



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/18-41

URBROJ: 2170/01-15-00-19-45

Rijeka, 25. 3. 2019.

Gradonačelnik je 25. ožujka 2019. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom da u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, koji postupak se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Rumat d.o.o. Rijeka kao upravitelja zgrade u Rijeci, Moše Albaharija 15, u ime suvlasnika navedene zgrade, pod posl.br. RZ-292/2015, u odnosu na sustanarski stan broj 3, na temelju prijedloga upravitelja zgrade i ažurirane tablice posebnih dijelova izvršiti upis kako slijedi:

- za stan broj 3/1, opisa: stan na I. katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, drvarnice i $\frac{1}{2}$ zajedničkog hodnika, ukupne površine 93,07 m², upisati Grad Rijeku kao samovlasnika u 1/1 dijela;

- za stan broj 3/2, opisa: stan na I. katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, degažmana, drvarnice i $\frac{1}{2}$ zajedničkog hodnika, ukupne površine 78,30 m², na način da se Đani Seršić, Baredice 14, Rijeka upiše u 32/78 idealnog suvlasničkog dijela, Davor Seršić, Varljenska cesta 4, Matulji u 19/78 idealnog suvlasničkog dijela, Ljerka Ughetti, F. Paravića 7 u 13/78 idealnog suvlasničkog dijela i Grad Rijeka u 14/78 idealnog suvlasničkog dijela.

2. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom da se u odnosu na stan broj 3/1 u Rijeci, Moše Albaharija 15 izvrši zaduženje po osnovi najamnine, te da s Vesnom Bruža uredi način korištenja navedene nekretnine.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog zaključka.



GRADONAČELNIK

mr. s. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šulina, Gordane Tomljanović, Ermine Brdar,
Andree Perice
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom**

**Direkcija za upravljanje objektima
stambene namjene**

KLASA: 370-01/19-03/13

URBROJ: 2170/01-17-30-19-1

Rijeka, 18. 03. 2019. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Moše Albaharija 15, sustanarski stanovi broj 3/1 i 3/2 – prijedlog
razvrgnuća suvlasničke zajednice**

MATERIJAL IZRADILI:

Andrea Perica

VODITELJICA - RAVNATELJICA:

Tomljanović Gordana

VODITELJICA - RAVNATELJICA:

Ermina Brdar

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Grad Rijeka je suvlasnik sustanarskih stanova u Rijeci, Moše Albaharija 15 i to stana broj 3/1, površine 93,07 m² i stana broj 3/2 površine 78,30 m².

Navedeni stanovi sagrađeni su na k.č.br. 1034 – dio kuće broj 9 s dvorištem: prvi kat, u podrumu konoba na sjeveru s lijeve strane ulaznog prostora ispod stepeništa suvlasnost ulaznog hodnika veže i stepeništa, površine 117 čhv, te upisani u zk.ul.br. 2801, etažno vlasništvo (E-1) – jedan stan upisan u A, k.o. Rijeka. Kao vlasnici navedenih stanova upisani su kako slijedi:

- Fantini Fernecio p. Federika u 24/192 idealnog suvlasničkog dijela;
- Fantini Margita r. Seržić u 24/192 idealnog suvlasničkog dijela;
- Seržić Đani, Baredice 14, Rijeka, u 36/192 idealnog suvlasničkog dijela;
- Grad Rijeka u 72/192 idealnog suvlasničkog dijela;
- Seržić Davor p. Marka, Varljenska cesta 4, Matulji, u 21/192 idealnog suvlasničkog dijela;
- Ughetti Ljerka, F. Paravića 7, u 15/192 idealnog suvlasničkog dijela.

Naime, upisani suvlasnici Fantini Fernecio p. Frederika i Fantini Margita r. Sežić optirali su za talijansko državljanstvo, i to Fantini Fernecio (odnosno Fantini Feruccio) rješenjem Ministarstva unutarnjih poslova Narodne Republike Hrvatske broj 22002-IV.1948 od dana 7. lipnja 1948., a Fantini Margita (odnosno Margherita Fantini djev. Seržić) rješenjem Ministarstva unutarnjih poslova Narodne Republike Hrvatske broj 32458-IV.1948. od 9. kolovoza 1948.

Slijedom iznesenog, u konkretnom slučaju radi o optantskoj imovini.

Kako su prijašnji vlasnici predmetne nekretnine imali status talijanskog državljanina po opciji, to je pravni osnov prelaska predmetne nekretnine u društveno vlasništvo Ugovor o miru sklopljen između FNRJ i Republike Italije od 10. veljače 1947.

