



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Ulica plemića Borelli 9, Zadar

Poslovni broj: P-2668/2024-26

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

P R E S U D A

Općinski sud u Zadru, po sutkinji Jasni Baričević, u pravnoj stvari tužiteljice Diane Zimmermann iz Zadra, Obala kneza Branimira 4A, OIB:99009072456, zastupane po punomoćnici Rei Atelj, odvjetnici u Zadru, protiv tuženika Zorana Bjelogrića iz Zadra, Obala kneza Branimira 4A, OIB:33436611337, zastupanog po punomoćnici Heleni Zudenigo, odvjetnici u Zadru, radi predaje u posjed, nakon usmene, glavne i javne rasprave zaključene dana 2. travnja 2026. u nazočnosti tužiteljice s punomoćnicom Reom Atelj, odvjetnicom iz Zadra, te tuženika s punomoćnicom Helenom Zudenigo, odvjetnicom iz Zadra, te objave 08. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:

„1. Nalaže se tuženiku Zoranu Bjelogriću, OIB: 33436611337, Obala kneza Branimira 4A, 23000 Zadar, da tužiteljici Diani Zimmermann, OIB: 99009072456, Obala kneza Branimira 4A, 23000 Zadar, preda u (su)posjed ključ od zajedničkih prostorija i uređaja zgrade u Zadru, na adresi Obala kneza Branimira 4A, sagrađene na kč. br. 4794/6 k.o. Zadar, i to:

- prostorije u koju se ulazi s vanjske strane zgrade, koja je na dopuni skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025. godine izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojevima 1, 6 i 8, te slovima **A-B**,

- prostorije koja se nalazi na polukatu zgrade, koja je na dopuni skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025. godine izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojevima 3 i 4, te slovima **E-F**,

- prostorije koja se nalazi u podrumu zgrade i koja se nalazi nakon ulaza na lijevoj strani, koja je na dopuni skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025. godine izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojem 5 i 7, te slovima **G-H**,

- PTT ormarića koji se nalazi na ulazu u prizemlje hodnika zgrade, koji je na dopuni skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025. godine izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojem 2 i 9, te slovima **C-D**, sve u roku od 15 dana.

2. Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužiteljici troškove postupka sa zateznim kamatama koje teku od dana presuđenja do isplate po stopi propisanoj čl. 29. ZOO-a i to po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je objavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg dana tekućeg

polugodišta za tri postotna poena, tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate.“

II. Nalaže se tužiteljici da tuženiku naknadi parnični trošak ovog postupka u iznosu od 1.276,55 €, u roku od 15 (petnaest) dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je vlasnica stana u zgradi, popularno nazvana „Lipotica“, na adresi u Zadru, Obala kneza Branimira 4a, koji stan da je označen i opisan kao: 28. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28), trosoban stan, na četvrtom katu zgrade, u Zadru, na adresi Obala kneza Branimira 4A, koja zgrada da je sagrađena na na kč. br. 4794/6 k.o. Zadar.

Tuženik da slovi kao vlasnik stana u istoj zgradi, označen kao 32. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32), opisan kao trosoban stan, na šestom katu zgrade, u Zadru, na adresi Obala kneza Branimira 4A, koja zgrada da se nalazi na kč.br. 4794/6 k.o. Zadar, iako da je formalnopravno u zemljišnim knjigama, kao vlasnik navedenog stana upisana tuženikova supruga, Gordana Bjelogrić. Tuženik da je predstavnik stanara zgrade, na adresi u Zadru, Obala kneza Branimira 4A. Tuženik unatoč višegodišnjem negodovanju tužiteljice i ostalih stanara zgrade, da zloupotrebljava svoju poziciju predstavnika stanara, na način da ne dozvoljava ostalim sustanarima zgrade pristup zajedničkim prostorijama i uređajima zgrade, već da ih isključivo osobno koristi u svoju korist, a na trošak ostalih sustanara. Nitko od stanara zgrade da nema ključ od zajedničkih prostorija i uređaja zgrade, tako da je i svaki individualni pristup bilo kojih od majstora, servisera itd., redovnog održavanja pojedinačnih uređaja, primjerice djelatnika Hrvatskog telekoma za unaprijeđenje postavki interneta i slično apsolutno onemogućen. Tužiteljica da se prije iniciranja ovog postupka obratila tuženiku putem e maila, na koji e mail da se isti oglašio. Zatim, punomoćnica tužiteljice da se obratila tuženiku Opomenom pred tužbu, koju opomenu tuženik da nije htio preuzeti. Dapače, nakon tog odbijanja primitka - neslužbeno poslanu Opomenu tuženik da je samo ubacio natrag u poštanski sandučić tužiteljice.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da u cijelosti osporava navode iz tužbe, te da se protivi tužbenom zahtjevi i predlaže isti odbiti, uz obvezu da tužiteljica istom naknadi parnični trošak. Od tužiteljice da nije zaprimio niti jedan podnesak prije podnošenja ove tužbe, a niti e-mail. Postavljeni tužbeni zahtjev da je nepodoban za raspravljanje, budući da tužiteljica nije navela koje to prostorije nema mogućnosti koristiti zbog činjenja, ili nečinjenja tuženika. Tužiteljica da ima pristup svim zajedničkim dijelovima zgrade, a tuženik da niti jednu zajedničku prostoriju ne koristi isključivo za sebe, a posebno ne na trošak ostalih suvlasnika i niti jednom suvlasniku, pa tako ni tužiteljici, da nije onemogućen pristup.

