



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom  
Direkcija za pravne i imovinske poslove  
KLASA: 940-06/14-02/11  
URBROJ: 2170/01-17-10-14-1  
Rijeka, 10.04.2014.g.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA  
za donošenje

**PREDMET: razvrgnuće suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva nekretnine  
u Rijeci na adresi Giordana Bruna 9**

Materijal izradila:

Jasminka Mujarić, dipl.iur.

Voditeljica–Ravnateljica:

Ermina Brdar, dipl.iur.

Pročelnik:

Vladimir Benac



## OBRAZLOŽENJE:

Dana 11.04.2012. godine zaprimljen je dopis odvjetnika Nikole Sabljara i Tomislava Sabljara iz Rijeke, punomoćnika Flavia Zuliani, Carle Fistarol i Amadea Zuliani, a u vezi razvrgnuća suvlasničke zajednice na nekretnini pod oznakom kč.br. 86, upisane u zk.ul.br. 1639, 1640 i 1641, k.o. Kozala. U dopisu punomoćnici navode da se radi o kući na tri etaže i to dijela u suterenu upisanog u zk.ul.br. 1639 čiji su vlasnici njihove stranke u cijelosti, prizemnog dijela upisanog u zk.ul.br. 1640 čiji su vlasnici njihove stranke u 2/3 idealna dijela, a Grad Rijeka u 1/3, te dijela na prvom katu upisanog u zk.ul.br. 1641 čiji su vlasnici njihove stranke također u 2/3 idealna dijela, a Grad Rijeka u 1/3. Punomoćnici navode da se radi o kući sa više stambenih jedinica koje se faktički ne koriste, a koje njihove stranke održavaju, no da je za stanovanje potrebno uložiti znatna materijalna sredstva. Slijedom toga, punomoćnici navode da njihovim strankama ne odgovora suvlasnička zajednica sa Gradom Rijeka, te predlažu da se ista razvrgne i to ili isplatom na način da njihove stranke isplate iznos Gradu Rijeci prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka ili etažiranjem tako da se na temelju odgovarajućih dijelova suvlasnika uspostavi vlasništvo posebnih dijelova nekretnine. Bez obzira na način diobe punomoćnici ističu da je potrebno uzeti u obzir činjenicu da su njihove stranke izvršile nužna ulaganja u popravak krova kuće, a što je bilo nužno za očuvanje cijele nekretnine. Posebno se ističe da Grad Rijeka o postojanju svog suvlasničkog dijela u nekretnini nije imao saznanja, pa bi suvlasnički dio nekretnine predstavljao naknadno pronađenu imovinu Grada Rijeke.

Dopisom od 13.08.2012. godine Grad Rijeka izvijestio je navedene punomoćnike da je suglasan sa razvrgnućem suvlasničke zajednice i to isplatom, te ih uputio na pokretanje izvanparničnog postupka pred nadležnim sudom u kojem bi se postupku isto tako i postigao dogovor oko priznanja nužnih ulaganja suvlasnika u nužni popravak krova nekretnine.

Međutim unatoč navedenom punomoćnici su se ponovno obratili Gradu Rijeci sa prijedlogom da se suvlasnička zajednica razvrgne uspostavom etažnog vlasništva na način da Gradu Rijeci pripadne jedan stan koji bi po površini odgovarao suvlasničkom udjelu u nekretnini.

Slijedom toga, dana 04.11.2013. godine od strane Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene obavljen je očevid na licu mjesta, te je utvrđeno da se nekretnina sastoji od dva stana u prizemlju i to stana lijevo površine 71,43 m<sup>2</sup> i stana desno površine 44,50 m<sup>2</sup> (napominje se da je površina ovog stana pretpostavljena obzirom da je pristup stanu bio onemogućen) i dva stana na prvom katu i to stana lijevo površine 81,77 m<sup>2</sup> i stana desno površine 60,45 m<sup>2</sup>. Tom prilikom također je utvrđeno da su krov i krovna konstrukcija nekretnine u dobrom stanju, fasada u srednjem stanju uz vidljiva mjestimična oštećenja, dok su grilje i prozori u lošem stanju te ih je potrebno sanirati ili zamijeniti.

