



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Čakovcu  
Ruđera Boškovića 18  
40000 Čakovec

Broj: R1-75/2024-46

## U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

### R J E Š E N J E

Općinski sud u Čakovcu po sutkinji Valentina Varga Gombar u izvanparničnom postupku predlagateljice Violette Baranić Trojnar, OIB 99956776312, Ulica Vladimira Nazora 1 D, Mihovljan, 40000 Čakovec, zastupane po punomoćniku Goranu Ružiću, odvjetniku, protiv protustranke Krešimira Trojnara, OIB 45681488819, Ulica Augusta Šenoe 72, Šenkovec, 40000 Čakovec, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnine, dana 16. rujna 2025.god.

r i j e š i o j e :

I. Razvrgava se suvlasnička zajednica između predlagateljice Violette Baranić Trojnar, OIB 99956776312, Ulica Vladimira Nazora 1 D, Mihovljan i protustranke Krešimira Trojnara, OIB 45681488819, Ulica Augusta Šenoe 72, Šenkovec, na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 5475 k.o. Čakovec, čest.br. 229/1/160/1/1/1/1/54 kuća, garaža, dvorište od 173 čhv, suvlasništvo predlagateljice u  $\frac{1}{2}$  (jednojpolovini ) dijela i protustranke u  $\frac{1}{2}$  (jednojpolovini ) dijela (u zemljišnim knjigama upisan s adresom Nedelišće, Čakovečka 64A ), koja nekretnina je identična katastarskoj čestici broj 3325/3 k.o. Šenkovec i nalazi se na adresi Šenkovec, Ulica Augusta Šenoe 72 i to civilnom diobom – sudskom prodajom na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način i podjelom kupovnine između suvlasnika sukladno suvlasničkim dijelovima na nekretnini tj. predlagateljici Violetti Baranić Trojnar, u 1/2 dijela (jednoj polovini dijela ) i protustranci Krešimiru Trojnaru, u 1/2 dijela (jednoj polovini dijela ).

II. Ukupni troškovi izvanparničnog postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnine iznose 1.385,82 EUR (tisućutristoosamdesetipet eura i osamdesetidva centa ), a odnose se na trošak sudske pristojbe na prijedlog ( 398,17 EUR ) i sudske pristojbe na rješenje ( 398,17 EUR), trošak provedenog građevinskog vještačenja u iznosu od 540,00 EUR kuna i na trošak sudske komisije za održani očevid u iznosu od ukupno 49,48 EUR i koji trošak su dužni podmiriti svaka stranka sukladno suvlasničkim dijelovima na nekretnini tj. predlagateljica Baranić Trojnar Violetta ukupno u 1/2 dijela (jednojpolovini ) i protustranka Trojnar Krešimir u 1/2 dijela (jednojpolovini dijela) odnosno predlagateljica u iznosu od ukupno 692,91 EUR (šestodevedesetidva eura i devedesetijedan cent ), a protustranka u iznosu od ukupno 692,91 EUR (šestodevedesetidva eura i devedesetijedan cent ).

III. Nalaže se protustranci Trojnar Krešimiru da predlagateljici Baranić Trojnar Violetti naknadi trošak s osnova  $\frac{1}{2}$  dijela (jednepolovine dijela ) ukupno do sada plaćenih troškova ovog postupka (građevinsko vještačenje, trošak vještaka i trošak sudske komisije, koji trošak je ukupno iznosio 589,48 EUR (petsoosamdesetidevet eura i četrdesetiosam centi ) tj. u iznosu od 294,74 EUR (dvjestodevedesetičetiri eura i sedamdesetičetiri centa ), u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe.

IV. Po pravomoćnosti ovoga rješenja će svaka stranka tj. predlagateljica Baranić Trojnar Violetta i protustranka Trojnar Krešimir biti posebnim rješenjem pozvani na platež sudskih pristojbi, a sukladno utvrđenom u toč. II. ovoga rješenja.

