



Republika Hrvatska
Općinski sud u Gospiću
Trg Alojzija Stepinca 3
53000 Gospić

Poslovni broj P-270/2026-11

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 Gospiću, po sucu Jurici Bakmazu, u građanskopravnoj stvari tužitelja Ante Asića, Lički Novi 172, Gospić, OIB: 92434569871, kojeg zastupa punomoćnik Silvije Petrović, odvjetnik u ZOU Nenad Škare i Silvije Petrović, Ulica 118. brigade HV-a br. 1, Gospić, protiv tuženice Mirjane Asiće, Ulica dr. Mile Starčevića 11, Gospić, OIB: 10493752494, koju zastupa punomoćnik Tihomir Vojvodić, odvjetnik u Gospiću, Kaniška 15, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, nakon održane glavne rasprave 24. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnik tužitelja, tuženice i punomoćnika tuženice, 25. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I. Razvrgava se suvlasnička zajednica na nekretnini k.č.br. 1123/4, ždralovac, kuća i dv., površine 295 m², upisane u zk. ul. broj 3529, k.o. Lički Novi, koja je suvlasništvo tužitelja u 22/24 dijela i tuženice u 2/24 dijela, na način da suvlasnički dio tuženice Mirjane Asiće, OIB: 10493752494, Mile Starčevića 11, Gospić, od 2/24 dijela, pripadne u cijelosti tužitelju Anti Asiću, OIB: 92434569871, Lički Novi 172, Gospić, a tužitelj je ovlašten po pravomoćnosti presude podnijeti prijedlog zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda radi provedbe upisa brisanja prava vlasništva sa imena tuženice u 2/24 dijela, na svoje ime, a zemljišnoknjižni odjel je dužan navedeno provesti.

II. Nalaže se tužitelju Anti Asiću da tuženici Mirjani Asiće isplati novčani iznos vrijednosti prema procjeni vještaka građevinske struke za njezin suvlasnički dio nekretnina iz toč. I. izreke ove presude od 2/24 dijela u iznosu od 2.699,99 eura (slovima:dvijetisućešestodevedesetdeveteuraidevedesetdevetcenta), u roku od 15 dana.

III. Tuženica Mirjana Asiće do isplate iznosa iz točke II. izreke ove presude, u svrhu osiguranja isplate tog iznosa ima založno pravo na nekretnini opisanoj pod točkom I. izreke presude, koje pravo je dužna sama upisati u zemljišnim knjigama, a zemljišnoknjižni odjel je dužan navedeno provesti.

IV. Nalaže se tuženici Mirjani Asić da tužitelju Anti Asiću nadoknadi troškove postupka u iznosu od 1.109,55 eura (slovima: tisuć i stotinu i pedeset pet centa), uvećane za zakonske zatezne kamate koje teku od 25. rujna 2026. do isplate, a koje se izračunavaju, 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, u roku od 15 dana.

V. U preostalom dijelu se zahtjev za naknadu troškova odbija.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 10. prosinca 2025. podnio tužbu radi razvrgnuća suvlasničke zajednice na k.č.br. 1122/1, 1123/3 i 1123/4, upisanima u ZK uložak broj 3529, k.o. Lički Novi isplatom. U tužbi navodi da je rješenjem ovog suda poslovni broj R1-55/2023 od 11. rujna 2025. obustavljen postupak u izvanparničnom postupku radi razvrgnuća suvlasničke zajednice naprijed navedenih nekretnina isplatom, a tužitelj je sa zahtjevom upućen u parnicu. Tuženica u izvanparničnom postupku nije izričito osporila suvlasničke omjere, niti se protivila dopunskom nalazu i mišljenju vještaka, a njezine primjedbe odnosile su se isključivo na navodna ulaganja, koja je sud cijenio kao neslaganje u pogledu suvlasničkih omjera. U izvanparničnom postupku provedeno je vještačenje u kojem je ovlašteni vještak vrijednost predmetnih nekretnina procijenio u ukupnom iznosu od 150.200,00 EUR. Kako je suvlasnički omjer tužene 2/24 dijela, tužitelj temeljem članka 51. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ima pravo na razvrgnuće isplatom. Tužitelj je prema procjeni vještaka dužan isplatiti tuženoj iznos od 12.516,66 EUR.

