovanim, dok je pod točkom VI odlučio o troškovima parničnog postupka.

9. Povodom žalbe 1. i 2. tuženih-protutužitelja Županijski sud u Osijeku je svojom presudom i rješenjem posl. br. GŽ-1014/2023-3 od 31. siječnja 2025. djelomično odbio žalbe 1. i 2. tuženih-protutužitelja i potvrdio presudu ovog suda posl. br. P-1535/2019-76 od 12. travnja 2023. u pobijanim točkama III i V izreke, a ukinuo u pobijanim točkama I, II i VI izreke, te je u tim dijelovima vratio predmet na ponovno suđenje. Ovdje valja reći da protiv točke IV izreke presude ovog suda posl. br. P-1535/2019-76 od 12. travnja 2023. nije bilo žalbe te je onda presuda i u tom dijelu pravomoćna.

10. Stoga je u ovoj fazi postupka ostalo sporno samo odlučiti samo o tužbenom zahtjevu 1. i 2. tuženih vezano za utvrđenje te razvrgnuće suvlasničke zajednice pobliže navedeno pod točkama I i II izreke presude ovog suda posl. br. P-1535/2019-76 od 12. travnja 2023., odnosno pod točkom 8. obrazloženja ove presude.

11. U daljnjem tijeku postupka sud je proveo dopunsko vještačenje na okolnost revalorizacije tržišne cijene predmetne nekretnine, te izvršio uvid u nalaz i

mišljenje istog vještaka (list 348-400), te je saslušao stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o.

12. Sud nije po prijedlogu tuženih ponovno saslušao svjedoke Slavicu Bakulu i Matu Tomića s obzirom da su navedeni svjedoci predlagani od strane tada tuženih-protutužitelja na okolnost osnovanosti protutužbenog zahtjeva tužitelja, te su na te okolnosti i saslušani. Navedeni svjedoci nisu predlagani na okolnost pobijanja tužbenog zahtjeva tužitelja. Također sud nije proveo ni dokaz ponovnim saslušanjem tuženih kao stranaka u postupku s obzirom da smatra da je činjenično stanje u dovoljnoj mjeri utvrđeno za donošenje odluke. Sud također nije proveo geodetsko vještačenje po vještaku geodetske struke, u odnosu na mogućnost parcelacije predmetnoga zemljišta s obzirom da je ovaj dokazni prijedlog predložen tek u fazi glavne rasprave, dakle nakon zaključenja prethodnog postupka, a pri čemu je sud imao na umu da Županijski sud u Osijeku kada je predmet vratio na ponovno suđenje nije isti vratio u fazu prethodnog postupka.

13. U svezi ovako utvrđenog činjeničnog stanja i provedenog postupka sud je ocijenio da je tužbeni zahtjev tužitelja djelomično osnovan.

14. Među strankama je nesporno da su tužitelji upisani kao suvlasnici predmetne nekretnine k.č. 3466, upisane u zk.ul. 371, k.o. Prozorje, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo ovog suda u naravi oranica, gospodarska zgrada, dvorište, stambena zgrada, Kozinska ulica ukupne površine 2192 m² i to 1. tužiteljica Antonka Burić u 1/10 dijela, 2. tužitelj Anto Burić u 1/10 dijela, 3. tužiteljica Lucija Musliji u 1/10 dijela i 4. tužiteljica Zdravka Petric u 1/10 dijela, a da je 1. tužena Jelena Musulin upisana kao suvlasnik u 3/10 dijela, te 2. tuženik Ivan Musulin u 3/10 dijela, a navedeno proizlazi i iz izvatka iz zemljišnih knjiga za kčbr. 3466 upisanu u z.k. ul. 371 k.o. Prozorje (list 7), u koji je sud izvršio uvid.

15. Među strankama je sporno u ovoj fazi postupka da li tužitelji mogu tražiti utvrđenje prava vlasništva koje je već upisano u zemljišne knjige, te da li razvrgnuće predmetne suvlasničke zajednice nekretnina treba provesti civilnom ili geometrijskom diobom. Istaknut je i prigovor prava na dom.

16. Članak 187. st. 1. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25 dalje u tekstu: ZPP) propisuje da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnos neistinitost kakve isprave. Iz iste zakonske odredbe proizlazi da odlučivanje o zahtjevu za utvrđenjem činjenica ne ide u sudsku nadležnost.

17. Tužitelji su rješenjem posl. br. R1-386/18 od 29. siječnja 2019. izvanparničnog suda u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice upućeni na parnicu sa zahtjevom za razvrgnućem suvlasničke zajednice, jer su tuženici osporili suvlasničke omjere. Međutim sud smatra da tužitelji ne mogu deklaratornom tužbom tražiti utvrđenje svojeg suvlasničkog omjera upisanog u zemljišne knjige, jer za to nemaju pravni interes, već samo mogu tražiti da sud u parničnom postupku odluči o načinu razvrgnuća njihove suvlasničke zajednice, kako je to uputio i Županijski sud u

Osijeku u svojoj odluci posl. br. GŽ-1014/2023-3 od 31. siječnja 2025., pa je stoga odlučeno kao pod točkom I. izreke ove presude.