3. Tijekom postupka sud je izveo dokaze uvidom i čitanjem dokumentacije koja prilaže spisu i to: presliku opomene pred tužbu od 16. rujna 2024. i 7. listopada 2024. (I.s.5, 22-23), e-mail tužiteljice upućen tuženiku 29. rujna 2021. (I.s.6), izvadak iz zk za kat. čest. 4794/6 od 8. rujna 2023. (I.s.7-14), vraćena dostava opomene pred tužbu (I.s.24), proveo očevid na licu mjesta 06. listopada 2025., izvršio uvid u skicu sudskog očevida od 07. listopada 2025., i fotografije izrađenu po sudsko vještaku geodezije Frani Vlatkoviću dipl. ing. geod. (I.s.43-44, 46), dopunu skice sudskog očevida od 20. listopada 2025. (I.s.59-60), saslušao svjedoke Damira Letinića (I.s.65-66), Ednu

Telesmanić (l.s.66-67), Reinharda Zimmermanna (l.s.70-71), Vesnu Sturnela (l.s.72-73), te proveo dokaz stranačkog saslušanja tužiteljice Diane Zimmermann (l.s.73-75) i tuženika Zorana Bjelogrića (l.s.75-76).

4. Tužbeni zahtjev tužiteljice nije osnovan.

5. Predmet spora je zahtjev tužiteljice kao suvlasnice stambene zgrade u Zadru, Obala kneza Branimira 4A, 23000 Zadar, prema tuženiku kao predstavniku stanara-suvlasnika, da joj preda u (su)posjed ključ od zajedničkih prostorija i uređaja zgrade i to: prostorije koja se ulazi s vanjske strane zgrade, na dopuni skice lica mjesta od 06. listopada 2025. izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojevima 1, 6 i 8, te slovima **A-B**, prostorije koja se nalazi na polukatu zgrade, na dopuni citirane skice lica mjesta od 06. listopada 2025., označena brojevima 3 i 4, te slovima **E-F**, prostorije koja se nalazi u podrumu zgrade nakon ulaza na lijevoj strani zgrade, koja je na dopuni citirane skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025., označena brojem 5 i 7, te slovima **G-H** i ključeve PTT ormarića koji se nalazi na ulazu u prizemlju hodnika zgrade, na citiranoj dopuni skice lica mjesta od 06. listopada 2025., označen brojem 2 i 9, te slovima **C-D**, a koje po navodima tužiteljice tuženik drži u isključivom posjedu

6. S obzirom da je tužiteljica protiv tuženika temeljem odredbe članka 46. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne Novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – dalje ZV), podnijela vlasničku tužbu, u konkretnom slučaju je trebalo primijeniti odredbu čl. 162. st.1. ZV-a kojom je propisano da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koje posjeduje njegovu stvar zahtjeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtjeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

7. Nesporno je da je na predmetnoj nekretnini kat. čest 4794/6 k.o. Zadar, zgrada stambeno-poslovna građevina i dvor, uspostavljeno etažno vlasništvo, i da je tužiteljica vlasnica za cijelo etaže (E-28), u naravi trosobni stan na četvrtom katu zgrade zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i drvarnice, a što je razvidno iz priloženog zemljišnoknjižnog izvotka.

8. Među strankama nije sporno da je tuženik predstavnik stanara-suvlasnika zgrade u kojoj je tužiteljica vlasnica stana, a koju činjenicu su tijekom postupka posvjedočili i saslušani svjedoci (dalje u tekstu).

9. Također, ovaj sud utvrđuje da tuženik nije upisan vlasnikom ili suvlasnikom bilo koje etaže u predmetnoj zgradi, već njegova supruga, Gordana Bjelogrić, koja je upisana vlasnicom za cijelo, etaže (E-32), u naravi trosobni stan na šestom katu, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i drvarnice.

10. Nadalje, među strankama tijekom postupka je sporno da li prostorije koje tužiteljica od tuženika traži u suposjed, su zajedničke ili pak, posebni dijelovi zgrade i način. Kako stranke sudu nisu priložile međuvlasnički ugovor, kojim se između ostalog, određuju uvjeti i način korištenja zajedničkih prostorija i uređaja, to je ovaj sud u pogledu utvrđenja ove činjenice imajući u vidu iskaze saslušanih svjedoka i stranaka, kao i odredbe Zakona.

