



Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
31000 Osijek

P-849/2019-52

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

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Osijeku, po sucu Marku Šimuniću, u pravnoj stvari tužiteljice Gine Ćurčija iz Osijeka, Požeška 56, OIB: 87927797361, zastupanoj po punomoćniku Darku Šuperu, odvjetniku u Zajedničkom odvjetničkom uredu Darko Šuper, Iva Kovačev Radić, Ivan Jukić, Dino Vukušić i Ena Petrović u Osijeku, protiv tuženog Ante Vučemilovića iz Osijeka, Baranjska ulica 96B, OIB: 24090303916, zastupanog po punomoćniku Marku Lešnjakoviću, odvjetniku u Osijeku, radi oduzimanja i uznemiravanja prava vlasništva, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave 29. svibnja 2026., u prisutnosti tužiteljice i tuženika osobno, te punomoćnika parničnih stranaka, 7. srpnja 2026. objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev, kao neosnovan u cijelosti, a koji glasi:

"Tuženik Ante Vučemilović iz Osijeka, OIB: 24090303916 dužan je tužiteljici Gini Ćurčija iz Osijeka, OIB: 87927797361 vratiti suposjed podruma u kući u Osijeku, Baranjska 96, na način da na svojem dograđenom dijelu stana izvede građevinske radove potrebne radi nesmetanog pristupa zajedničkom podrumu, te na taj način ukloni zid koji sprječava ulaz u podrum, te prestane uznemiravati vlasništvo tužiteljice, sve u roku od 15 dana, a protekom kojega roka se ovlašćuje tužiteljica da poduzme potrebne radnje na uspostavi svoga pristupa i suposjeda zajedničkog podruma."

II. Nalaže se tužiteljici Gini Ćurčija iz Osijeka, Požeška 56, OIB: 87927797361 naknaditi tuženom Ante Vučemiloviću iz Osijeka, Baranjska ulica 96B, OIB:

24090303916 prouzročeni parnični trošak ovog postupka u iznosu od 1.937,50 eura EUR-a (tisućušestosamdesetsedameuraipedesetcenti), u roku od 15 dana.

i

r j e š i o j e

Utvrđuje se da je tužba tužiteljice Gine Ćurčija djelomično povučena u dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na uklanjanje žičane ograde u dvorištu između sjevernog dijela stana tužiteljice i uličnog stana prekoputa, te da u tom dijelu prestane uznemiravati vlasništvo tužiteljice.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je u tužbi navela kako je vlasnica nekretnine upisane u zk.ul.br. 8011 k.o. Osijek u naravi stan broj III, ukupne površine 45,55 m² koji se nalazi u kući u Osijeku Baranjska 96 sagrađene na kč.br. 6864 ukupne površine 462 m². Tuženik je vlasnik nekretnine u istoj kući, stana broj II površine 58,05 m², koji je naslonjen na stan tužiteljice, a pored navedenih stanova postoji i stan broj I u suvlasništvu Kate i Mate Romac, koji se nalazi do Baranjske ulice, a zatim se kroz ulazni hodnik prolazi u dvorište, te do stana tužiteljice, tako da predmetni stanovi čine u prostoru oblik naopakog slova "U". Stan tuženika ima ulaz iz Baranjske ulice, ali i iz dvorišta, te se nalazi položajno zapadno gledajući cjelokupnu zgradu i zapravo omeđuje stan broj I i stan broj III, tako da stvaraju u prostoru oblik slova "U". Predmetno vlasništvo parničnih stranaka te Kate i Mate Romac nastalo je postupkom etažiranja, temeljem ugovora o diobi etažiranja od 21. listopada 1974. i diobnog nacrtu od 17. listopada 1974. kojim su suvlasništvo etažiranjem na navedenoj nekretnini izvršili prednici parničnih stranaka te Kate i Mate Romac. Istim diobnim planom utvrđeno je i pravo zajedničkog korištenja podruma, ulaza u kuću i dvorišta. Tuženik je onemogućio tužiteljicu u njenom vlasništvu i korištenju podruma na način da je proširio svoj stambeni objekt postavljanjem zida i vrata, te ostakljivanjem navedenog prostora prema istoku. Na taj način ulaz u podrum ostao je u okviru njegovog stana, a sam podrum nalazi se ispod njegovog dijela nekretnine. Nadalje, tuženik u dvorištu svog stana i stana te prozora tužiteljice drži lovačke pse kao kućne ljubimce. U dio dvorišta ispred stana tužiteljice postavio je dvije kućice za pse, te predmetni psi nesmetano šetaju po navedenom dvorištu, pri čemu onemogućavaju slobodan prolaz tužiteljici do njezinog stana, a kako tuženik ne vrši kontrolu niti drži u ograđenom prostoru pse, isti svojim izmetom zagađuju predmetno dvorište. Na taj način tužiteljica ne može na uobičajen način normalno koristiti svoj stan i dvorište, te je tuženik uznemirava u pravu vlasništva. Stoga predlaže da sud donese presudu kojom će sud obvezati tuženika na vraćanje suposjeda podruma u predmetnoj nekretnini na način da ukloni zid koji sprečava ulaz u podrum u roku od 15 dana, a protekom kojeg roka ovlastiti tužiteljicu da poduzme potrebne radnje na uspostavi svog posjeda i prava vlasništva zajedničkog podruma, te mu naložiti prestanak uznemiravanja prava vlasništva tužiteljice držanjem pasa u dvorištu ispred stana tužiteljice, kao i da iste pse ukloni iz zajedničkog dvorišta ili ih stavi u ograđeni prostor, te ukloni sav izmet koji su psi ostavili u dvorištu.

2. Tuženik osobno u odgovoru na tužbu navodi kako se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti, kako po činjeničnoj osnovi, tako i po stvarnoj činidbi.