V. Stranke (predlagateljica ) su dužni sami snositi troškove svojeg zastupanja po punomoćniku - odvjetniku.

#### Obrazloženje :

1. Predlagateljica Baranić Trojnar Violetta je dana 14. studenog 2024.god. podnijela prijedlog za razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine u kojem navodi da su predlagateljica i protustranka suvlasnici nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu – Zemljišno knjižni odjel Čakovec: katastarska općina Čakovec, pobliže navedenoj u izreci i to predlagateljica u  $\frac{1}{2}$  dijela i protustranka u  $\frac{1}{2}$  dijela. Navodi da su stranke bivši bračni drugovi čiji brak je razveden Rješenjem Općinskog suda u Varaždinu broj R1 Ob-512/2023 od dana 08. svibnja 2023.god. S protustrankom nije postigla dogovor, a predlagateljici nije u interesu da zajednički koristi tu nekretninu s protustrankom. Poziva se na odredbu čl. 47. i čl. 50. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te predlagateljica, kao suvlasnica predmetne nekretnine, predlaže razvrgnuće suvlasništva nad istom. Predlagateljica navodi da geometrijska dioba predmetne nekretnine nije moguća. Sukladno navedenom, a s obzirom da među strankama ne postoji dogovor u svezi razvrgnuća suvlasništva nad predmetnom nekretninom, predlagateljica sudu predlaže da provede postupak razvrgnuća suvlasništva na nekretnini, te da na temelju provedenog postupka donese rješenje da se ista razvrgava civilnom diobom tako da će se navedena nekretnina prodati na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a iznos dobiven prodajom podijeliti među suvlasnicima razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima. Predlaže i da joj protustranka naknadi razmjeran dio troškova postupka.

2. Sud je po prijedlogu predlagateljice Rješenjem od dana 15. siječnja 2025.god. odredio zabilježbu postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnine, a koja zabilježba je u zemljišnoj knjizi ovoga suda provedena pod brojem Z-364/2025.

3. Sud je protustranci Trojnar Krešimiru uz dopis od dana 19. studenog 2024.god. dostavio prijedlog za razvrgnuće i cjelokupnu dokumentaciju uz poziv da se očituje u roku od 15 dana.

4. Protustranka Trojnar Krešmir se do danas nije očitovao na prijedlog, niti je pristupio na ročište pred sudom niti na zakazani očevid, iako mu je sve uredno uručeno na prijavljenu adresu prebivališta.

5. Neke od dostava za protustranku su izvršene putem e-oglasne ploče suda temeljem čl. 143. Zakona o parničnom postupku (koji se primjenjuje ), budući da u nekoliko navrata ponovljenoj dostavi na prijavljenu adresu prebivališta kod MUP RH (na adresi Šenkovec, Ulica Augusta Šenoje 72 ) isto nije uručeno, što je vidljivo iz spisa. Protustranka nije sukladno Zakonu o prebivalištu (Narodne novine RH broj 144/12, 158/13, 114/22) prijavio kakvu drugu adresu svojeg boravišta, odnosno prebivališta.

6. Na temelju svih dostavljenih podataka, kao i podataka JRO (Jedinstvenog registra osoba ) MUP RH sud je nedvojbeno utvrdio da su ovdje predlagateljica Baranić Trojnar Violetta i protustranka Trojnar Krešimir osobe koje su upisane u zemljišnoj knjizi kao suvlasnici nekretnine iz prijedloga, svaki u ½ dijela.

7. Na ročištu održanom dana 04. ožujka 2025.god. punomoćnik predlagateljice je ostao kod prijedloga. Na ročište nije pristupila protustranka, a dostava poziva za istu je uredno iskazana.

8. Nakon toga je sud zakazao očevid na licu mjesta, sukladno recentnoj sudskoj praksi, radi utvrđenja na koji način je moguće razvrgnuti suvlasničku zajednicu predmetne nekretnine i isti očevid je održan dana 14. travnja 2025.god.

9. U tijeku ovog postupka sud je izvršio uvid u prijedlog, izvatke iz zemljišnih knjiga, Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Varaždinu broj R1 Ob-512/2023 od dana 08. svibnja 2003.god., podatke Jedinstvenog registra osoba ( JRO ) MUP RH za predlagateljicu i za protustranku, Podatke Područnog ureda za katastar Čakovec i to Identifikaciju zemljišno-knjižne i katastarske oznake nekretnine, Potvrdu o kućnom broju, Grafički prikaz katastra, Izvod iz katastarskog plana, Rješenje za gradnju iz 1983.god., te je proveo očevid na licu mjesta i vještačenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke Institut za procjene i vještačenja IPV d.o.o. Čakovec koji je u spis dana 21. svibnja 2025.god. dostavio svoj nalaz i mišljenje.