2. Tuženica u odgovoru na tužbu (str. 14. i 15. spisa) navodi da u izvanparničnom postupku nije osporavala suvlasničke omjere jer prema načelu povjerenja u zemljišne knjige stranke su upisane u suvlasničkim udjelima upravo onako kako je razvidno iz zk. stanja, a tuženica nije imala namjeru vršiti promjenu zk. stanja već samo aktualizirati ulaganja u predmetnu nekretninu, a koja ulaganja bi imala utjecaj na njenu poziciju tuženika i ovlasti za primjerenom isplatom upravo u odnosu na ulaganja u cijelu nekretninu, a ne samo svoj suvlasnički dio. Tuženica smatra da je prvenstveno bitno razlučiti relevantne činjenice koje se odnose na k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi, zbog toga što je kuća koja se nalazi na predmetnoj nekretnini izgrađena isključivo sredstvima bračnih drugova tj. tužene i sina tužitelja i nikako se ne može razvrgavati po principu odnosno na način kako to smatra tužitelj. Dakle, ukoliko je navedena nekretnina procijenjena na 32.400,00 eura u smislu bračne stečevine onda je ispravan način razvrgnuća u odnosu na istu da tuženoj tužitelj treba isplatiti ukupan iznos predmetne nekretnine jer je nakon smrti sina tužitelja zakonski nasljednik supruga, ovdje tužena i njezina djeca. U odnosu na katastarsku česticu k.č.br. 1122/1, k.o. Lički Novi, iznos ulaganja premašuje novčanu vrijednost na ime 2/24 suvlasničkog dijela tužene jer bi tim izračunom tuženoj pripalo 8.500 eura točnije 2/24 od procijenjene nekretnine. Na k.č.br. 1122/1, k.o. Lički Novi se nalazi kuća koju je izgradio tužitelj, a tužena i njen pokojni suprug su je za vrijeme trajanja bračne zajednice adaptirali na način da su uveli centralno grijanje, uredili dva sanitarna čvora, kompletno adaptirali kuhinju, stepenište od prizemlja do kata i dvije sobe na katu. Slijedom naprijed navedenoga tužena predlaže da sud nakon

provedenog dokaznog postupka razvrgne suvlasničku zajednicu na način da tuženjoj pripada iznos za cijelu k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi, a da je za k.č.br. 1122/1, k.o. Lički Novi pripadne iznos kako je to procijenjeno elaboratom građevinskog vještaka u iznosu od 8.500 eura.

3. Tijekom postupka su pročitani izvadak za ZK uložak br. 3529, k.o. Lički Novi (str. 6. i 5. spisa), rješenje ovog suda broj R1-55/2023-28 od 11. rujna 2025. (str. 7. – 9. spisa), ugovor o kreditu broj 2402006-1031262160/50404607-5106166849 od 30. kolovoza 2011. (str. 16. - 21. spisa), ugovor o kreditu broj HR9524020061031262160/50404607-5113927496 od 20. srpnja 2015. (str. 22. – 27. spisa), računi (str. 28. – 45. spisa), rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika Borisa Zdunića iz Gospića iza pok. Stjepana Asića broj O-1384/2019, UPP/OS-4/20202 od 11. veljače 2020. (str. 47. – 49. spisa), uvjerenje o prebivalištu za tuženicu (str. 53. spisa), pregledane su fotografije (str. 54 spisa), pročitani su tužba i odgovor na tužbu iz predmeta P-30/2023. ovog suda. (str. 55. – 58. spisa), pravomoćna presuda ovog sud broj P-30/2023-12 od 3. travnja 2026. (str. 79. – 83. spisa) i priklopljeni spis R1-55/2023.

4. Sud je već donio odluku o osnovanosti tužbenog zahtjeva u pogledu k.č.br. 1122/1 i 1123/3, k.o. Lički Novi djelomičnom presudom i rješenjem broj P-372/2025-7 od 13. ožujka 2026. (str. 61. – 66. spisa), tako da je u ovoj odluci ostalo samo odlučiti o osnovanosti tužbenog zahtjeva u pogledu k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi i odlučiti o troškovima postupak.

5. Tužbeni zahtjev je osnovan u pogled k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi.

6. U postupku nije sporno da su tužitelj i tuženica u suvlasničkoj zajednici na predmetnoj čestici u omjeru od 22/24 (tužitelj) prema 2/24 (tuženica) kako je upisano u zemljišnim knjigama. Nije sporno ni da k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi vrijedi 32,400,00 eura, kako je utvrdio vještak u predmetnu R1-55/2023.

7. U postupku je sporno treba li tužiteljici pripasti veći dio kod razvrgnuća isplatom zbog ulaganja u k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi, ali i predstavljala li ta nekretnina bračnu stečevinu tužiteljice jer je s pok. suprugom, sinom tužitelja, na toj čestici izgradila objekt.

8. Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom prvenstveno regulira čl. 51. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 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: ZV). Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom, ili ako učini 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 tom slučaju 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 naplatu iz vrijednosti zaloga, a mogu i tražiti da se poništi odluka o razvrgnuću isplatom. (st. 2.) Suvlasnici čiji su suvlasnički dijelovi zajedno barem devet desetina, ne moraju učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog iz st. 1. tog članka. (st. 3.)

