David Turkalj

Digitally signed by David Turkalj
Date: 2026.05.07 15:49:12 +02'00'

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Ulica Grada Vukovara 84



NALAZ I MIŠLJENJE GLEDE UTVRĐIVANJA IZGRAĐENOSTI STAMBENOG PROSTORA U POTKROVLJU ZGRADE U ZAGREBU, VOJNOVIĆEVA 33

Parnični postupak: P - 7218/96

Tužitelj: Zvonimir Vrtar iz Zagreba, Vojnovićeva 33

Tuženik: Grad Zagreb zastupan po Državnom pravobraniteljstvu Grada Zagreba

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad. Atila Eler
ZAGREB, Držićeva 79a
Tel./fax: 01/6143-823

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
ATILA ETER, dipl. inž. građ .
10 000 - Zagreb, M. Držića 79 a

NALAZ I MIŠLJENJE GLEDE UTVRĐIVANJA IZGRAĐENOSTI STAMBENOG PROSTORA U POTKROVLJU ZGRADE U ZAGREBU, VOJNOVIĆEVA 33

Parnični postupak: P - 7218/96

Tužitelj: Zvonimir Vrtar iz Zagreba, Vojnovićeva 33

Tuženik:Grad Zagreb zastupan po Državnom pravobraniteljstvu Grada Zagreba

Rješenjem Općinskog suda u Zagrebu imenovan sam vještakom u parničnom postupku koji se vodi pod brojem P–7218/96 između tužitelja Zvonimira Vrtara iz Zagreba i tuženika Grada Zagreba, te sam po obavljenom očevidu i premjeru izradio nalaz kojim sam odgovorio na pitanja Suda utvrđena kao

1.ZADATAK

Kojim vještak treba utvrditi slijedeće:

A – Što je izgrađeno i snimiti okolno stanje u potkrovlju zgrade s odgovarajućim nacrtom izvedenog stanja

B – Da li je izvedenim radovima u potkrovlju zgrade u Vojnovićevoj 33 nastala nova stvar

2.OPĆENITO

Prema podacima iz tužbe , list br.1 predmetnog spisa tužitelj je pokrenuo predmetni postupak radi stjecanja vlasništva trosobnog stana u potkrovlju stambene zgrade u Zagrebu Vojnovićeva 33 koji je izgradio vlastitim sredstvima i u kojem on stanuje s obitelji.
U predmetnom postupku sam imenovan vještakom s već navedenim zadatkom te sam radi izrade nalaza obavio

3.OČEVID I PREMJER

Kojim sam utvrdio da u naravi radi o trosobnom stanu izgrađenom u potkrovlju stambene zgrade u Zagrebu, Vojnovićeva 33 izgrađene na k.č.br. 6823 k.o. Centar što odgovara z.k.č. 2174/11 k.o. Zagreb upisane u z.k.ul. 13531 prema listu br. 19 do 25 predmetnog spisa.
Zgrada je građena 1934. godine a dogradnja u potkrovlju 1979. i 1980. godine.
Predmetni stan se nalazi u potkrovlju i u isti se ulazi ravno sa stubišta koje je na istočnoj strani zgrade, a sam stan se nalazi u cijelom sjevernom i dijelu južnog dijela potkrovlja.
Potkrovlje je ispod dvostrešne krovne konstrukcije pokrivene crijepom a nadozidi su visine 60 cm.
Stan se sastoji od ulaznog prostora, sobe za dnevni boravak, kuhinje iz koje se izlazi na terasu koja je sjeverno od stubišta, kupaone s nužnikom, spremišta i dvije spavaće sobe. Na zapadnoj strani stana su na svim sobama ugrađeni krovni prozori, a na istočnoj strani u kuhinji i kupaoni su otklopni prozori.
U svim sobama je brodski pod, podne keramičke pločice su u ulaznom prostoru, kuhinji i kupaoni a na terasi su pločice od kulira.
Zidovi su ožbukani i obojani a u jednom dijelu stana tj. u ulazu, spremištu i sobama I i II su obloženi lamperijom. Zidne keramičke pločice su u kuhinji i kupaonici. Stropovi u dnevnoj sobi, kuhinji, kupaonici, ulazu i spremištu su obloženi brodskim podom, a u spavaćim sobama su obloženi pločama od drvenih strugotina s vezivom. U stanu je uvedena struja, voda, kanalizacija i telefon . Grijanje je na struju putem termoakumulacionih peći.
Visina stana je od 60 cm na nadozidu do 369 cm u sljemenu.