18. Vezano za tužbeni zahtjev tužitelja, odnosno mogućnost razvrgnuća suvlasničke zajednice sud je proveo očevid na licu mjesta uz sudjelovanje stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o., te je izvršio uvid u nalaz i mišljenje istog vještaka (list 173-231).

19. Prilikom očevida sud je utvrdio da se na predmetnoj nekretnini nalaze dvije kuće i to u prednjem dijelu dvorišta kuća uz cestu, a u stražnjem dijelu dvorišta dvorišna kuća. Navedeno je vidljivo i iz izvoda iz katastarskog plana (list 230) koji je sastavni dio nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o. od 26. listopada 2022. (list 173-231), a u koji je i sud izvršio uvid. Iz navedenog nalaza i mišljenja proizlazi da je ulična stambena zgrada obiteljska kuća koja se sastoji od prizemlja i tavana, površine 110, 34 m², odnosno obujma od 286,88 m³, dok je dvorišna stambena zgrada obiteljska kuća koja se sastoji iz prizemlja i prvog kata, a dio prizemlja sadrži garažu, te površina iste iznosi 120 m², odnosno obujam 312 m³. Iz nalaza i mišljenja proizlazi da vrijednost cjelokupne predmetne nekretnine iznosi 1.258.946,22 HRK¹, odnosno okruglo 1.260.000.00 HRK¹, odnosno prema fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 HRK za jedan EUR, iznosi 167.230,74 EUR¹. Vještak je naveo da fizička dioba stambenih zgrada u suvlasničkim omjerima nije moguća.

20. Na ovakav nalaz i mišljenje vještaka vezano uz mogućnost fizičke diobe tuženik je imao prigovore, pa je sud saslušao stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o.

21. Prilikom saslušanja vještak je naveo da ostaje kod svojeg nalaza i mišljenja, te kod navoda da fizička dioba nekretnine nije moguća. Ističe da se nekretnina ne može fizički podijeliti u omjerima suvlasništva iskazanih u z.k. (1/10 dijela svaki tužitelj-protutuženik, 3/10 dijela svaki tuženik-protutužitelj), što bi podrazumijevalo da svaki od suvlasnika dobije dio nekretnine koji bi predstavljao samostalnu uporabnu cjelinu. Kod fizičke diobe se dijeli nekretnina na način da se poštuju suvlasnički omjeri i to tako da površine koje se dijele budu cjelovite upravo u tim omjerima suvlasništva upisanim u z.k., a što u navedenom slučaju nije moguće.

22. Nakon ukidne odluke Županijskog suda u Osijeku posl. br. GŽ-1014/2023-3 od 31. siječnja 2025. tužitelji su predlagali da s obzirom na protek vremena od izrade prvog nalaza i mišljenja stalni sudski vještak dipl. ing. Andrej Babić iz Jadranovo d.o.o. da se provede dopunsko vještačenje na okolnost revalorizacije tržišne cijene predmetne nekretnine, te je provedeno dopunsko vještačenje i vještak je izradio novo vještačenje na okolnosti procjene vrijednosti nekretnine, a sud je izvršio uvid u nalaz i mišljenje istog vještaka (list 348-400).

23. Uvidom u nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o. od 31. srpnja 2025. (list 348-400) proizlazi da vrijednost cjelokupne predmetne nekretnine na dan izrade nalaza i mišljenja iznosi 319.620,19 EUR, odnosno okruglo 320.000,00 EUR.

24. Nakon ovakvog nalaza i mišljenja vještaka tužitelji su predlagali saslušanje vještaka, pa je sud saslušao stalnog sudskog vještaka dipl. ing. Andreja Babića iz Jadranovo d.o.o.