9. Na pripremnom ročištu 9. ožujka 2026. je tuženice izjavila da suvlasnički omjeri na k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi, od 22/24 prema 2/24, nisu sporni, a koji tužitelju kao vlasniku koji ima više od 9/10 suvlasničkih dijelova daje pravo na razvrgnuće isplatom na temelju čl. 51. st. 1. i 3. ZV-a. Kontradiktorno toj tvrdnji, sud je obaviješten da je u tijeku parnični postupak pred ovim sudom koji se vodio u predmetu pod poslovnim brojem P-30/2023 za utvrđenje da k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi predstavlja tuženičinu bračnu stečevinu. Zbog toga je sud prekinuo postupak radi rješavanja prethodnog pitanja iz čl. 12. Zakona o parničnom postupku („Službeni list SFRJ“, br. 4/77, 36/77, 36/80, 6/80, 69/82, 43/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, „Narodne novine“, br. 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 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) jer bi u slučaju da je tuženica uspjela u postupku P-30/2023 tužba u ovom predmetu usmjerena na razvrgnuće suvlasničke zajednice na k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi postala bespredmetna jer bi tuženica bila samovlasnica te nekretnina. Prethodno pitanje je pravomoćno riješeno presudom ovog sud broj P-30/2023-12 od 3. travnja 2026. kojom je odbijen tužbeni zahtjev kojim se traži utvrđenje da k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi predstavlja bračnu stečevinu tuženice. Ovaj sud je vezan tom pravomoćnom odlukom (čl. 12. st. 1. ZPP-a), pa može nastaviti postupati u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na toj čestici.

10. Prethodno pitanje je riješeno u drugom postupku, pa je ovom sudu još jedino preostalo odlučiti ima li tuženica pravo na isplatu većeg dijela od onog koji odgovara njezinom suvlasničkom udjelu od 2/24 dijela prava vlasništva zbog ulaganja u tu nekretninu. Tvrdnja o ulaganju u gradnju garaže na toj nekretnini ne može utjecati na povećanje iznosa kojeg joj je tužitelj dužan platiti na ime isplate njezinog suvlasničkog dijela. Tuženica je ulagala u tuđu stvar, i njezin zahtjev za povrat ulaganja predstavlja obveznopравни zahtjev na temelju čl. 1111. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23 i 69/26, dalje: ZOO) koji propisuje da kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi. Međutim, takav zahtjev tuženica nije postavila u ovom postupku, već traži da sud razvrgne suvlasničku zajednicu na način da tuženoj pripadne iznos za cijelu k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi. To nije postavljen protutužbeni zahtjev, već je samo prigovor, što je sudu punomoćnik tuženice potvrdio na ročištu 9. ožujka 2026.

11. Zbog svega ranije obrazloženog sud nije izvodio dokaze saslušanjem svjedoka Alena Zorića, Pavla Serdara, Nikole Serdara, Ivica Serdara i Stipe Serdara jer su predloženi da svjedoče o tome da je tuženica zajedno sa svojim suprugom gradila garažu na k.č.br. 1123/4, k.o. Lički Novi, a što nije odlučno u ovoj parnici jer je time ne dira u suvlasnički omjer stranaka. Osim toga, svaka odluka o eventualnom povećanju iznosa kojeg bi tužitelj bio dužan platiti tuženici zbog tog ulaganja bi predstavljalo prekoračenje tužbenog zahtjeva i povredu čl. 2. st. 1. ZPP-a.

12. Tužitelj je u cijelosti uspio u parnici, pa ima pravo na naknadu troškova postupka u skladu 1 čl. 154. st. 2. ZPP-a.

13. Tužitelju se priznaje pravo na naknadu sljedećih troškova kao troškova potrebnih za vođenje parnice u skladu s čl. 155. st. 1. ZPP-a:

- nagrada za sastavljanje tužbe od 200,00 eura, u skladu s Tbr. 7. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“, br. 138/23 i 107/25, dalje: Tarifa), uvećano za PDV 250,00 eura,
- nagrada za pristup ročištima 9. ožujka 2026. i 24. rujna 2026. od 200,00 eura po ročištu, u skladu s Tbr. 9. 1. u vezi s Tbr. 7. 1. Tarife, ukupno 400,00 eura, uvećano za PDV 500,00 eura
- trošak pristojbe na tužbu od plaćenih 85,81 eura, dok se u preostalom dijelu do zatraženih 144,62 eura odbija, te
- trošak pristojbe na presudu od 144,62 eura,

pa je ukupni priznati trošak tužitelju po ZPP-u 980,43 eura.

14. Osim toga, tuženiku se priznaje i trošak vještačenja u izvanparničnom postupku kojeg je predujmio u ukupnom iznosu od 1.549,48 eura. Međutim, iako je tužitelj tražio da mu se plati 50,00 % tog iznosa, u tom se postupku primjenjivao čl. 54. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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: ZV) koji propisuje da troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drukčije. Taj trošak je trošak izvanparničnog, a ne parničnog postupka, pa se na njega ne primjenjuje ZPP, već odredba o trošku ZN-a. Tuženica je u ovom postupku suvlasnica nekretnina u 2/24 dijela, pa je dužna platiti i samo toliki dio troška vještačenja, odnosno 129,12 eura. Kad se tome pridoda raniji priznati trošak od 980,43 eura, ukupno je tužitelju dužna nadoknaditi 1.109,55 eura.

15. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Gospiću 25. rujna 2026.

Sudac
Jurica Bakmaz

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa presude. Ako stranka nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Žalba se podnosi putem ovoga suda, pisano, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku, a o žalbi odlučuje županijski sud.

Broj zapisa: **9-3088d-aac3b**

Kontrolni broj: **0bd87-90d33-968b1**

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 Gospiću** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.