11. Svjedok Damir Letinić (I.s.65-66) da poznaje stanare koji da žive u istoj zgradi u Zadru, na adresi Obala kneza Branimira 4a. Zoran Bjelogrić da je predstavnik stanara u toj zgradi. Zajednički dijelovi zgrade, da su dva prostora, koja po njegovoj logici ne bi trebala pripadati u vlasništvo. Nikada da nije tražio da uđe u dvije prostorije, pa ne zna da se ne može u iste ući. Jedna prostorija da se nalazi u visokom prizemlju, a to zna obzirom da mu je žena arhitektica i radila je na izvedbenom programu Ljepotice. Poznavala je gospodina Petrovića koji je bio direktor tvrtke koja je investirala i gradila Ljepoticu. Nikada nisu razmišljali čemu je koristila ta mala prostorija od 6-7 m² u visokom prizemlju gospodinu Petrović, dok su smatrali da u njoj gospodin Petrović drži sve papire infrastrukture i nacрте od Ljepotice. Od drugih stanara da nikad nije čuo što se nalazi u toj prostoriji, dok je vidio kako gospodin Petrović ulazio u tu prostoriju. Gospodin Petrović da je umro prije 30 godina, ali ne zna tko je poslije ulazio u tu prostoriju i tko ima ključeve. Pretpostavlja da bi njegova kćerka Gordana, koja živi u ovoj zgradi, imala ključeve te prostorije. Što bi u istoj držala da ne zna.

Druga prostorija da se nalazi u prizemlju, i dok mu je supruga bila predstavnik stanara i tu da su bila sredstva deterđenti, metle, crijeva za zalijevanje predvorja, kao zajednička voda za pranje cijelog stubišta i predvorja. Supruga da je bila predstavnik stanara, sve dok nije došao zakon da privatna osoba ne može biti predstavnik stanara. Misli da ključeve ove prostorije imaju dvije gospođe koje dolaze jednom ili dva puta tjedno čistiti stubište. Da li netko drugi ima ključeve osim njih, da ne zna.

Zgrada da ima PTT ormarić, ali nema ključ od istog. Jednom kada su mu došli djelatnici iz T-com-a, da mu instaliraju Max-tv da mu je trebao ključ od ormarića, tada da je zvao Unik, i oni da su mu rekli da nađe predstavnika stanara, gospodin Bjelogrića, pa kako u tom trenutku nije bio doma, njegova supruga Gordana da ga je nazvala, on da je došao i otvorio PTT ormarić, te mu je instaliran Max-tv. Poznato mu je da je tužiteljica tražila kopiju ključeva od PTT ormarića i zajedničkih prostorija, ali ne zna da li ih je dobila. On, niti članovi njegove obitelji nisu tražili suposjed tih prostorija. Ne zna da li netko drugi od stanara u zgradi ima ključeve od PTT ormarića i zajedničkih prostorija u zgradi. Ne zna od kad je tuženik predstavnik stanara, ali nikada nije čuo da netko od stanara ima primjedbi na njegov rad kao predstavnika stanara.

12. Svjedokinja Edna Telesmanić (I.s.66-67), je posvjedočila da tužiteljicu zna iz viđenja, dok tuženika da zna jer s njim da surađuje kad ima neke probleme, obzirom da je predstavnik stanara u zgradi na adresi Obala kneza Branimira 2b. Uvijek kad ima nekakvo pitanje da se obrati Zoranu i od njega da dobije odgovor i rješenje. Nije joj poznato, niti je čula da bi stanari u zgradi gdje je Zoran predstavnik stanara, imali primjedbi na njegov rad, dok svojim stanarima da je znala reći ako im nešto nije jasno, da pitaju Zorana.

Ne zna da li u ulazu zgrade, u kojoj je Zoran predstavnik stanara, postoji nekakav PTT ormarić, jer nije imala potrebe ulaziti u taj ulaz. Da li u prizemlju postoji nekakva prostorija s vanjske strane, navodi da Zoran ima svoju prostoriju kao što to imaju i svi drugi ulazi na Ljepotici. U njezinoj zgradi, u toj prostoriji da se nalazi video nadzor i radi toga da ne želi da itko drugi ima ključeve, izuzev spremačica koja imaju ključeve. Također, da ima ključ od krova za izaći na balkon zgrade, kojeg da su oni popravili, te ne dozvoljava stanarima da izlaze gore obzirom da se ranije tu skupljala omladina i pravila party.

Zoran da ima ključeve prostrije s vanjske strane zgrade, no ne zna što se u istoj nalazi, odnosno da li se što nalazi i čije bi to bilo, jer nije imala potrebu ulaziti u tu prostoriju. Zoran ima ključeve ove prostorije, to da zna jer predstavnici svih ulaza da

su odlučili da imaju ključeve vanjske prostrije u svojim zgradama. U ulazu zgrade, gdje je Zoran predstavnik stanara, da postoji kamera sa snimačem, ali da ne zna gdje je smještena, gdje je ta prostorija. Zoran i njegova supruga da imaju jedan studio i jedan stan, isto kao i ona. Ne zna da li ti Zoranovi stanovi imaju svaki za sebe svoje spremište. Nikada da nije vidjela popis uređaja i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj je Zoran predstavnik stanara, jer je to ne interesira. Predstavnik u svojoj zgradi da je 22 godine.