25. Prilikom saslušanja vještak je naveo vezano za okolnost podjele nekretnine u odnosu na upisane suvlasničke dijelove da smatra da je nemoguće nekretninu fizički podijeliti u omjerima u kojima su upisani u zemljišnu knjigu a da isti predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. Navodi da bi se neka nekretnina mogla fizički podijeliti morala bi postojati mogućnost da ta fizička podjela u odnosu na površinu koja se dijeli, odgovara upisanim udjelima u zemljišne knjige. Navodi da se zemljište dijeli parcelacijom kojoj prethodi ishodaenje lokacijske dozvole koja mora biti u skladu s prostornim planom. Nadalje navodi da je podjela zemljišta koje je izgrađeno zakonski nedozvoljena budući da je nekretnina, odnosno zgrade koje su izgrađene legalne u svojem gabaritu sa svojim smještajem i na zemljištu koje svojom površinom odgovara toj legalnosti. Ističe da je kod izdavanja građevinske dozvole, a kasnije kod uporabne definirana nekretnina kao zgrada i zemljište na kojoj je ta zgrada izgrađena i kao takva se smatra legalnom i nije ju moguće kasnije dijeliti osim u nekim slučajevima kad to prostorno-planska dokumentacija dozvoljava. Što se tiče podjele zemljišta na suvlasničke dijelove isto je moguće teoretski napraviti parcelacijom i to na način da svaka od tih novonastalih čestica ima omogućen pristup na javnu prometnu površinu, a što bi značilo da je dio te iste čestice potrebno izdvojiti za put koji opet mora biti u skladu s minimalnim urbanističkim parametrima širine javnog puta. Vezano za konkretnu česticu, a zbog njenog oblika koji je nepravilan, koji ima relativno malu širinu u kontaktnoj zoni s javno prometnom površinom, koja je izdužena navodi da prilikom formiranja novih čestica treba voditi računa o minimalnoj površini propisanoj prostornim planom za formiranje građevinske čestice. Ukoliko dio zemljišta ulazi u ne građevinsko područje odnosno ako je poljoprivredno zakon izričito zabranjuje dijeljenje poljoprivrednog zemljišta. Ističe da zbog oblika čestice nije moguće formirati put propisane širine za pristup svih eventualnih šest čestica, sukladno suvlasničkim omjerima. Također ističe u slučaju kada bi se to zemljište podijelilo ni jedna od tih čestica ne bi bila građevinska u smislu mogućnosti građenja. Vještak navodi da on u ovom trenutku ne zna gdje je granica između građevinske i ne građevinske zone za konkretnu česticu. Vještak navodi da ne može reći kolika je točna širina predmetne čestice u dijelu uz javni put, a taj podatak se može pribaviti i izmjeriti iz katastra s obzirom da se radi o javno dostupnom podatku. Na pitanje da li na predmetnoj parceli s južne dvorišne strane postoji pristupni put na parcelu i u kojoj širini vještak navodi kako postoji ulaz u dvorište s glavne ulice, a vještak navodi da se sada ne može sjetiti koje je širine taj ulaz u dvorište. U situaciji da predmetne zgrade na predmetnoj čestici nisu legalne vještak navodi da se građevinsko zemljište može dijeliti, parcelirati, a poljoprivredno ne može. U konkretnom slučaju da su ove dvije zgrade nelegalne trebalo bi provjeriti prostorni plan te mogućnost njihove legalizacije, u jednom slučaju kroz Zakon o legalizaciji ili u drugom slučaju kroz redovni postupak izdavanja građevinske dozvole. Teoretski gledajući ukoliko prostorni plan ne dozvoljava gradnju na nekoj čestici izgrađenu nekretninu je potrebno ukloniti. Navodi da mu nisu dostupni podaci o legalnosti predmetne nekretnine odnosno ulične zgrade, zgrada se smatra nelegalnom, a u pogledu izračuna vrijednosti prilikom kojeg vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa nije uzeta u obzir. Što se tiče dvorišne zgrade vještak navodi kako također nisu dostupni podaci o legalnosti pomoćne zgrade te se i ona smatra

nelegalnom prilikom izračuna tržišne vrijednosti prilikom kojeg vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa nije uzeta u obzir. Međutim vještak u konačnici navodi da navedena situacija legalnosti predmetnih građevina ne mijenja navode koje je prije istaknuo, a budući da je stajališta da prostorni plan dozvoljava legalizaciju predmetnih građevina.

26. Nakon usmenog očitovanja vještaka tuženik je i dalje imao prigovore na nalaz i mišljenje vještaka u dijelu u kojem on izjednačava mogućnost parcelacije zemljišta (građevinskog zemljišta) u situaciji kad je na istom sagrađena građevina, odnosno kad na istom nema građevine, a sve u pogledu legalnosti odnosno nelegalnosti te građevine. Međutim, sud smatra da je vještak u bitnome odgovorio na sva bitna pitanja vezano za tužbeni zahtjev tužitelja i mogućnost razvrgnuća suvlasničke zajednice, pa je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka vezano za vrijednost predmetne nekretnine, te ne mogućnost fizičke (geometrijske) diobe predmetne nekretnine.