2.1. Punomoćnik tuženika je u podnesku od 10. ožujka 2020. (stranice 96-98 spisa) naveo da imajući u vidu pravnu osnov tužbenog zahtjeva tj. smisao članka 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koje uređuju tzv. "actio negatoria", tuženik napominje kako zakonom i sudskom praksom utvrđeni cilj takve vrste tužbe može biti isključivo uspostava stanja prije uznemiravanja vlasništva ili prestanak takvog ponašanja koje je uzrokovalo uznemiravanja i zabranu daljnjeg uznemiravanja. Tužiteljica je predmetnim tužbenim zahtjevom imala mogućnost inzistirati na uspostavi ranijeg stanja vezano uz mogućnost korištenja zajedničkog ulaza u podrum tj. prestanak ponašanja tuženika u odnosu na držanje pasa u zajedničkom dvorištu, a nikako povrat suposjeda koji je uostalom imala mogućnost štiti posjedovnom tužbom ili putem samopomoći (pod uvjetom da je tužiteljica posjednik, a što nije). Tuženik drži da tužiteljica nema konkretni pravni interes za vođenje predmetne parnice i to ne samo iz razloga jer ista na konkretnoj adresi ne živi duži niz godina, već jer je sama tužiteljica priznala kako se svojim suvlasničkim dijelom podruma (1/3 ukupne površine od cca 12 m²) "ne služi još od rata", dok preostali suvlasnici Kata i Mato Romac to pravo nisu niti koristili, poštujući usmeni dogovor kojim je zauzvrat istima omogućena uporaba dvorišne ostave u vl. tuženika. Naglašava kako je tužiteljica prilikom obnove predmetne nekretnine od strane prethodnog vlasnika u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju bila pravovremeno pozvana radi očitovanja od strane Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Grada Osijeka, a kada je ista imala priliku detaljno se upoznati s planiranim radovima i građevinskim zahvatima na podrumu, prizemlju, katu i potkrovlju stana tada u vl. tuženika. Tužiteljica se nije odazvala na navedeni poziv. Tuženik napominje kako je u nekoliko navrata pokušao tužiteljici predložiti sporazumno rješenje predmetnog spora i to na način da isti otkupi njezin suvlasnički dio u podrumu, što je obzirom na narušene međususjedske odnose, nemogućnost suglasnog upravljanja zajedničkom nekretninom, ali i činjenicu da tužiteljica na opisanoj adresi ne boravi i ne služi se zajedničkim podrumom, jedini način za konačno rješenje spora između stranaka. U odnosu na dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na uklanjanje pasa iz zajedničkog dvorišta, tuženik navodi kako je usprkos dogovoru s trenutnim posjednicima nekretnine tužiteljice sve pse uklonio iz dvorišta prije više od 7 mjeseci. Slijedom navedenog, jasno je kako se u konkretnom slučaju ne radi o činjenično i pravno osnovanom tužbenom zahtjevu kojemu bi zaista bio cilj omogućavanje nesmetanog uživanja vlasničkih prava, već o obijesnom parničanju kojemu je jedini cilj svojevrsna osveta tuženikovom predniku i prethodnom vlasniku predmetne nekretnine zbog izgubljenog sudskog spora. Tuženik i nadalje ostaje kod odgovora na tužbu i svih navoda, te predlaže sudu odbiti tužiteljicu s tužbom i tužbenim zahtjevom i istu obvezati na naknadu parničnih troškova tuženiku.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u cjelokupan spis i pročitao svu priležuću materijalnu dokumentaciju koja prileže spisu i to Izvadak iz zemljišne knjige (stranice 6-8 spisa), Upravni inspekcijski postupak (stranica 12 spisa), Presuda Županijskog suda u Rijeci (stranice 14-18 spisa), Diobni nacrt (stranice 23-24 spisa), Prijedlog za zemljišnoknjižnu provedbu diobnog plana o etažiranju stana (stranice 25-26 spisa), Diobni nacrt za etažiranje (stranice 27-30 spisa), Rješenje diobe (stranica 31 spisa), Izvadak iz zemljišne knjige (stranice 32-40 stranice spisa), Nalaz vještaka (stranice 41-49 spisa), Izvadak iz zemljišne knjige (stranice 50-51 spisa), Izvod iz katastarskog

plana (stranica 52 spisa), Popisni list iz katastra (stranice 53-55 spisa), Vlasnički list (stranice 56-58 spisa), Teretni list (stranice 59-60 spisa), Diobni nacrt (stranice 61-62 spisa), Situacioni plan (stranice 63-65 spisa), ovdje zemljišnoknjižni odjel (stranice 76-80 spisa), ovdje zemljišnoknjižni odjel (stranice 90-93 spisa), fotografije (stranice 111-128 spisa), očitovanje Državnog inspektorata PU Osijek (stranice 139-145 spisa), očitovanje Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, promet i mjesnu samoupravu (stranica 129 spisa). Proveden je očevid na licu mjesta 14. studenog 2019. Izvršen je uvid u spis ovog suda broj P-1047/2014. Saslušani su tužiteljica Gina Ćurčija i tuženi Ante Vučemilović, te svjedoci Marija Živić, Davor Fabijanović i Kata Romac.

3.1. Na ročištu održanom kod ovog suda 11. svibnja 2021., punomoćnik tužiteljice je odustao od dokaznog prijedloga za saslušanjem svjedoka Mate Romca i to sve s obzirom na iskaz saslušane svjedokinje Kate Romac.

3.2. Na ročištu održanom kod ovog suda 29. svibnja 2026., odbijen je dokazni prijedlog punomoćnika tuženika za provođenjem očevida na licu mjesta, a iz razloga jer je i proveden očevid tijekom ovog postupka, pripremno ročište je zaključeno, te je tuženi mogao i pri provođenju ranijeg očevida zatražiti da se od strane ovoga suda utvrdi pozicija prijašnjeg ulaza, odnosno zazidanog izlaza iz podruma.