13. Svjedok Reinhard Zimmermann (l.s.70-71), suprug tužiteljice, svjedoči da je kupoprodajnim ugovorom postao vlasnik stana, kao i svih zajedničkih prostorija zgrade i zemljišta ispred zgrade. Zajedničke prostorije da su u zgradi. Gospodin Bjelogrić da je predstavnik stanara i ima ključeve od svih zajedničkih prostorija koje su zaključane. Koliko zna, nitko drugi da nema ključeve od tih prostorija, osim njega. Jedne prilike kad su mu došli tehničari iz Telekoma, radi instalacije interneta, da nisu mogli pristupiti u zajedničke prostorije jer ključevi da su bili kod gospodina Bjelogrića. S gospodinom Bjelogrićem da više ništa nije moguće napraviti, jer s njima da ne priča i ne pozdravlja ih. Gospodina Bjelogrića da je vidio na njihovom katu, gdje je njihov stan, pa lijevo, to da je polu kat, i tu da nema nikakav stan u kojem ljudi žive, nego tu da su zajedničke prostorije, a tu da je vidio samo gospodina Bjelogrića, nikog drugog. Zajedničke prostorije, odnosno tehnički dijelovi zgrade da su zaključani, a ključ da ima samo gospodin Bjelogrić, i u bilo kojem trenutku kad treba pristup do istih, da se mora obratiti njemu. To da nije lako jer gospodin da nije uvijek dostupan, a i kad se dođe do njega, to da ne znači da ćete odmah dobiti ključ tih prostorija. Njegova supruga dugo vremena da se trudila da odnos sa gospodinom Bjelogrićem bude dobar, tako da je uljepšavala zgradu i kupovala cvijeće, sadila limun i masline, međutim, da nije uspijevalo. Nikad da nije bio u tim prostorijama, pa ne zna o kojim prostorijama je riječ, ali otprilike da zna gdje su. Te prostorije da se nalaze na polu katu pa lijevo i iznad kotlovnice koja se nalazi u podrumu. Supruga da se dugo trudila prijateljski, mirnim putem, doći do ključa, međutim, jednostavno da nije bilo odgovora i bila je blokirana od strane tuženika. Tuženiku da je pokušala objasniti da su to zajedničke prostorije i da svatko od stanara mora imati ključ, međutim, on da se ponaša kao da je to njegovo vlasništvo.

Po predočavanju fotografija sa sudskog očevida, svjedok je iskazao da fotografija br. 4, prikazuje stepenište o kojem je iskazivao, a koje vodi do te prostorije, na fotografiji br. 2, da se vidi tehnika, kada su mu trebali doći tehničari iz Telekoma radi interneta, na fotografiji br. 6. da su vrata iza kojih se nalazi zajednička voda i gdje čistačica drži stvari za čišćenje. Supruga da je posadila cvijeće u zgradi, i tom zajedničkom vodom da je htjela polijevati biljke, međutim, gospodin Bjelogrić to da joj nije dopustio. Ovo biljke supruga da je posadila u vrlo kratkom vremenu nakon što su uselili, a to da je sadila za sve. Prije nego ih je zasadila, sa tuženikom da je pričala, i zajedno da su ih išli kupiti. On da je izabrao, a supruga platila. Misli da se te prigode tuženik ponašao kao predstavnik stanara, jer on da je taj kojeg se sve pitalo, što ulazi u zgradu, što može, a što ne. Na fotografiji br. 7, misli da je ulaz u podrum, jer tako da izgledaju podijeljene prostorije u podrumu. Ne može se točno očitovati jer ne zna kako i iz kojeg kuta je fotografirano. Polu kat da se nalazi odmah na ulazu, a lijevo da su te stepenice koje vode u tu prostoriju. PTT ormarić da se nalazi na zidu, odmah po ulasku u zgradu, uz poštanske sandučice. Prostorija gdje se nalazi zajednička voda da se nalazi pored ulaza zgrade, s vanjske strane zgrade.

Svoj stan da su kupili 2016., te tada da su se i uselili. Od prodavatelja, osim ključeva stana, da su dobili ključ od podruma i od ulaza u podrum. Ne zna da li ostali stanari imaju sve ove ključeve koje on i supruga traže. Nisu mu poznati Hrvatski propisi u vezi upravljanja zgradom.

