



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-880/2017-65

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 građanski sud u Zagrebu po sucu Saša Bušić u pravnoj stvari tužitelja Milan Glibota, OIB 69391210039, Trnjanska cesta 23, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Miroslav Mucić, OIB 83118011561, Trnjanska cesta br 37/3, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Davorka Šaravanja, OIB 70633200319, Ilirska br. 4, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Nikifor Petrović, Aleja Pomoraca br 11/16, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Piero Peić, OIB 00629824848, Kružna 80, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; MATRIXON, društvo s ograničenom odgovornošću za poslovne usluge i reviziju, OIB 72330556053, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Divor Martinić, OIB 83301077005, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Mirela Martinić, OIB 30832075729, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Mihaela Zamolo, OIB 22897286720, Zinke Kunc 3, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; MultiTask društvo s ograničenom odgovornošću za računovodstvene i knjigovodstvene djelatnosti, OIB 23722704092, Kreševska 3, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Ana Čizmić Grbić, OIB 80697483393, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Divna Bračić, VIII Dalmatinske brigade br.16, 22000 Šibenik zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Ana Bagarić, OIB 12086217239, Istarska 31a, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Biserka Cerin-lapić, OIB 09060268904, G.privileggia Pascia 3, 52210 Rovinj zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Davor Mihaljević, OIB 56885245514, Rakovčeva 39, 52100 Pula zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Miljenko Graovac, I. Vranovinski ogranak br. 6, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Vlasta Micek, OIB 59894242816, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; GEOTEHNIKA - KONSOLIDACIJA društvo s ograničenom odgovornošću za konsolidacijske radove, OIB 96552131417, Siget 16B, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Marina Šeronja Kuhar, OIB 26959076691, Viktora kovačića br. 10, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Armando Šobot, OIB 23695373566, Strojarska Cesta 6, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Rujana Bergam Marković, OIB 18371733821, Podvršje 2, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; ADDE PODNE OBLOGE d.o.o. za zastupanje inozemnih tvrtki, OIB 54690777148, Karašička 22a, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Marko Marasović, OIB 09716931650, Kostanje 10, 21207 Kostanje zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Vesna Šepak, OIB 61952302023, Frana

Krste Frankopana 48, 44320 Husain zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Loris Topić, OIB 69317289245, Vladimira Varićaka 18, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Marko Hranilović, OIB 72869874166, Kralja D. Zvonimira 2, 10410 Velika Gorica zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Zoran Tomšić, Šušnjevo selo br. 375 Oštarije, 47300 Ogulin zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Milivoj Ružić, OIB 24351245592, Porozina 62, 51557 Porozina zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Iva Gašparac, Zinke Kunc br.1, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Branko Gašparac, OIB 89883001743, Vranovina br. 30, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Ingrid Kolarović-idžojić, OIB 78854757065, Lastovska 10, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Miroslav Idžojić, OIB 51331375602, Lastovska 10, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Marija Petrićec, OIB 21237895407, Savezne Republike Njemačke 6/7, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; UNION d.d. za trgovinu na veliko i malo, OIB 00716582732, Rapska 33, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Robert Kos, OIB 89046206568, Korčulanska 1, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Bruno Zorić, OIB 36256605109, Ulica Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Lana Križaj, OIB 89953593800, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Tonči Martinić, OIB 94641434574, Solina 5, 21412 Pučišća zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Ivana Grego, OIB 85063917175, Marasovićeve br 63-8, 21000 Split zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Darko Sušec, OIB 80781527641, Bana Josipa Jelačića br. 154, 48316 Legrad zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Ivana Ivančić, OIB 40820880187, Joze Ivakića 5, 32100 Vinkovci zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Mislav Lončar, OIB 71847582504, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Zdenko Pavić, Glavna ulica br. 40, 10360 Sesvete zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Lenija Pavić Lugović, OIB 78880079382, Petra Grgeca br. 11, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Raiffeisen Leasing društvo s ograničenom odgovornošću za posredovanje, OIB 75346450537, Radnička cesta 43, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Elvedina Jusić, OIB 56085761934, Braće Domany br. 2, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Tomislav Ružić, OIB 55970923799, Medovićeve br. 1, 51000 Rijeka zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Božena Mikulić, OIB 66820038614, Joze Laurenčića 8, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Maja Franković, OIB 41995250529, Ulica grada Vukovara 62C, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Iva Topić Grahovac, OIB 78565132570, Vladimira Varićeka br. 18, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Gordan Grahovac, OIB 33535969536, Božidara Magovca br. 39, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Lana Zadre, Milke Trnine br. 7, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Stjepan Panežić, OIB 64768990572, Gora br. 98, 44250 Petrinja zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Gašpar Lujak, OIB 64918556265, Cavtatska 10, 20000 Dubrovnik zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Sandra Mikulić, Đurđevačka cesta 43, 43000 Bjelovar zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Đurđa Brkljačić, OIB 84067547322, Petra Grgeca br. 4, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec; Irina Boljfačić, OIB 51933047569, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupane po punomoćniku Matija Milčec; Kristijan Meić, OIB 72270171606, Petra Grgeca 4, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Matija Milčec, protiv tuženika INSTITUT IGH, dioničko društvo za istraživanje i razvoj u graditeljstvu, OIB 79766124714,

