

Poslovni broj: 158 R1-268/2015-39



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SESVETAMA
Zagrebačka 22, Sesvete

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA

Odluka je pravomoćna dana 13.12.2019.Odluka je ovršna dana 10.02.2020.Odluka je izvršena 17.02.2020.

Ovlašteni službenik:

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

RJEŠENJE



Općinski građanski sud u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama po sucu ovog suda Željki Bajzek u izvanparničnom predmetu prvopredlagateljice Bartolić Đurđice iz Svetog Ivana Zeline, Toplička 17, OIB 16020647693 i drugopredlagatelja Pošta Maria iz Blaževdola, Blaževdolska 146, OIB 43416044210 oboje zastupani po Dragutinu Rendeli odvjetniku iz Sesveta, Kašinska 9/I, protiv protustranke Pošta Lidije iz Svetog Ivana Zeline, Vladimira Nazora 67B, OIB 17724775062, zastupana po Ivki Dropučić odvjetnici iz Svetog Ivana Zeline, Gundulićeva 1A, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina, dana 10. prosinca 2018.,

riješio je

I. Razvrgava se suvlasnička zajednica nekretnina i to k.č.br. 185 označena kao Severovine površine 512 m2 voćnjak Severovine površine 512 m2 i k.č.br. 186 označene kao Severovine površine 328 m2, dvorište Severovine površine 141 m2 i gospodarska zgrada Severovine 187 m2 obje upisane u z.k.ul. 567 k.o. Zelina i to civilnom diobom – sudskom javnom prodajom tako da se postignuta prodajna cijena podijeli između stranaka prema suvlasničkim omjerima i to Bartollić Đurđici 2/4, Pošta Lidiji 1/4 i Pošta Mariu 1/4 dijela a sve prema odredbama Ovršnog zakona.

II. Nalaže se protustranci da predlagateljima naknadi trošak postupka u iznosu 1.475,00 kn, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Predlagatelji tvrde da su zajedno sa protustrankom suvlasnici nekretnina upisanih u z.k.ul. broj 567 k.o. Zelina poblize označeno u izreci rješenja te kako ne mogu postići sporazum oko diobe predlažu da se razvrgnuće suvlasništva provede putem suda.

Protustranka se nije protivila diobi suvlasničke zajednice i nije osporila suvlasničke omjere no tvrdi da između navedenih čestica nije utvrđena međa.

U tijeku dokaznog postupka sud je izvršio uvid u spis R1-156/09, u z.k.ul. 567 k.o. Zelina, posjedovni list 562 k.o. Sveti Ivan Zelina, u potvrdu Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša zagrebačke županije, Ispostava Sveti Ivan Zelina, izvod iz

katastarskog plana, proveo očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka Mije Lažete i Zrinke Raguč te saslušao vještake.

Uvidom u spis R1-156/09 utvrđeno je da je u postupku doneseno rješenje kojim se odbacuje prijedlog za uređenje međe između k.č.br. 185 i 186 k.o. Zelina s obrazloženjem da je u konkretnom slučaju utvrđeno da su stranke suvlasnici na k.č.br. 185 i 186 obje k.o. Zelina koje su naslijedili od pok.Pošta Jelice dakle, stranke su suvlasnici u idealnim dijelovima kako je to propisano čl. 37. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje u tekstu: ZV).

Temeljem odredbe čl. 38. st.4. ZV-a svaki suvlasnik nekretnine koji ima za to odgovarajući suvlasnički dio ima pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkog dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenog posebnog dijela ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati i kako se u konkretnom slučaju ne radi o uređenju međe između dvije nekretnine već o međi između suvlasničkih idealnih dijelova nekretnina stranaka, prijedlog je valjalo odbaciti. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 1. kolovoza 2012. godine.

Iz nalaza i mišljenja vještaka dipl.ing.Lažeta Mije i dipl.ing. Zrinke Raguč proizlazi da fizička dioba s obzirom na suvlasničke omjere nije moguća.

Prilikom očevida identificirana je nekretnina poluugrađena obiteljska kuća i pomoćni objekt u ulici Vladimira Nazora 67A, Sveti Ivan Zelina koja je izgrađena na k.č.br. 186 k.o. Zelina u ukupnoj površini građevinske katastarske čestice 328 m² sve upisano u z.k.ul. 567 k.o. Zelina a identificirana je i k.č.br. 185 u ukupnoj površini katastarske čestice 512 m² upisana u isti ZK uložak.

Poluugrađena obiteljska kuća sastoji se od djelomičnog podruma, prizemlja i kata i funkcionalno je projektirana kao jedna stambena jedinica koja se nalazi u prizemlju. Na katu je neuređeni prostor. Zgrada je izgrađena 1968. godine, pokrenut je postupak legalizacije i ukupni tlocrtni gabariti poluugrađene stambene zgrade su cca 10,20 m x 12,6 m dok su tlocrtni gabariti pomoćne zgrade u dvorištu 5,60 m x 10,70 m i obadva objekta nalaze se na k.č.br. 186 k.o. Zelina. Površina poluugrađenog objekta je 139,65 m² a pomoćnog objekta 60 m².