3.3. U odnosu na povučeni dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na uklanjanje žičane ograde u dvorištu, valja istaknuti kako je tijekom ovog postupka na ročištu održanom kod ovoga suda 29. svibnja 2026. tužitelj povukao, u tom dijelu, tužbeni zahtjev, sa kojim povlačenju se tuženik nije protivio, pa je ovaj sud, sukladno članku 193. stavku 2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19.-dalje u tekstu: ZPP) donio odluku kao u izreci ovoga rješenja.

4. Tužbeni zahtjev tužiteljice neosnovan je u cijelosti.

5. Predmet spora je utvrđenje da je tuženik bespravno uznemiravao tužiteljicu u izvršavanju njezinih ovlasti glede korištenja suposjeda podruma na nekretnini u suvlasništvu parničnih stranaka, kao i da u svezi s time izvede građevinske radove potrebne radi nesmetanog pristupa podrumu.

6. U postupku je nesporno da su parnične stranke suvlasnici predmetne nekretnine i to tužiteljica stana br. III ukupne površine 45,55 m², a tuženik stana br. II, ukupne površine 58,05 m², kao i da je na istoj nekretnini, u zemljišnim knjigama upisano pravo korištenja podruma, tavana i ulaza u kuću za korist svih vlasnika stanova.

7. Među strankama je sporno je li tuženik bespravno uznemiravao tužiteljicu u korištenju podruma, ali i ima li tužiteljica pravni interes za vođenje ovog postupka.

8. Radi utvrđenja spornih činjenica, saslušana je tužiteljica Gina Ćurčija koja je iskazala kako ona ne može pristupiti u podrum. Zahtijevala je od tuženika, a ranije i od njegovog prednika, njegovog oca, da joj omogući ulaz u podrum, međutim to se nije dogodilo. Radove vezano za onemogućavanje korištenja i ulaska u podrum započeo je otac tuženika Vinko Vučemilović s kojim je ona vodila postupak pred sudom, međutim onda je on svoju imovinu prebacio na sina Antu, ovdje tuženika. Može reći da ju Ante Vučemilović nikada nije pitao da li može u dvorištu držati pse, a jedno

vrijeme s obzirom da ona tamo ne živi, nije mogla doći do svojih stvari u stanu, odnosno kući jer se boji pasa. Može reći da su psi ponovno tamo, cijelo proljeće su tu, ima ih tri komada i jedna ženka se okotila. Podstanarka joj je rekla da Vučemilović dva puta dnevno ujutro i predvečer pušta u ograđeni prostor da tamo obave nuždu, ali oni dolaze i u hodnik pred vrata Kate Romac.

9. Tuženi Ante Vučemilović je iskazao kako je on vlasnik nekretnine na adresi u Osijeku, Baranjska ulica 96B, stan broj 2. Ovdje prisutnu tužiteljicu poznaje te također iskazuje kako je ona također vlasnica dvorišnog stana, međutim njezin stan jedini nema izlaz na cestu, a njegov stan je položen na način da južna strana nekretnine dotiče stan u vl. tužiteljice, a postoji i još jedan stan koji se nalazi i taj stan je na istočnoj strani od njegovog stan i taj stan jednako kao i njegov, ima izlaz na cestu, odnosno ulicu. Nadalje, iskazuje kako svi zajedno koriste dvorište kao zajedničko, a u vezi predmetnog podruma, iskazuje kako trenutno on osobno sam koristi taj podrum, a to iz razloga jer je bio takav raniji usmeni dogovor prijašnjih vlasnika stanova, a to sve iz razloga jer su postojale tri šupe i od toga dvije velike šupe i jedna mala šupa, pa je zbog toga njemu pripao podrum jer je on koristio i sada koristi i malu šupu. Ističe kako nikome nikada nije osporeno korištenje podruma niti je ikada zabranjeno ikada koristiti taj podrum, pa je tako predmetni podrum uvijek kada je on kod kuće otključan, odnosno otvoren, a kada bi odlazio iz stana, ostavljao bi ključeve na bunaru koji se nalazi pored vrata i to svi znaju. Također nitko nikada nije tražio korištenje tog podruma, već je samo tužiteljica željela da on njoj isplati novac za isti, pa i nakon podnošenja ove tužbe nitko nikada ga nije tražio korištenje tog podruma. U odnosu na šupe, iskazuje kako postoje tri šupe koje su zajedničke i svakome je trebala pripasti po jedna šupa, a on koristi malu šupu i to sve iz razloga jer je bio takav prethodni usmeni dogovor ranijih vlasnika stanova, a u odnosu na preostale dvije šupe, ističe kako je jednu tužiteljica pretvorila u stambeni prostor, a ona osobno osim te šupe koju je pretvorila u stambeni prostor i koja se nalazi uz njezin stambeni prostor, koristi još jednu također veliku šupu. Također iskazuje kako je njegov otac radio preinake na stambenom prostoru i to je bilo otprilike godinu do dvije dana prije nego što se on doselio, a on se doselio 2012. godine te ističe kako je preinaka na stambenom prostoru bila nadogradnja na način da je podignut jedan kat, uređen je prostor, pojačani su temelji i budući da je i podrum bio leglo štakora, više je bio zatrpan nego što se mogao koristiti i bio je u ruševnom stanju, budući da ga nitko nije koristio također je obnovljen i podrum. Taj podrum je njegov otac obnovio vlastitim novcima, te iskazuje kako se u odnosu na isti tužiteljica divila kako je on napravljen, a i također na brzinu svih izvedenih radova na stambenom prostoru u njegovom vlasništvu. Također iskazuje kako je podrum bio ruševan, isti se nikada nije ranije godinama koristio, već je tek nakon što je isti obnovljen koristio se prvo od strane njegovog oca, a kasnije njega, nakon što se on doselio u tu nekretninu. Da bi taj podrum bio renoviran, morala se iskopati još jedna prostorija da bi se moglo uopće pristupiti tom podrumu i on je u vrijeme izvođenja samih radova bio ruševan. U odnosu na stan u vl. tužiteljice, ističe kako ona predmetni stan iznajmljuje, radi se o divnim ljudima i njihov suživot funkcionira normalno. Iskazuje kako tužiteljica jedina može pristupiti vlastitoj nekretnini na način da ima ulaz samo iz zajedničkog dvorišta i korištenje zajedničkog dvorišta joj nikada nije bilo onemogućeno. U odnosu na kakav raniji postupak, iskazuje kako je on vođen između tužiteljice i njegovog oca i sve je to bilo zbog novčanih potraživanja tužiteljice. Nitko nije od drugih stanara tražio niti sudjelovao u izvođenju radova, a sama tužiteljica je tijekom samih radova bila prisutna istima i vidjela iste i njima je bila oduševljena. Također se tada nije niti protivila izvođenju tih radova. U odnosu na kuću u njezinom vl., ističe kako nije otkupljen stan