Ova nekretnina (na kojoj su prijašnji vlasnici prije oduzimanja imali pravo vlasništva na dan 15. rujna 1947. kada je stupio na snagu Ugovor o miru s Italijom – „Službeni list“ FNRJ 74/47), je danom 18. prosinca 1954., tj. stupanjem na snagu Sporazuma između FNRJ i Republike Italije o definitivnom reguliranju svih uzajamnih obaveza ekonomskog i financijskog karaktera koje proistječu iz Ugovora o miru i sukcesivnih sporazuma („Službeni list“ FNRJ od 01. veljače 1956.) definitivno otkupljena isplatom paušalne novčane naknade Republici Italiji, te je tim pravnim osnovom, tj. međudržavnim ugovorom prešla u društveno vlasništvo, a bivši vlasnici su stekli pravo na obeštećenje temeljem cit. Sporazuma.

Kako je međudržavni sporazum kao naplatni pravni posao pravni temelj prelaska predmetne nekretnine u društveno vlasništvo, a koji je po svojoj pravnoj snazi iznad zakona, stoga je predmetna nekretnina po svom pravnom statusu bila izuzeta od zabrane propisane odredbama Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno, u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba („Narodne novine“ broj 53/90., 64/91. i 25/93.), a pozivom na odredbu čl. 2. tog Zakona.

Tadašnja Općina Rijeka je ex lege stekla status nositelja nekadašnjeg prava upravljanja, korištenja i raspolaganja predmetnom nekretninom temeljem članka 2. st. 1. Zakona o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu („Službeni list“ SFRJ br.12/65. i „Narodne novine“ SRH br. 52/71.) koja odredba je sadržavala predmnijevu u korist prednika Grada Rijeke prema kojoj se vršila uknjižba nositelja prava korištenja u korist općina na čijoj se teritoriji nalazi nekretnina.

Općina Rijeka, na čijem području se nalazi predmetna nekretnina, je dakle ex lege još prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., dalje u tekstu ZV) temeljem predmnijeva iz tada važećih propisa stekla status nositelja prava korištenja i raspolaganja predmetnom nekretninom.

Opisano pravo Općine Rijeka se stupanjem na snagu ZV-a, i to temeljem odredbe čl. 360. ZV-a, pretvorilo u pravo vlasništva Grada Rijeka kao njezinog pravnog slijednika na predmetnoj nekretnini.

Slijedom iznesenog, Grad Rijeka je suvlasnik predmetne nekretnine u 120/192 idealnog suvlasničkog dijela predmetne nekretnine.

Nadalje, pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, vodi se postupak povezivanja zk i kpu-a, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Rumat d.o.o. Rijeka kao upravitelja zgrade u Rijeci, Moše Albaharija 15, u ime suvlasnika navedene zgrade, a koji postupak se vodi pod posl.br. RZ-292/2015.

U konkretnom slučaju radi se o sustanarskom stanu koji se sastoji od dvije sustanarske jedinice od kojih stambenu jedinicu oznake 3/1 je koristila pok. Jovanka Zorić s članovima obiteljskog domaćinstva (sada koristi njezina kćer Vesna Bruža), a dok je stambenu jedincu pod oznakom 3/2 do smrti koristio Božo Natale Frank, odnosno nakon njegove smrti počela je koristiti, bez suglasnosti najmodavca odnosno suvlasnika Jovanka Zorić, koja je ujedno zatražila od Grada Rijeke zaključenje ugovora o najmu cijelog stana (sada koristi Vesna Bruža).

Sada pok. Jovanki Zorić priznato je stanarsko pravo na stanu broj 3/1 površine 93,07 m² na temelju Odluke o priznavanju stanarskog prava, Klasa: 371-05/96-02/225, Urbroj: 2170-01/15-95-02/SP od 14. listopada 1996., dok je na temelju Odluke Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, Klasa: 371-05/22-02/2, Urbroj: 2170-01/02-02/2005/NBP od 14. listopada 2005. imenovanoj priznat status zaštićenog najmoprimca na dijelu stana broj 3/1 koji odgovara suvlasničkom udjelu Grada Rijeke. Kao članovi obiteljskog domaćinstva Jovanke Zorić utvrđeni su kćer Vesna Bruža, sada pok. zet Verner Bruža, te unuci Danko Bruža i David Bruža.

Kontrolom korištenja predmetnog stana od strane ove Direkcije utvrđeno je da stan 3/1 koristi Vesna Bruža sa svojim sinom Davidom Bruža, dok da u stanu 3/2 ne živi nitko, a u istom da se nalazi namještaj koji je koristila njena majka pok. Zorić Jovanka.

Stoga u konkretnom slučaju predlažemo da se u postupku povezivanja zk i kpu sustanarski stan broj 3, koji se sastoji od dva stana, i to 3/1 i 3/2, upiše kao dvije zasebne stambene cjeline, odnosno dva zasebna stana, a s obzirom da se predmetna zgrada sastojala od 4 sustanarska stana i 1 stana, od kojih su za ostala 3 sustanarska stana predložen upis od po dvije odvojene cjeline svaki.