14. Svjedokinja Vesna Sturnela (l.s.72-73), svjedoči da je predstavnica stanara u svom ulazu, te iza rata, na sastanku svih predstavnika stanara, svih 17 ulaza, da su se dogovorili i da je donesena odluka da ove prostorije neće davati drugima, već samo za potrebe čistačica. U svakoj toj ostavi, da je jedan dio pod kotlovnice. O tome svaki predstavnik stanara da je obavijestio svoje stanare, a to da je bilo i na oglasnoj ploči jer odluka da je bila donesena u pisanom obliku, svatko da ju je isprintao i stavio na oglasnu ploču. U trenutku kada je ta odluka donesena, ona da nije bila predstavnica stanara u svom ulazu, ali njihov tadašnji predstavnik stanara, da ih je obavijestio o tome da je to stavio na oglasnu ploču. Ne zna na temelju kojih Zakonskih ovlasti i propisa su predstavnici stanara donijeli odluku da neće ostalim suvlasnicima dati ključeve od zajedničkih prostorija. Na Lipotici da je stanar već 40 godina, a kao predstavnik stanara u svom ulazu preko 10 godina. Tuženika da poznaje, ali ne zna je li bio predstavnik stanara u ovom ulazu kada je donesena ta odluka. Njezin ulaz da je najveći u Lipotici i nije jednak ulazu u kojem je tuženik predstavnik stanara. Njezin ulaz da ima zajedničke prostorije stanara, to da je prostor za koji da su rekli da neće davati drugima, već za potrebe čistačica, a koji obuhvaća dio pod stanice i krovna terasa. Koliko zna, u njihovoj zgradi da postoji samo ovaj dio vanjske ostave koja se koristi za čistačice. Tuženik da joj se nikada nije žalio da bi imao problema s ostalim stanarima, da bi mu tražili ključeve zajedničkih dijelova zgrade, osim ovog sad, za koje gospođa Diana traži ključeve. Da gospođa želi imati ključeve od te ostave i od ormarića PTT-a, da je saznala od tuženika, te ne razumije, čemu joj trebaju ti ključevi. Svi da su upoznati s time i svi da protiv toga da se taj ključ dijeli. I sama nekim susjedima da je pokušala dati privremeno ključ, pa isti da su adaptirali stanove koristeći zajedničku vodu i struju. I u njenom ulazu da ima PTT ormarić (u kojem se nalaze samo kabeli, instalacije), ali vlasnici stanova da nemaju ključ od istog. Nikada nisu imali problema da bi im trebao taj ključ, a za to da imaju odgovorni ovi iz HTT-a, koji održavaju to. Taj ormarić da je u njihovom vlasništvu. I sama da nema ključ od PTT ormarića, jer ranija predstavnica da joj nije dala ključ, a ako je nekakav problem, da nazove upravitelja zgrade i onda on da nazove odgovorne. Tuženik da ima ključeve od njihovog PTT ormarića ako mu je iste dala firma (operater) koja održava te PTT ormariće.

Tuženik da ima dva stana na zadnjem katu zgrade i dolje dvije drvarnice, u biti ostave. Jedna da je u podrumu, a jedna na među katu u kojoj da je instalirana instalacija za video nadzor za cijeli svoj ulaz. To zna jer u istoj da je bila, obzirom da je bila zainteresirana da ga postavi u svom ulazu, pa tada tuženik da joj sve pokazao i objasnio kako to funkcionira. Misli da je tuženik dobio potrebnu suglasnost za postavljanje video nadzora jer nitko da ne može napraviti na svoju ruku. Oni da nemaju video nadzor u ulazu jer nemaju prostorije gdje bi ga postavili. Nema ključ od PTT ormarića, jer da joj predstavnica koja je bila prije nje, nije dala ključ, ako je nekakav problem, nazove upravitelja zgrade i onda on nazove odgovorne. Na upit da li joj je poznato, da li tuženik ima ključeve od njihovog PTT ormarića, svjedokinja navodi da ima ako su mu ga oni dali, a pod oni, da misli na firmu koja održava te PTT ormariće, operatere.

15. Tužiteljica Diana Zimmermann (l.s. 74-75), tijekom saslušanja navodi da oni već 10 godina stanuju u ovom stanu. Na početku, kada su se uselili, da su imali jako

dobar i korektan odnos sa tuženikom, a gospodin koji im je prodao stan, da im je rekao da se obrate tuženiku za sve što im treba, tako da su i koristili. Od početka da nisu imali spoj s kućnom antenom, pa tuženika da je molila da to uredi. Tuženik da je obavijestio firmu Krugovar koja je došla, sve izmjerila i pogledala, te rekla da je njihova vertikalna negdje prekinuta pa da se to ne može popraviti. Palma u dvorištu da je uvenula i nasadi da su je odvezli, ostatak da je otkinula i pitala tuženika da li može tu nešto posaditi, jer da je ostalo ružno za vidjeti. Isti da joj je rekao "sadite, tko Vam brani", a kako nije sa ovog područja, da ga je pitala da li bi išao s njom izabrati biljke. Tako, zajedno da su kupili masline i limun, ona da je to platila. Kad je to posadila, da je rekla da to treba zalijevati, a tuženik joj je rekao da ne brine, da će on to zalijevati, i dok je bila u Beču da joj je slao fotografije kako biljke uspijevaju. Preko noći tuženik da je prestao komunicirati s njima, radi toga da ga je pitala o čemu se radi. Kako joj nije odgovorio, da je pitala njegovu suprugu, a ona da joj je rekla da ne zna, da je on takav.

To sa antenom da su pokušali riješiti o svom trošku, pa kako nije išlo, da su Telekomu prijavili za Internet. Kada je monter došao, ormarić PTT da je bio zaključan, radi čega da je nazvala tuženika, no isti da se nije javio, a inače da im ne odgovara na poruke, na e-maile, i ne javlja se na pozive. Tada da je nazvala upravitelja Unik, te joj je rečeno da zove predstavnika, a kada je rekla da joj se predstavnik ne javlja, gospođa Dražević iz Unika da joj je rekla "mene se ne tiču Vaši međuljudski odnosi" i spustila slušalicu. Kao to nisu riješiti, na balkonu da je stavila malu antenicu, a kako je u međuvremenu došla optička nit, Internet, istu da su tražili, međutim, iz A1 i T-coma da su joj rekli da oni nju već imaju, ali da je njihov predstavnik stanara stavio veto.