Janka Rakuše 1, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Bariša Pavičić, radi stvarne činidbe, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 14. srpnja 2026. u nazočnosti punomoćnika tužitelja, 30. rujna 2026.

presudio je:

I Nalaže se tuženiku INSTITUT IGH d.d., Zagreb, Janka Rakuše 1, OIB: 79766124714 da tužiteljima Suvlasnicima stambene – poslovne zgrade u Zagrebu, Petra Grgeca 4, isplati iznos od 9.317,00 eur, zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznose od: 7.963,30 eur, od dana podnošenja tužbe pa do isplate, 1.353,70 eur, od dana donošenja presude pa do isplate, po stopi koja se do 31. prosinca 2022. određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. godine do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvoga kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

II Odbija se dio tužbenog zahtjeva koji glasi:

"Nalaže se tuženiku INSTITUT IGH d.d., Zagreb, Janka Rakuše 1, OIB: 79766124714, da u roku od 30 dana otkloni nedostatke na stambeno – poslovnoj zgradi u Zagrebu, Petra Grgeca 4, na način da izvede odgovarajući sustav pomoćnog napajanja prepumpne stanice, koji je neovisan o vanjskom dovodu električne energije te da sanira terasu iznad ulazne rampe u podzemnu garažu Zgrade, radi adekvatnog odvođenja oborinskih voda i sprječavanja prodora istih u druge dijelove Zgrade i to odgovarajućim izvođenjem vertikalnog odvoda oborinskih voda s krova nadstrešnice nad rampom koja vodi u garažu, otklanjanjem ulegnuća na terasi i njenim odgovarajućim niveliranjem, saniranjem spoja terase i nadstrešnice iznad rampe ulaza u garažu, izvođenjem plitkog kanala na terasi za odvođenje oborinskih voda u šaht te sanacijom štete na zidovima rampe, prouzročene curenjem oborinskih voda."

III Svaka stranka snosi svoje troškove.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi navode da su, kao suvlasnici stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Petra Grgeca 4 (dalje u tekstu: Zgrada), Odlukom donesenom na temelju natpolovične većine glasova svih suvlasnika, a u skladu s odredbama Međuvlasničkog ugovora od 1. ožujka 2013., ovlastili upravitelja FUGGER d.o.o., da izda punomoć Matiji Milčecu i Ivanu Fumiću, odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda u Zagrebu, Martićeva 51, na zastupanje u ovom predmetu. Izgradnja Zgrade okončana je tijekom 2006. godine. Osim toga, tuženik u konkretnom slučaju odgovara i kao osoba koja je vršila nadzor nad izgradnjom Zgrade. Tijekom korištenja Zgrade, suvlasnici su do 2015. godine u više navrata reklamirali uočene nedostatke koji se odnose na pukotine nosivih armirano-betonskih