od međutim postojali su dogovori o istome budući da se htjela kupiti njezina nekretnina, ali se nisu uspjeli dogovoriti i to sve prvenstveno zbog visine iznosa koji je bio tražen i mislio je da će to uspjati otkupiti zajedno sa susjedom koji je također u dijelu zajedničkog dvorišta, međutim kako se nisu uspjeli dogovoriti, nakon toga je podnijeta predmetna tužba. Također iskazuje da mu nije poznato je li bilo kakva dokumentacija od nadležnih tijela za izvođenje radova na podrumu, odnosno stanu. U odnosu na žičanu ogradu, ističe kako je istu uklonio odmah kad je to bilo zatraženo od strane tužiteljice, a navodi kako je istu postavio u dogovoru sa stanarima, inače, radi se o podstanarima koji žive kod tužiteljice budući da su oni kao susjedi imali mačke, te je zbog toga bila postavljena ta žičana ograda. Također iskazuje kako mu je poznat usmeni dogovor o korištenju podruma i šupa od strane njegovog oca, a to je sve razvidno iz stanja stvari koja se vidi na terenu i gdje se one nalaze, a i iz priloženih fotografija. Prilikom izvođenja samih radova proširen je sami objekt na način da se podigao kat na istome, a u odnosu na stanje podruma prije samih radova i da li je tužiteljica isti koristila prije nego što su bili izvođeni radovi, isti iskazuje da se on doselio kad je nekretnina bila gotova s radovima i bio je prisutan za vrijeme radova, odnosno obilazio je tada stambeni prostor, ali iskazuje kako nitko nije ranije koristio taj podrum jer je on bio u ruševnom stanju i nije mu se niti moglo pristupiti. Također navodi kako nakon uklanjanja žičane ograde on osobno nije obavijestio sud ili punomoćnike o tome budući da nije niti znao da to mora učiniti, a iskazuje kako je bio raniji dogovor da on može postaviti tu žičanu ogradu, a poslije ju je samo uklonio kad je to bilo traženo od njega. Nije mu poznato da je bila kakva prijava inspekciji za vrijeme izvođenja radova, već mu je poznato da je prijava bila nakon završetka radova, a također iskazuje kako ne zna točno kad je njegov otac ponudio tužiteljici novac da bi otkupio njezinu nekretninu od nje, odnosno nije mu poznato da bi on ikada tužiteljici nudio novac, već je bilo obrnuto.

10. Svjedokinja Marija Živić je iskazala kako Ginu Ćurčiju zna od prije te da u njezinom stanu u najmu na adresi Baranjska 96 stanuje od kraja 2016. Tamo je još jedan stan u vlasništvu obitelji Romac, koji inače žive kod Đakova, ali u ovom stanu su živjela njihova djeca dok su studirala u Osijeku. Ni sada u njihovom stanu trenutno ne živi nitko. S njom živi i njezin izvanbračni suprug Davor Fabijanović. Vučemilović isto stanuje na toj adresi, s time što u stan može ući s ulice, a može i kroz dvorište gdje prolazi pored stana Romac i onda skreće u svoj stan. Njezin suprug i ona mogu ući u stan samo kroz dvorište. Vučemilovića su zatekli na toj adresi kad su se oni doselili. To je nekada bila kuća njegova oca i on tamo živi sa psima. Kada su suprug i ona doselili, zatekli su sedam odraslih lovačkih pasa. Psi se više ne nalaze tamo, izmjestio ih je od 2019. kada je maknuo ogradu. Ograda je bila mrežasta od čelika za armiranje betona. Ograda koju je Vučemilović postavio je bila efikasna i priječila je psima da izlaze i hodaju po dvorištu. Pse je puštao rijetko izvan te ograde, možda svaka dva ili tri dana da se oni istrče u dvorištu. Može reći da se nije njegovih pasa bojala, da nisu nikoga napadali, jedino što je bio nenasnosan smrad, budući Vučemilović nije čistio iza pasa kada bi psi obavili nuždu, iako ga je ona na to upozorila, pa je onda iza njegovih pasa čistila ona. Može reći da je Vučemilović osim u dvorištu, pse držao i u svom stanu, tako da su nekad bili u dvorištu, a nekad u stanu. Nakon što je izmjestio pse prošle godine, Vučemilović je maknuo i ogradu koja je priječila da psi šeću po dvorištu. Mogla je prolaziti po dvorištu osim u dijelu na kojem su se nalazili prozori od spavaće sobe i kupatila, jer su gledali na prostor gdje su psi bili zagrađeni, pa s te strane nisam mogla oprati rolete jer je ograda bila visoka pa nije mogla prekoračiti ni zaobići, a osim toga, nije otvarala prozor na toj strani dvije godine radi nenasnosnog smrada, već su preko

