



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PAZINU
Stalna služba u Poreču-Parenzo
Turistička 2, 52440 Poreč

Posl. broj R1-154/2024-49

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

R J E Š E N J E

Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, po sutkinji toga suda mr. sc. Marčeli Štefanuti kao sucu pojedincu, u izvanparničnoj stvari predlagatelja Guida Zanini, OIB: 33821518936, iz Rovinja, Zagrebačka 14a, zastupan po punomoćniku Sandiju Grubiću, odvjetniku iz Poreča, protiv protustranke Republike Hrvatska, OIB: 52634238587, zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Pazinu, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, dana 8. srpnja 2026.

r i j e š i o j e

I Razvrgava se suvlasnička zajednica na nekretnini k.č. 2120/7 upisane u z.k.ul. 38 z.k. tijelo XXXIII u k.o. Višnjan, na način da:

a) predlagatelj Guido Zanini, OIB: 33821518936, iz Rovinja, Zagrebačka 14a, dobiva k.č. 2120/7 k.o. Višnjan u cijelosti

b) Nalaže se predlagatelju da isplati:

- protustranci Republici Hrvatskoj, OIB: 52634238587, na ime 1/2 dijela, iznos od 30.195,25 eura, u roku 15 dana od pravomoćnosti ovog Rješenja.

II Protustranka ima do isplate iznosa iz točke Ib založno pravo na predmetnoj nekretnini.

III Zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo provesti će toč. I i II ovog Rješenja po njegovoj pravomoćnosti na zahtjev neke od stranaka.

IV Zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo izvršiti će brisanje založnog prava iz točke II na zahtjev neke od stranaka, a temeljem dokaza o izvršenoj isplati novčanog iznosa iz točke Ib.

V Nalaže se protustranci da naknadi predlagatelju trošak postupka u iznosu od 1.259,87 eura, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Predlagatelj je podnio prijedlog radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom. U prijedlogu navodi da su on i protustranka suvlasnici na k.č. 2120/7 k.o.

Višnjana, svaki u 1/2 dijela. Predmetna nekretnina da je u naravi maslinik (po statusu poljoprivredno zemljište) te da zajedno sa nekretninama k.č. 2120/4, 2120/6, 2122 i 2121 k.o. Višnjana, ove potonje, u samovlasništvu predlagatelja, da čini jedinstvenu proizvodnu cjelinu na kojoj predlagatelj, kao nositelj OPG-a, već više od 30 godina uzgaja masline. Na predmetnoj nekretnini da je predlagatelj izgradio, a potom i legalizirao, manji objekat od 40 m², a koja vrijednost objekta da ne bi trebala biti predmetom procjene prilikom razvrgnuća već samo zemljište ispod građevine. Predlagatelj da je na predmetnoj nekretnini (ukupno 282 kom) zasadio masline u više navrata tijekom 90-tih godina, a potom 2007., 2008 i 2009. , te smatra da stabla maslina ne bi trebala biti predmetom procjene. S obzirom da se profesionalno bavi proizvodnjom maslinova ulja te da predmetna nekretnina sa ostalim nekretninama koje su u njegovom samovlasništvu čine jednu proizvodnu cjelinu, smatra osobito važnim razlogom da njemu pripadne predmetna nekretnina u cijelosti, a da protustranci isplati vrijednost njezinog suvlasničkog dijela.

2. U odgovoru na prijedlog od 9. kolovoza 2024. protustranka je navela da se ne protivi prijedlogu za razvrgnuće isplatom. Međutim, protivi se da se prilikom procjene vrijednosti predmetne nekretnine ne uzme u obzir i vrijednost objekta kao i vrijednost nasada tj. stabala maslina. Dalje ističe da prema čl. 3. st. 1. toč. 9. Zakona o prostornom uređenju građevinsko zemljište je, osim zemljišta unutar granica građevinskog područja, i zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. A budući da je na predmetnoj nekretnini izgrađena građevina te izdano rješenje o izvedenom stanju, protustranka smatra da treba prethodno pred nadležnim tijelom utvrditi građevnu česticu te istu u ovom postupku procijeniti po vještaku građevinske struke.

