



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Vukovaru
Vukovar, Županijska br. 31

Poslovni broj: R1-111/2025-17

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

RJEŠENJE

Općinski sud u Vukovaru, po sucu pojedincu Đuri Drušku, u pravnoj stvari I-predlagatelja Dragana Strgara, OIB: 59736430739, Vojnička 5/11, Sombor, Republika Srbija i II-predlagateljice Marije Gunjević, OIB: 27624802904, Ulica kralja Tomislava 40, Dobrovac, Lipik, koje zastupa punomoćnik Hrvoje Alagić, odvjetnik u Vukovaru, J. J. Strossmayera 14 C, protiv protustranke DONATELA j.d.o.o. u stečaju, OIB: 53741957451, Dr. Franje Tuđmana 30, Vukovar, kojega zastupa stečajni upravitelj Zdravko Grubeša, OIB: 38584131681, Zagrebačka 8A, Piškorevci, izvanraspravno, 9. lipnja 2026.,

riješio je

I. Razvrgava se suvlasnička zajednica na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskoga suda u Vukovaru, zemljišnoknjižni odjel Ilok, k. o. Lovas, zk. ul. br. 4351 i to: k. č. br. 76, u naravi Kovači vinograd, površine 829 m², k. č. br. 77, u naravi Kovači oranica, površine 1.007 m², k. č. br. 277, u naravi U mjestu oranica, površine 1.251 m² te k. č. br. 311, u naravi Lišće oranica, površine 22.217 m², ukupne površine 25.304 m², na kojoj je I-predlagatelj Dragan Strgar, OIB: 59736430739, Vojnička 5/11, Sombor, Republika Srbija suvlasnik u 5/42 dijela, II-predlagateljica Marija Gunjević, OIB: 27624802904, Ulica kralja Tomislava 40, Dobrovac, Lipik suvlasnik u 5/42 dijela, a protustranka DONATELA j.d.o.o. u stečaju, OIB: 53741957451, Dr. Franje Tuđmana 30, Vukovar suvlasnik u 32/42 dijela, tako što će se nekretnina prodati na javnoj dražbi, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće).

II. Nalaže se protustranci DONATELA j.d.o.o. u stečaju, OIB: 53741957451, Dr. Franje Tuđmana 30, Vukovar, da I-predlagatelju Draganu Strgaru, OIB: 59736430739, Vojnička 5/11, Sombor, Republika Srbija i II-predlagateljici Mariji Gunjević, OIB: 27624802904, Ulica kralja Tomislava 40, Dobrovac, Lipik, naknadi trošak izvanparničnoga postupka u iznosu od 99,98 € (slovima: devedeset devet eura i devedeset osam centi), sve u roku od 15 (slovima: petnaest) dana.

III. Odbija se kao neosnovan preostali dio zahtjeva I-predlagatelja Dragana Strgara, OIB: 59736430739, Vojnička 5/11, Sombor, Republika Srbija i II-predlagateljice Marije Gunjević, OIB: 27624802904, Ulica kralja Tomislava 40, Dobrovac, Lipik, za naknadu troška ovoga izvanparničnog postupka u iznosu od 882,43 € (slovima: osamsto osamdeset dva eura i četrdeset tri centa).

Obrazloženje

1. Predlagatelji su podnijeli ovome sudu 29. siječnja 2025. prijedlog radi razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina sudskom prodajom.