27. Sud je proveo i dokaz saslušanjem stranaka.

28. Prvo tužiteljica Antonka Burić prilikom saslušanja navela je da je njezin pokojni otac Anto Burić, a istoga je zadnji puta vidjela i bila na adresi Kozinčak, Kozinska ulica 54 u Dugom Selu 2017. godine kada je otac i umro. Navodi da je dva do tri puta godišnje dolazila u posjet ocu s obzirom da je živjela i još uvijek živi u Njemačkoj. Navodi da su tuženi došli kao podstanari u apartman koji se nalazio iznad garaže, a misli da je to bilo 2016. godine. Kada je bio očev sprovod saznala je za ugovor o doživotnom uzdržavanju između njenog oca i tuženih. Navodi da na navedenoj adresi Dugo Selo, Kozinšćak, Kozinska ulica 54, postoji jedna glavna kuća koja je bliže ulici, a iza te glavne kuće se nalazi jedna garaža iznad koje je jedan stan odnosno taj apartman u koji su tuženi došli kao podstanari, te se radi o dvije posebne zgrade. Napominje da su taj stan iznad garaže napravili njezini roditelji da bi oni kao djeca kada dođu iz Njemačke imali gdje doći s obzirom da kada su dolazili nije bilo mjesta za sve njih u glavnoj kući. Kada je njezin otac umro više nije dolazila redovito na tu nekretninu u Dugom Selu, već je od smrti oca 2017. bila možda 3-4 puta. Navodi da ne posjeduje ključeve niti od glavne kuće, a niti od male kuće gdje je garaža, ističe da su pitali tužene za ključeve međutim iste nisu dobili. Navodi da dok je otac bio živ da nije imala ključeve niti od jedne kuće. Na pitanje ima li saznanja da li je bilo tko drugi od tužitelja dobio ključeve od bilo koje kuće na navedenoj adresi Kozinšćak, Kozinska ulica 54 navodi da nema takvih saznanja, a ona ih, kako je već rekla, nije dobila. Ističe da dok su njezini roditelji bili živi oni kao djeca nisu imali ključeve niti od jedne kuće s obzirom da su roditelji tu živjeli i nije bilo potrebe da oni imaju ključeve.

29. Drugo tužitelj Anto Burić prilikom saslušanja naveo je da je u posjet svojem ocu iz Njemačke dolazio jednom godišnje, a s istim je više kontaktirao telefonom. Nakon što je njegova majka umrla 2011. otac je znao i dolaziti kod njih djece u Njemačku, pa je znao biti kod njih par tjedana, te je tako bio kod njega i sestre Luce 2014. 2015. i 2016. Koliko se sjeća tuženi su došli kod oca kao podstanari 2016. godine te on nije dobio poruku od oca da ima podstanare već mu je došla poruka preko WhatsApp-a, a misli da je poruka mogla biti od tužene, te je došao neki video na kojem se vidi da se kopa bazen, a koji je poslije zatrpan, a on ne zna tko je to učinio. Navodi

da predmetna nekretnina na adresi u Dugom Selu, Kozinščak, Kozinska ulica 54 izgleda onako kako ju je opisala njegova sestra Antonka Burić. Ističe da mu je bilo poznato da su tuženi bili podstanari u tom apartmanu iznad garaže. Navodi da nakon smrti oca 2017. više nije dolazio na predmetnu nekretninu u Dugom Selu, Kozinščak, Kozinska ulica 54. Kada je zadnji puta bio u Hrvatskoj 2017. prespavao je u glavnoj kući s ocem, a tuženici su već bili u tom stanu iznad garaže. Napominje da su njegova djeca spavala na krevetima u garaži, te je to već bilo uređeno kao manja prostorija u kojoj su bile pločice, te se u tu prostoriju ulazilo preko garažnih vrata, a nije bilo nekih posebnih ulaznih vrata za ulazak u tu prostoriju osim garažnih vrata. Tada nije znao da su tuženici već tada bili upisani kao suvlasnici predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama. Navodi da tuženici nisu plaćali dok su bili podstanari nikakvu najamninu, a poznato mu je da je otac, što mu je isti rekao, plaćao majci 1. tužene za pomoć s obzirom da njegov otac nije mogao sam hodati jer je u to vrijeme već bio u invalidskim kolicima. Navodi da nema ključ niti od glavne kuće niti od kuće gdje se nalazi garaža, a u kuću se ne može ući jer je potreban daljinski da se otvori ograda za ulaz s ceste. Pojašnjava da je negdje pola godine nakon njegovog zadnjeg dolaska u Hrvatsku 2017. majka 1. tužene poslala poruku na WhatsApp da su tuženici upisani kao suvlasnici predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama jer je ista mislila da će se on ljutiti zbog toga. On ne zna temeljem kojeg pravnog posla su se tuženici upisali kao suvlasnici predmetne nekretnine, ali zna da je nakon dobitka te informacije od majke tužene, putem Interneta izvršio uvid u zemljišne knjige i utvrdio navedeno. Koliko je njemu poznato tuženici su se brinuli o njegovom ocu za vrijeme dok je on bio bolestan, s time da je on, kako je bio u Njemačkoj, uvijek telefonom govorio ako nešto treba da će doći iz Njemačke.