Stan da je kupila od fizičke osobe, a u samom kupoprodajnom ugovoru da je naznačeno koji su zajednički dijelovi zgrade. Ima i međuvlasnički ugovor, koji da je naknadno dobila, jer ga je tražila. U trenutku kupnje stana, da je dobila ključeve od stana i ključeve od ulaza u podrum. Zajednički dijelovi zgrade da su prostorija koja se nalazi desno kraj portuna, u koju se ulazi izvana, a u kojoj se nalazi voda i u koju ulaze čistačice i tuženik. Zajednički dijelovi zgrade da su ormarić PTT, te joj je rečeno da bi svi stanari trebali imati ključ od istog, zatim prostorija na među katu, na kojoj nitko da nije uknjižen, nego jednostavno da je anektirana od tuženika jer ga je vidjela da ulazi u tu prostoriju, da tu ostavlja bicikl, a ista da je zaključana. Smatra da ta prostorija pripada svima i svi da trebaju imati pristup toj prostoriji, bilo da se tu sastaju ili igraju karte, jer većinom da su to stariji ljudi, a ovu prostoriju je danas anektirao tuženik. Zajednički dijelovi da su gornja krovna terasa, za to da ima ključeve, i jedna prostorija u podrumu u koju se ne može ući jer je zaključana, dok ni ne znaju što je iza.

Na upit kako misli da je ova prostorija danas anektirana od tuženika, tužiteljica je navela, da je svjedok dr. Letinić, iskazao da je tu prostoriju, prije 50 godina, koristio bivši direktor koji je gradio tu zgradu, a kasnije da istu koristi Bjelogrić. U zgradi da su većinom ljudi starije životne dobi, i ona da je starije dobi, ali još uvijek da ima svoje ja, da pita tko je u tom prostoru, tko se istim koristi i zašto ne bi svi stanari zajedno koristili, ili da taj prostor iznajme trećoj osobi, i tako dobivaju određene prihode. U gruntovnici ova prostorija da nije upisana kao vlasništvo nikoga jer kada je išla u gruntovnicu, da je dobila sve vlasnike i kvadratne metre, te na ovoj prostoriji nitko nije bio upisan. Prije 4 tjedna da je vidjela tuženika da unosi bicikl u ovu prostoriju, a već 7 dana u toj prostoriji da svijetlo gori konstantno. Tužbu da je podnijela prije 2 godine, zato jer je tuženik prestao s njima komunicirati, kada njoj dođe monter, ona da ne može ništa učiniti i monter ode, voda da je zajednička i mora imati pristup. Prije nego je podnijela predmetnu tužbu, da je pokušala na miran način s gospodinom Bjelogrićem riješiti ovo, pa ga zvala, pisala, ali nije uspjela. Nakon toga i njezina odvjetnica da je pisala gospodinu Bjelogriću, no ni to pismeno da nije htio preuzeti. Asistent odvjetnice to

pismeno da je stavio u sandučić gospodina Bjelogrića, da bi on to pismo stavio u njezin sandučić.

16. Tuženik Zoran Bjelogrić (l.s. 75-77), navodi da je već 22 godine, preko 20 godina predstavnik stanara, od 2004., od 2006. To radi na dobrovoljnoj bazi, mada ima pravo na naknadu. Pored toga, da je i predsjednik Uprave za centralno grijanje cijelog kompleksa Lipotice. Tužiteljica u ovaj ulaz da se doselila prije 10 godina i imali su dobre odnose, dok tužiteljica nije dala sebi za pravo neke stvari koje on ne da nikome da to radi, a to da je napada stanare po ulazu, polijevala ljude vodom, prijeti ljudima, prijetila gospodinu Maziću ispod njega, gospodinu Vukiću na 2. katu, gospodinu Mijatoviću na 1. katu, i dr. Letiniću da će ga tužiti jer mu supruga šeta u klompama po kući. Isto tako, dok ga nije bilo doma, da je otišla kod njegove supruge, i pitala ju zna li s kim se druži. Kada je supruga pitala s kim, tada supruzi, za čovjeka kojeg nikada nije vidjela u životu, da je rekla da je pijanac i da što on s njim radi, a inače taj čovjek da je dijabetičar i tlakaš. Isto da ga je pitala što radi sa škovacinom, a to da je njegov prijatelj Dado iz djetinjstva, koji da je dobio nagradu Grada Zadra i Hrvatske. Kada nije naišla kod supruge na odobravanje, tada da ju je molila da mu ništa o tom ne reče. Ovim da želi reći kakva je tužiteljica, a ne da on ovdje ispada agresivan i ovakav, onakav.

U njihovoj zgradi, zajednički dijelovi da su prostorija od čistačice u koju se ulazi s vanjske strane zgrade. Ista da je veličine 2 za 1 i tu se nalazi zajednička voda, te ne dozvoljava da ostali stanari plaćaju zajedničku vodu koja se troši na cvijeće i na masline, jer to stanari da ne žele. Još jedna prostorija u podrumu, 50 sa 70, koja je zaključana. Za vrijeme rata tu da je bilo sklonište i WC koji da je napravio njegov pok. punac. Zajednički dijelovi zgrade da je i terasa na vrhu zgrade, od koje svi da imaju ključ, mada ni to da ne bi trebao dati iz razloga što da je tamo jako loša izolacija. Za druge zajedničke dijelove zgrade, da ne zna.