ljeta otvarali ulazna vrata. Ulazna vrata njezinog stana gledaju prema dvorištu u dubinu. Znalo se dogoditi da psi pošto su bili razigrani ulete kroz njihova otvorena vrata u stan, pa su jurili i skakali po stolu i trosjedu, ali suprug ih je nekako uspio izvući van iz stana i kada su rekli Vučemiloviću da malo pripazi na pse, rekao im je da zatvore vrata stana. U stanu nisu napravili nikakvu štetu, ostali su samo otisci šapa, što je ona oprala i skinula presvlaku. Dio ispred njihovih ulaznih vrata kada su oni doselili bio je zakrčen korovom, ispod kojeg su se nalazile velike rupe koje su psi iskopali, a oni su počupali korov i to očistili i očistili pseći izmet od tamo. Vlasnica stana isto to nije održavala jer nije dolazila danima, pa tako kada su došli i uselili, taj dio je bio zapušten, korov je bio visine dva metra. Vlasnica je nakon što su oni uselili i kada su počeli čistiti došla i pomogla im u čišćenju, međutim, nije to radila prije kako je rekla, a taj dio dvorišta je zajednički dio sva tri stanara. Svi stanovi znači Vučemilović, Ćurčija i Romac su u privatnom vlasništvu. Sada je situacija mirna, kako je rekla ograda je maknuta, oni su to sve očistili i taj dio dvorišta pretvorili u obradivo tlo, tako da su oni i Vučemilović zasadili određene kulture, s tim što im je Vučemilović rekao na kojem dijelu će on saditi, a oni su onda zasadili na ostalom dijelu, s time što je ona pitala kćerku Romca da li i ona želi saditi, međutim, rekla je da je to ne interesira. Može reći da Vučemilović više ne dovodi pse u dvorište, odnosno čuje štence u stanu, ali u dvorištu više nema pasa, Vučemilović ne pušta pse u dvorište. To što su sve zasadili imali su od toga neke koriste, a samo dvorište je sada čisto i uredno. Zna da je tamo postojao podrum, koji je Vučemilović zazidao pored dijela zgrade Romčevih i sada se u podrum može ući samo iz stana Vučemilovića. Kada su oni doselili 2016., podrum je već bio zazidan, a Romčeva joj je rekla da se u podrum prije ulazilo iz dvorišta, da su tada imali svi pristup podrumu, međutim da je Ante zazidao podrum. Ne može se točno sjetiti kada je ograda maknuta u 2019., misli da je to bilo početkom 2019., da je prvo izmjestio pse, a onda maknuo ogradu. Ne zna točno, iako je rekla da je bilo početkom 2019., da li je bila kalendarski zima ili je bilo proljeće. Ne zna tko je zazidao podrum, da li Ante ili njegov otac, a čula je da je podrum zazidan od jednog od njih dvojice od susjede Romac.

11. Svjedok Davor Fabijanić je iskazao kako u Baranjskoj 96 živi od 2016. Kad su doselili, tamo je živio i Ante Vučemilović, osim toga, vidio je još jedne susjede koji tamo žive, misli da se prezivaju Romac, ali oni dolaze vrlo rijetko, možda tri ili četiri puta godišnje, odnosno toliko puta ih on vidi. Može reći da je on s Vučemilovićem u normalnim odnosima, kad se vide - pozdrave se i razgovaraju. Nikada nije s njim bio u ikakvoj svađi. Kada su jednom njegovi psi uletjeli u njegov stan, na to ga je upozorio, ali to nije bila nikakva svađa. Imao je dva starija psa i tri štenca, ali mijenjao se broj s obzirom da ih je ponekad dovodio više. Kada su doselili, u dvorištu je sve bilo zaraslo u korov visine dva metra, to su supruga i on očistili. Vlasnica stana je sudjelovala u čišćenju kad su oni doselili i počeli čistiti, a za prije ne zna. Psi su se znali zaletjeti i pregaziti ono što su posadili, a kasnije je Vučemilović postavio ogradu da psi ne mogu slobodno hodati po dvorištu. Ograda je bila od armaturne žice, pa su ponekad štenci znali kroz rupe izaći, a on je onda dodatno postavio nekoliko letava da se to spriječi. Koliko se sjeća, psi su maknuti, ne zna točno kada, možda prije nekih godinu dana, a prije toga su bili u svom boksu, sada ih već duže vremena nema. Vučemilović sada dovodi pse, ali u svoj stan, tako da više ne idu u zajedničko dvorište. Vučemilović je maknuo ogradu, međutim ne zna točno kada. Ograda je sada naslonjena na zid gdje nikome ne smeta. I dalje je u normalnim odnosima s Vučemilovićem. Može reći da psi nikakvu veliku štetu nisu napravili, osim što su znali pregaziti ono što je zasađeno, jedino preko ljeta nisu smjeli žena i on otvarati prozore prema dvorištu zbog smrada,

budući Vučemilović nije uredno čistio iza svojih pasa. Sada je sve u redu, međutim ostali vlasnici ne održavaju dvorište. Ne zna da li tamo postoji nekakav podrum i da li je postojao i ranije jer ga nije nikada vidio. Kad je doselio u Baranjsku, dvorište je bilo zaraslo. Na ogradu je stavio samo letve i ništa drugo.