30. Prvo tužena Jelena Musulin prilikom saslušanja navela je da su kao podstanari kod pokojnog Ante Burića na adresi Dugo Selo, Kozinščak, Kozinska ulica 54 došli u ožujku ili travnju 2015., te su plaćali podstanarstvo. Nakon toga je gospodin Burić otišao u Naftalan negdje 2016., nije sigurna točno kada je to bilo, odnosno u kojem dijelu godine, te kako je isti vidio da se suprug o svemu brine, da kosi i sve popravlja to im je isti nakon povratka iz Naftalana ukinuo podstanarstvo. Nakon toga je isti završio u bolnici također te 2016., a radilo se o mjesecima između tog Naftalana i te bolnice. On već tada nije imao jednu nogu, a nakon povratka iz bolnice ih je pitao da li se žele brinuti o njemu, te su oni rekli da žele i pristali su na to i tada je sklopljen taj Ugovor o doživotnom uzdržavanju između njih i pokojnog gospodina Ante Burića. Točno je kako su tužitelji naveli da postoji glavna kuća uz cestu u kojoj je živio pokojni gospodin Anto Burić, a suprug i ona su kao podstanari došli živjeti u tu gospodarsku zgradu iza glavne zgrade iznad garaže. Tek kad je pokojni Anto Burić umro napravili su taj drugi ulaz u garažu odnosno u tu ljetnu kuhinju kada su probili vanjski zid i napravili normalna vrata za ulazak u kuhinju, te je garaža sada posebno. Napominje da su s pokojnim Antom Burićem prije nego što je on umro razgovarali o tim radovima, međutim isti je umro, a nakon njegove smrti za to nisu pitali tužitelje s obzirom da s njima nisu imali nekog kontakta.

31. Drugo tuženik Ivan Musulin navodi da je suglasan s iskazom svoje supruge s time da ima dosta toga za nadodati. Navodi da pokojni gospodin Anto Burić nije imao pomoći od svoje djece i imanje je počelo propadati te je on istome počeo pomagati dok su još bili u najmu. Navodi da tužiteljima nije rekao za Ugovor o

doživotnom uzdržavanju i misli da im je to trebao reći njihov otac s kojim nisu bili dobri i to što im isti nije ništa ostavio nije njegova stvar. S tužiteljima nije uživo razgovarao, niti putem telefona, već je sve bilo putem poruka na WhatsApp-u i to uglavnom s 2. tužiteljem. Na dan sprovoda pokojnog Ante Burića ključ od glavne kuće koji je bio u vratima kuće je nestao, te su svi četvero tužitelja izbacili sestru njegove supruge ovdje 1. tužene, te su izbacili i druge ljude iz kuće i zaključali se u kuću. Navodi da je postojao još jedan drugi ključ od glavne kuće koji je bio kod njega i koji još uvijek posjeduje.

32. Sud prvenstveno smatra da za razrješenje ovog postupka odnosno mogućnost razvrgnuća suvlasničke zajednice civilnom ili geometrijskom diobom nije bitno tko od stranaka koristi predmetnu nekretninu, odnosno nije bitno da li 1.-4. tužitelji uopće koriste predmetnu nekretninu i u kojem dijelu, a također nije bitno da li 1. i 2. tuženi koriste predmetnu nekretninu, premda je iz iskaza stranaka pogotovo 1. i 2. tuženih razvidno da isti koriste dvorišni objekt odnosno kuću.

33. Članak 50. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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) propisuje 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 pravo na razvrgnuće isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnog posla ili zakona, dok st. 2. istog članka propisuje da ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu st. 1. navedenog članka sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski.

34. Ovdje valja ponoviti da u ovom postupku postoji šest suvlasnika predmetne nekretnine kako je to već rečeno pod točkom 14. obrazloženja ove presude, odnosno 1. tužiteljica Antonka Burić je suvlasnica predmetne nekretnine u 1/10 dijela, 2. tužitelj Anto Burić u 1/10 dijela, 3. tužiteljica Lucija Musliji u 1/10 dijela i 4. tužiteljica Zdravka Petric u 1/10 dijela, te 1. tužena Jelena Musulin u 3/10 dijela i 2. tuženik Ivan Musulin u 3/10 dijela. Svaki suvlasnik ima svoje vlastite interese, premda su u ovom postupku jedinstveni i nužni suparničari. Stoga sud smatra da se 1.-4. tužitelji ne mogu gledati kao jedna osoba odnosno kao skupnost, odnosno da 1.-4. tužitelji zajedno imaju 4/10 predmetne nekretnine, a da se 1. i 2. tuženici gledaju kao jedna osoba, odnosno kao skupnost i da oni zajedno imaju 6/10 predmetne nekretnine, pa da se onda predmetna nekretnina može na taj način fizički podijeliti između istih, odnosno 4/10 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine naspram 6/10 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine. Naime, 1.-4. tužitelji iako su zajednički tužili u ovom postupku, što su morali s obzirom da su tako upućeni iz izvanparničnog postupka, te su, kako je već rečeno u ovom postupku jedinstveni i nužni suparničari, te iako su isti braća i sestre, 1.-4. tužitelji nemaju zajednički interes i želju da zajednički koriste 4/10 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine. Prvo do 4. tužitelji također osim rodbinske povezanosti nemaju zajednicu zajedničkog života, pa da bi isti pristali da zajednički koriste predmetnu nekretninu u navedenih 4/10 suvlasničkog dijela, odnosno predmetna nekretnina nije već fizički podijeljena između tužitelja. Prvo do 4. tužitelji su jasno iskazali da svaki ima svoj interes za svojih 1/10 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine, te je svaki od njih individualni vlasnik u svom individualnom dijelu. Stoga sud smatra da ih se ne može prisiljavati da isti skupno i zajednički koriste 4/10

