

Odluka:

GŽ 1674/2017-2

Zbirni podatci

Broj odluke: GŽ 1674/2017-2

Datum odluke: 14.01.2019

Vrsta odluke: Rješenje

Vrsta predmeta: Građanski - drugostupanjski

[Poveznica do dokumenta na portalu IUS-INFO](#)

Tekst

Republika Hrvatska
Županijski sud u Rijeci
Žrtava fašizma 7
51000 Rijeka

Poslovni broj GŽ-1674/2017-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Rijeci, OIB 22883124500, po sutkinji Heleni Vlahov Kozomara, u izvanparničnom predmetu predlagatelja H. O. iz K. N., OIB: ..., zastupanog po punomoćniku I. Š., odvjetniku iz S., protiv protustranke N. B. iz S., OIB: ..., zastupanog po punomoćniku Z. B., odvjetniku iz S. G., radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, odlučujući o žalbi predlagatelja podnesenoj protiv rješenja Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu poslovni broj R1-388/15 od 23. svibnja 2017., 14. siječnja 2019.

riješio je

Uvažanjem žalbe predlagatelja preinačuje se rješenje Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu poslovni broj R1-388/15 od 23. svibnja 2017. u točki III izreke i rješava:

Predlagatelj O. H. je dužan protustranci B. N. iz S., OIB: ..., isplatiti iznos od 60.221,90 kn (šezdesettisućadvjestodvadeset jedna kuna i devedeset lipa), u roku od 8 dana od pravomoćnosti ovog rješenja.

Obrazloženje

Rješenjem suda prvog stupnja u točki I izreke obustavljen je postupak u odnosu na č.zgr. 221/3 upisanu u zk.ul.br. 2135 k.o. S. G..

U točki II izreke razvrgnuta je suvlasnička zajednica na nekretnini stranaka u k.o. S. G. upisana u zk.ul.br. 6116 i to na č.zem. 3198/5 površine 83 m² na kojoj su uknjiženi K. B. ud. T. S. - za 31/360 dijela, H. O., K. N. - za 329/360 dijela isplatom tako da suvlasnički omjer K. B. ud. T. od 31/360 dijela u cijelosti pripadne predlagatelju H. O..

U točki III izreke predlagatelj H. O. dužan je protustranci N. B. isplatiti iznos od 130.027,78 kn u roku od 8 dana po

pravomoćnosti tog rješenja.

U točki IV izreke protustranka N. B. je na ime troškova postupka dužan naknaditi predlagatelju H. O. iznos od 471,51 kn u roku od 8 dana od pravomoćnosti tog rješenja.

U točki V izreke naloženo je zemljišnoknjižnom odjelu tog suda izvršiti uknjižbu prava vlasništva na č.zem. 3198/5 upisanu u zk.ul.br. 6116 k.o. H. u korist predlagatelja H. O. za 31/360 dijela, uz istovremeni izbris istoga prava sa imena K. B. ud. T. po pravomoćnosti tog rješenja a na prijedlog bilo koje stranke.

Protiv tog rješenja žali se predlagatelj i to u dijelu točke III izreke kojom je određeno da na ime razvrgnuća suvlasničke zajednice predlagatelj je dužan protustranci izvršiti isplatu preko iznosa od 60.221,90 kn i daljnji iznos od 69.805,88 kn do iznosa od 130.027,78 kn, zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

Bitnu povredu iz odredbe čl. 354. st. 2. toč. 11. u vezi s čl. 381. 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, 28/13 i 89/14 - dalje: ZPP) nalazi u tome što su razlozi o odlučnim činjenicama nejasni. U žalbi navodi da je 2004. postignut sporazum s protustrankom kao tadašnjim punomoćnikom svoje majke sada pok. K. B., kao protustrankom, u vezi kupnje njezinog suvlasničkog dijela k.č.br. 198/5 i k.č.br. 221/3 k.o. S. G. i to za iznos od 8.000,00 EUR, a što proizlazi iz navedenog Ugovora o kupoprodaji od 21. rujna 2004. i protustrankinog prijedloga za izmjenu i dopunu navedenog ugovora u kojem su potvrđuje da dogovorena cijena iznosi 8.000,00 EUR odnosno stavlja se primjedba da treba naglasiti da se radi o kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 8.000,00 EUR.

Navodi da protustranka kao punomoćnik sada pok. K. B. nikad nije dostavio potpisani kupoprodajni ugovor, i to je jedini razlog zbog kojeg navedeni iznos nije isplaćen prije izvršenih ulaganja, a krivnja za navedeno ne leži na predlagatelju. Navodi da je predlagatelj odmah, 2005. godine, pokrenuo postupak razvrgnuća isplatom koji je pred naslovnim sudom vodio pod poslovnim brojem R1-29/05, a kojem se protustranka protivila iz formalnih razloga, o čemu je predlagatelj upoznao sud na ročištu održanom 4. studenog 2014.