elemenata, te prodiranje vode u podzemni prostor garaže, a koje prodiranje je posljedica nepostojanja vertikalne hidroizolacije koja je trebala biti izvedena na Zgradi. Tuženik je u rujnu 2015. dovršio sanaciju nedostataka, koju je izveo na način da je ojačao nosivu konstrukciju, te djelomično sanirao prodor vode u podzemni prostor garaže. Međutim, sanacija nedostataka poduzeta od strane tuženika nije bila cjelovita. Nakon tehničkog pregleda radova izvedenih radi sanacije nedostataka, održanog dana 19. siječnja 2016., tužitelji su ustanovili da u razdobljima podizanja razina podzemnih voda voda pojačano prodire u podzemne etaže Zgrade, slijedom čega prepumpna stanica u istom razdoblju radi pojačanim intenzitetom. U slučaju eventualnog nestanka električne energije, postoji realna opasnost da podzemne etaže budu u cijelosti poplavljene, a koju opasnost je moguće otkloniti jedino na način da se izvede rekonstrukcija prepumpne stanice ugradnjom odgovarajućeg sustava pomoćnog napajanja koji je neovisan o vanjskom dovodu električne energije. Tužitelji su također ustanovili prodor oborinskih voda na prostoru ulazne rampe u podzemnu garažu, a što je posljedica neadekvatno izvedenog sustava odvodnje oborinskih voda s prostora terase iznad ulazne rampe u podzemnu garažu. Takav nedostatak moguće je otkloniti isključivo građevinskom sanacijom istog prostora. Radi uočenih nedostataka, tužitelji su se obratili tuženiku dopisom od 1. ožujka 2016., u kojemu su od tuženika zatražili da predmetne nedostatke otkloni u potpunosti. Tuženik je na navedeni dopis odgovorio dana 19. travnja 2016., no u okviru istog odgovora propustio je iznijeti svoje konačno očitovanje o načinu i vremenu uklanjanja predmetnih nedostataka. Tuženik je naknadno, usmenim putem, otklonio mogućnost saniranja predmetnih nedostataka. Cijena ugradnje vertikalne hidroizolacije, čija je izvedba bila predviđena glavnim projektom i ukalkulirana u cijenu Zgrade, a koja u konačnici nije ugrađena, u vrijeme izgradnje Zgrade iznosila bi kn 60.000,00. Slijedom toga, tuženik je s osnove prava na sniženje naknade tužiteljima dužan izvršiti povrat istog iznosa. Zaključno se ističe da tuženik nakon izvršenog postupka sanacije nije očistio sustav ventilacije Zgrade, iako je za vrijeme izvođenja radova ventilacija odvodila veliku količinu prašine i drugih nečistoća nastalih uslijed istih radova. Otklanjanje štete koju je time tuženik prouzročio tužiteljima, iznosilo bi kn 10.199,85. Imajući u vidu da je tuženik u zemljišnu knjigu upisan kao vlasnik posebnih dijelova nekretnine pod tvrtkom Institut građevinarstva Hrvatske d.d., ističe se da je nakon završetka Zgrade tuženik promijenio tvrtku, koja sada glasi Institut Igh d.d.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava osnovu i visinu tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti. Prvenstveno, tuženik ističe da je za podnošenje tužbe u ovoj stvari, a u skladu s odredbom članka 41. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima potrebna suglasnost svih suvlasnika zgrade, jer se evidentno radi o poslu koji premašuje okvire redovnog upravljanja. Točnije, radi se o poslu izvanredne uprave pa kako je i tužitelj sam u tužbi naveo da ju podnosi na temelju obične većine, to je tužba nedopuštena. Osim toga, iako tužitelj navodi da je natpolovična većina suvlasnika suglasna na podnošenje tužbe, takva većina nije razvidna iz isprava koje tužitelj prilaže uz tužbu jer nije jasno tko su suvlasnici, tko je dao pristanak i koliki su njihovi suvlasnički udjeli. Tužitelji u tužbi navode da je tuženik bio u ulozi investitora i nadzora nad izgradnjom zgrade, ali iz tužbe nije jasno po osnovi čega tužitelj tereti tuženika, odnosno posljedica kojeg pravnog odnosa bi bili nedostaci koje tužitelj ističe. Također, tužitelji navode da je tuženik preuzeo odgovornost u smislu odredbe čl.633. Zakona o obveznim odnosima (dalje ZOO) u razdoblju od 10 godina od obavljenog tehničkog pregleda, ali ne navodi o kojim se bitnim zahtjevima za