Prema obavljenom premjeru dajem prikaz površina po prostorijama kako slijedi:

1.Ulazni prostor
1,72 x 2,67 ..... 4,59 m2

2.Dnevna soba
6,66x1,1,31x0,75+6,66x3,3,17–0,39x1,37- 0,42x2,58 ..... 28,50 m2

3.Kuhinja
2,54 x 3,57 ..... 9,07 m2

4. Terasa
(8,12x4,23–0,26x1,09–0,26x0,47–0,96x0,30 + 0,10 x 3,03)x0,25..... 8,48 m2

5.Kupaonica
2,54x062+2,48x1,31x0,75+2,48x0,85 ..... 6,12 m2

6. Spremište
1,72x1,31x0,75+1,72x0,45 ..... 2,46 m2

7. Soba I
5,06x1,31x0,75+5,06x3,17 + 0,66x 1,44+0,46x1,27 ..... 22,55 m2

8. Soba II
3,35x1,31x0,75+3,35x3,17x1,00+0,66x0,95 ..... 14,55 m2

ukupno: 96,32 m2

Sa stubišta lijevo se nalazi južna terasa te dio neuređenog tavana koji se koristi kao spremište svih stanara.

4.NALAZ

Za izvođenje radova na adaptaciji potkrovlja u stambeni prostor tužitelj je 21. 04. 1981. godine ishodio građevinsku dozvolu pri Sekretarijatu za građevinarstvo komunalne i stambene poslove, Odsjek za građevinarstvo i urbanizam broj: UP/I-05/1-1110/5-1981 koja je priložena na listu 3, 4 i 5 spisa.
Potkrovlje zgrade se proteže u smjeru sjever jug, a pristupno stubište je u sredini s istočne strane. Sa svake strane stubišta se na istočnoj strani zgrade južno i sjeverno od stubišta nalaze terase dok je na preostalom dijelu zgrade bilo neuređeno potkrovlje koje je služilo kao tavan tj. kao prostor preko kojeg je omogućen pristup za intervencije na krovu, pristup dimnjacima, pristup vatrogasaca te kao zračni prostor koji štiti dijelove zgrade ispod potkrovlja od neposrednog toplinskog utjecaja. Takav prostor je služio za odlaganje nepotrebnih stvari, sušenje rublja i slično.
Prilikom adaptacije izvedene su sve podne podloge i podovi, izvedeni su zidovi koji su ožbukani i obojeni, izolaterski radovi i obloge svih stropova te sve instalacije osim plina.
U jugoistočnom dijelu prvobitnog potkrovlja nisu izvedeni radovi adaptacije te je vidljivo da su na podu bile postavljene tavele, da su zidovi bili neožbukani, da nije bilo stropne konstrukcije, izolacija niti su izvedene instalacije.
Izvedbom radova adaptacije potkrovlja stvoreni su stambeni dijelovi kako slijedi: 1 ulazni prostor, 2 soba za dnevni boravak, 3 kuhinja, 4 terasa, 5 kupaonica, 6 spremište te 7 i 8 sobe za spavanje. Izgradnjom navedenih prostora bivšeg potkrovlja je omogućeno korištenje istog za odmor, pripremu hrane i osobnu higijenu odnosno zadovoljeni su uvjeti za stambeni prostor.
Dakle adaptacijom potkrovlja je stvoren stambeni prostor s potpuno drugom, novom namjenom u odnosu na prvobitno stanje. Navedenom izgradnjom je nastalo novo stanje odnosno trosobni stan kao samostalna stambena cjelina.

5.MIŠLJENJE

Ad A – Što je izgrađeno u potkrovlju zgrade Vojnovićeva 33

U potkrovlju stambene zgrade u Zagrebu, Vojnovićeva 33 izgrađen je trosobni stan ukupne korisne površine od 96,32 m2.