2. Predlagatelji u prijedlogu navode kako slijedi: "Predlagatelj i protustranke su suvlasnici nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Vukovaru, Zemljišnoknjižni odjel Ilok, k.o. Lovas, zk.ul. 4351, i to: - k.č.br. 76, u naravi KOVAČI VINOGRAD sa 829 m², - k.č.br. 77, u naravi KOVAČI ORANICA sa 1007 m², - k.č.br. 277, u naravi U MJESTU ORANICA sa 1251 m², - k.č.br. 311, u naravi LIŠĆE ORANICA sa 22217 m², sveukupne površine 25304 m², i to: - I-Predlagatelj u 5/42 dijela, - II-Predlagatelj Marija Gunjević u 5/42 dijela i - Protustranka Donatela j.d.o.o. u 32/42 dijela. Predlagatelji imaju pravni interes za razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina jer između njih i protustranke nije moguć dogovor oko zajedničkog korištenja predmetne nekretnine. Predlagatelj smatra da bi zbog naprijed navedenih razloga bila najsvrhovitija civilna dioba predmetne nekretnine, na način da se nekretnina proda na sudskoj javnoj dražbi, a polučena protuvrijednost podijeli sukladno njihovim suvlasničkim dijelovima. Geometrijska dioba čestice nije moguća, a budući da je odredbom čl. 83. st. 4. Zakona o poljoprivrednom zemljištu određeno da se poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja ne može geodetskim elaboratima dijeliti na katastarsku česticu površine manje od 1 ha, osim u slučaju izdvajanja poljoprivrednog zemljišta radi izgradnje infrastrukturnih i drugih građevina određenih propisom kojim se uređuje prostorno uređenje i osim u slučaju nasljeđivanja. Kako su stranke suvlasnici na navedenoj nekretnini, to predlagatelj predlaže da sud, odredi vještačenje po vještaku građevinske struke temeljem kojeg će se utvrditi postoji li mogućnost geometrijske diobe nekretnine, te kolika je tržišna vrijednost nekretnine. Sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kada nije moguća geometrijska dioba nekretnine, sud će odrediti da se ista proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, te da se iznos dobiven prodajom podjeli suvlasnicima razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće), pa s obzirom na izneseno, predlažemo da Općinski sud u Vukovaru nakon provedenog postupka donese slijedeće rješenje: razvrgava se suvlasnička zajednica nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Osijeku, Općinskog suda u Vukovaru, Zemljišnoknjižni odjel Ilok, k.o. Lovas, zk.ul. 4351, i to: - k.č.br. 76, u naravi KOVAČI VINOGRAD sa 829 m², - k.č.br. 77, u naravi KOVAČI ORANICA sa 1007 m², - k.č.br. 277, u naravi U MJESTU ORANICA sa 1251 m², - k.č.br. 311, u naravi LIŠĆE ORANICA sa 22217 m², sveukupne površine 25304 m², civilnom diobom, na način da se ista ima prodati na javnoj dražbi, a dobiveni iznos podijeliti suvlasnicima razmjerno suvlasničkim dijelovima."

3. Dana 17. srpnja 2025. u ovome predmetu je održano ročište, na koje je pristupio punomoćnik predlagatelja, dok za uredno pozvanoga tuženika nije pristupio nitko.

4. Na navedenome ročištu usvojen je dokazni prijedlog predlagatelja za provedbu građevinskoga vještačenja po stalnome sudskom vještaku građevinske struke na okolnost je li predmetnu nekretninu moguće podijeliti geometrijski, a da joj se znatno ne umani vrijednost i koliko iznosi tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

5. Stalni sudski vještak građevinske struke Mario Stjepanović iz Vinkovaca je 22. prosinca 2025. u spis dostavio nalaz i mišljenje, u kojem je naveo da se predmetna nekretnina može geometrijski podijeliti, a da se pri tome značajno ne umani njezina tržišna vrijednost te da vrijednost predmetne nekretnine iznosi 33.940,00 €.

6. Podneskom od 13. veljače 2026. predlagatelji su predložili nadopunu vještačenja, jer se radi o poljoprivrednome zemljištu izvan građevinskoga područja, gdje je zabranjeno stvarati čestice manje od 1 ha pa predmetnu nekretninu nije moguće geometrijski podijeliti.

7. Vještak Mario Stjepanović je u podnesku od 22. veljače 2026. naveo kako ostaje pri tržišnoj vrijednosti nekretnine, no da istu nije moguće geometrijski podijeliti.

8. Podneskom od 25. ožujka 2026. predlagatelji su naveli kako nemaju primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka.

9. Dana 9. lipnja 2026. u ovoj pravnoj stvari održano je ročište, na kojemu je saslušan građevinski vještak Mario Stjepanović, koji je izjavio kako slijedi: "U cijelosti ostajem kod uređenog pisanog nalaza i mišljenja dostavljenog ovom sudu. Nadalje navodim kako je predmetni nalaz i mišljenje u cijelosti i potpun i točan te nalazu i mišljenju nemam ništa drugoga za dodati.". Punomoćnik predlagatelja nije iznio primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka. Uredno pozvana protustranka nije pristupila ročištu.

10. Prijedlog je osnovan.

11. U svezi prijedloga treba poći od odredbe članka 50. 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. i 152/14., dalje: Zakon o vlasništvu), koja 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 pravom na razvrgnuće isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnoga posla ili zakona (stavak 1.). Ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu stavka 1. ovoga članka, sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski (stavak 2.). Prigodom geometrijske diobe nekretnine sud može osnovati služnost i stvarni teret na ostalim njezinim dijelovima, ako je to nužno za uporabu ili iskorištavanje dijela koji se diobom odvaja (stavak 3.). Ako dioba iz stavka 2. ovoga članka nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost, sud će odlučiti da se stvar proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće) (stavak 4.).

12. Prema tome, kako su predlagatelji u prijedlogu za razvrgnuće suvlasništva zatražili civilno razvrgnuće, a kako je stalni sudski vještak za građevinarstvo utvrdio da se predmetna nekretnina ne može geometrijski podijeliti, a da se pri tome značajno ne umanjuje njezina tržišna vrijednost, primjenom odredbe članka 50. stavka 4. Zakona o vlasništvu, sud je odredio da se predmetna nekretnina proda na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeli razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće), slijedom čega je odlučeno kao u izreci ovoga rješenja pod točkom I.