građevinu radi, kada je tehnički pregled obavljen i što je njime konstatirano. Prema tomu, tužba je u ovom dijelu nejasna pa se predlaže sudu u skladu s odredbom članka 109. ZPP-a pozvati tužitelje da istu isprave u roku od 8 dana pod prijetnjom odbačaja. Tužitelji u tužbi navode da postoji realna opasnost da podzemne etaže u zgradi budu poplavljene jer postoji mogućnost da u slučaju eventualnog nestanka električne energije instalirana prepumpna stanica prestane privremeno raditi. Drugim riječima, tužitelji žele reći da iako prepumpna stanica sada radi dobro i u potpunosti je funkcionalna, ona možda to ne bi bila ako bi u određenom trenutku možda došlo do podizanja razine podzemnih voda i ako baš u tom trenutku možda nestane struje. Osim toga, navedena prepumpna stanica instalirana je još u vrijeme izgradnje zgrade (2006) i kao takva je predviđena projektom. Također, ističe se i gubitak svih prava tužitelja na isticanje takvih nedostataka zbog proteka svih rokova iz ZOO-a u kojima su se takvi nedostaci dužni uočiti, prijaviti i konačno utužiti. VI Tuženik se izričito protivi navodima tužitelja o neadekvatno izvedenom sustavu odvodnje oborinskih voda, zahtjevu za sniženje naknade zbog neugradnje vertikalne hidroizolacije i otklanjanju štete na čišćenju sustava ventilacije. Osim što su takvi navodi nedokumentirani i paušalni, tuženik nije izvodio radove i nije jasna njegova pasivna legitimacija u ovim navodima. Isto tako, tuženik ističe i gubitak svih prava tužitelja na isticanje takvih nedostataka zbog proteka svih rokova iz ZOO-a u kojima su se takvi nedostaci dužni uočiti, prijaviti i konačno utužiti. Na temelju svega navedenog, tuženik predlaže odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u kupoprodajni ugovor sklopljen između parničnih stranaka, predračun od 13. studenog 2015. godine, nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Mladena Ožića, dopunski nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Mladena Ožića, nalaz i mišljenje vještaka za strojarstvo i kvalitetu robe u prometu Ankice Luketin, iskaz vještaka na ročištu, zapisnik Gradskog ureda za prostorno uređenje i izgradnju grada (list 121-129 spisa), zaključak Gradskog ureda za prostorno uređenje (list 135-136 spisa), dopisi tužitelja i odgovor tuženika vezano za reklamaciju na izvedene radove (list 80-83 spisa), zapisnici s ročišta i priležeći podnesci.

4. Među strankama je nesporno da su tužitelji zaključili kupoprodajni ugovor sa tuženikom o kupoprodaji nekretnine. Sporno je potraživanje tužitelja za isplatu tada 60.000,00 kn, a koji se odnosi na potraživanje s naslova sniženje naknade kupoprodajne cijene iz razloga što na predmetnoj zgradi nije izvedena vertikalna hidroizolacija, sporna je naknada štete u tadašnjem iznosu od 10.199,85 kn, što tuženik nije počistio ventilacijski sustav zgrade, sporno je da li je instalirana ispravna prepumpna stanica, sporna je zastara potraživanja, osnovanost i visina postavljenog tužbenog zahtjeva.

5. Sud je dozvolio preinaku tužbenog zahtjeva od 15. svibnja 2025. godine jer smatra da bi to bilo svrsi shodno za konačno rješenje odnosa među strankama a prema odredbi čl. 190. ZPP-a. Prema odredbi čl. 46. st. 2. Zakona o vlasništvu propisano je da svaki suvlasnik ima glede cijele stvari pravo postavljati one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, s time da predaju cijele stvari u posjed može zahtijevati prema obvezno – pravnim pravilima o nedjeljivim obvezama. Podnijeti tužbu može podnijeti svaki vlasnik navedene nekretnine uz obvezu poštivanja zakonskih propozicija o nedjeljivim obvezama. Odluku o podnošenju tužbe suvlasnici su donijeli nadpolovičnom većinom, na prijedlog upravitelja trgovačkog društva

FUGGER d.o.o. Sud je utvrdio da je tehnički pregled primopredaje nekretnine bio dana 24. studenog 2006. godine, a reklamacija na nedostatke na zgradi je bila 1. rujna 2016. godine. Tužba je podnesena 14. veljače 2017. godine. Prema odredbi čl. 644. ZOO-a izvođač i projektant odgovaraju za nedostatke građevine koje se tiču njezine solidnosti, ako se ti nedostaci pokažu u roku od 10 godina od predaje i primitka radova. Prema odredbi čl. 645. st. 2. ZOO-a pravo naručitelja, a prema izvođaču ili projektantu po osnovi njihove odgovornosti za nedostatke zastarijeva nakon proteka jedne godine od dana kada je izvođač projektant uredno obaviješten o nedostatku. Sud je utvrdio da se tuženik neosnovano poziva na zastaru potraživanja jer je razvidno da je u roku od 10 godina podnesena reklamacija (1.03.2016.), te je tužba podnesena u roku od godinu dana.