PTT sandučić da se nalazi u prizemlju, ne zna čije je vlasništvo, a u istom da se nalaze žice od telefona. Negdje 3-4 puta, da je našao otvorena vrata tog sandučića i razvučene žice izvan sandučića. Radi toga da je otišao u Tekom i u A1, i oni da su mu rekli da to nisu napravili, pa nakon toga da je probio dvije gajbe i stavio lokot, koji je i dan danas tamo. Ako netko hoće da uđe u taj ormarić i radi, da mu pokaže nalog za koga radi i što ima raditi u ormariću.

Što se tiče antene o kojoj je iskazala tužiteljica, tu antenu čovjek da je pokušao 3 puta riješiti, ali kako su to stare zgrade, taj kabel da je išao kroz beton i nije se moglo nikako riješiti. Radi toga da je 3 majstora doveo da bi to riješila, no nisu uspjeli. Sada, da ima isti problem sa gospođom Padelin, na 3. katu, radi toga da su išli u Telemach, tako da je i on sada na optičkom kabelu. Cijela Lipotica da ima centralu za TV i preko iste, u onim stanovima gdje su dobri kabeli, gledaju preko 80 programa, gdje nisu da ne mogu. I tužiteljica da je preko tog kabela gledala, dok joj se isti nije uništio.

Ostava na među katu, da nije velika prostorija, negdje dimenzija 2 sa 12 x 2 i 12, da nije zajednički dio zgrade, jer to da je bodovano njegovom stanu koje on i supruga da su naslijedili ovaj od njezinih roditelja, pok. Berislava i Slobodne Petrović. Da li je ta prostorija pripadnost nekog stana, tuženik je iskazao da imaju 2 parlafona, 2 mjerila, 2 poštanska sandučića, 2 ulaza u stan i to sve da je od prvog dana tako. Ista da pripada drugom stanu, to da ima u bodovnoj list. U toj prostoriji da je ekran, snimač od kamera, 2 boce od plina. Kamera da se nalazi tu jer je nisu mogli nigdje drugdje staviti, a u vezi ugrađivanja kamere, da ima potpise većinskog dijela stanara. Biciklu nema, jer prije 2 godine da su mu je ukrali, tako da tužiteljica nije mogla vidjeti bicikl. Tužiteljica da ima ključ od podruma, i ima svoju drvarnicu, kao i svi ostali.

Na upit da li ugradnja video nadzora spada u posao redovnog upravljanja, ili izvanrednog, tuženik je iskazao da je napismeno tražio potpise za to, i da ih je dobio. To što je govorio, da su iz PTT ormarića bili izbačeni kabele, to da je bilo prije postavljanja video nadzora. U PTT sandučiću, da nije smještena i optika. Samo on da ima ključeve lokota koji je postavio na PTT ormarić, i tko god da traži ključeve, on da će mu ih dati. Njegov stan da je na zadnjem, na 6. katu. Supruga da ima vlasnički list za taj stan, kao i za prostoriju na među katu. Navodi da su stanari tražili da se sazove sastanak u svezi toga da ne žele koristiti zajedničku vodu za zalijevanje biljaka, on da bi ga sazvao. Za sazivanje sastanka da je potrebna 1/3 potpisa stanara, a iz razgovora sa stanarima da je saznao da oni to ne žele. Konkretno, gospodin Letinić, da mu je rekao da to ne dozvoli, jer voda da je skupa, a i stanari većinom da su umirovljenici, koji žive od mirovine. Tužiteljica da mu se može obraćati 500.000 puta, no za njega kao čovjeka da više ne postoji, a kao predstavnik stanara uvijek da će se profesionalno ponašati. Nedavno tužiteljica da je imala problem i on da ga je riješio. Ističe da stanari znaju za ovu prostoriju u podrumu, koja im je za vrijeme rata služila kao sklonište, a tužiteljica da ga nikad nije pitala za to, ne zna da li ima ključ od te prostorije, da bi morao pogledati.

17. Na temelju analize i ocjene iskaza svjedoka i stranaka, sud utvrđuje da zajedničke dijelove zgrade u Zadru, na adresi Obala kneza Branimira 4A, čini prostorija u koju se ulazi s vanjske strane zgrade, koja je na dopuni skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025. godine izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojevima 1, 6 i 8, te slovima A-B, i prostorija koja se nalazi u podrumu zgrade i koja se nalazi nakon ulaza na lijevoj strani, koja je na dopuni skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025., izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojem 5 i 7, te slovima G-H, jer su u odnosu na ove prostorije stranke suglasno iskazale da se radi o zajedničkim dijelovima zgrade, a što su potvrdili i saslušani svjedoci.

18. U odnosu na PTT ormarić koji se nalazi na ulazu u prizemlje hodnika zgrade, za koji je tuženik iskazao da ne zna čije je vlasništvo, u istom da se nalaze žice od telefona, pa ako je 3-4 puta, našao otvorena vrata sandučića i razvučene žice izvan sandučića, na isti da je stavio lokot, koji je i danas, a tužiteljica da je PTT ormarić zajednički uređaj zgrade, ovaj sud zaključuje da je PTT ormarić zajednički uređaj predmetne zgrade sukladno odredbi čl. 3. st.1. alineja 19. Uredbe o održavanju zgrada („Narodne novine“ br.64/1997), kojom je propisano da ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drugačije, zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, između ostalog, smatraju se telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade.