3. U postupku izvršen je uvid u: rješenje o izvedenom stanju (4-6), iskaznicu obiteljskog poljoprivredno gospodarstva za predlagatelja (7-8), izvadak iz zemljišne knjige (9-12), uvjerenje o statusu čestice (13), izvod iz katastarskog plana (16), izvršen je očevid lica mjesta u prisutnosti vještaka mjernične, gospodarske i građevinske struke, račune (33-39), ortofoto snimak (45), prijepis posjedovnog lista (46), procjembeni elaborat vještaka gospodarske struke (52-72), procjenu tržišne vrijednosti nekretnine vještaka graditeljske struke (93-135), reviziju procjene tržišne vrijednosti nekretnine vještaka graditeljske struke (157-229), saslušan je vještak mjerničke struke i vještak graditeljske struke, te svjedoci Darinka Zanini, Tatiana Zanini Gavranić i Zoran Zanini te predlagatelj kao stranka u postupku.

4. Među strankama nema spora o suvlasništvu predmetne nekretnine, niti o veličini odnosno opsegu suvlasničkih dijelova.

5. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige utvrđeno je da k.č. 2120/7 k.o. Višnjana dolazi upisana u z.k.ul. 38 u 33. z.k. tijelu, u suvlasništvu stranaka svakog u 1/2 dijela.

6. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige utvrđeno je da k.č. 2120/6, 2122 i 2121 k.o. Višnjana dolaze upisane u z.k. ul. 38 u XIX z.k. tijelu u samovlasništvu predlagatelja, a k. č. 2120/4 dolazi upisana u z.k. ul. 2667 u samovlasništvu predlagatelja.

7. Iz izvoda iz katastarskog plana (16), kao i iz ortofoto snimka (45) i neposrednog očevida na licu mjesta utvrđeno je da predmetna nekretnina kao i nekretnine koje su u samovlasništvu predlagatelja čine jednu jedinstvenu gospodarsku cjelinu, u naravi maslinik.

8. Uvidom u poljoprivrednu iskaznicu (7-8), utvrđeno je da predlagatelj ima iskaznicu Obiteljskog poljoprivredno gospodarstva pod br. 0023866 te da je on nositelj tog gospodarstva.

9. Uvidom u uvjerenje o statusu čestice (16) utvrđeno je da se predmetna nekretnina nalazi izvan granica građevinskog područja.

10. Uvidom u račune utvrđeno je da se isti odnose na razdoblje 2007., 2008. i 2010. godine i to za sadnice maslina, kupljenih od strane predlagatelja i njegovog sina Zorana od Udruge AgroRovinj.

11. Očevidom lica mjesta u prisutnosti mjerničkog vještaka utvrđeno je da k.č.br. 2120/7, k.o. Višnjan s površinom prema službenom katastarskom stanju od 11225 m², od kojih je 11185 m² maslinik, a 40 m² gospodarska zgrada. Gospodarska zgrada u naravi prizemnica samostojeća nalazi se u jugoistočnom dijelu parcele. Predmetna parcela s južne strane graniči s oranicom, na terenu je vidljiva visinska razlika između istih, sa zapadne strane parcela također graniči oranicom sa sjeverne strane graniči sa k.č.br.2120/6 i 2121 k.o. Višnjan na kojem su također masline te nije vidljiva fizička međa. Sa istočne strane graniči sa k.č.br. 2120/4 k.o. Višnjan na kojem je također maslinik te između istih nije vidljiva fizička međa. K.č.br. 2122 k.o. Višnjan također je od istog vlasnika i nalazi se u bloku međutim na njoj nije zasađen maslinik.