6. Iz nalaza i mišljenja vještaka Mladena Ožića proizlazi da je na temelju očevida na licu mjesta te pregleda sudskog spisa, a vezano za zadatak vještaka tj. očitovanja na okolnost da li je na zgradi na adekvatan način izvedena hidroizolacija. Pregledom dokumentacije, može se utvrditi da objekt ima uporabnu dozvolu, koja je izdana nakon izvođenja radova, 07.10.2008. godine a na temelju tehničkog pregleda. Tehnički pregled obavlja se u svrhu utvrđivanja izgrađenosti građevine u skladu s građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom za građevinu, koja se može graditi ili radove koji se mogu izvoditi na temelju glavnog projekta. Ako se na tehničkom pregledu utvrdi nedostatak zbog kojega građevina ne ispunjava jedan ili više temeljnih zahtjeva za građevinu ili drugih uvjeta određenih građevinskom dozvolom, odnosno glavnim projektom, određuje se rok za otklanjanje nedostataka. Navedeno znači da je na temelju pregleda objekta te završnog izvješća nadzornog organa, zaključeno da je objekt sagrađen u skladu s projektnom dokumentacijom te u skladu s tehničkim standardima i propisima. Ukoliko su i postojala odstupanja od projekta, zaključeno je da isti nisu bili takvi da bi narušavali bitne zahtjeve za građevinu te onemogućili izdavanje uporabne dozvole. Također, vidljivo je da su se tijekom korištenja objekta, došlo do problema pojave pukotina na konstruktivnim elementima podrumskih etaža te procurjevanja vode u podrumске etaže. Za otklanjanje navedenih problema, napravljen je projekt sanacije, izvršeni radovi sanacije te dobivena uporabna dozvola za izvedene radove klasa UP/I-361-05/15-000/229, od 19.02.2016.godine. Pregledom predmetnog objekta, utvrđeno je da sada u podrumskim etažama nema tragova vlaženja ili prodora podzemnih voda. Pregledom vanjskih dijelova objekta, utvrđeno je procurjevanje oborinske vode na ulazu u garažu tj. na rampi. Iznad rampe, na terasi, utvrđeno je da je vertikalni odvod oborinskih voda s krova nadstrešnice nad rampom koja vodi u garažu, neadekvatno izveden, bez prihvata oborinskih voda, koje se slobodno slijevaju na terasu iznad rampe. To dovodi do zadržavanja vode na terasi, koja je na tom mjestu slegnuta a popločenje denivelirano (sl.9-11). Tuženik u svom dopisu, list 83. također navodi i potvrđuje da na terasi iznad rampe za garažu, nije izveden plitki kanal i odvod oborinske vode u šaht. Na temelju očevida na licu mjesta i uvida u dostupnu dokumentaciju, mogu utvrditi da u vrijeme očevida, u podzemnim prostorima predmetnog objekta, etaža -1,-2, nije bilo tragova vlaženja ili prodora podzemnih voda. Uporabna dozvola za saniranje nedostataka, klasa UP/I-361-05/15-000/229, od 19.02.2016.godin, potvrđuje da su radovi sanacije napravljeni po projektu i u skladu s pravilima struke. Zbog svega navedenog, ne može se zaključiti da bi sada postojali nedostaci na hidroizolaciji podzemnih etaža objekta. Postoji prodor oborinskih voda te šteta na zidovima rampe na ulazu u garažu a sve vrlo vjerojatno izazvano zbog vertikalnog odvod oborinskih voda s krova nadstrešnice nad rampom

koja vodi u garažu, koji je neadekvatno izveden, bez prihvata oborinskih voda, koje se slobodno slijevaju na terasu iznad rampe. Potrebno je izvesti sanaciju štete na zidovima rampe izazvane curenjem oborinske vode. sanirati spoj terase i nadstrešnice iznad rampe za garažu te izvesti plitki kanal na terasi za odvođenje oborinske vode s odvodom vode u šaht a sve prema projektantskom rješenju koje treba napraviti projektant objekta.