suvlasničkog dijela predmetne nekretnine. Pravo 1.-2. tuženih kao bračnih drugova, koji su zajednički suvlasnici 6/10 dijela predmetne nekretnine (svaki 3/10 dijela) ne može biti jače od individualnog prava svakog pojedinog tužitelja koji svaki ima svoj zasebni suvlasnički dio od 1/10 dijela, odnosno njihovog prava da sa svojim suvlasničkim dijelom od 1/10 svaki pojedinačno čini što ga je volja.

35. Imajući na umu sve navedeno pod točkom 34. obrazloženja ove presude sud smatra da u ovom postupku treba utvrditi da li se geometrijska dioba može provesti na način da svaki suvlasnik (dakle i 1.-4. tužitelji i 1.-2. tuženi) za svojih pojedinačnih šest dijelova dobije suvlasnički dio koji ima kvalitetu samostalne uporabne cjeline. Kako je već rečeno stalni sudski vještak dipl. ing. Andrej Babić iz Jadranovo d.o.o. je jasno naveo da smatra da je nemoguće nekretninu fizički podijeliti u omjerima u kojima su upisani u zemljišnu knjigu a da isti predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. Ovdje valja reći da je vještak teoretski elaborirao što je trebalo sve učiniti da bi se neka nekretnina mogla fizički podijeliti, ali sud smatra da prvenstveno treba voditi računa o mogućnosti geometrijske diobe da svaki od suvlasnika prilikom geometrijske diobe dobije samostalnu uporabnu cjelinu. Iz samog očevida, te izvatka iz zemljišne knjige, odnosno ranije navedenog izvoda iz katastarskog plana, kako je već rečeno pod točkama 14. i 19. obrazloženja ove presude, jasno je da se na predmetnoj nekretnini nalaze dvije kuće odnosno zgrade i to jedna uz cestu te druga dvorišna. S obzirom da navedene kuće na predmetnoj nekretnini nisu etažirane, odnosno u istima nema više stambenih jedinica, jer je ulična stambena zgrada obiteljska kuća koja se sastoji od prizemlja i tavana, dok je dvorišna stambena zgrada obiteljska kuća koja se sastoji iz prizemlja i prvog kata, a dio prizemlja sadrži garažu, kako je to naveo stalni sudski vještak dipl. ing. Andrej Babić iz Jadranovo d.o.o. u svojem osnovnom nalazu i mišljenju, a što ponavlja i u dopuni vještačenja, to se od istih ne može dobiti šest samostalnih uporabnih cjelina sukladno suvlasničkim omjerima stranaka. Pri tome je sud također imao na umu da stalni sudski vještak naveo da zbog oblika čestice nije moguće formirati put propisane širine za pristup svih eventualnih šest čestica, sukladno suvlasničkim omjerima, a u slučaju takve podjele zemljišta niti jedna od tih čestica ne bi bila građevinska u smislu mogućnosti građenja.

36. Imajući na umu navedeno, sud smatra da predmetnu nekretninu nije moguće fizički podijeliti, odnosno kako se radi o nekretnini geometrijska dioba nije moguća, tako da svaki od šest suvlasnika dobije samostalnu uporabnu cjelinu.

37. Međutim, kako je već rečeno, 1.-2. tuženi su istakli prigovor prava na dom, te traže da sud provede test razmjernosti.

38. Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (NN-Međunarodni ugovori broj 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10) koja je u odnosu na Republiku Hrvatsku stupila na snagu 5. studenoga 1997. u čl. 8. st. 1. propisuje da svatko ima pravo na poštovanje svog privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja, dok je st. 2. istog članka propisano da se javna vlast neće miješati u ostvarivanje toga prava, osim u skladu sa zakonom i ako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti, javnog reda i mira ili gospodarske dobrobiti zemlje, te radi sprječavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih.

