REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ps-79/2022-64

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Marijanu Glavašu, u pravnoj stvari tužitelja Građevina d.d. (OIB: 95912313460), Zlatka Jovanovca (OIB: 45723384400), Igora Gobina (OIB: 63164202103), Sanje Vrapčević (OIB: 28350432028), Ante Bilića (OIB: 62917781661), Renate Drobec-Munić (OIB: 55300091034), Matije Birtića (OIB: 11413277799), Željke Lukačević Dominko (OIB: 82805212962) i Nikoline Kotur (OIB: 19680318004), svi suvlasnici Stambene zgrade u Zagrebu, Javorinska 1, koje zastupa punomoćnik Marko Bujić, odvjetnik u Zagrebu, protiv I. tuženice Kristine Ružela (OIB: 29271924343) iz Zagreba, Črnomerec 47 i II. tuženika Ivana Bručića (OIB: 07704405791) iz Zagreba, Andraševečka ul. 3, radi predaje u suposjed, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave 5. listopada 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i I. tuženice, a u odsutnosti urednog pozvanog II. tuženika, 27. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

" Nalaže se I. tuženici Kristini Ružela i II. tuženiku Ivanu Bručiću isprazniti zajedničku prostoriju (spremišni prostor ispod stepenica s lijeve strane, gledano u smjeru silaska) koja se nalazi u podrumu stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Javorinska 1, oznake zk.č.br. 3039/1209 – STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA BR.1, BR.3, DVORIŠTE JAVORINSKA, upisane u zk.ul.br. 10809, k.o. 335312, GRANEŠINA, a koja se prostorija smatra zajedničkom prostorijom svih suvlasnika stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Javorinska 1 i taj prostor slobodan od osoba i stvari predati u posjed tužiteljima i ostalim suvlasnicima stambeno poslovne zgrade i to Mariji Vidaković, Ivanu Hodalinu, Mariji Hodalin, Štefici Jovanovac, Mariji Jovanovac, Mihovilu Viljcu, Goranu Divkoviću, Božidaru Rafaju, mlt. Emi Vukas, mlt. Luki Vukasu, Mateju Vukasu, Tamari Kefeček, mlt. Maksimu Merzlyakovu, Goranki Vujanović-Ćemanović, u roku od 15 dana.

Nalaže se tuženicima naknaditi tužiteljima parnični trošak sa zateznim kamatama tekućim od presuđenja pa do isplate, u roku od 15 dana."

II Nalaže se tužiteljima naknaditi I. i II. tuženicima troškove parničnog postupka u iznosu od 1.162,50 EUR sa zateznim kamatama tekućim od 27.

listopada 2026. do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope tj. kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi navode da su suvlasnici stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Javorinska 1, pobliže zemljišnoknjižno opisane u izreci presude pa tako i zajedničke prostorije zgrade – spremišnog prostora koji se nalazi ispod stepenica s lijeve strane, gledajuću u smjeru istoka, koji je dijagonalno smješten u odnosu na ulazna vrata podrumskih prostorija. S obzirom da se u isključivom posjedu tog zajedničkog prostora nalaze I. i II. tuženici te ga odbijaju isprazniti i predati u suposjed svim suvlasnicima zgrade, tužitelji predlažu donijeti presudu kojom će se naložiti tuženicima ispražnjenje i predaja prostora u suposjed tužiteljima i ostalim u izreci naznačenim suvlasnicima zgrade, uz naknadu troškova postupka.

2. I. i II. tuženici u odgovoru na tužbu u bitnom osporavaju svoju pasivnu legitimaciju budući da se ne nalaze u posjedu predmetnog prostora od 29.1.2020. kada im je posjed protupravno oduzela tužiteljica Nikolina Kotur, a o čemu se vodi postupak zbog smetanja posjeda. Isto tako, poriču da bi taj prostor predstavljao zajednički prostor zgrade, već se radi o spremištu br. 43 koji je pripadak i sastavni dio stana br. 43 u zgradi čiji je vlasnik II. tuženik koji je zajedno sa svojim prednikom taj prostor neprekidno do izvršenog oduzimanja posjeda koristio od 2000. godine. Uostalom, niti iz međuvlasničkog ugovora za tu zgradu ne proizlazi da bi to spremište predstavljalo zajednički dio zgrade. Osporavaju i aktivnu legitimaciju VI. tužiteljice Renate Drobec- Munić te predlažu tužbeni zahtjev odbiti u cijelosti uz naknadu parničnog troška.