12. Prilikom očevida lica mjesta bili su prisutni i vještaci gospodarske i graditeljske struke. Vještaku graditeljske struke je dan zadatak da izvrši izmjeru objekta i nakon toga da izradi procjenu tržišne vrijednosti predmetnog objekta i vrijednost ulaganja uključujući i priključak vode. Vještaku gospodarske struke je dan zadatak da procjeni vrijednost zemljišta, posebno vrijednost zatečenih nasada maslina na predmetnoj nekretnini te da se očituje da li stanje stabala maslina na dan očevida (29.10.2024), odgovara proteku vremena od datuma koji su navedeni na računima koje je predlagatelj dostavio uz prijedlog. Vještak gospodarske struke je izradio procjembeni elaborat u kojem je iznio svoj nalaz opisavši položaj i stanje nekretnina te prikaz i analizu općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina te načela i postupke utvrđivanja tržišne vrijednosti i metodologiju izračuna tržišnih vrijednosti zatečenih kultura, uzevši u obzir ocjenu kvalitativnih obilježja, vrijednost kultura. Nakon toga je dao zaključak da je na predmetnoj nekretnini zasađen maslinik sa cca 271 stablom s napomenom da za odrediti točan broj stabala bi bilo potrebno utvrditi međne granice i tada izvršiti brojanje, međutim, da broj ne bi odstupao značajno jer je brojanje izvršio uklopom katastarskog plana na ortofoto snimku (naglašava se da su i mjernički vještak, koji je izvršio identifikaciju nekretnina i gospodarski vještak bili istovremeno na licu mjesta zajedno sa sudom). Vještak je iznio da je maslinik uredno njegovan uz primjenu pune agrotehnike. Tako je iznio ukupnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine sa 128.411,50 eura s time da je tržišna vrijednost zemljišta 60.390,50 eura, a tržišna vrijednost kultura 68.021,00 eura. U mišljenju je iznio da se za utvrđivanje tržišne

vrijednosti nekretnina koristio podacima Porezne uprave koji se objavljuju na informacijskog tržištu sustava nekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Vještak sa sigurnošću tvrdi da uvidom u stanje habitusa stabala maslina, na dan očevida, te debljine debla, tvrdi da je nasad zasađen prije više od 10 godina te da je moguće da je nasad sađen sadnim materijalom koji je kupljen od udruge AgroRovinj prema navedenim računima.

13. Predlagatelj je prihvatio procjenu vještaka gospodarske struke te smatra da je kod utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno uzeti u obzir samo tržišnu vrijednost zemljišta, a ne i tržišnu vrijednost nasada maslina, kao ni vrijednost objekta i vodovodnog priključka, a niti zemljišta ispod objekta po građevinskom vještaku, već samo po vještaku gospodarske struke koji je uzeo u obzir površinu zemljišta ispod objekta. Predlagatelj predlaže da sud donese rješenje kojim će razvrgnuti suvlasničku zajednicu na predmetnoj nekretnini na način da ista pripadne predlagatelju u cijelosti, a predlagatelj da isplati protustranku u iznosu od 30.195,25 eura, na ime $\frac{1}{2}$ suvlasničkog dijela predmetne nekretnine prema nalazu i mišljenju vještaka gospodarske struke.

14. Podneskom od 14. veljače 2025. protustranka je navela da prilikom utvrđivanja vrijednosti nekretnine treba uzeti u obzir vrijednost nasada maslina i vrijednost izgrađenog objekta jer se radi o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnine i prilikom procjene da je potrebno uzeti u obzir cjelokupnu vrijednost, kako zemljišta tako i nasada maslina i izgrađenog objekta. Ističe da nije bitno tko je izgradio objekt i posadio masline. Promjena kulture nekretnine iz oranice u maslinik i izgradnja objekta da predstavlja izvanredni posao za što je sukladno čl. 41. ZV-a potrebna suglasnost svih suvlasnika, a predlagatelj da nije imao suglasnost protustranke. Opetovano ističe da je potrebno pred nadležnim upravnim tijelom utvrditi građevnu česticu zbog postojanja građevine na predmetnoj nekretnini, a zatim tako utvrđenu građevnu česticu procijeniti po vještaku građevinske struke.

15. Vještačenjem po vještaku graditeljske struke koji je procijenio tržišnu vrijednost objekta nekretnine uzimajući u obzir podatke o očevidu, legalnost objekta nekretnine, makro i mikro lokaciju, komunalnu opremljenost te popis nekretnine sa ocjenom stanja zemljišta i građevine te metode za procjenu vrijednosti, utvrđeno je da je tržišna vrijednost nekretnine sveukupno 19.252,40 eura, a pod tim iznosom se podrazumijeva gospodarska građevina u iznosu od 17.920,00 eura, vodovodni priključak 1.000,00 eura i zemljište ispod objekta 332,40 eura. Zaokruživanjem vještak graditeljske struke je procijenio tržišnu vrijednost nekretnine s iznosom od 19.300,00 eura.