39. Ovdje valja reći da je jedno od prava svakog suvlasnika pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice. Ono ne zastarijeva te je jedini preduvjet da je razvrgnuće suvlasničke zajednice moguće i dopušteno. Suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće u cijelosti ili samo djelomično i to što se tiče suvlasnika s kojima dijeli ili što se tiče same stvari ili prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava. Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV) su propisani točno određeni načini razvrgnuća suvlasničke zajednice: fizički (pokretnine), geometrijski (nekretnine), uspostavom etažnog vlasništva, isplatom ili civilnom diobom, naravno, poštujući uvjete i mogućnost svakog od navedenih načina.

40. Suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće u bilo koje doba, osim ako bi to bilo na štetu ostalih, no može i tada ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo očekivati da će se okolnosti promijeniti u mjeri da razvrgnuće ne bi bilo na štetu ostalih suvlasnika. O prigovoru da će razvrgnućem nastati šteta drugim suvlasnicima odlučuje sud koji provodi postupak razvrgnuća (čl.47.st.2. ZV-a).

41. Kada sud provodi razvrgnuće, on je prije svega vezan strogim zakonskim odredbama, a tek podredno sporazumom stranaka, ako takav postoji, a moguć je i dopušten, ali i pravom na razvrgnuće isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik (čl. 50. ZV-a). Ako fizička ili geometrijska dioba nije moguća, tada će sud odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće – čl. 50. st.4. ZV-a), što je i ovdje slučaj.

42. Kako bi se utvrdilo je li došlo do povrede prava na dom sukladno čl.8. Konvencije, ESLJP je dužan provesti test razmjernosti. Test razmjernosti se provodi kroz postavljanja tri ključna pitanja: 1) Je li miješanje države u pravo na dom pojedinca bilo utemeljeno na zakonu? 2) Je li miješanje bilo usmjereno za postizanje legitimnog cilja? 3) Je li miješanje u pravo na dom pojedinca bilo nužno u demokratskom društvu? Ukoliko je odgovor na pitanje potvrđan, prelazi se na sljedeće pitanje. No, ukoliko bi odgovor na bilo koje od pitanja bio negativan, to bi predstavljalo povredu prava na dom.

43. Svakako, ukoliko ga suvlasnik postavi, tada sud mora provesti predmetni test razmjernosti, a kako su 1.-2. tuženici postavili prigovor povrede prava na dom, to je onda sud razmotrio navedeni prigovor.

44. Prvenstveno sud smatra da se predmetna nekretnina može smatrati domom 1.-2. tuženih s obzirom da isti u navedenoj nekretnini žive.

45. Sud smatra da 1.-4. tužitelji kao suvlasnici predmetne nekretnine razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine stranaka traže temeljem zakona i to temeljem čl. 50. st. 4. ZVDSP-a jer geometrijska dioba predmetne nekretnine nije moguća, kako je već rečeno. Dakle, miješanje u pravo na dom je u skladu sa zakonom.

46. Sud smatra i da postoji legitiman interes 1.-4. tužitelja kao suvlasnika na razvrgnuće predmetne suvlasničke zajednice nekretnina jer im ista više ne odgovara. Naime, sud je imao na umu da su 1.-4. tužitelji pokrenuli postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina nakon smrti svojeg oca pokojnog Ante Burića, a čiji

suvlasnički dio su 1.-2. tuženici stekli temeljem Ugovora o doživotnom uzdržavanju, a što je nesporno između stranaka.

47. Dakle, suprotstavljena su dva pojedinačna prava i to pravo 1.-4. tužitelja na razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina i pravo 1.-2. tuženih na dom. Stavljajući u međusobni odnos ta dva pojedinačna prava, sud smatra da pravo na razvrgnuće preteže nad pravom na dom. Naime, ne može se razumno očekivati da će se prilike skoro tako promijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika, odnosno ovdje 1.-4. tužitelja. Također u konkretnom slučaju nije naloženo iseljenje 1. i 2. tuženih iz predmetne nekretnine, već je određeno razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine stranaka civilnom diobom, prodajom na javnoj dražbi, a što automatski ne podrazumijeva da će doći do iseljenja 1. i 2. tuženih iz predmetne nekretnine.

48. Imajući na umu navedeno sud smatra da 1.-2. tuženima zahtjevom 1.-4. tužitelja za razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina nije povrijeđeno pravo na dom.