3. U provedenom postupku sud je izvršio uvid u ovosudni spis br. Psp-28/2020, izvatke iz zemljišne knjige zk.ul.br. 10809 k.o. Granešina, međuvlasnički ugovor od 3.1.2027. s prilozima, fotografije spremišnog prostora, tlocrtni nacrt spremišnih prostora zgrade, poruke e-pošte, dostavljene odluke suvlasnika zgrade, dopis punomoćnika tužitelja od 3.2.2023., rješenje ovoga suda od 13.3.2023. br. R2-103/2023-7, izvadak iz elaborata uspostave etažnog vlasništva za predmetnu zgradu, provedeno je građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Žarku Željku iz društva Ing Ekspert d.o.o., Zagreb uz prethodno provedeni očevid na licu mjesta u spornoj zgradi, saslušani su tužiteljica Nikolina Kotur i tuženici.

4. Svi provedeni dokazi ocijenjeni su sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", br. 53/91., 91/92., 112/99., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11. - pročišćeni tekst i 25/13., 89/14. i 70/19. - dalje: ZPP).

5. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

6. Predmet ovoga spora je zahtjev tužitelja kao suvlasnika stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Javorinska 1 za ispražnjenje i predaju u suposjed spremišnog prostora koji se nalazi u podrumu te zgrade, ispod stepenica s lijeve strane, gledano u smjeru silaska.

7. Između stranaka nije sporno da su tužitelji (osim tužiteljice Renate Drobec-Munić) i II. tuženik suvlasnici predmetne zgrade (II. tuženik vlasnik 27. suvlasničkog dijela – stan br. 43 u potkrovlju s pripadajućim spremištem br. 43 u podrumu, ukupne korisne vrijednosti 78,80 čm, u planu posebnih dijelova označeno magneta bojom) pa tako i zajedničkih dijelova i prostorija zgrade. Sporno je međutim predstavlja li gornji spremišni prostor zajednički dio zgrade, kao i da li se tuženici nalaze u posjedu tog prostora (pasivna legitimacija). Sporno je naravno i materijalno-pravno ovlaštenje gore spomenute tužiteljice za traženje konkretne pravne zaštite (aktivna legitimacija).

8. Iz dostavljenog međuvlasničkog ugovora suvlasnika te zgrade od 3.1.2017. s prilozima proizlazi da su u prilogu 1 – popis zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade kao zajednički dijelovi zgrade navedeni ulazno predvorje, podrum, sklonište, prostorije za smeće sa svim uređajima, stubište i površine izvan stanova i poslovnih prostora sa svim vratima, prozorima i instalacijama, potkrovlje i zemljište.

9. Na očevidu provedenom na licu mjesta uz sudjelovanje građevinskog vještaka dipl. ing. Žarka Željka utvrđeno je da je sporno spremište ograđeno zidovima te su na ulazu postavljena metalna vrata, koja su tom prilikom bila zaključana te nije bio moguć pristup u sam prostor (tamo prisutna tužiteljica Nikolina Kotur i II. tuženik naveli su da nemaju ključeve od vrata prostora). Ujedno je na očevidu pokazano i više spremišta koja se nalaze u prostorijama podruma i koja su bila zaključana lokotom (a od kojih dva spremišta je tužiteljica Kotur izjavila da ih koriste tuženici, a što je II. tuženik osporio), a na kojima nije bilo oznaka broja ili imena i prezimena korisnika. U svom nalazu i mišljenju građevinski vještak navodi da je predmetno spremište na tlocrtu podruma dostavljenom uz tužbu označeno kao "spremište stanara", dok su ostala spremišta označena brojevima. Spremište oznake 43 je predzadnje spremište s desne strane hodnika (označeno plavom bojom). Sukladno svemu tome vještak je zaključio da je sporno spremište ispod stepenica zajedničko spremište svih suvlasnika. Nakon što su tuženici u spis dostavili izvadak iz elaborata uspostave etažnog vlasništva posebnih dijelova povezanog sa određenim suvlasničkim dijelom nekretnine za predmetnu zgradu iz lipnja 2003, a koji je potvrđen po Gradskom uredu za graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, vještak je u svom usmenom očitovanju naveo da je u istome naveden potpuno drukčiji raspored pripadaka stanova od onoga koji je imao prilikom izrade nalaza i mišljenja. Na ovom novodostavljenom nacrtu podruma sporni prostor ispod stuba označen je magnet bojom i brojem 43, koja odgovara broju kojim je označen stan tuženika. Isto tako, razlikuju se brojevi i ostalih pomoćnih prostorija na ova dva tlocrta. Vještak stoga navodi da bi na temelju prikazanog etažnog elaborata sporni spremišni prostor bio pripadak stana br. 43.