A d B – Da li je izvedenim radovima u potkrovlju zgrade u Vojnovićevoj 33 nastala nova stvar

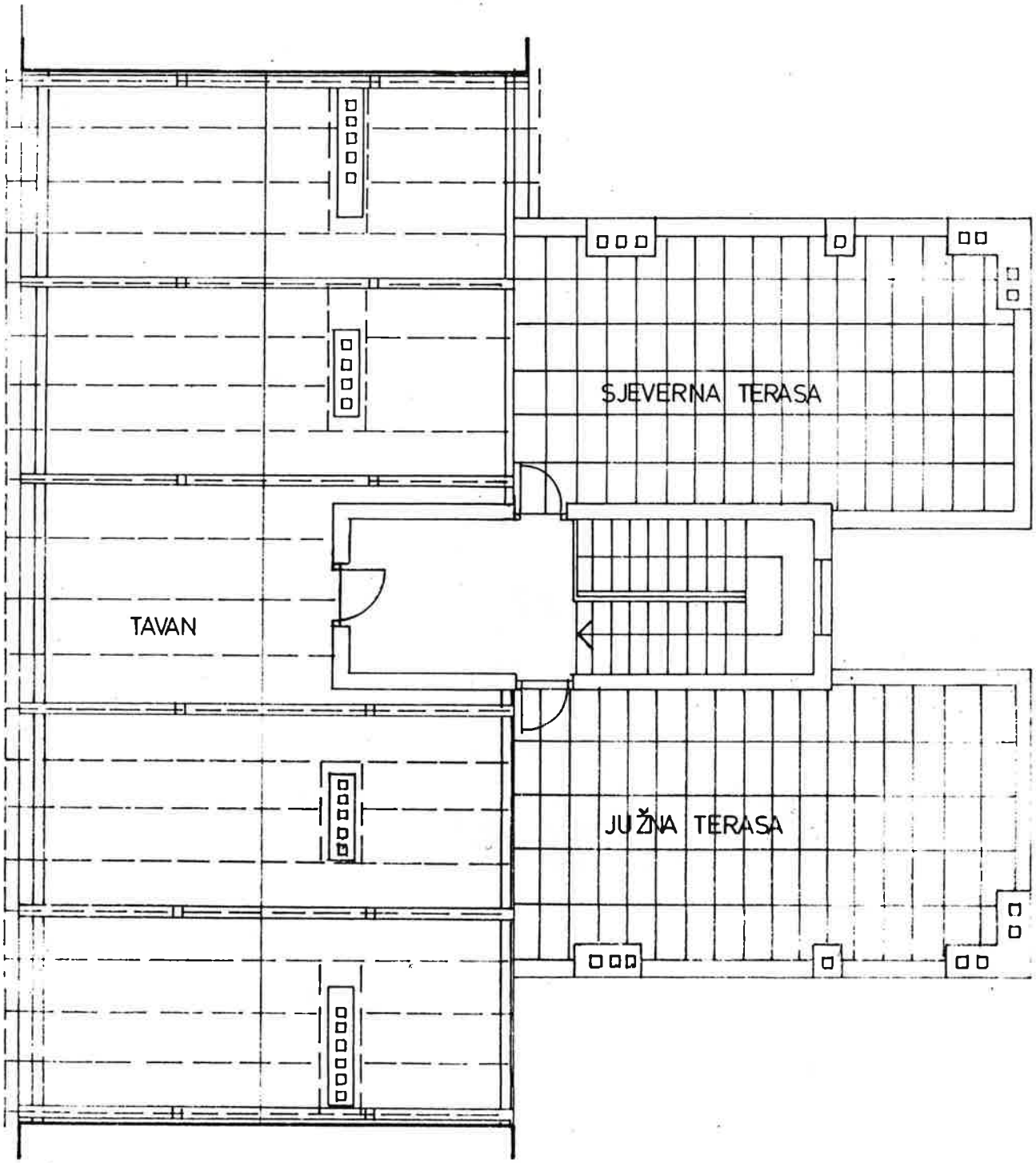
Adaptacijom dijela potkrovlja u stambenoj zgradi u potkrovlju je nastalo novo stanje tj. nastala je nova stvar.

U Zagrebu, 31.ožujka 2001.

Atila Eter, dipl. inž. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad Atila Eter
ZAGREB Držićeva 79a
Tel /fax 01-6143-823