Navodi da procjena vještaka T. iz E. od 20. svibnja 2016. u visini tržišne vrijednosti 31/360 dijela protustrankinog suvlasničkog dijela predmetne k.č.br. 3198/5 k.o. S. G. prije predlagateljjevog preuređenja, koja procjena vrijednosti iznosi 60.221,90 kn apsolutno je realna te je gotovo istovjetna cijeni koja je bila dogovorena 2004. a koja nije isplaćena isključivo zbog radnji protustranke.

Tvrdi da protustranka nema nikakvi valjani pravni osnov potraživati povećanu vrijednost objekta u kojem je isključivo predlagatelj uložio znatna sredstva i time podigao vrijednost istog objekta koji se nalazi na k.č.br. 3198/5 k.o. S. G.. Navodi da protustranka i njegova prednica pok. K. B. nikada nisu bili u (su)posjedu predmetne nekretnine, nego su to bili isključivo pravni prednici predlagatelja, prodavateljica L. D., N. D., te M. P., a također ni protustranka N. B. kao ni njegova pravna prednica pok. K. B. nikad se nisu usprotivili predlagateljevom uvođenju u isključivi posjed, niti su se ikada usprotivili preuređenju objekta koji se nalazi na k.č.br. 3198/5 k.o. S. G., iako su o svemu imali saznanja, a što je uostalom razvidno iz međusobnih pregovora o kupoprodaji koji su rezultirali suglasnošću stranaka o svim bitnim sastojcima kupoprodaje, predmetu i cijeni. Obzirom na sve okolnosti slučaja, predlagatelj smatra da je sud trebao na odgovarajući način primijeniti odredbu čl. 153. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 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, 94/17 - dalje: ZV), te odrediti naknadu protustranci prema vrijednosti suvlasničkog dijela prije ulaganja predlagatelja koji je rezultirao više nego dvostrukim uvećanjem vrijednosti nekretnine.

Predlaže u pobijanom dijelu rješenje suda prvog stupnja preinačiti na način da se odredi na ime razvrgnuća suvlasničke zajednice na č.zem. 1398/5 k.o. S. G. da je predlagatelj dužan protustranci isplatiti iznos od 60.221,90 kn uz ukidanje obveze predlagatelja na isplatu daljnjeg iznosa od 69.805,88 kn do iznosa od 130.027,78 kn, podredno u tom dijelu ukinuti rješenje i predmet vratiti sudu prvog stupnja na ponovan postupak.

Žalba je osnovana.

Donošenjem pobijanog rješenja nije počinjena bitna povreda iz odredbe čl. 354. st. 2. toč. 11. u vezi s čl. 381. ZPP-a, a koji se ovdje primjenjuje pozivom na pravno pravilo iz paragrafa 21. bivšeg Zakona o sudskom izvanparničnom postupku iz 1934., a koji se primjenjuje pozivom na odredbu članka 2. Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. („Narodne novine“ broj 73/91) jer rješenje sadrži razloge o odlučnim činjenicama, koji nisu proturječni kako međusobno, tako ni stanju spisa, tako da je isto moguće ispitati.

Pazeći po službenoj dužnosti na postojanje neke druge od bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. u vezi čl. 381. ZPP-a, a koji se ovdje primjenjuje pozivom na pravno pravilo iz paragrafa 21. bivšeg Zakona o sudskom izvanparničnom postupku iz 1934. ovaj sud je utvrdio da donošenjem pobijanog rješenja nije počinjena ni jedna od tih povreda.

Sud prvog stupnja utvrđuje da su stranke suvlasnici nekretnine k.č.br. 3198/5 površine 83 m² upisane u zk.ul.br. 2135 k.o. S. G. i to predlagatelj u 329/360 dijela i prednica protustranke sada pok. K. B. u 31/360 dijela. U odnosu na istu utvrđuje da se ne radi o vrtu već o potpuno renoviranom i završenom građevinskom objektu, kući i okućnici koja ima prizemlje, kat i stambeno potkrovlje.

Iz nalaza i mišljenja vještaka utvrđuje da je predmetna nekretnina na dan očevida procijenjena na iznos od 1.510.000,00 kn, pa iznos od 130.027,78 kn odgovara suvlasničkom dijelu protustranke. Prema fotografijama koje je predlagatelj priložio u spis, a koje prikazuju istu nekretninu prije renoviranja vještak je odredio i vrijednost suvlasničkog dijela protustranke iste nekretnine prije no što je predlagatelj preuredio i to iznosi 60.221,90 kn.