10. Tužiteljica Nikolina Kotur u svom iskazu između ostaloga navela je da sporni spremišni prostor predstavlja zajednički dio zgrade, dok su suprotno tome u svojim iskazima tuženici izjavili da se radi o pripatku stana koji je u vlasništvu sada II. tuženika, a ranije Stjepana Bručića, te su se u nesmetanom posjedu tog spremišta nalazili od 1999. sve do 2020. kada im je posjed spremišta oduzela tužiteljica Kotur te je u svezi toga vođen postupak zbog smetanja posjeda.

11. Cijeneći sve navedeno, a uzimajući u obzir da je u ovom postupku teret dokazivanja činjenice da sporni spremišni prostor predstavlja zajednički dio zgrade ležao na tužiteljima, sud nalazi da navedeno tužitelji ovdje nisu uspjeli dokazati. Naime, iz provedenih dokaza (očevid, nalaz i mišljenje vještaka, iskazi stranaka, međuvlasnički ugovor, izvaci iz zemljišne knjige, tlocrtni nacrt podruma i izvod iz etažnog elaborata) ne može se s potrebnom sigurnošću utvrditi takva odlučna okolnost. U međuvlasničkom ugovoru to nije izrijekom navedeno, dok građevinski vještak u konačnici također isto nije mogao potvrditi s obzirom na prikazanu mu dokumentaciju koja je međusobnoj suprotnosti, a ne radi se o dokazima gdje bi neki od njih unaprijed imali "jaču dokaznu snagu" (sud je uzeo u obzir i spomenuti izvadak iz etažnog elaborata koji iako je dostavljen nakon zaključenja prethodnog postupka, prema mišljenju suda predstavlja "novi dokaz" predviđen odredbom čl. 259. st. 2. ZPP-a na što je u svom prvotnom nalazu i mišljenju ukazao i sam vještak). Ovdje je za istaknuti da je iz dostavljenih izvadaka iz zemljišne knjige za tu nekretninu upravo ovdje II. tuženik uknjižen kao vlasnik stana br. 43 s pripadajućim spremištem br. 43 u podrumu, kao i da je ovosudnim pravomoćnim rješenjem od 26.1.2023. br. Psp-28/2020-31 utvrđeno da je ovdje jedna od tužiteljica Nikolina Kotur smetala ovdje tuženike u posljednjem mirnom posjedu spornog spremišnog prostora na način da je na vratima istoga promijenila bravu te joj je naloženo uspostaviti ranije posjedovno stanje vraćanjem stare brave jer su u protivnom to ovlašteni sami ovdje tuženici, uz zabranu takvog ili sličnog smetanja posjeda, što nedvojbeno ukazuje na postojanje prethodnog posjeda tuženika koji spominju u svojim iskazima.

12. Nadalje, tužitelji ovdje nisu dokazali niti da se tuženici nalaze u posjedu spornog spremišnog prostora. Iz gore citiranog ovosudnog rješenja razvidno je da je takav posjed tuženicima od strane tužiteljice Kotur bio oduzet, dok tuženici u tom dijelu svojih iskaza koje sud prihvaća kao iskrene i uvjerljive, navode da usprkos postojanju tog rješenja nakon toga nisu stupili u posjed istog spremišta niti su pokretali postupak ovrhe za navedeno (u istom su sada i prekludirani u smislu odredbe čl. 444. ZPP-a). To posredno proizlazi i iz činjenica utvrđenih na očevidu (nemogućnost pristupa u zaključano spremište), dok to u svojem iskazu nije mogla sa sigurnošću potvrditi niti tužiteljica Kotur, a njezine navode da je odmah nakon oduzimanja posjeda ključeve nove brave bacila tuženicima u promijenjeni poštanski sandučić sud je ocijenio neiskrenim i neuvjerljivim te demantiranim samim kasnijim rješenjem o smetanju posjeda, odnosno i proturječnim daljnjim iznesenim navodima iste da je nakon pravomoćnosti rješenja tuženicima nudila i omogućila stupanje u posjed spremišta i putem osnovanog sudskog pologa (tužiteljica je osnovala sudski polog samo za troškove parničnog postupka).