TAVAN I TERASA : VOJNOVIĆEVA 33.
POSTOJEĆE STANJE

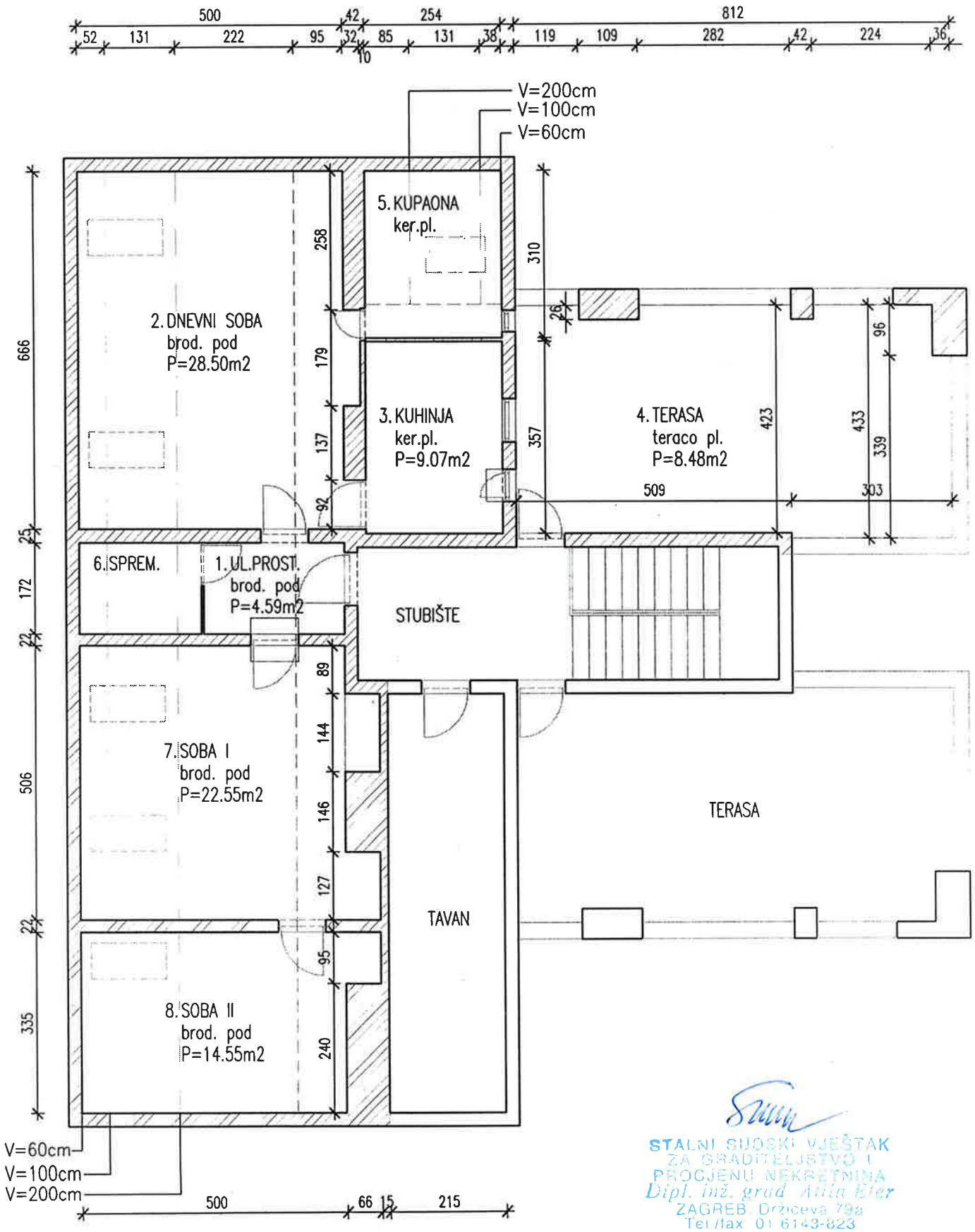


STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. ing. grad. Attila Eler
ZAGREB Držićeva 29a
Tel./fax 01 6143-823

STAN – VOJNOVIĆEVA 33

mj 1:100

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Pomički postupak : P – 7218/96
Tužitelj : Zvonimir Vrtar iz Zagreba
Tuženik : Grad Zagreb



STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. ing. grad Mila Bier
ZAGREB, Držićeva 79a
Tel./fax 01 6143-823

STAN – VOJNOVIĆEVA 33

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Parnički postupak : P – 7218/96
Tužitelj : Zvonimir Vrtor iz Zagreba
Tuženik : Grad Zagreb



ULAZ U STAN

SLIKA 1



DNEVNA SOBA

SLIKA 2

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. ing. građ. Attila Eler
ZAGREB, Drziceva 79a
Tel./fax: 01/6143-823

STAN – VOJNOVIĆEVA 33

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Parnički postupak : P – 7218/9
Tužitelj : Zvonimir Vrlar iz Zagreb
Tuženik : Grad Zagreb



