Poslovni broj: P-577/2026-6

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb - Istok, Turinina 3

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 Novom Zagrebu, po sucu pojedincu Nives Grubišić Đogić, u pravnoj stvari tužitelja Marka Sinkovića, OIB: 28280464669, Zagreb, Albinijeva ulica 4, protiv tuženice Milosave Prelević, OIB: 84431285736, Australija, Kingswood, Victoria st. 141, zastupane po punomoćniku Domagoju Tomiću, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne rasprave zaključene 12. studenog 2026., u nazočnosti tužitelja i punomoćnika tuženice, 19. studenog 2026.,

p r e s u d i o j e

I.) Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužitelj Marko Sinković stekao pravo vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk.ul. 20423 k.o. Zaprudski otok, i to zk.č.br. 2383, Albinijeva ulica, dvorište i stambena zgrada, Zagreb, Albinijeva ulica 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 i 16, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – stan broj 42 na IV. (četvrtom) katu lijevo, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, predsoblja, lođe i drvarnice, u ukupnoj površini od 57,25 m², Albinijeva 4, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, etažno vlasništvo E-48, u ukupnom suvlasničkom udjelu od 3/4 dijela, odnosno u daljnjem suvlasničkom udjelu od 1/4 dijela pored već upisanog suvlasničkog udjela na ime tužitelja od 1/2 dijela, a što je tuženica Milosava Prelević dužna priznati tužitelju i izdati valjanu tabularnu ispravu podobnu za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva na ime i u korist tužitelja u roku od 15 dana, a koju će u slučaju neizdavanja zamijeniti ova presuda.“

II.) Nalaže se tužitelju Marku Sinkoviću naknaditi tuženici Milosavi Prelević troškove parničnog postupka u iznosu od 500,00 EUR, sa zateznom kamatom tekućom od 19. studenog 2026. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem referentne kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa na snazi 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa na snazi 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je podnio tužbu ovom sudu 18. svibnja 2026. protiv tuženika radi utvrđenja prava vlasništva na 1/4 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 20423 k.o. Zaprudski otok, etažno vlasništvo E-48 i izdavanja tabularne isprave. Navodi da je u postupku razvrgnuća suvlasništva poslovni broj R1-178/2025 upućen na pokretanje parnice radi utvrđenja suvlasničkih omjera. Ističe da u predmetnom stanu živi s roditeljima od 2018., da podmiruje režijske i druge troškove te da mu stan predstavlja dom, zbog čega smatra da bi prodaja nekretnine ugrozila njegovo pravo na dom.

2. Tuženica u odgovoru na tužbu osporava tužbeni zahtjev u cijelosti. Navodi da je svoj suvlasnički dio naslijedila od roditelja, dok je tužitelj suvlasnički dio stekao darovanjem od svoje majke. Smatra da tužitelj nije naveo pravni temelj stjecanja dodatnog suvlasničkog dijela niti osnovu za izdavanje tabularne isprave, a da navodi o stanovanju, plaćanju režija i pravu na dom nisu odlučni u parnici radi utvrđenja vlasništva. Prigovara i vrijednosti predmeta spora od 1.330,00 EUR, predlažući da se ista odredi u iznosu od 90.000,00 EUR uz pozivanje na oglas o prodaji usporedne nekretnine.

3. Sud je pročitao zemljišnoknjižni izvadak (list 11-12), rješenje ovog suda poslovni broj R1-178/2025-3 od 17. travnja 2026. (list 13-15) i oglas sa stranice Njuškalo (list 16-19).

4. Sud nije izveo dokaz saslušanjem stranaka jer odlučne činjenice nisu sporne te je takav dokaz nepotreban za donošenje odluke.

5. Na temelju tako provedenog postupka, cijeneći dokaze pojedinačno i u njihovoj međusobnoj povezanosti, u smislu članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25 – dalje: ZPP), sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

6. Predmet spora je zahtjev za utvrđenje da je tužitelj vlasnik dodatne 1/4 suvlasničkog dijela stana, preko 1/2 dijela na kojem je već upisan kao suvlasnik.