Obiteljska kuća građena je na trakastim temeljima sa podnom pločom, zidovi su izvedeni od pune opeke povezani sa armiranobetonskim serklažama dok je međukatna konstrukcija drvena, krovnište je dvostrešno, drveno prekriveno crijepom. Zidovi su žbukani i obojeni disperzivnom bojom. Podovi su popločeni sa keramičkim pločicama u kupaoni i kuhinji dok se na ostalim podovima nalazi parket ali su obloge dotrajale i objekt zahtijeva adaptaciju. Na pročelju je izvedena žbukana fasada i objekt se u unutrašnjosti nalazi u lošem stanju i ne koristi se. Vanjska stolarija je lošem stanju. Pomoćni objekt je u derutnom stanju tj. u fazi rušenja konstrukcija. Pristup je na česticu sa kolnog pristupa ulice Vladimira Nazora.

Iz nalaza i mišljenja proizlazi da je procjena izvršena prema Zakonu o procjeni i vrijednosti nekretnina 78/15, Pravilniku o metodama procjene nekretnina 105/15, i pri proračunu tržišne vrijednosti vještak je koristio podatke HRN U.C2.100. standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH, Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske, načelo procjene tržišne vrijednosti

katastarskog plana, proveo očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka Mije Lažete i Zrinke Raguž te saslušao vještake.

Uvidom u spis R1-156/09 utvrđeno je da je u postupku doneseno rješenje kojim se odbacuje prijedlog za uređenje međe između k.č.br. 185 i 186 k.o. Zelina s obrazloženjem da je u konkretnom slučaju utvrđeno da su stranke suvlasnici na k.č.br. 185 i 186 obje k.o. Zelina koje su naslijedili od pok.Pošta Jelice dakle, stranke su suvlasnici u idealnim dijelovima kako je to propisano čl. 37. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje u tekstu: ZV).

Temeljem odredbe čl. 38. st.4. ZV-a svaki suvlasnik nekretnine koji ima za to odgovarajući suvlasnički dio ima pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkog dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenog posebnog dijela ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati i kako se u konkretnom slučaju ne radi o uređenju međe između dvije nekretnine već o međi između suvlasničkih idealnih dijelova nekretnina stranaka, prijedlog je valjalo odbaciti. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno 1. kolovoza 2012. godine.

Iz nalaza i mišljenja vještaka dipl.ing.Lažeta Mije i dipl.ing. Zrinke Raguž proizlazi da fizička dioba s obzirom na suvlasničke omjere nije moguća.

Prilikom očevida identificirana je nekretnina poluugrađena obiteljska kuća i pomoćni objekt u ulici Vladimira Nazora 67A, Sveti Ivan Zelina koja je izgrađena na k.č.br. 186 k.o. Zelina u ukupnoj površini građevinske katastarske čestice 328 m² sve upisano u z.k.ul. 567 k.o. Zelina a identificirana je i k.č.br. 185 u ukupnoj površini katastarske čestice 512 m² upisana u isti ZK uložak.

Poluugrađena obiteljska kuća sastoji se od djelomičnog podruma, prizemlja i kata i funkcionalno je projektirana kao jedna stambena jedinica koja se nalazi u prizemlju. Na katu je neuređeni prostor. Zgrada je izgrađena 1968. godine, pokrenut je postupak legalizacije i ukupni tlocrtni gabariti poluugrađene stambene zgrade su cca 10,20 m x 12,6 m dok su tlocrtni gabariti pomoćne zgrade u dvorištu 5,60 m x 10,70 m i obadva objekta nalaze se na k.č.br. 186 k.o. Zelina. Površina poluugrađenog objekta je 139,65 m² a pomoćnog objekta 60 m².

Obiteljska kuća građena je na trakastim temeljima sa podnom pločom, zidovi su izvedeni od pune opeke povezani sa armiranobetonskim serklažama dok je međukatna konstrukcija drvena, krovšte je dvostrešno, drveno prekriveno crijepom. Zidovi su žbukani i obojeni disperzivnom bojom. Podovi su popločeni sa keramičkim pločicama u kupaoni i kuhinji dok se na ostalim podovima nalazi parket ali su obloge dotrajale i objekt zahtijeva adaptaciju. Na pročelju je izvedena žbukana fasada i objekt se u unutrašnjosti nalazi u lošem stanju i ne koristi se. Vanjska stolarija je lošem stanju. Pomoćni objekt je u derutnom stanju tj. u fazi rušenja konstrukcija. Pristup je na česticu sa kolnog pristupa ulice Vladimira Nazora.