Sud prvog stupnja prihvaća nalaz i mišljenje vještaka te utvrđuje da bi sukladno suvlasničkim udjelima protustranci pripadalo pravo na isplatu iznosa od 130.027,78 kn.

Naime, odluku o razvrgnuću donosi pozivom na odredbu iz čl. 51. ZV-a uz obrazloženje da predlagatelj od protustranke nije dobio dozvolu za renoviranje, da je ulaganjem u nekretninu istu osposobio za stanovanje i da kuću koristi za vlastite potrebe već duže vrijeme, najmanje od podnošenja prijedloga, pa smatra da predlagatelj ima osobito ozbiljan razlog da mu nekretnina pripadne u cijelosti, a protustranci isplati iznos od 130.027,78 kn.

Osnovano se žalbom upire na pogrešan zaključak suda prvog stupnja o irelevantnosti za ovaj postupak ulaganja izvršenih od strane predlagatelja.

Prema odredbi čl. 51. ZV-a suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom ili ako je učinio vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog, pa će sud odrediti da mu pripadne stvar u cijelosti a da on ostalim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima (st. 1.). U slučaju iz st. 1. ovog članka ostali suvlasnici imaju do isplate založno pravo na stvari koja je pripala tražitelju razvrgnuća.

Ne isplati li ih u roku oni mogu zahtijevati ispunjenje ili naplatom iz vrijednosti zaloga, a mogu tražiti da se poništi odluka o razvrgnuću isplatom (st. 2.). Suvlasnici čiji su suvlasnički dijelovi zajedno barem 9/10, ne moraju učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog iz st. 1. ovog članka (st. 3.).

Po ocjeni ovog suda, a imajući u vidu činjenicu da predlagatelj suvlasnički dio na predmetnoj nekretnini iznosi 329/360 dijela, a pravne prednice protustranke K. B. iznosi 31/360 dijela i da se protustranka nije protivila predloženoj diobi, pravilno je sud prvog stupnja u takvim okolnostima dozvolio predlagatelju da se njegovom zahtjevu o načinu diobe udovolji.

Međutim, osnovana je žalbena tvrdnja predlagatelja da je vrijednost suvlasničkog udjela predlagatelja trebalo utvrditi prema stanju nekretnine u vrijeme "stjecanja" prije izvršenog preuređenja.

Točno je naime da u slučaju kada se ulaganja ne vrše po osnovi sporazuma o stjecanju vlasništva (suvlasništva)

onda suvlasnik koji je ulagao time ne stječe pravo suvlasništva razmjerno svom ulaganju.

Međutim, prema ocjeni ovog suda ovdje se radi o isplati (obveznom pravnom zahtjevu) razmjerno vrijednosti suvlasničkog dijela, pa ulaganja kojima je uvećana vrijednost nekretnine izvršena po jednom od suvlasniku bez suglasnosti drugog suvlasnika, imaju se uračunati tom suvlasniku, tako da vrijednost suvlasničkog dijela drugog suvlasnika koji nije izvršio ulaganja predstavlja razmjerni dio procijenjene vrijednosti nekretnine bez izvršenih ulaganja.

U konkretnom slučaju protustranka tijekom postupka osim što je isticala da bi isplatu njezinog suvlasničkog dijela trebalo izvršiti prema stanju nekretnine nakon preuređenja nije se izjasnio u pogledu izvršenih ulaganja, odnosno nije osporila da se radilo o preuređenju nekretnine u cijelosti, niti je argumentirano prigovorila nalazu i mišljenju vještaka, pa se može zaključiti da se radilo o staroj kamenoj kući koja je u cijelosti obnovljena po predlagatelju.

Dakle, imajući u vidu s jedne strane neznatan suvlasnički omjer protustranke u odnosu na suvlasnički dio predlagatelja kao i činjenicu da je predlagatelj u dugogodišnjem posjedu suvlasničke nekretnine i da je u cijelosti obnovio i uredio kuću i okućnicu, a koju činjenicu protustranka nije osporavala tijekom postupka, ovaj sud smatra da je predlagatelj u obvezi isplatiti protustranci iznos od 60.221,90 kn, što je razmjerno suvlasničkom dijelu protustranke prije obnavljanja i uređenja kuće i okućnice po predlagatelju.

Iz navedenih razloga valjalo je uvažanjem žalbe predlagatelja rješenje suda prvog stupnja preinačiti u točki III izreke na način kako je odlučeno u izreci ovog rješenja pozivom na odredbu iz čl. 380. toč. 3. ZPP-a.

Rješenje suda prvog stupnja u točkama I, II, IV i V izreke, kao nepobijano, ostaje neizmijenjeno.

U Rijeci 14. siječnja 2019.

Sutkinja
Helena Vlahov Kozomara v.r.

Za točnost otpravka - ovlašteni službenik
Svetlana Popović