16. Protustranka se podneskom od 10.07.2025. očitovala na nalaz, mišljenje i procjenu vještaka graditeljske struke navodeći da je vještaku potrebno vratiti nalaz i mišljenje radi ispravka i dopune, ponovno se pozivajući na odredbu čl. 3. st. 1. toč. 9. Zakona o prostornom uređenju.

17. Vještak graditeljske struke se u usmenom saslušanju dana 19.11.2025. očitovao na navode i primjedbe protustranke te je ispravio površinu objekta navodeći da se radi o ispravnoj površini od 40 m² koja je i uzeta u procjenu zemljišta.

18. Glede navoda protustranke o utvrđenju građevne čestice na kojoj je izgrađen objekt, vještak mjerničke struke je iskazao da se radi o nezakonito izgrađenom objektu na poljoprivrednom zemljištu, koji objekt je kasnije ozakonjen i u takvom slučaju da se kao površina zemljišta za nužno korištenje objekta koristi upravo površina ispod same građevine koja u konkretnom slučaju iznosi 40 m². Dalje je iskazao da u svrhu odvajanja građevinskog zemljišta od poljoprivrednog zemljišta za bespravno sagrađene objekte na poljoprivrednom zemljištu, da se parcelacija odnosno odvajanje zemljišta ispod objekta od ostalog poljoprivrednog zemljišta dozvoljava isključivo prema pročeljima zgrade nezakonitog objekta odnosno isključivo ono što je navedeno u rješenju o izvedenom stanju i na geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenog objekta.

18.1. Sud je u cijelosti prihvatio vjerodostojnim iskaz vještaka jer je isti dan u skladu s pravilima struke, obrazložen i razumljiv. Iz navedenog iskaza vještaka proizlazi da u ovoj pravnoj stvari nema potrebe utvrđivati građevnu česticu zbog postojanja građevine na njoj.

19. Prilikom izrade (dopune) revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine od strane vještaka graditeljske struke, isti je uzeo u obzir da je predmetna građevina legalizirana rješenjem o izvedenom stanju od 6. listopada 2016. (202-204), da je ozakonjena, završena, slobodno stojeća, jednostavna zgrada, stambene namjene, GBP-a 40,47 m², jednostrešnog krova, koja ima jednu etažu – prizemlje, sve prikazano prema geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade oznake 68/13 iz lipnja 2013., koju je izradio ovlaštenu inženjer geodezije Simeun Todorović i snimke izvedenog stanja oznake XXXIII – 88/13 iz kolovoza 2013. koju je izradio ovlaštenu arhitekt Bruno Poropat, vještak je ponovio da je vrijednost gospodarske građevine 17.920,00 eura, vodovodnog priključka 1.000,00 eura, a da zemljište ispod objekta ima tržišnu vrijednost od 6.548,40 eura odnosno sveukupno zaokruživanjem da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 25.500,00 eura.

19.1. Sud je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka vjerodostojnim jer je isti jasan, stručan, objektivan.

20. Predlagatelj nije imao primjedbe na dopunski nalaz i mišljenje vještaka, međutim, i dalje ističe da protustranka nema pravo zahtijevati da se u ovom postupku razvrgnuća isplatom u obzir uzmu ni vrijednost zasađenih vrijednost ni vrijednost sagrađenog objekta i zemljišta ispod objekta.

21. Protustranka podneskom od 9. veljače 2026. smatra da vještak nije naveo izvor podataka o usvojenoj cijeni građenja kao ni za vrijednost vodovodnog priključka. U procijenjenu vrijednost objekta da je potrebno uključiti vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa te vrijednost nuzgrednih troškova.