10. Sve je uredno dostavljeno protustranci na očitovanje.

11. Na dostavljeni nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka stranke nisu imale nikakve primjedbe.

12. Sud je uvidom u Rješenje Općinskog suda u Varaždinu broj R1 Ob-512/2023 od dana 08. svibnja 2023.god. utvrdio da su predlagateljica i protustranka bivši bračni drugovi čiji brak je razveden tom sudskom odlukom.

13. U čl. 50. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( Narodne novine Republike Hrvatske broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17) je određeno 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 pravnog posla ili zakona, a u st. 2 istog članka da ako su nije vezan glede razvrgnuća u smislu st. 1 ovoga članka, da će sud nekretnine dijeliti geometrijski.

14. U čl. 50. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je određeno da ako dioba iz st. 2. ovoga članka nije moguća, a da se znatno ne umanju 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 ).

15. Djeljivost suvlasničke stvari prosuđuje se po tome može li se ista podijeliti na onoliko samostalnih stvari iste vrste, koliko je potrebno da bi svaki suvlasnik dobio stvar koja odgovara njegovom suvlasničkom dijelu. Jedino kada to nije moguće, a da se diobom znatno ne umanju vrijednost stvari, tada se govori da je stvar nedjeljiva sa stajališta razvrgnuća toga suvlasništva.

16. Iz Izvatka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu je utvrđeno da je predlagateljica Baranić Trojnar Violetta upisana kao suvlasnik te nekretnine u  $\frac{1}{2}$  (jednopolovini ) dijela, a protustranka Trojnar Krešimir je upisan kao suvlasnik u  $\frac{1}{2}$  (jednopolovini ) dijela.

17. Između stranaka u ovom predmetu nema spora o predmetu diobe, pravu suvlasništva i veličini suvlasničkih omjera stranaka u nekretnini, budući da protustranka isto nije osporila, a iz zemljišne knjige je vidljivo u kojem omjeru je svaka stranka ( predlagateljica i protustranka ) suvlasnik te nekretnine.

18. Predlagateljica je dostavila u spis isprave Područnog ureda za katastar Čakovec i to identifikaciju katastarske i zemljišno-knjižne oznake čestice, kopiju katastarskog plana, kao i potvrdu o kućnom broju te nekretnine.

19. Sukladno podacima Područnog ureda za katastar Čakovec sud je utvrdio da je nekretnina upisana u z.k.ul.br. 5475 k.o. Čakovec, čest.br. 229/1/160/1/1/1/1/54 kuća, garaža, dvorište od 173 čhv, koja nekretnina je identična katastarskoj čestici broj 3325/3 k.o. Šenkovec i ista se nalazi na adresi Šenkovec, Ulica Augusta Šenoa 72.

20. Utvrđeno je na temelju kopije katastarskog plana i utvrđenom na očevidu da je na

predmetnoj nekretnini (čestici ) izgrađena obiteljska kuća i zasebno garaža i da se na istoj nalazi još dvorište.

21. Prema dokazima u spisu, provedenom očevidu na licu mjesta dana 14. travnja 2025.god., kao i nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka građevinske struke Matotek Ratka, sud je donio svoju odluku u ovom postupku.

22. Nalaz i mišljenje vještaka je dostavljen na očitovanje strankama, isti su stranke uredno zaprimile, a očitovala se samo predlagateljica koji se s istim nalazom složila, dok se protustranka uopće nije očitovala na zaprimljeni nalaz.

23. Iz fotografija sačinjenih po stalnom sudskom vještaku na očevidu održanom dana 14. travnja 2025.god. je jasno vidljivo kako izgleda sama nekretnina, kako izgleda kuća (i vanjski dio i unutarnji dio ) sagrađena na toj nekretnini koja je predmet postupka, kao i sve prostorije unutar kuće, a vještak je sačinio i sve izmjere (svih prostorija), što je sve detaljno naveo i obrazložio u svom nalazu i mišljenju.

24. Stalni sudski vještak Matotek Ratko je u svom nalazu i mišljenju dostavljenom u spis jasno naveo da se geometrijska dioba ne može provesti.

25. Dakle, sud zaključuje da geometrijska dioba nekretnine nije moguća. Isto tako je vještak jasno naveo da se uspostava etažnog vlasništva ne može provesti.