7. Iz dopunskog nalaza i mišljenja vještaka Mladena Ožića proizlazi da je na temelju očevida na licu mjesta te pregleda sudskog spisa, a vezano za zadatak vještaka tj. očitovanja na okolnost da li je na zgradi na adekvatan način izvedena hidroizolacija. mogu se očitovati kako slijedi: Iz podataka u sudskom spisu, vidljivo je da je tijekom korištenja objekta, došlo do problema tj. pojave pukotina na konstruktivnim elementima podrumskih etaža te procurjevanja vode u podrumске etaže. Za otklanjanje navedenih problema, napravljen je projekt sanacije, izvršeni radovi sanacije te dobivena uporabna dozvola za izvedene radove klasa UP/I-361-05/15-000/229, od 19.02.2016.godine. Pregledom predmetnog objekta, u suhom periodu 2019.godine, utvrđeno je da u podrumskim etažama nema tragova vlaženja ili prodora podzemnih voda. Pregledom vanjskih dijelova objekta, utvrđeno je procurjevanje oborinske vode na ulazu u garažu tj. na rampi. Iznad rampe, na terasi, utvrđeno je da je vertikalni odvod oborinskih voda s krova nadstrešnice nad rampom koja vodi u garažu, neadekvatno izveden, bez prihvata oborinskih voda, koje se slobodno slijevaju na terasu iznad rampe. To dovodi do zadržavanja vode na terasi, koja je na tom mjestu slegnuta a popločenje denivelirano. Tuženik u svom dopisu, list 83. također navodi i potvrđuje da na terasi iznad rampe za garažu, nije izveden plitki kanal i odvod oborinske vode u šaht. Potrebno je izvesti sanaciju štete na zidovima rampe izazvane curenjem oborinske vode, sanirati spoj terase i nadstrešnice iznad rampe za garažu te izvesti plitki kanal na terasi za odvođenje oborinske vode s odvodom vode u šaht a sve prema projektantskom rješenju koje treba napraviti projektant objekta. Navedeno je utvrđeno u osnovnom nalazu i mišljenju a problem procurjevanja postoji i nadalje. Postoji Uporabna dozvola za saniranje nedostataka, klasa UP/I-361-05/15-000/229, od 19.02.2016.godine., ali u periodu kišnog vremena, siječanj 2023.godine, ponovnim očevidom, utvrdio sam da na više mjesta dolazi do skupljanja vode na podu podruma, etaža -2 a sve u blizini odvodnih kanala oborinskih voda, koji su naknadno izvedeni kao sanacija hidroizolacije. Projekt sanacije nije moguće napraviti u postupku vještačenja. Potrebno je da izvođač radova prethodne sanacije, u suradnji s projektantom zgrade, pregleda objekt te napravi reviziju ranijeg projekta sanacije na način da više ne dolazi do prodora vode unutar podrumskog dijela objekta. Strojarski vještak treba pregledati pogon prepumpne stanice te utvrdi da li ista ima dovoljan kapacitet a s obzirom na količine podzemne vode koje se pojavljuju te treba utvrditi da li je potreban rezervni sistem napajanja tj. prepumpne stanice a koji bi spriječio plavljenje podruma ukoliko dođe do nestanka električne energije ili zakazivanja osnovnog sustava prepumpavanja.

8. Stranke nisu imale primjedbe na nalaz i mišljenje i dopunski nalaz vještaka Mladena Ožića, stoga je sud prihvatio nalaz i mišljenje vještaka prema čl. 258. ZPP-a.

9. U predmetnom nalazu i mišljenju kao i dopuni nalaza vještak je detektirao procurjevanje oborinskih voda na ulaznoj rampi u podzemnoj garaži. Kao uzrok tome vještak je naveo da je neadekvatno izveden odvod oborinskih voda s krova nadstrešnice nad rampom koje se uslijed toga slijevaju na terasu iznad rampe, kao i neadekvatno izveden sustav odvodnje oborinskih voda sa same terase dalje u šaht i da je šteta prouzročena navedenim propustima u izvedbi radova na stambenoj zgradi. Vještak je naveo da u periodima kišnog vremena dolazi do skupljanja vode na etaži -2, uz preporuku angažiranja strojarskog vještaka, radi analize postojećeg pogona prepumpne stanice i davanja odgovarajućih preporuka radi njene prilagodbe u periodima kišnog vremena dok dolazi do skupljanja vode na etaži -2.