13. Predlagatelji su zahtijevali trošak postupka u ukupnome iznosu od 982,41 €.

14. Prema odredbi članka 32. Zakona o izvanparničnome postupku (Narodne novine, broj: 59/23., dalje: ZIPP) sud će o naknadi troškova odlučiti na temelju određenoga zahtjeva stranaka uzimajući u obzir sve okolnosti slučaja (stavak 1.). U postupcima u kojima su sudjelovale stranke sa suprotnim interesima sud će o naknadi troškova odlučiti uz odgovarajuću primjenu odredaba zakona kojim se uređuje parnični postupak, osim ako drukčije ne bi nalagali razlozi pravičnosti (stavak 2.). Stranka je dužna neovisno o ishodu postupka naknaditi drugoj stranki troškove koje je uzrokovala svojom krivnjom ili slučajem koji se dogodio toj stranki (stavak 3.). Sud će o naknadi troškova koji se odnose na ostvarivanje zajedničkih interesa svih stranaka odlučiti

razmjerno udjelima stranaka u predmetu postupka, a ako se takvi udjeli ne mogu utvrditi, troškovi se dijele na jednake dijelove (stavak 4.). U ostalim slučajevima svaka stranka snosi svoje troškove (stavak 5.).

15. Sukladno odredbi članka 54. Zakona o vlasništvu troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuju drukčije.

16. Odluka o trošku postupka temelji se na odredbi članka 54. Zakona o vlasništvu i odredbi članka 32. stavka 4. ZIPP-a, prema kojim odredbama će sud o troškovima postupka odlučiti sukladno suvlasničkim omjerima stranaka, s tim da stranke imaju pravo samo na nužne (materijalne) troškove.

17. Predlagatelji su u troškovniku zatražili trošak sastava prijedloga za razvrgnuće suvlasničke zajednice, trošak pristupa ročištima te trošak sastava podnesaka, sve po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u ukupnome iznosu s PDV-om – 562,50 €, materijalni trošak plaćenoga predujma za građevinsko vještačenje u iznosu od 400,00 € te trošak sudske pristojbe na prijedlog u iznosu od 6,64 € i na rješenje u iznosu od 13,27 €, sukladno odredbi Tbr. 5.1. i 5.2. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine, broj: 37/23.), odnosno ukupno 982,41 €.

18. Međutim, kako troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, koji u ovome slučaju za predlagatelje iznose ukupno 10/42 suvlasničkoga dijela, predlagatelji imaju pravo na 10/42 dijela nužnih materijalnih troškova (23,81 %), koji troškovi su trošak građevinskoga vještačenja i zatraženi trošak sudskih pristojbi (ukupno 419,91 €), imajući u vidu odredbu članka 54. Zakona o vlasništvu i odredbu članka 32. stavka 4. ZIPP-a, tako da je predlagateljima dosuđen ukupni trošak u iznosu od 99,98 € ($419,91 \times 0,2381 = 99,98$).

19. Nadalje, predlagateljima ne pripada trošak zastupanja po punomoćniku odvjetniku u ovoj izvanparničnoj stvari, jer se ne radi o pravnoj situaciji iz članka 32. stavka 2. ZIPP-a, odnosno ne radi se o izvanparničnome postupku u kojemu sudjeluju stranke s različitim interesima pa da bi se podredno primjenjivao Zakon o parničnome postupku, koji odvjetniku priznaje trošak zastupanja po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, već se radi o pravnoj situaciji u kojoj je trošak izvanparničnoga postupka reguliran člankom 54. Zakona o vlasništvu i člankom 32. stavkom 4. ZIPP-a, koji ne upućuju na podrednu primjenu Zakona o parničnome postupku pa tako niti Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

20. Stoga predlagateljima na pripada niti zatraženi trošak zastupanja po punomoćniku odvjetniku u zatraženome iznosu od 562,50 €.

21. Stoga je sud odlučio kao u izreci ovoga rješenja pod točkom II. i III.

22. Slijedom iznijetoga, riješeno je kao u izreci ovoga rješenja.

U Vukovaru 9. lipnja 2026.

Sudac
Đuro Druško

ĐURO DRUŠKO



Elektronički potpisano: 09.06.2026T13:37:42 (UTC:2026-06-09T11:37:42Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 9fec8c81-5b84-4734-b8c5-c4a483e10e9b

Općinski sud u Vukovaru



Uputa o pravnome lijeku: protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba nadležnome županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovoga suda, u dovoljnome broju primjeraka za sud i sve stranke u postupku, u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa rješenja.

DNA:

- 1) Predlagateljima, putem punomoćnika
- 2) Protustranci, putem stečajnoga upravitelja
- 3) Kal. 30 dana

Broj zapisa: **9-30889-26ab2**

Kontrolni broj: **0a8d4-9e53f-057d7**

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 Vukovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.