O utvrđenom stanju Grad Rijeka izvijestio je punomoćnike, koji su potom predložili da Gradu Rijeci pripadne u vlasništvo stan u prizemlju zgrade površine 71,43 m<sup>2</sup>, a njihovim strankama stan u prizemlju površine 44,50 m<sup>2</sup>, kao i stanovi na prvom katu površine 60,45 m<sup>2</sup> i 75,46 m<sup>2</sup> (napominje se da površina ovog stana utvrđena od strane navedene Direkcije iznosi 81,77 m<sup>2</sup>). Nakon iskazane primjedbe punomoćnika na utvrđenu površinu navedenog stana Direkcija za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene izvršila je provjeru i potvrdila ranije utvrđenu površinu stana. Osim navedene primjedbe, punomoćnici su naveli da su svi stanovi što se tiče potrebe ulaganja u jednakom stanju obzirom da su u svim stanovima jednake električne i vodovodne instalacije koje bi bilo dobro zamijeniti, kao i unutanja i vanjska stolarija koja je u svim stanovima dotrajala. Jedino da je stan na prvom katu površine od 81,77 m<sup>2</sup> ipak u nešto boljem stanju, samo iz razloga što taj stan njihove stranke povremeno koriste, pa je stan donekle održavan na način da su zidovi oličeni, te da je stan čist i namješten, za razliku od ostalih. Obzirom da ukupna površina svih stanova u zgradi iznosi 251,84 m<sup>2</sup>, punomoćnici ističu da bi Gradu Rijeci na ime 1/3 suvlasničkog dijela nekretnine trebala pripasti površina od 83 m<sup>2</sup>. Veličina stana u prizemlju od 71,43 m<sup>2</sup> bila bi odgovarajuća veličini suvlasničkog dijela Grada Rijeke uz razliku od 12 m<sup>2</sup>. Međutim, budući da su njihove stranke tj. ostali suvlasnici zgrade izvršile nužne popravke krova tako da su izmjenile krovnu konstrukciju i pokrov, a što predstavlja nužna ulaganja bez kojih bi cijela nekretnina propala i za to da su imali troškove u iznosu od 150.000,00 kn punomoćnici predlažu da se razlika od 12 m<sup>2</sup> kompenzira sa obvezom Grada Rijeke da njihovim strankama nadoknadi dio nužnih ulaganja u krov zgrade. Također navode

da je razliku moguće kompenzirati i na način da se Gradu Rijeci prepusti još jedan manji stan i to stan u prizemlju zgrade površine 44,50 m<sup>2</sup> u kojem bi slučaju Grad Rijeka trebao njihovim strankama isplatiti razliku kvadrature od cca 30 m<sup>2</sup>, uvećano za 50.000,00 kn na ime naknade nužnih ulaganja u krov kao zajednički dio zgrade.

Obzirom da se prema podacima utvrđenim od strane Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene nekretnina sastoji od četiri stana i to dva stana u prizemlju i dva stana na prvom katu, ukupne površine od 258,15 m<sup>2</sup>, te da bi Gradu Rijeci na ima ime 1/3 suvlasničkog udjela nekretnine pripadalo 86,05 m<sup>2</sup>, kao i da je očividom na licu mjesta utvrđeno da su ostali suvlasnici na nekretnini izmijenili krovnu konstrukciju i pokrov kao zajednički dio zgrade i imali znatne materijalne troškove, a što bi predstavljalo nužno ulaganje u nekretninu, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove, predlaže Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg

## ZAKLJUČKA

1. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za pravne i imovinske poslove da prihvati prijedlog punomoćnika Tomislava Sabljara i Nikole Sabljara iz Rijeke za razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine u Rijeci, Giordana Bruna 9, koja se nalazi na kč.br. 86, k.o. Kozala i to uspostavom etažnog vlasništva na način da Grad Rijeka postane vlasnik lijevog stana u prizemlju zgrade površine 71,43 m<sup>2</sup>.
2. Razvrgnućem suvlasničke zajednice suvlasnici se odriču međusobnih potraživanja po bilo kojoj zakonskoj osnovi, a posebice na ime naknade nužnih ulaganja u krovnište zgrade.
3. Nakon izrade Etažnog elaborata (plan posebnih dijelova nekretnine) odnosno nakon sklapanja Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice, suvlasnici Flavio Zuliani, Carla Fistarol i Amadeo Zuliani predati će u posjed Gradu Rijeci stan naveden u točki 1. ovog Zaključka, slobodan od osoba i stvari, u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice.
4. Troškove razvrgnuća suvlasničke zajednice na predmetnoj nekretnini snositi će suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.
5. Ovlašćuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da sklopi sporazum sa suvlasnicima Flaviom Zuliani, Carlom Fistarol i Amadeom Zuliani, sa svim elementima kako je to navedeno u točki 1., 2., 3. i 4. ovog Zaključka.
6. Po sklapanju sporazuma iz točke 5. ovog Zaključka razvrgnuti će se suvlasnička zajednica uspostavom vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine (etažno vlasništvo) sklapanjem i ovjerom Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice, te slijedom Ugovora provedbom upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama.
7. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove za provedbu ovog Zaključka.