10. Sud je rješenjem odredio provođenje strojarskog vještačenja po vještakinji Ankici Luketini. Zadatak je vještaka bilo utvrditi da li je ispravna pumpa sukladno projektu, odnosno da se utvrdi ima li prepumpna stanica dovoljne kapacitete za izbacivanje vode kad do takve situacije dođe, treba li rezervni sustav napajanja za pumpu ako nestane struje.

11. Prema nalazu i mišljenju vještakinje Ankice Luketine proizlazi da su ugrađene pumpe su u skladu s Projektom vode i odvodnje po kapacitetu, u ispravnom su stanju, redovito održavane (u privitku računi i radni nalozi o obavljenim servisima u periodu od 2020. do 2024. godine, 3 servisa), te odgovaraju predviđenom u Projektu vode i odvodnje. Prema izjavi Upravitelja zgrade i Predstavnika stanara zadovoljavajućeg su kapaciteta. S obzirom da u izgradnji zgrade nije dobro riješena hidroizolacija etaža -1 i -2 i ulaz oborinskih voda naročito u vlažnom periodu godine kod glavnog ulaza u podzemne garaže tj. na rampi i na terasi, a što je dokazano drugim Nalazom i mišljenjem vještaka arhitektonske struke od 06.02.2023. godine (strana 189. spisa). Zbog svega navedenog u Analizi i Nalazu, mišljenja je da u slučaju većeg nevremena, elementarnih nepogoda, havarija i slično može doći do nestanka električne struje u objektu što bi uzrokovalo poplavu, a time ugrozu ljudskih života i uništenja materijalnih dobara, što je valjan razlog da je potrebno osigurati i ugraditi rezervni sustav napajanja električnom energijom ali na adekvatnom mjestu na „suhoj“ etaži iznad -1 objekta i time osigurati nesmetan rad predmetnih pumpi ako nestane struje.

12. Stranke nisu imale primjedbe na nalaz i mišljenje strojarskog vještaka Ankice Luketin.

13. Sud zaključuje prema nalazu i mišljenju strojarskog vještaka da u slučaju većeg nevremena, elementarnih nepogoda, havarija i slično može doći do nestanka električne struje u objektu što bi uzrokovalo poplavu, a time i ugrozu ljudskih života i uništenja materijalnih dobara što je valjan razlog da je potrebno osigurati i ugraditi rezervni sustav napajanja električnom energijom, na adekvatnom mjestu na suhoj etaži iznad -1 objekta i time osigurati nesmetan rad predmetnih pumpi ako nestane struje. Na očevidu od 29. studenog 2024. godine vještakinja je utvrdila da predmetne potopne pumpe su u ispravnom stanju i zadovoljavaju svojim kapacitetom za izbacivanje podzemnih voda koje prodiru unutar objekta i da nije dolazilo do kvara pumpi i da su predmetne pumpe sukladno projektu i ispravne i zadovoljavajućeg kapaciteta. Što se tiče rezervnog sustava napajanja električnom energijom, takav nije uopće predviđen projektom, iz čega proizlazi da rezervni sustav napajanja nije bio obveza tuženika koji je izvršio svoju uslugu sukladno projektu a za što je ishodaena i uporabna dozvola.

14. Tužitelji su u tužbi definirali pravnu osnovu svog tužbenog zahtjeva, a koji se odnosi o tuženikovo odgovornosti za bitne zahtjeve za građevinu a koja proizlazi iz garancija koje je tuženik u ulozi investitora prodavatelja garantirao u okviru kupoprodajnih ugovora čl. 11.i 12.

15. Prema odredbi čl. 633. – 636. ZOO-a tuženik za bitne zahtjeve za građevinu odgovara i kao osoba koja je vršila nadzor nad građenjem zgrade, a što je razvidno iz zapisnika s tehničkog pregleda zgrade od dana 24. studenog 2006. godine.

16. Bitni zahtjevi za građevinu bili su u trenutku sklapanja kupoprodajnih ugovora propisani odredbama čl. 6. – 14. Zakona o gradnji (NN 175/2003, 100/2004).