7. Među strankama nije sporno da su u zemljišnim knjigama za predmetni stan, etažno vlasništvo E-48, upisani tužitelj i tuženica, svaki u 1/2 dijela. Nije sporno da je tuženica zatražila razvrgnuće suvlasništva u izvanparničnom postupku, a da je rješenjem R1-178/2025-3 od 17. travnja 2026. taj postupak prekinut i tužitelj upućen na pokretanje parnice radi utvrđenja suvlasničkih omjera, jer je u tom postupku osporavao zemljišnoknjižno stanje.

8. Međutim, tužitelj je na pripremnom ročištu održanom 12. studenog 2026., iako je ostao kod tužbe i postavljenog tužbenog zahtjeva, izričito naveo da njegov suvlasnički dio iznosi upravo onoliko koliko je upisano u zemljišnim knjigama, odnosno 1/2. Nakon upozorenja suda na razlog zbog kojeg je upućen na ovu parnicu izjavio je da je voljan razvrgnuti suvlasništvo sukladno upisanim omjerima, i to diobom isplatom tako da tuženici isplati primjeren iznos za njezin suvlasnički dio.

9. Takvim očitovanjem tužitelj je sam osporio činjeničnu tvrdnju na kojoj temelji postavljeni tužbeni zahtjev, odnosno da mu pripada suvlasnički dio veći od zemljišnoknjižno upisanih 1/2. Njegova naknadno iskazana želja da ostane u stanu i isplati tuženicu ne predstavlja tvrdnju o stjecanju dodatnog suvlasničkog dijela, nego prijedlog načina razvrgnuća postojećeg suvlasništva. Navedeno ne može biti osnova za utvrđenje vlasništva na dodatnoj 1/4 dijela.

10. U smislu članka 36. i članka 37. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17 – dalje: ZVDSP), suvlasništvo postoji kada više osoba ima pravo vlasništva iste stvari u idealnim dijelovima. Za zahtijevano utvrđenje prava vlasništva na dodatnom suvlasničkom dijelu mora postojati činjenična i pravna osnova stjecanja. Tužitelj takvu osnovu nije iznio, a svoje navode o većem suvlasničkom dijelu izričito je opovrgnuo na ročištu.

11. Jednako tako, pozivanje na pravo na poštovanje doma iz članka 8. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljenih sloboda ("Narodne novine – Međunarodni ugovori" broj 18/97,6/99,14/02,13/03,9/05,1/06,2/10;dalje: Konvencija) nema odlučnog utjecaja na predmet ovog spora. Zaštita prava na dom može biti relevantna pri ocjeni određenog zadiranja u korištenje doma i njegove razmjernosti, no u ovoj parnici nije postavljen zahtjev za zaštitu posjeda, sprječavanje iseljenja, za odgodu ili način razvrgnuća suvlasništva, nego isključivo zahtjev za utvrđenje vlasništva dodatne 1/4 dijela. Sud je vezan sadržajem zahtijevane pravne zaštite i ne može umjesto tog zahtjeva odlučivati o drugoj vrsti zaštite koju tužitelj nije zatražio.

12. Sud je na pripremnom ročištu odbio prigovor tuženice na vrijednost predmeta spora. Tuženica je već u odgovoru na tužbu pravodobno prigovorila vrijednosti predmeta spora koju je tužitelj naznačio u iznosu od 1.330,00 EUR, smatrajući da ona treba iznositi 90.000,00 EUR jer se, prema dostavljenom oglasu, stanovi slične površine i lokacije nude po cijeni od približno 180.000,00 EUR. Prigovor nije osnovan.

13. Prema odredbi članka 40. stavka 2. ZPP-a, kada se tužbeni zahtjev ne odnosi na novčanu svotu, mjerodavna je vrijednost predmeta spora koju je tužitelj naznačio u tužbi. Odredbom stavka 3. istog članka propisano je da će sud, ako je tužitelj vrijednost predmeta spora očito suviše visoko ili suviše nisko naznačio, tako da se postavlja pitanje, među ostalim, prava na naknadu troškova postupka, po službenoj dužnosti ili na prigovor tuženika provjeriti točnost naznačene vrijednosti te rješenjem odrediti vrijednost predmeta spora.