12. Svjedokinja Kata Romac je iskazala kako su 2011. kupili kuću u Osijeku, Baranjska 96 i tada je upoznala Ginu Ćurčiju i Ante Vučemilovića. U par navrata je komunicirala i ona i suprug s Ćurčijom i Vučemilovićem zato što je Vučemilović u dvorištu držao pse. Njihov stan se nalazi kad se uđe u ulazni hodnik na desno i odmah ravno je od ulaza u hodnik dvorište. I hodnik i dvorište su zajednički, a oni su morali dvorište, odnosno u biti hodnik zagradingati da im psi ne bi ulazili u stan, odnosno vjerojatno bi ulazili da su vrata bila otvorena. Dok Gina Ćurčija nije imala podstanare koje sada ima, nije se dvorište održavalo ni kosilo, niti je Vučemilović čistio iza svojih pasa, oni su znali dolaziti pokositi travu koja bi narasla i do dva metra, što Vučemilović nije činio, iako je živio tamo. Što se tiče podruma Vučemilović je podrum zagradingao. Ne zna kakvo je stanje bilo prije jer su oni stan kupili taman kad je on već gradio, odnosno zatvarao i renovirao podrum, a pretpostavlja da se ranije u podrum moglo ući iz dvorišta, odnosno ne može sada točno reći odakle se ulazilo u podrum. Kod kupnje stana raniji vlasnik im je rekao da će on srediti sve što je potrebno, nije im spominjao ništa za hodnik, međutim Vučemilović je zagradingao i ulaz na tavan koji je kasnije otvorio. Vučemilović im je rekao da kad god trebao podrum, slobodno ga traže ključ od njegova stana jer u podrum se može samo ući iz njegovog dnevnog boravka. Međutim, ni suprug ni ona nikada od njega nisu tražili da im da ključ da kroz njegov stan ulaze u podrum. Suprug i ona nisu pokušali s Vučemilovićem razgovarati o tome da on vrati podrum kako je bio ranije, a suprug i ona tamo nisu stanovali, tamo su im stanovala djeca dok su išla u školu, pa bi vikendom dolazila kući. Nije bilo nikakvih drugih problema osim pasa, a što se tiče podruma, kako je već rekla, u stanu su živjela njihova djeca, a njima podrum nije bio potreban. Odlučili su stan prodati jer im više nije potreban, međutim ne zna kako bi riješili to jer u gruntovnici se vodi i upotreba podruma, pa ne zna kako bi to onda sada riješili. S Vučemilovićem nisu imali problema u smislu da bi se svađali ili nešto drugo, samo su razgovarali, s time da je on u tim razgovorima svašta obećavao, međutim od tih obećanja nikada nije ništa ispunio. Što se tiče držanja pasa, problema je bilo naročito po ljeti, budući nije čistio iza njih, tako da je smrdjelo u dvorištu. Znalo se osjetiti već kada se ušlo u dvorište.

13. Iz Izvatka iz zemljišne knjige (stranice 6-8 spisa) proizlazi kako je za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 8011, k.o. Osijek, kč.br. 6864 u zk. tijelu I upisano društveno vlasništvo, a u zk. tijelu II upisano suvlasništvo s neodređenim omjerima i to u odnosu na tužiteljicu stan broj III ukupne površine 45,55 m² (etažno vlasništvo E-3) i u odnosu na tuženika stan broj II ukupne površine 58,05 m² (etažno vlasništvo E-2).

14. Iz dopisa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, uprave za inspekcijske poslove od 17.11.2014. (stranica 12 spisa) proizlazi kako su poduzete radnje na dovođenje stambene građevine u prvobitno stanje, te je pokrenut upravni inspekcijski postupak i inspektor je u provedbi inspekcijskog nadzora utvrdio povrede Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

15. Iz odgovora na podnesak tužitelja, a u svezi nalaza i mišljenja vještaka Vilima Capića od 24.1.2018. koje je provedeno u ovosudnom predmetu broj P-1047/2014 (stranice 19-40 spisa) proizlazi kako je vještak u svome nalazu i mišljenju naveo kako

je ugovor o diobi i etažiranju trebao biti upisan u izvatku i zemljišnih knjiga, te da je ulaz u zajednički podrum bio ispod izbe stana br. II, a isti nije pronađen na dan očevida i sukladno položaju ulaza u zajednički podrum, u građevinskom smislu, trebalo bi srušiti dio nosivog zida dograđenog prizemnog dijela, dok u svezi okolnosti da se takvim radovima dira u nosivu konstrukciju prizemlja i time je upitna i opstojnost nadograđenog kata.

16. Iz nalaza i mišljenja vještaka Vilima Capića od 24.7.2017., a koje je provedeno u ovosudnom predmetu broj P-1047/2014 (stranice 41-65 spisa) proizlazi kako je isti mišljenja da nema potrebe za rušenjem bilo kojeg konstruktivnog elementa u prizemlju dograđenog predprostora – predsoblja i to iz razloga da bi se tužiteljici osigurao nesmetan pristup u zajednički podrum, a navodi i prijedlog radova koje je potrebno obaviti.

17. Iz dopisa zemljišnoknjižnog odjela ovog suda od 7.10.2019. (stranice 76-80 spisa) proizlazi kako za predmetnu nekretninu postoji ugovor o diobi i etažiranju nekretnina od 21.10.1974. iz kojega je vidljivo kako se predmetna nekretnina želi etažirati, ali i zajedničke prostorije će se koristiti na način da Penić Ivka i Nikola koriste treću šupu u dvorištu, a Raknić Marija ostale tri šupe, dok će se podrum i tavan zajednički koristiti kao i dvorište, a zajednički će se koristiti i ulaz u tavan.