26. Sud je prema svim dokazima u spisu sud je utvrdio, a s obzirom na površinu čestice i izgrađenost iste (kuća, te pomoćni objekti i dvorište ), utvrdio da geometrijska dioba nekretnine nije moguća, a da se znatno ne umanjuje vrijednost same nekretnine.

27. Kako je sud na osnovu svih provedenih dokaza utvrdio da geometrijska dioba nekretnine nije moguća, bez da se znatno ne umanjuje vrijednost nekretnine, to je sud odlučio da se donese rješenje o razvrgnuću temeljem čl. 50. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina civilnom diobom, a sukladno navodima iz prijedloga, navodima stranaka tijekom postupka, na održanom ročištu i u kasnijim podnescima u spisu, na održanom očevidu, kao i temeljem nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka građevinske struke koji je sačinjen u ovom postupku sukladno nalogu suda.

28. Osim toga važno je istaći da su stranke ( predlagateljica i protustranka ) bivši braćni drugovi, a da u nekretnini živi samo protustranka, što je utvrđeno na održanom očevidu, pa im nije u interesu da se kuća podijeli na dvije cjeline ili da se uspostavi etažno vlasništvo (sve da je i moguće ) jer bi tada morali nekretninu i nadalje koristiti i u svezi iste komunicirati.

29. Stoga je odlučeno kao pod toč. I. izreke ovoga rješenja.

30. U čl. 54. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a koji se još uvijek primjenjuje sukladno čl. 119. st. 1. Zakona o izvanparničnom postupku ( Narodne novine RH broj 59/23 ), je određeno da troškove razvrgnuća snose suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum određuje drugačije.

31. Stalni sudski vještak Ratko Matotek je u svom nalazu i mišljenju jasno naveo da je ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine 134.000,00 EUR (stotridesetičetiritisuće eura ), odnosno suvlasničkog dijela predlagateljice Baranić Trojnar Violette koji iznosi 1/2 dijela je vrijednost 67.000,00 EUR (šezdesetisedamtisuća eura), a suvlasničkog dijela protustranke Trojnar Krešimira koji iznosi 1/2 dijela je vrijednost isto 67.000,00 EUR (šezdesetisedamtisuća eura ).

32. Troškovi postupka se odnose na sudske pristojbu na prijedlog za razvrgnuće u iznosu od 398,17 EUR i sudsku pristojbu na rješenje u iznosu od 398,17 EUR koji trošak je odmjeren u skladu sa Zakonom o sudskim pristojbama (Narodne novine RH broj 118/18) i Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine RH broj 53/19 i 92/21), sada i objavljene u Narodnim novinama RH broj 37/23, koja je na snazi u vrijeme donošenja ove odluke i to Tbr. 5. (izvanparnični postupak – postupak za diobu suvlasništva i zajedničke imovine) u kojem je određeno da ako vrijednost imovine prelazi iznos od 6.636,14 eura, plaća se pored pristojbe od 26,54 eura i još 13,27 eura na svakih započelih 1.327,23 eura, ali ne više od 398,17 eura i to isti iznos za prijedlog i isti iznos i za odluku suda o osnovanosti prijedloga, a budući da je u ovom postupku utvrđeno provedenim građevinskim vještačenjem da je ukupna vrijednost cijele nekretnine 134.000,00 EUR (stotridesetičetiritisuće eura ).

33. Daljnji troškovi ovog izvanparničnog postupka odnose se na trošak stalnog sudskog vještaka građevinske struke u iznosu od 540,00 EUR i na trošak sudske komisije za održani očevid u iznosu od ukupno 49,48 EUR. Taj trošak dakle ukupno iznosi 589,48 EUR.

34. Ukupni troškovi ovog postupka ( s osnova sudskih pristojbi, troškova građevinskog vještačenja i troškova sudske komisije ) tako iznose 1.385,82 EUR (tisućutristoosamdesetipet eura i osamdesetidva centa ), te je odlučeno kao u toč. II. izreke.

35. Kako suvlasnički omjeri stranaka na nekretnini iznose i to : predlagateljice Baranić Trojnar u ½ dijela i protustranke Trojnar Krešimira u 1/2 dijela tako predlagateljica mora platiti pristojbu u iznosu od ukupno 398,17 EUR i protustranka u iznosu od ukupno 398,17 EUR.