14. Riječ je o nenovčanom deklaratornom zahtjevu za utvrđenje prava vlasništva na dodatnoj 1/4 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine. Stoga se vrijednost predmeta spora određuje prema pravilima članka 40. ZPP-a, pri čemu tržišna vrijednost nekretnine, odnosno njezina suvlasničkog dijela, ne predstavlja sama po sebi odlučan kriterij za određivanje vrijednosti predmeta spora. Takvo pravno shvaćanje izraženo je i u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-785/2010-2 od 6. srpnja 2011. i Rev-1031/08 od 6. listopada 2015., Županijskog suda u Varaždinu poslovni broj Gž-153/2026-2 od 23. veljače 2026. te Županijskog suda u Slavonskom Brodu poslovni broj Gž-511/2023.

15. Dostavljeni izvadak iz oglasnika za prodaju stana slične površine na usporedivoj lokaciji, sam za sebe, ne predstavlja vjerodostojan dokaz o tržišnoj vrijednosti nekretnine koja je predmet ovog postupka. Sudu nisu poznate karakteristike oglašene nekretnine u odnosu na predmetnu, njihovo stvarno stanje, stupanj uređenosti i opremljenosti, kao ni druge okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost. Osim toga, oglašena cijena predstavlja traženu, a ne nužno i ostvarivu tržišnu cijenu. Osobito je važno da predmet spora nije cijela nekretnina, pa niti tuženičin suvlasnički dio od 1/2, već idealni suvlasnički dio od ¼ za kojeg tužitelj tvrdi da mu pripada. Tržišna vrijednost takvog dijela ne mora biti razmjerna vrijednosti cijele nekretnine u isključivom vlasništvu, pa se ne može pouzdano utvrditi jednostavnim razmjernim izračunom na temelju oglašene cijene drugog stana.

16. Slijedom navedenog, tuženica svojim navodima i priloženim oglasom nije dovela u pitanje pravilnost naznačene vrijednosti predmeta spora u mjeri koja bi opravdala zaključak da je ona očito prenisko određena, zbog čega je sud na temelju članka 40. stavaka 2. i 3. ZPP-a odbio prigovor tuženice te je mjerodavna vrijednost predmeta spora naznačena u tužbi od 1.330,00 EUR.

17. Slijedom svega navedenog, tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva na dodatnoj 1/4 dijela i za izdavanje tabularne isprave valjalo je odbiti kao neosnovan te odlučiti kao u točki I. izreke.

18. Odluka o troškovima postupka temelji se na članku 154. stavku 1. i članku 155. ZPP-a i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/23) po kojoj vrijednost jednog boda iznosi 2,00 EUR. Budući da je tuženica uspjela u cijelosti, pripada joj naknada potrebnih parničnih troškova prema VPS-u od 1.330,00 EUR.

19. Tuženici se priznaje trošak sastava odgovora na tužbu u iznosu od 100 bodova (Tbr. 8/1) i zastupanje na ročištu 12. studenog 2026. u iznosu od 100 bodova (Tbr. 9/1), uvećano za PDV, sveukupno 500,00 EUR.

20. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 19. studenog 2026.

Sudac:
Nives Grubišić Đogić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave presude. Žalba se podnosi županijskom sudu putem ovoga suda.

DNA:
- tužitelju
- punomoćniku tuženice

NIVES GRUBIŠIĆ ĐOGIĆ

Elektronički potpisano: 19.11.2026T12:40:09 (UTC:2026-11-19T11:40:09Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 5d376fc2-b04a-4d84-8e8f-f4d4e0ae8277

Općinski sud u Novom Zagrebu

Broj zapisa: **9-30890-57958**

Kontrolni broj: **0ce5d-0cd39-e0a4b**

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 Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.