13. Slijedom svega izloženoga, a s obzirom da tužitelji nisu dokazali da bi u konkretnom slučaju bile ispunjene pretpostavke za pružanje tražene pravne zaštite predviđene odredbama čl. 161. i 162. u svezi odredaba čl. 46. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09.,143/12., 152/14., 81/15. i 94/17. – dalje: ZV), valjalo je takav tužbeni zahtjev u cijelosti odbiti kao neosnovan.

14. Sud nije posebice cijenio preostale navode stranaka i provedene dokaze, odnosno odbio je provođenje daljnjih predloženih dokaza (geodetsko

vještačenje), a budući da isto nije od utjecaja na odluku u ovoj pravnoj stvari. Podredno se navodi, a sve i da su tužitelji dokazali svoje navode o spremištu kao zajedničkom prostoru u posjedu tuženika, zahtjev tužiteljice Renate Drobec-Munić svejedno bi bio neosnovan budući da ista prema kasnijem zemljišnoknjižnom izvatku dostavljenom u spis više nije suvlasnica zgrade te joj stoga ne pripada pravo na suposjed zajedničkih dijelova zgrade.

15.Trošak I. i II. tuženika odnosi se na trošak zastupanja istih po punomoćnicima odvjetnicima prema vrijednosti predmeta spora od 1.459,95 EUR i to: za sastav odgovora na tužbu i podneska od 30.10.2025. – 2 x 100 bodova = 200 bodova (Tbr. 8. t. 1. u svezi Tbr. 7. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika /„Narodne novine“, br. 138/23. - dalje Tarifa/) te za zastupanje na ročištima 5.4.2023. i 12.1.2024. – 2 x 100 bodova = 200 bodova (Tbr. 9. t. 1. u svezi Tbr. 7. t. 1. Tarife), što ukupno čini 400 bodova, odnosno uvećano za 10 % zbog zastupanje druge osobe 440 bodova (Tbr. 40. t. 1. Tarife), koji primjenom Tbr. 54. Tarife daju iznos od 880,00 EUR, a s priznatim troškom PDV-a od 25 % iznos od 1.100,00 EUR. Tuženicima je priznat i trošak pristupa na ročište i očitovanja građevinskog vještaka u iznosu od 62,50 EUR, što ukupno čini trošak tuženika u iznosu od 1.162,50 EUR. Tuženicima kao nepotreban nije priznat zatraženi trošak sastava podneska od 15.5.2023.

16. Kako su tuženici u cijelosti uspjeli u ovom sporu, to je primjenom odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a odlučeno da im gore nastale troškove tužitelji naknade u cijelosti. Iz razloga neuspjeha u parnici odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu parničnih troškova, kao i zahtjev istih za naknadu troškova odgode pripremnog ročišta 5.4.2023. pošto isti visinu troška tada nisu uopće odredili, a samo ročište nije odgođeno uslijed krivnje tuženika (već radi uvida u spis smetanja posjeda).

17. Odluka o zateznim kamatama na trošak parničnog postupka tuženika temelji se na odredbi čl. 27. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", br. 80/22.), a ista teče od dana donošenja ove presude do isplate po stopi određenoj odredbama čl. 29. st. 2. i st. 8. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. i 155/23.).

U Zagrebu 27. listopada 2026.

S U D A C:
MARIJAN GLAVAŠ

MARIJAN GLAVAŠ

Elektronički potpisano: 27.10.2026T09:46:30 (UTC:2026-10-27T08:46:30Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: bc2bc973-6a26-4c47-843e-3be1a45c0d5e
Općinski građanski sud u Zagrebu

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe na županijski sud, u roku od 15 dana od dana dostave presude putem ovoga suda.

DNA:
tužiteljima po pun.
tuženicima

Broj zapisa: **9-3088f-35b79**

Kontrolni broj: **00bfd-1c991-dcdbd**

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.