22. Svjedokinja Darinka Zanini iskazala je: "Ja sam supruga predlagatelja i sve što on radi meni je poznato jer smo skladna obitelj i tako mi je poznato da je moj suprug oko 2007. ili 2008. kupio sadnice maslina i posadio ih uz pomoć nas, njegove obitelji tj. mene i naše djece Tatiane i Zorana. Za te masline odnosno za zalijevanje maslina i za potrebe zaštite maslina doveli smo i vodu na parcelu kao poljoprivredni priključak. Moj muž je oduvijek i ranije jako vidio brigu o svojim parcelama pa je tako i za

predmetnu nekretninu redovno obrađivao masline, zalijevao ih. S obzirom da u tom kompleksu imamo i druge naše nekretnine u vlasništvu za potrebe držanja alata i traktora za obrađivanje oko 2000. g. izgradili smo i jedan mali objekat koji služi isključivo za držanje alata i traktora. U tom objektu nema ni struje ni vode. Taj objekat smo napravili u etapama kako smo mogli i on izgleda danas kakvog je i sud vidio na licu mjesta. Predmetni objekat ne služi za življenje u njemu već isključivo za alat i poljoprivrednu opremu. Moj muž se uvijek pridržava reda pa je sam zatražio da se legalizira objekat. Sve to što je napravio je platio isključivo moj muž i ja kao obitelj. Tako smo sami platili sadnice maslina koje smo zasadili i sav potreban materijal za objekat. U svemu tome, za obradu, pomagali su nam i pomažu naša djeca Tatiana i Zoran. Masline na predmetnoj nekretnini smo započeli saditi negdje oko 2007., a postepeno smo ih sadili još par godina nakon toga. "

22.1. Iz iskaza svjedokinje proizlazi da je predlagatelj kupio i posadio masline u razdoblju 2007. do 2008. godine. Da je na predmetnu nekretninu sam doveo vodu, kao poljoprivredni priključak, da je na istoj sam svojim sredstvima izgradio objekat koji nema ni struje ni vode i koji objekat koristi isključivo za držanje poljoprivredne opreme.

23. Svjedokinja Tatiana Zanini Gavranić iskazala je: " S obzirom da sam kćerka predlagatelja i da smo u dobrim odnosima sve mi je poznato vezano za predmetnu nekretninu. Moj otac živi u Rovinju, ali je rodom sa područja gdje je predmetna nekretnina i s obzirom da je vezan za poljoprivredu on dolazi i obrađuje predmetnu nekretninu. Prije otprilike 20-ak godina započeo je sadnju maslina, između ostalog na predmetnoj nekretnini, budući da on ima i drugih nekretnina uz predmetnu, a koje su njegovo vlasništvo. Prethodno je kupio sadnice maslina, sam je financirao kupnju, kao i sadnju, a mi kao obitelj smo mu pomagali saditi. Sadnja nije bila odjednom u par dana, već se sadilo kako se je stiglo u fazama, prvih par godina od početka. Masline redovno obrađuje, doveo je i vodu za navodnjavanje maslina i jako redovno i uredno brine o njima. S obzirom da mu je za obradu potrebno dosta poljoprivredne opreme, sagradio je jedan mali objekat koji služi isključivo za alat i za držanje poljoprivrednih strojeva, a sve to zato jer živi u Rovinju, a nekretnine se nalaze u mjestu Strpačići, kod Višnjana, pa je negdje morao odložiti alat i strojeve. Nikada mu nitko nije prigovorio to što je napravio. U objektu gdje je alat se ne živi, već on služi isključivo za alat i strojeve i u njemu nema ni struje ni vode. "

23.1. Iz iskaza svjedokinje proizlazi da je predlagatelj kupio i posadio masline na predmetnoj nekretnini pred 20-ak godina, i da je izgradio gospodarski objekt isključivo za držanje alata i strojeva, sve svojim sredstvima.

24. Svjedok Zoran Zanini iskazao je: "Meni je poznato, s obzirom da sam sin predlagatelja, da otac ima na području Višnjana, gdje je i rođen, u vlasništvu nekretnine, koje redovno odlazi obrađivati pa tako i predmetnu nekretninu. Moj otac je negdje sredinom 2000.-tih godina počeo saditi masline, među ostalim i na predmetnoj nekretnini, u više faza, kroz par godina i redovno brine o njima i održava ih urednim. Masline koje je zasadio i koje smo mu mi pomagali zasaditi kupio je on osobno. Također je doveo i vodu za navodnjavanje tih maslina. S obzirom da ih ima puno morao se pobrinuti da negdje odloži alat i traktor, s obzirom da živi u Rovinju, a nekretnine su u Višnjanu odnosno mjestu Strpačići. U objektu nema ni struje ni vode i služi isključivo za poljoprivrednu opremu. Otac mi nikada nije govorio da bi ga itko smetao ili da bi se

protivio što je zasadio masline ili izgradio objekat. Negdje u istom razdoblju je napravljen i objekat, kojeg je otac kasnije legalizirao. "