18. Iz dopisa Državnog inspektorata PU Osijek, Službe veterinarske inspekcije od 26.4.2021. (stranice 139-145 spisa) proizlazi kako isto obavještava tužiteljicu da ono nije nadležno za način držanja kućnih ljubimaca, već je ono u nadležnosti upravnih odjela komunalnog redarstva Grada na čijem se području psi nalaze.

19. Iz provedenog očevida na licu mjesta 14. studenog 2019. utvrđeno je kako se na početku ulaza u stan ulazi u zajednički podrum i to iz samoga stana.

20. Iz izvršenog uvida u priklopljeni spis ovog suda broj P-1047/2014 proizlazi kako je tužiteljica 16. prosinca 2014. pokrenula parnični postupak, a radi vraćanja podruma u suposjed, te uspostavi posjeda i prava vlasništva zajedničkog podruma, kao i radi prestanka uznemiravanja držanjem pasa u dvorištu protiv tuženika Vinka Vučemilovića. Predmetni postupak je okončan na način da je pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev tužiteljice, a iz razloga jer se radi o promašenoj pasivnoj legitimaciji, budući da je tuženik tijekom postupka ugovorom o darovanju raspolagao svojim pravom vlasništva predmetne nekretnine u korist sina, ovdje tuženika.

21. Dakle, s obzirom na izloženo, a na temelju analize svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, te na temelju rezultata cjelokupnog dokaznog postupka (članak 8. ZPP), sud je utvrdio kako je tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti neosnovan.

22. Odredbom članka 167. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17. - dalje u tekstu: ZV) je propisano ako treća osoba bespravno uznemirava vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik može i putem suda zahtijevati da to uznemiravanje prestane, dok je stavkom 2. propisano da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom vlasnik ostvario svoje pravo iz stavka 1. ovog članka, vlasnik mora dokazati da je stvar njegovo vlasništvo i da ga druga osoba uznemirava u izvršavanju

njegovih ovlasti u pogledu te stvari; ako ta osoba tvrdi da ima pravo poduzimati ono što uznemirava vlasnika stvari, na njoj je da to dokaže... Člankom 46. stavkom 2. ZV-a je propisano Svaki suvlasnik ima glede cijele stvari pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, s time da predaju cijele stvari u posjed može od trećega zahtijevati samo prema obveznopravnim pravilima o nedjeljivim obvezama. Člankom 162. stavkom 1. ZV-a je propisano da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

23. Sud je u ovom postupku utvrdio kako su parnične stranke, zajedno s Mato i Katom Romac suvlasnici nekretnine koja se odnosi na kuću br. 96 u ul. Baranjskoj koja je sagrađena na kč.br. 6864, k.o. Osijek i to tuženik suvlasnik na etažnom vlasništvu E-2, a tužiteljica na suvlasničkom dijelu na etažnom vlasništvu E-3. Kako ovim tužbenim zahtjevom tužiteljica vraćanje u suposjed dijela podruma, ali i prestanak uznemiravanja njezinog vlasništva (odnosno suvlasništva) to se u konkretnom slučaju ne radi o posjedovnoj tužbi (zaštiti), već o vlasničkoj tužbi, pa je neosnovan prigovor tuženika da se tužiteljica trebala služiti posjedovnom tužbom, iz razloga što tužiteljica ima zakonsku mogućnost podnošenja predmetne tužbe, te u takvom slučaju rok za njezino podnošenje ne zastarijeva.

23.1. Također tužiteljica ima mogućnost kao suvlasnica (članak 46. ZV) tražiti sudsku zaštitu od uznemiravanja - actio negatoria (članak 167. stavak 1. i 2. ZV) ne samo prema trećim osobama već i prema suvlasniku stvari (tako u svojoj odluci i Županijski sud u Zagrebu u predmetu broj Gž-2500/2024-2 od 21. listopada 2025.).

24. Nadalje je u postupku utvrđeno, a što je zapravo i nesporno kako je predmetni podrum zajednički, pa samim time pravo koristiti isti imaju svi suvlasnici, a isto je i razvidno uvidom u priloženi izvadak iz zemljišne knjige (list 7 spisa). Također su i svjedoci Marija Živić i Davor Fabijanović iskazali kako im je poznato da je predmetni podrum zajednički, ali i ranija suvlasnica na predmetnoj nekretnini Kata Romac.

25. Na temelju ovakvo utvrđenog stanja sud zaključuje kako se radi o podrumu koji je zajednički a da pri tome nisu izvršile diobu zajedničkog podruma, a niti su u izvanparničnom postupku utvrdili način korištenja zajedničkog podruma, te se ne ostvaruju ni pretpostavke za ostvarivanje zaštite negatornom tužbom (tako u svojoj odluci i Vrhovni sud Republike Hrvatske u predmetu broj Rev-3938/1994-2 od 13. listopada 1998.).

25.1. Pa tako valja reći da ovaj sud nije mogao utvrditi postoji li dogovor o načinu korištenja zajedničkog podruma, a nejasno je u samom postupku je li tužiteljica željela samu prenamjenu podruma (budući da je tuženik iskazao kako se istoj prenamjeni tužiteljica nije protivila), a tužiteljica ničim nije dokazala da kao suvlasnica nekretnine nije dopustila prenamjenu i način korištenja podruma (sada postojećim drugim ulazom). Pa je tako i ranija suvlasnica Kata Romac iskazala kako joj je i tuženik osobno rekao da može koristiti zajednički podrum kada joj god bude trebao, a tako je iskazao i sam tuženik, dok je tužiteljica samo navela kako ne može pristupiti podrumu, ali ne i da joj tuženik nije rekao kako isti može koristiti. Ista je samo navela da je zahtijevala od tuženika (i njegovog prednika) da joj isti omogući ulaz, ali ne i da li je zahtijevala da joj omogući ulaz na način da vrati podrum u prvobitno stanje ili sam ulaz u podrum iz

tuženikovog stana. Iz svega toga sud zaključuje kako niti suvlasnički omjeri, odnosno njihova veličina, nisu utvrđeni, a time niti način korištenja zajedničkih dijelova nekretnine, pa time i zajedničkog podruma i stoga sud niti ne može, sukladno članku 167. ZV-a, utvrditi uznemiravanje prema suvlasniku stvari, budući da je ono moguće utvrditi samo u onim situacijama kada mu drugi suvlasnik onemogućava dogovoreni način obavljanja fizičke vlasti nad stvari ili da ga suvlasnik na drugi način bitno ograničava dogovorom utvrđeni način obavljanja suvlasničkih ovlaštenja (tako u svojoj odluci i Vrhovni sud Republike Hrvatske u predmetu broj Rev-845/2021-2 od 28. svibnja 2024.).