17. U odnosu na dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na potraživanje s naslova sniženja naknade kupoprodajne cijene, a prema odredbama čl. 608. ZOO-a koji je u svezi s čl. 631. ZOO-a koji propisuju pravo tužitelja na sniženje naknade u slučaju da osoba koja je odgovorna za bitne zahtjeve za građevinu odbije ukloniti nedostatke, budući da bi njihovo otklanjanje zahtijevalo pretjerane troškove.

18. Prema nalazu i mišljenju građevinskog vještaka utvrđeno je da u predmetnoj zgradi nije izvedena vertikalna hidroizolacija, a koja predstavlja nezaobilazni građevni element u izgradnji svake građevine koja je dijelom ukopana u tlo.

19. U odnosu na potraživanje tužitelja na naknadu štete radi što tuženik nije očistio ventilacijski sustav zgrade iako je bio dužan to učiniti a što je utvrđeno nalazom i mišljenjem građevinskog vještaka sud je stava da tužitelj osnovano potražuje iznos naknade štete iznos 1.353,70 eur, a prema odredbi čl. 601. koji je u svezi s odredbom čl. 631. ZOO-a jer tuženik odgovara za osobe koje su po njegovom nalogu neposredno izvodile građevinske radove.

20. Sud je dosudio tužiteljima s naslova potraživanja sniženja naknade kupoprodajne cijene jer nije izvedena vertikalna hidroizolacija koja predstavlja nezaobilazni građevni element u izgradnji svake građevine u iznosu od 7.963,30 eur sa zakonskom zateznom kamatom od podnošenja tužbe pa do isplate, slobodno ocjenom temeljem čl. 223. ZPP-a a koja bi okvirno iznosila cijene u trenutku izgradnje i predaje zgrade. Sud je dosudio tužiteljima iznos 1.353,70 eur sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude pa do isplate a koji je iznos utvrdio prema naknadi troškova popravka oštećene stvari na temelju predračuna (list 85 spisa) ponude broj 279/15 za usluge mehaničkog i kemijskog čišćenja i dezinfekcije ventilacijskog sustava zgrade.

21. Nalazom i mišljenjem strojarskog vještaka sud je utvrdio da su ugrađene pumpe u skladu s projektom vode i odvodnje u ispravnom stanju te da su predmetne pumpe sukladne projektu, ispravne i zadovoljavajućeg kapaciteta, stoga je valjalo tužitelja odbiti s dijelom tužbenog zahtjeva koji se odnosi da se uklone nedostaci na stambenoj poslovnoj zgradi na način da se izvede odgovarajući sustav pomoćnog napajanja prepumpne stanice koji je neovisan o vanjskom dovodu električne energije. Sud je odbio tužitelje u odnosu na dio tužbenog zahtjeva za sanaciju terase iznad ulazne rampe u podzemnu garažu, radi adekvatnog odvođenja oborinskih voda i sprječavanje prodora istih u druge dijelove zgrade i to odgovarajućim izvođenjem vertikalnog odvoda oborinskih voda s krova nadstrešnice nad rampom koja vodi u garažu, otklanjanjem ulegnuća na terasi i njenim odgovarajućim niveliranjem, saniranjem spoja terase i nadstrešnice iznad rampe ulaza u garažu, izvođenjem plitkog kanala na terasi za odvođenje oborinskih voda u šaht te sanaciju štete na zidovima rampe prouzročeni curenjem oborinskih voda, jer je nastupila zastara potraživanja, a prema odredbi čl. 644. i 645. st. 2. ZOO-a, jer je desetogodišnji rok i rok podnašanja tužbenog zahtjeva od godinu dana istekao. Tužbeni zahtjev je preciziran 15. svibnja 2025. godine.

22. Sud je temeljem čl. 154. st. 4. ZPP-a odlučio da ako stranke djelomično uspiju u parnici sud će odrediti da svaka stranka snosi svoje troškove.

U Zagrebu, 30. rujna 2026.

Sudac:
Saša Bušić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude strankama je dopuštena žalba u roku od 15 dana od primitka prijepisa presude. Žalba se podnosi pisanim putem u 4 istovjetna primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:

- tužiteljima po pun
- tuženiku po pun

Broj zapisa: **9-3088d-ecfd2**

Kontrolni broj: **01991-ef209-f93df**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.