49. Stoga je sud temeljem čl. 50. st. 4. ZVDSP-a odlučio kao pod točkom II. izreke presude.

50. Gledajući ukupan uspjeh stranaka u ovom postupku temeljem čl. 154. st. 2. i čl. 155. ZPP-a tuženi su dužni tužiteljima nadoknaditi i troškove ovog postupka u iznosu od 8.396,01 EUR. S time da je sud najprije ocijenio postotak uspjeha stranaka u parnici. Uspjeh tužitelja, ranije tijekom postupka i protutuženih u ovom postupku je praktički 100 %, s obzirom da je sud odbio tužitelje s deklaratornim dijelom tužbenog zahtjeva kojim se deklarira ono što proizlazi iz zemljišne knjige. Uspjeh tuženih kao protutužitelja je u odnosu na eventualni protutužbeni zahtjev 37 %, pri čemu je sud imao u vidu da su obje stranke s navedenim zahtjevima što se tiče osnovanosti zahtjeva uspjele skoro 100 %, pa stoga kada se oduzme postotak uspjeha tuženih kao protutužitelja od tužitelja, to konačni uspjeh tužitelja gledajući osnov i visinu tužbenog zahtjeva iznosi 63 %.

51. Trošak tužitelja sastoji se od zastupanja tužitelja po punomoćniku – odvjetniku, a u skladu sa važećom Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika pri čemu je sud imao na umu da su tužitelji označili vrijednost predmeta spora u tužbi u iznosu od 200.000,00 HRK, odnosno što iznosi 26.544,56 EUR sukladno sada važećoj valuti u Republici Hrvatskoj temeljem Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/22, 88/22, dalje u tekstu: ZUE). Stoga tužitelji imaju pravo na trošak i to za sastav tužbe, te sastav podnesaka od 14. lipnja 2019., 11. veljače 2020., 8. srpnja 2020. i 24. lipnja 2022., te pristup na ročišta od 25. veljače 2020., 30. lipnja 2020., 15. veljače 2021., 18. svibnja 2021., 12. listopada 2021., 27. veljače 2023., 1. srpnja 2025. i 28. rujna 2026., te pristup na očevid od 16. veljače 2022. po 250 bodova temeljem Tbr. 7. t. 1., Tbr. 8. t. 1., Tbr. 9. t. 1. i 7. Tarife, te sastav podnesaka od 23. kolovoza 2022., 15. rujna 2022., 2. prosinca 2022., 12. siječnja 2023. i 25. lipnja 2026. po 100 bodova temeljem Tbr. 8. t. 3. Tarife, te sastav podnesaka od 11. ožujka 2020., 10. studenoga 2021. i 21. veljače 2022. po 50 bodova temeljem Tbr. 8. t. 4. Tarife, što ukupno iznosi 4150 bodova, uz vrijednost 1 boda od 2,00 EUR temeljem Tbr. 54. Tarife iznosi 8.300,00 EUR uz 25% PDV-a temeljem Tbr.

46 Tarife u iznosu od 2.075,00 EUR ukupno 10.375,00 EUR. Kako su tužitelji uspjeli s oko 63 % svojeg zahtjeva to razmjerno trošak tužitelja iznosi 6.536,25 EUR. Tužiteljima je priznat i trošak neophodnog očevida i građevinskog vještačenja u ukupnom iznosu od 1.391,92 EUR te trošak sudske pristojbe na tužbu u ukupnom iznosu od ukupno 311,88 EUR (svaki tužitelj 77,97 EUR). Tužiteljima je priznat i trošak sudske pristojbe na presudu koji je tužiteljima u skladu s čl. 7. t. 3. Zakona o sudskim pristojbama (NN 118/18, 51/23) priznat u ukupnom iznosu od 155,95 EUR (svaki tužitelj 38,99 EUR), odnosno 50 % od pristojbe na presudu propisane u Tbr. 2. t. 1. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN 53/19), jer se ova presuda punomoćniku tužitelja dostavlja u elektroničkom obliku pa je on dužan platiti samo polovicu ove pristojbe ako istu plati u roku od tri dana od dostave ove presude. Sud nije priznao tužiteljima zastupanje po punomoćniku na ročištu koje je održano u Svetom Ivanu Zelini prema traženju tužitelja u iznosu od 24,16 EUR pri čemu je imao na umu da punomoćnik tužitelja nije konkretizirao navedeni trošak, spominje neki putni nalog koji nije dostavljen u spis, a također je sud imao u vidu da je jedno ročište u ovom postupku održano na lokaciji u Stalnoj službi ovog suda u Svetom Ivanu Zelini, međutim kako se radilo o privremenom premještanju suda na navedenu lokaciju zbog posljedica potresa u Zagrebu, to sud smatra da suprotna strana ne bi trebala snositi posljedice takvog izmještanja suda na drugu lokaciju.

52. Odluka o kamatama na troškove postupka temelji se na čl. 30. st. 3 Ovršnog zakona (112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24) u svezi sa čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).

U Sesvetama 28. listopada 2026.

S U D A C
Andrea Herendić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa istog. Žalba se predaje putem ovog suda a za nadležni županijski sud, pismeno u 3 primjerka.

DNA:

1. tužiteljima po pun.
2. tuženima po pun.

Broj zapisa: **9-3088f-52e79**

Kontrolni broj: **02eab-604a7-e2103**

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 Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.