24.1. Iz iskaza svjedoka proizlazi da predlagatelj 2000-tih godina kupio i počeo saditi masline na predmetnoj nekretnini te doveo vodu za navodnjavanje maslina i izgradio gospodarski objekt osobnim sredstvima.

25. Predlagatelj Guido Zanini iskazao je: "Ja sam stranka u postupku pa sam imao mogućnosti slušati iskaze svih svjedoka i u cijelosti potvrđujem da sve što su iskazali je točno. Zaista sam sve to ja napravio uz pomoć svoje obitelji, bez ikakvih pomoći drugih. Predmetna nekretnina sa svim mojim ostalim nekretninama, kojih sam vlasnik, čine jednu jedinstvenu kompletnu cjelinu i zato sam ja predložio razvrgnuće isplatom, a RH po svojim predstavnicima se i usuglasila da se razvrgnuće provede isplatom. Međutim, s obzirom da sam ja osobno o svom trošku i kupio i posadio masline i da ih jedini obrađujem, kao što sam i sam kupio materijal za objekt koji je na predmetnoj nekretnini, te sagradio objekt, smatram da RH nema pravo tražiti vrijednost onoga što sam ja osobno uložio, a to je za masline i objekat."

25.1. Iz iskaza predlagatelja proizlazi da je on osobno, uz pomoć svoje obitelji, kupio nasade maslina, zasadio ih, doveo vodu za navodnjavanje, kao poljoprivredni priključak vode, da je izgradio gospodarski objekt za držanje poljoprivredne opreme, da je nositelj OPG-a.

26. Sud je u cijelosti prihvatio iskaze svjedoka i predlagatelja, jer su njihovi iskazi uvjerljivi, logični, sukladni vezano za meritum ove pravne stvari.

27. Sud je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje, te procjenu svih vještaka vjerodostojnim, jer su isti izrađeni stručno, objektivno i u skladu s pravilima struke.

28. Prema čl. 47. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/15, 94/17 dalje: ZV) suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasništva ako je moguće i dopušteno.

29. Prema čl. 49. st. 4. ZV-a ako se suvlasnici ne mogu sporazumjeti o bilo kojem pitanju razvrgnuća, svaki može zahtijevati da o tome odluči sud.

30. Prema čl. 50. st. 1. ZV-a kada 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. Prema st. 2. istog članka ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu st. 1. ovog članka, sud će djeljive nekretnine dijeliti geometrijski. Prema st. 4. istog članka ako dioba iz st. 2. ovog članka nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost, sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće).

31. Prema čl. 51. st. 1. ZV-a suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom, ili ako učini vjerojatnim da za to postoji osobito valjan 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. Prema st. 3. istog članka suvlasnici čiji su suvlasnički dijelovi zajedno barem 9/10 dijela, ne moraju činiti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog iz st. 1. ovog članka.