Pa se predlaže da opis sustanarskog stana broj 3 koji se sastoji od dva stana, 3/1 i 3/2, kao dvije zasebne stambene cjeline, glasi:

- stan broj 3/1 –nalazi se na I. katu zgrade, a sastoji se od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, drvarnice i ½ zajedničkog hodnika, ukupne površine od 93,07 m²;
- stan broj 3/2 – nalazi se na I. katu zgrade, a sastoji se od tri sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, degažmana, drvarnice i ½ zajedničkog hodnika, ukupne površine od 78,30 m².

Ukupna površina oba sustanarska stana iznosi 171,37 m².

Kako je već navedeno, Grad Rijeka je suvlasnik u 120/192 idealna suvlasnička dijela sustanarskog stana ukupne površine 171,37 m², odnosno suvlasnički dio Grada Rijeke iznosi 107,11 m².

Stoga se predlaže da se u postupku povezivanja zk i kpu provede dobrovoljno razvrgnuće suvlasničke zajednice na način da se Grad Rijeka upiše kao samovlasnik stana broj 3/1 u cijelosti, a sukladno njegovom idealnom suvlasničkom dijelu od 120/192. U odnosu na stan broj 3/2 predlaže se da se preostali suvlasnici upišu kao suvlasnici istoga zajedno s Gradom Rijekom čiji idealni suvlasnički dio iznosi 15/192. Kao i da se nakon pravomoćnog okončanja postupka povezivanja zk i kpu pristupi prodaji idealnog suvlasničkog dijela 15/192 stana broj 3/2.

Naime, kada se od ukupne površine sustanarskih stanova izračuna površina koja otpada na suvlasnički dio Grada Rijeke, razvidno je da uz upis Grada Rijeke kao vlasnika stana broj 3/1, preostaje još 14,04 m² a koji dio otpada na stan broj 3/2.

Također se ističe da su suvlasnici upoznati s prijedlogom Grada Rijeke da se provede dobrovoljno razvrgnuće suvlasničke zajednice, a kako je prethodno opisano, te su usmenim putem izjavili suglasnost s istim. Dana 14. ožujka 2019. suvlasnik Davor Seršić je u pratnji djelatnika ove Direkcije izvršio uvid u stan broj 3/2.

U odnosu na navedeno zatražili smo mišljenje Zajedničkog odvjetničkog ureda Danijele Kovačić i Jasenke Perković, iz Rijeke, I. Dežmana 10/1, koje su se očitovale da smatraju da bi bilo svrsishodno i ekonomično u tijeku postupka povezivanja zk i kpu upisati Grad Rijeku kao samovlasnika jednog stana, a ranije imenovane suvlasnike kao suvlasnike drugog stana, a na temelju prijedloga upravitelja zgrade i ažurirane tablice posebnih dijelova. Nadalje smatraju da ako se kao suvlasnici oba stana upišu Grad Rijeka i imenovani suvlasnici biti će potrebno naknadno provesti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice što produljuje i poskupljuje razvrgavanje suvlasničke zajednice.

Temeljem članka 47., 48., 49., 54. i 55. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14.), članka 5. i 17. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/2013.) Gradonačelnik donosi slijedeći

ZAKLJUČAK

1. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom da u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, koji postupak se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Rumat d.o.o. Rijeka kao upravitelja zgrade u Rijeci, Moše Albaharija 15, u ime suvlasnika navedene zgrade, pod posl.br. RZ-292/2015, u odnosu na sustanarski stan broj 3, na temelju prijedloga upravitelja zgrade i ažurirane tablice posebnih dijelova izvršiti upis kako slijedi:

- **za stan broj 3/1**, opisa: stan na I. katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, drvarnice i ½ zajedničkog hodnika, ukupne površine 93,07 m², upisati Grad Rijeku kao samovlasnika u 1/1 dijela;

- **za stan broj 3/2**, opisa: stan na I. katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice s WC-om, degažmana, drvarnice i ½ zajedničkog hodnika, ukupne površine 78,30 m², na način da se Đani Seršić, Baredice 14, Rijeka upiše u 32/78 idealnog suvlasničkog dijela, Davor Seršić, Varljenska cesta 4, Matulji u 19/78 idealnog suvlasničkog dijela, Ljerka Ughetti, F. Paravića 7 u 13/78 idealnog suvlasničkog dijela i Grad Rijeka u 14/78 idealnog suvlasničkog dijela.

2. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom da se u odnosu na stan broj 3/1 u Rijeci, Moše Albaharija 15 izvrši zaduženje po osnovi najamnine, te da s Vesnom Bruža uredi način korištenja navedene nekretnine.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene za provedbu ovog Zaključka.