DNEVNA SOBA

SLIKA 3



KUHINJA S POGLEDOM NA TERASU

SLIKA 4

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad. Attila Éber
ZAGREB, Držićeva 20a
Tel./fax: 01/6143-623

STAN -- VOJNOVIĆEVA 33

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Parnički postupak : P – 7218/96
Tužitelj : Zvonimir Vrtar iz Zagreba
Tuženik : Grad Zagreb



VRATA NA TERASI
SA STUBIŠTA
I IZ KUHINJE

SLIKA 5



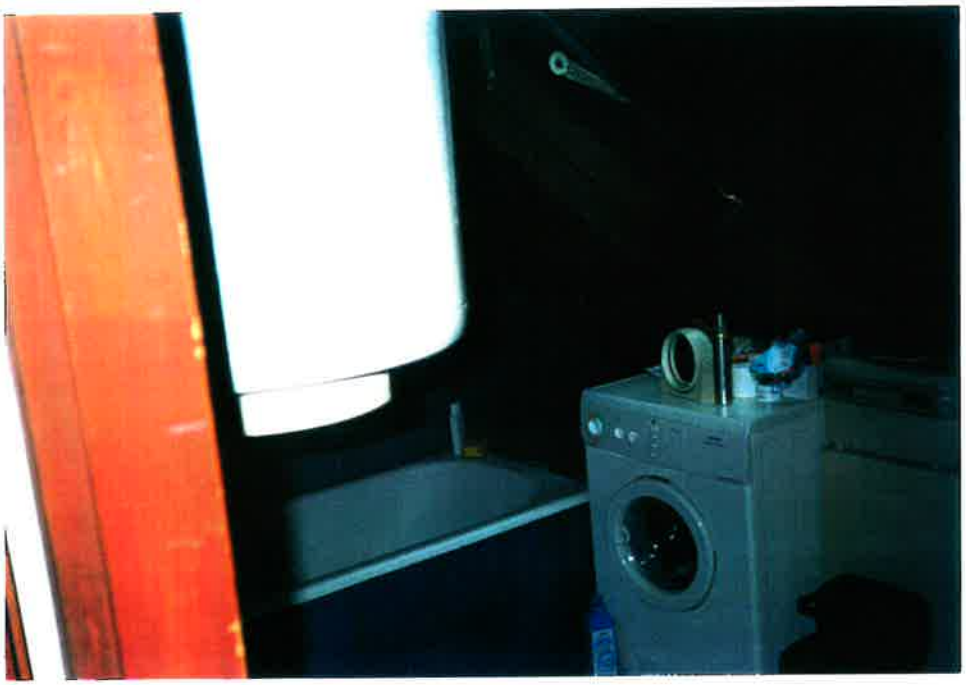
TERASA

SLIKA 6

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad. Attila Bíer
ZAGREB, Drziceva 79a
Tel /fax: 01-6143-823

STAN – VOJNOVIĆEVA 33

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Parnički postupak : P – 7218/96
Tužitelj : Zvonimir Vrtar iz Zagreba
Tuženik : Grad Zagreb



KUPAONICA

SLIKA 7



KUPAONICA

SLIKA 8

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad Anka Eter
ZAGREB, Drziceva 79a
Tel./fax 01/6143-823

STAN – VOJNOVIĆEVA 33

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Parnički postupak : P – 7218/96
Tužitelj : Zvonimir Vrlar iz Zagreba
Tuženik : Grad Zagreb



SOBA I

SLIKA 9



SOBA II

SLIKA 10

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad Atila Eter
ZAGREB, Drziceva 79a
Tel./fax: 01/6143-823

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Parnički postupak : P – 7218/96
Tužitelj : Zvonimir Vrtor iz Zagreba
Tuženik : Grad Zagreb



SLIKA 11

VATROBRANI ZID IZMEĐU SJEVERNOG I JUŽNOG DIJELA



SLIKA 12

PRVOBITNO STANJE KAO I NA ISTOČNOM DIJELU ZGRADE JUŽNO OD STUBIŠTA KOJI JE I DANAS TAVAN

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad Attila Eler
ZAGREB Držićeva 79a
Tel./fax: 01-6143-823

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
Parnički postupak : P – 7218/96
Tužitelj : Zvonimir Vrtar iz Zagreba
Tuženik : Grad Zagreb



SLIKA 13

TAVANSKI DIO



SLIKA 14

TERASA JUŽNO OD STUBIŠTA

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Dipl. inž. grad. Attila Eter
ZAGREB, Drziceva 79a
Tel /fax 01/6143-823