32. Suvlasnički dio predlagatelja i protustranke na predmetnoj nekretnini iznosi $\frac{1}{2}$ dijela svakog od njih, a s obzirom da je protustranka suglasna s prijedlogom za razvrgnuće isplatom, sud je razvrgnuo suvlasničku zajednicu isplatom te odlučio kao u toč. I izreke ovog rješenja. Sud je uzeo u obzir da je isključivo predlagatelj sam svojim sredstvima financirao kupnju nasada maslina te iste posadio, kako na svojim nekretninama tako i na predmetnoj nekretnini na kojoj je suvlasnik u $\frac{1}{2}$ dijela. Predlagatelj je sam i svojim sredstvima izgradio predmetni gospodarski objekt za kojeg je ishodio i rješenje o izvedenom stanju (prema geodetskom snimku izgrađenom najkasnije 2013.). Nadalje, sud je uzeo u obzir da je predmetna nekretnina u kompleksu sa preostalim nekretninama koje su u predlagateljevom samovlasništvu, da je predlagatelj brižan poljoprivrednik, nositelj OPG-a, da uredno i svrsishodno obrađuje sve nekretnine pa tako i predmetnu nekretninu, da je maslinik uredno njegovan uz primjenu pune agrotehnike i s obzirom na sve navedeno sud smatra da prilikom procjene predmetne nekretnine odnosno kod dosuđenja iznosa kojeg je predlagatelj dužan platiti protustranku treba umanjiti početnu ukupnu vrijednost predmetne nekretnine glede povećanja vrijednosti nekretnine koje se odnosi na nasade maslina i na objekt izgrađen na predmetnoj nekretnini. S obzirom da se radi o nekretnini koja ima status poljoprivrednog zemljišta te da je vještak gospodarske struke prilikom procjene vrijednosti zemljišta uzeo u obzir cijelu nekretninu pa tako i zemljište ispod objekta, te da je procijenio da je tržišna vrijednost zemljišta 60.390,50 eura, sud je s obzirom da je protustranka suvlasnik u $\frac{1}{2}$ dijela, naložio predlagatelju da isplati protustranci iznos od 30.195,25 eura.

33. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u točki I izreke Rješenja.

34. Temeljem odredbe čl. 51. st. 2. ZV-a protustranka ima do isplate iznosa iz točke Ib založno pravo na predmetnoj nekretnini, pa je riješeno kao u točki II izreke Rješenja.

35. Po pravomoćnosti ovog Rješenja predlagatelj ima pravo izvršiti uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige predmetne nekretnine na svoje ime, u cijelosti.

36. Odredba čl. 54. ZV-a propisuje da troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drugačije. Odredba čl. 32. Zakona o izvanparničnom postupku (NN 59/23) propisuje pravila o nakadi troškova, pa tako je propisano da će sud o naknadi troškova odlučiti na temelju određenog zahtjeva stranaka uzimajući u obzir sve okolnosti slučaja. U postupcima u kojima su sudjelovale stranke sa suprotnim interesima da će o naknadi troškova sud odlučiti uz odgovarajuću primjenu odredaba Zakona o parničnom postupku (Sl. list SFRJ 4/1977, 36/1977, 36/1980, 6/1980, 69/1982, 43/1982, 58/1984, 74/1987, 57/1989, 20/1990, 27/1990, 35/1991, Narodne novine broj 53/1991, 91/1992, 112/199, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 85/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/22, 114/22, 155/2023 dalje: ZPP).

Zatim je propisano da je neovisno o ishodu postupka, stranka koja je uzrokovala troškove drugoj strani svojom krivnjom ili slučajem koji se toj stranci dogodio da je dužna naknaditi troškove. O naknadi troškova koji se odnose na ostvarivanje zajedničkih interesa svih stranaka da će odlučiti razmjerno udjelima stranaka u predmetu ako se ti udjeli ne mogu utvrditi da se troškovi dijele na jednake dijelove, a u svim ostalim slučajevima da svaka strana snosi svoje troškove. Primjenom navedenih odredbi sud je odlučio kao u toč. V izreke ovog Rješenja.

36.1. Ukupni troškovi ovog postupka jesu trošak suda – očevida (suca i zapisničara) 49,48 eura te trošak mjerničkog vještaka 194,00 eura, trošak gospodarskog vještaka 776,25 eura i trošak graditeljskog vještaka 1.500,00 eura, a što sveukupno iznosi 2.519,73 eura. ½ navedenog iznosa iznosi 1.259,87 eura.

37. Slijedom svega naprijed navedenog riješeno je kao u izreci.

U Poreču – Parenzo 8. srpnja 2026.

S u d a c :

mr. sc. Marčela Štefanuti

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog Rješenja dopuštena je žalba nadležnom Županijskom sudu, a podnosi se putem ovog suda, u roku od 15 dana od dana objave ovog Rješenja.

DNA:

1. Predlagatelj p.p.,
2. Protustranka p.p.

Broj zapisa: **9-3088a-7a9d9**

Kontrolni broj: **035b3-ebb8f-529bd**

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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.