19. U odnosu na prostoriju koja se nalazi na polukatu zgrade, koja je na dopuni skice lica mjesta od dana 06. listopada 2025., izrađenoj po stalnom sudskom vještaku za geodeziju Frani Vlatkoviću, označena brojevima 3 i 4, te slovima E-F, Obala kneza Branimira 4A, za koju je tuženik naveo da nije zajednički dio zgrade, jer to da je bodovano njegovom stanu kojeg su on i supruga naslijedili od njezinih roditelja, pok. Berislava i Slobodne Petrović, za ukazati je da tijekom postupka tuženik ovu činjenicu nije dokazao, niti ista proizlazi iz ostalih provedenih dokaza tijekom postupka, pa imajući u vidu odredbu čl. 67. st.6. ZV-a kojom je propisano da vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služi kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenog posebnog dijela

nekretnine, u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protiv isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela, ovaj sud smatra da i ova prostorija čini zajedničke dijelove predmetne zgrade.

20. Da se tuženik nalazi u isključivom posjedu PTT ormarića i navedenih prostorija koje su zajedničke prostorije i uređaj zgrade u Zadru, izuzev prostorije koja se nalazi u podrumu zgrade i koja se nalazi nakon ulaza na lijevoj strani, to proizlazi iz samog iskaza tuženika, pa ovu činjenicu nije bilo potrebno posebno utvrđivati.

21. U odnosu na prostoriju koja se nalazi u podrumu zgrade, nakon ulaza na lijevoj strane, sud zaključuje da s obzirom na to da je tuženik iskazao da ne zna da ima ključeve ove prostorije koja se nije otvara od rata, da saslušani svjedoci, pa niti tužiteljica nisu posvjedočili, odnosno potvrdili da tuženik ima ključeve ove prostorije i da se istom koristi za svoje potrebe, da tužiteljica nije dokazala da se tuženik nalazi u isključivom posjedu prostorije koja se nalazi u podrumu zgrade, nakon ulaza na lijevoj strane.

22. Nadalje, odredbom čl. 46. st. 1. ZV-a, propisano je da svaki suvlasnik ima pravo glede cijele stvari postavljati svojim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva, dok st. 2. ovog istog članka, je propisano da svaki suvlasnik ima glede cijele stvari pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, s tim da predaju cijele stvari u posjed, može od trećega zahtijevati samo prema obvezno pravnim pravilima o nedjeljivim obvezama.

22.1. Odredbom čl. 64. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, propisano je da kad u nedjeljivoj obvezi ima više vjerovnika, među kojima nije ni ugovorena ni Zakonom određena solidarnost, jedan vjerovnik može zahtijevati da dužnik ispuni obvezu njemu, samo ako je ovlašten od ostalih vjerovnika da primi ispunjenje, a inače, svaki vjerovnik može zahtijevati od dužnika da obvezu ispuni svim vjerovnicima zajedno ili da je položi sudu, ili Javnom bilježniku.

23. Obzirom na činjenicu da tužiteljica predmetnim zahtjevom traži predaju u (su)posjedu od tuženika koji nije vlasnik, niti suvlasnik predmetne zgrade, već treća osoba, što je utvrđeno tijekom ovog postupka, te imajući u vidu naprijed citirane odredbe Zakona, tužiteljica je u tužbenom zahtjevom trebala navesti da je tuženik dužan zajedničke prostorije predati u suposjed, pored tužiteljice i ostalim suvlasnicima predmetne nekretnine, koji nisu podnijeli tužbu, pa kako tužitelja postavljenim tužbenim zahtjevom traži od tuženika predaju suposjeda samo za sebe, valjalo je tužbeni zahtjev tužiteljice odbiti kao neosnovan, kako je i naznačeno u toč. I. izreke ove presude.

24. Odluku o troškovima parničnog postupka, sud temelji na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a, te je tuženiku priznao trošak koji se odnosi na zastupanje po punomoćniku iz redova odvjetnika, i to: za sastav odgovora na tužbu od 7. siječnja 2025., za zastupanje na ročištu od 22. svibnja 2025., od 18. ožujka 2026., 2. travnja 2026. i od 6. listopada 2025. (očevid), za svaku poduzeti radnju iznos od po 200,00 € (100 bodova x 2,00 €) skladno Tbr.8. toč..1. i Tbr.9. toč.1. i 7. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 138/23, 107/25 – dalje Tarife), PDV od 25% u iznosu od 250,00 € sukladno Tbr.46. Tarife, te sudsku pristojbu za odgovor

na tužbu iznos od 26,55 €, što u konačnici daje iznos od 1.276,55 €, kako je i naznačeno u toč. II. Izreke ove presude.

Zadar, 08. svibnja 2026.

S u t k i n j a
Jasna Baričević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od petnaest (15) dana. Žalba se podnosi putem ovog suda, pisano u 3 (tri) istovjetna primjerka, a o istoj odlučuje sud drugog stupnja.

DNA:

1. Tužiteljici po pun.,
2. Tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-30887-bc625**

Kontrolni broj: **03cfd-87600-ffa2b**

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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.