Iz nalaza i mišljenja proizlazi da je procjena izvršena prema Zakonu o procjeni i vrijednosti nekretnina 78/15, Pravilniku o metodama procjene nekretnina 105/15, i pri proračunu tržišne vrijednosti vještak je koristio podatke HRN U.C2.100. standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH, Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske, načelo procjene tržišne vrijednosti

nekretnina, Vladimir Krtalić Zagreb, svibanj 2007., Zakon prostornom uređenju i gradnji, Zakon o zemljišnim knjigama, Zakon o komunalnom gospodarstvu, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Iz nalaza i mišljenja Zrinke Raguž proizlazi da je vrijednost nekretnine upisane u č.k.br. 186 k.o. Zelina u naravi dvorište površine 171 m² i kuća sa gospodarskom zgradom 187 m² ukupne površine 328 m² a prema karakteristikama čestice sukladno prostornom planu uređenja grada Sveti Ivan Zelina 331.995,53 kn ili 44.563,15 EUR-a, tako da bi s obzirom na suvlasničke omjere Bartolić Ružici pripalo 165.997,73 kune ili 22.281,60 EUR-a. Pošta Mariu 82.998,90 kn ili 11.140,75 EUR-a i Lidiji Pošta 82.998,90 kn ili 11.140,75 EUR-a.

Vještakinja je u svom nalazu pojasnila izračun vrijednosti odnosno procjenu vrijednosti kuće na način da se sadašnja građevinska vrijednost izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja starosti i trošnosti objekta. Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (nkp) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je uzimanjem podataka većih građevinskih poduzeća u RH kao što su podaci iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji uzimajući obzir stupanj uređenosti i opremljenosti objekta. U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost troškova projektiranja, nadzora, komunalnih priključaka, komunalnih doprinosa i vanjskog uređenja. Umanjenje vrijednosti nekretnina odnosi se na starost i trošnost i to je zbog umanjenja vrijednosti konstrukcije ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije, starosti konstrukcije i postotka učešća.

Vrijednost nekretnine upisane na k.č.br. 186 u naravi voćnjak u površini od 512 m² procijenjena je na 36.654,00 kn ili 4.920 EUR-a pa bi s obzirom na suvlasničke omjere Bartolić Đurici pripalo 18.324,00 kn ili 2.460 EUR-a, Pošta Mariu 9.163,50 kn ili 1.230,00 EUR-a i Lidiji Pošta 9.163,50 kn ili 1.230 EUR-a.

Pomoćni objekt vještak nije procjenjivao jer je mišljenja da isti nema vrijednosti. I u slučaju izgradnje i rekonstrukcije prema pravilima projektiranja za predmetno područje i veličinu građevinske čestice neće se moći dobiti dokumentacija jer bi čestica bila preizgrađena što Zakon o gradnji i Zakon o projektiranju ne dopuštaju.

Vještaci su suglasno izjavili da fizička dioba predmetnih nekretnina nije moguća.

Prema čl. 50. st. 1., 2. i 4. 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, 143/12 i 152/14, dalje: ZV) kad razvrgnuće provodi sud vezan u prvom redu strogim zakonskim odredbama, a podredno valjanom 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 pravnog posla ili zakona.

Ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu stavka 1. ovog članka sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski

Ako dioba iz stavka 2. ovog 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 podijeli razmjerno suvlasničkim dijelovima (civilno razvrgnuće).

Kako iz nalaza i mišljenja vještaka proizlazi da geometrijska dioba nije moguća stranke nisu postigle sporazum, niti su učinile vjerojatnim da postoji ozbiljan razlog za razvrgnuće isplatom, niti su dokazale postojanje razloga kombinacijom geometrijske diobe i diobe isplatom koja je iznimno moguća, nisu predlagale djelomično razvrgnuće, nisu dokazale postojanje pretpostavke za diobu po ekvivalentu, valjalo je odlučiti kao u izreci.

Što se tiče troškova postupka isti se trebaju snositi srazmjerno suvlasničkim omjerima pa je protustranka dužna predlagateljima naknaditi trošak vještačenja u iznosu od 1.475,00 kn budući je trošak vještačenja iznosio 5.900,00 kn a 1/4 je 1.475,00 kn.

U Sesvetama, 10. prosinca 2018.

S U D A C:
Željka Bajzek v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba u roku od 15 dana, računajući od dana dostave istog, a o žalbi odlučuje županijski sud. Žalba se predaje putem ovoga suda pismenim podneskom u dovoljnom broju primjeraka za sud, suprotnu stranku i drugostupanjski sud.

DNA

1. odvj. Dragutin Rendeli, putem pretinca
2. odvj. Ivka Dropučić, putem pretinca



Za točnost otpredavanja – ovlaštena službenik:
Renata Milošćić

Renata Milošćić