36. Kako suvlasnički omjeri stranaka na nekretnini iznose i to : predlagateljice Baranić Trojnar u 1/2 dijela i protustranke Trojnar Krešimira u 1/2 dijela , tako predlagateljica mora snositi troškove sudskog vještačenja po vještaku građevinske struke i sudske komisije u ukupnom iznosu od 294,74 EUR, a protustranka u istom iznosu od 294,74 EUR.

37. Kako je predlagateljica Baranić Trojnar ukupan trošak s osnova građevinskog vještačenja i sudske komisije predujmila uplatom na žiro račun suda, a koje vještačenje i očevid na licu mjesta su se morali provesti u ovom ponovljenom postupku, tako joj protustranka Trojnar Krešimir kao suvlasnik u ½ (jednopolovini) dijela te nekretnine mora isplatiti ½ dijela tih troškova tj. iznos od 294,74 EUR (dvjestodevedesetičetiri eura i sedamdesetičetiri centa ), te je stoga odlučeno kao u toč. III. izreke ovoga rješenja.

38. Kako je predlagateljica Baranić Trojnar u ovom postupku platila samo dio sudske pristojbe na prijedlog, što je vidljivo uvidom u e-spis, to će na platež sudskih pristojbi stranke biti pozvane po pravomoćnosti ovoga rješenja, a sukladno utvrđenoj vrijednosti nekretnine i sukladno suvlasničkim omjerima na nekretnini, a uzimajući u obzir da je predlagateljica već platila dio troškova sudske pristojbe. O tome će sud sačiniti posebno rješenje kako za predlagateljicu, tako i za protustranku. Stoga je odlučeno kao pod toč. IV. izreke.

39. Sud je stoga donio odluku kao u izreci ovoga rješenja, a odluka je donesena temeljem sada važećeg Zakona o izvanparničnom postupku (Narodne novine RH broj 59/23 – dalje: ZIP)..

40. Zbog svega navedenog je odlučeno kao u izreci ovoga rješenja.

41. U ovom izvanparničnom postupku je sačinjen nalaz i mišljenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke Ratku Matoteku iz tvrtke Institut za procjene i vještačenja d.o.o. Čakovec u kojem je naveo i ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine, kao i tržišnu vrijednost suvlasničkog dijela predlagateljice, odnosno protustranke, te se isti nalaz i mišljenje može koristiti u daljnjem postupku radi prodaje te nekretnine.

42. Stranke mogu nekretninu prodavati sukladno dogovoru mimo suda, a ukoliko se oko istoga ne dogovore, tada bilo koja od stranaka (predlagateljica ili protustranka ) moraju po pravomoćnosti ovoga rješenja pokrenuti poseban ovršni postupak sukladno čl. 271. do čl. 275. Ovršnog zakona (Narodne novine RH broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24), budući da se razvrgnuće civilnom diobom tj. prodajom na javnoj dražbi i raspodjelom kupovnine sukladno suvlasničkim omjerima stranaka provode samo na prijedlog stranke ( suvlasnika nekretnine ) i to u posebnom ovršnom postupku, a ne izravno u ovom izvanparničnom postupku, budući

da je ovaj postupak dovršen donošenjem ovoga rješenja o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnine.

43. Još se ističe da je na predmetnoj nekretnini pod brojem Z-11167/2016 upisano založno pravo (hipoteka ) za korist Erste&Steiermarkische banka d.d. Rijeka, temeljem sklopljenog Ugovora o kreditu od dana 07. prosinca 2016.god., međutim isto ne utječe na ovaj postupak i isto i nadalje ostaje upisano u zemljišnoj knjizi, samo u daljnjem postupku eventualne prodaje nekretnine će se isto morati uzeti u obzir.

U Čakovcu, 16. rujna 2025.god.

Sutkinja :

Valentina Varga Gombar

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana dostave istog. Žalba se predaje putem ovog suda na Županijski sud, sukladno čl. 4. Zakona o područjima i sjedištima sudova (Narodne novine RH broj 67/18, 21/22), pismeno u 3 istovjetna primjerka.

DNA:

- 1.punomoćnik predlagateljice
- 2.protustranka



Broj zapisa: **9-3087c-8e6ff**

Kontrolni broj: **0ea4e-d4c89-ada1b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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 Čakovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.