26. Sud nadalje naglašava kako tužiteljica ničim nije dokazala da nije dopustila radove na predmetnom podrumu koji su se izvodili 2011., pa nije niti utvrđeno je li, odnosno nije li postojao dogovor o načinu izvršenja tih radova, dok predloženi svjedoci nisu mogli iskazati kakvo je stanje bilo u vrijeme samih radova i postoji li dogovor o njihovom izvršenju budući da su svi iskazivali o vremenu nakon radova, a ne o vremenu prije i za vrijeme samih radova, jer sa istima nisu niti bili upoznati, a za napomenuti je kako je tuženik i iskazao kako se radovima pristupilo iz razloga jer se predmetni podrum nije niti koristio, odnosno isti je bio ruševan (leglo štakora) i nitko ga nije koristio, a navedenu činjenicu o načinu korištenja prije samih radova tužiteljica nije niti iskazivala niti dokazala.

27. Kod ovakvo utvrđenog činjeničnog stanja sud je zaključio kako je, sukladno članku 167. stavku 1. ZV-a odbiti tužbeni zahtjev i odlučiti kao u točki I. izreke ove presude.

28. Odluka o trošku temelji se na odredbi članka 154. stavka 1. ZPP, a uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora. U odnosu na povučeni dio valja istaknuti kako se tužiteljica nije odmah nakon što je predmetna žičana ograda uklonjena, povukao tužbu, već tek na posljednjem ročištu za glavnu raspravu, pa stoga nema primjeni članka 158. stavka 2. ZPP-a. Stoga je naloženo tužiteljici naknaditi trošak tuženiku prema odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj: 138/23. - u daljnjem tekstu: Tarifa) i to za sastav obrazloženog podneska od 10.3.2020. u visini od 100 bodova sukladno Tbr. 8. toč. 1. Tarife, te za zastupanja na ročištima od 21.9.2020., 23.3.2021., 11.6.2021., 31.3.2022. i 29.5.2026., za svako u visini od po 100 bodova sukladno Tbr. 9. toč. 1. Tarife, potom za zastupanja na ročištima od 12.10.2020., 27.6.2022. i 19.2.2023. za svako u visini od po 25 bodova sukladno Tbr. 9. toč. 5. Tarife, odnosno ukupno 675 bodova, što s obzirom na vrijednost boda i uvećano za pripadajući PDV ukupno iznosi 1.687,50 eura. Slijedom iznjetoga odlučeno je kao u točki II. izreke ove presude.

29. Tuženik odbijen sa zahtjevom za naknadu troškova ovog postupka za pristup na ročište od 11.5.2021. u iznosu od 250,00 eura, budući da na navedeno ročište punomoćnik tuženika nije niti pristupio, dok je tuženik djelomično odbijen i sa zahtjevom za naknadu troškova u ukupnom iznosu od 562,50 eura, i to za zastupanja na ročištima od 12.10.2020., 27.6.2022. i 19.2.2023. jer se na istima nije raspravljalo, odnosno odgođena su prije početka raspravljanja pa tuženiku pripada pravo na nagradu sukladno Tbr. 9. točki 5. Tarife, a ne sukladno Tbr. 9. točki 1. Tarife kako to zahtjeva tuženik. Tuženik je odbijen i sa zahtjevom za plaćanje sudske pristojbe odgovora na tužbu u iznosu od 200,00 eura, budući da se ista plaća sukladno uspjehu u sporu, a kako je tuženik u cijelosti uspio u sporu, to je predmetnu pristojbu dužan

platiti tužitelj, a ne tuženik, pa mu tada taj trošak nije niti nastao. Stoga je djelomično odbijen zahtjev tuženika za naknadu troškova ovog postupka.

30. Tužiteljica je u cijelosti odbijena za naknadu troškova ovog postupka u iznosu od 4.343,16 eura, budući je ista u cijelosti izgubila parnicu, sukladno članku 154. stavku 1. ZPP.

31. Slijedom svega iznijetog, odlučeno je kao u izreci ove presude.

Osijek, 7. srpnja 2026.

Sudac
Marko Šimunić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka ove presude koji se stranci koja je pristupila na ročište za objavu presude uručuje i time se dostava smatra izvršenom (članak 335. stavak 8. ZPP).

Za stranku koja nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onog dana kada je održano ročište za objavu presude (članak 335 stavak 9. ZPP). Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi.

U slučaju iz članka 335. stavka 9. ZPP sud će istaknuti presudu na internetskoj stranici e-oglasna ploča sudova gdje presuda mora biti istaknuta 8 dana, računajući od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje.

Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje sud će presudu dostaviti prema odredbama ZPP o dostavi pismena te joj rok za izjavljivanje žalbe teče od dana dostave presude (članak 335. stavak 11. ZPP). O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti:

1. Punomoćniku tužiteljice
2. Punomoćniku tuženika

Broj zapisa: **9-3088a-6845f**

Kontrolni broj: **045e7-c3e6c-a1afc**

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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.