



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Puli - Pola
Kranjčevićeva 8
52100 Pula

Poslovni broj: Ovr-843/2026-7

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

R J E Š E N J E

Općinski sud u Puli - Pola po sucu Saši Javoranu, kao sucu pojedincu, po prijedlogu višeg sudskog savjetnika-specijalista Gorana Lipljana, u pravnoj stvari predlagatelja osiguranja STAMBENI INŽENJERING D.O.O., sa sjedištem u Puli, na adresi Istarska 13, OIB: 30889871639, zastupanog po punomoćniku Nevenu Bastijančiću, odvjetniku iz Pule, protiv prvoprotivnice osiguranja DRAGANE MIŠETIĆ, iz Pule, Flanatička ulica 19, OIB: 15803255965, i drugoprotivnice osiguranja SANDRE STOJANOVIĆ, iz Austrije, Franz-Jonas-Strasse 19/4, Villach, OIB: 85012469058, radi osiguranja nenovčane tražbine privremenom mjerom osiguranja, izvan ročišta, 29. lipnja 2026.

r i j e š i o j e

I Radi osiguranja nenovčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivnicama osiguranja, koja nenovčana tražbina je usmjerena na zaštitu i ostvarenje prava na upravljanje i održavanje zgrade na adresi Flanatička ulica 19 u Puli, kč.br. *1118 upisane u z.k.ul. 114265 k.o. Pula i to 4. suvlasnički dio:1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika i hodnika, ukupne površine 101,60 m², određuje se

p r i v r e m e n a m j e r a

Izvršiti će se popravak vodovodnih i odvodnih cijevi u posebnom dijelu zgrade Flanatička 19, sagrađene na k.č.br. *1118 upisane u z.k.ul. 114265 k.o. Pula i to 4. suvlasnički dio: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika i hodnika, ukupne površine 101,60 m² izvedenog od strane osobe ovlaštene za popravak vodovodnih i odvodnih cijevi koju će odrediti predlagatelj osiguranja uz prisustvo sudskog ovršitelja i predstavnika MUP-a te se nalaže se protivnicama osiguranja da su dužne trpjeti izvođenje radova na opisan način

Protivnice osiguranja dužne su na ime troškova izvođenja radova na račun suda IBAN HR2923900011300002176, model HR00, s pozivom na broj 2-843-2026, uplatiti novčani iznos od 2.000,00 EUR.

II Ova privremena mjera stupa na snagu dostavom ovog rješenja protivnicama osiguranja, a ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja postupka kojeg je predlagatelj osiguranja dužan pokrenuti pred ovim sudom protiv protivnika osiguranja u roku od 30 dana računajući od dana dostave ovog rješenja.

III Ovo rješenje ima učinak rješenja o ovrsi te je isto ovršno prije njegove pravomoćnosti.

Obrazloženje

1. Predlagatelj osiguranja je 29. lipnja 2026. podnio ovome sudu prijedlog za osiguranje nenovčane tražbine izdavanjem privremene mjere opisane u točki I. izreke ovog rješenja. Predlagatelj u bitnome navodi da su protivnice osiguranja vlasnice/suvlasnice stana u zgradi u Puli, na adresi Flanatička ulica 19, opisanog u točki I izreke ovog rješenja, dok je upravitelj predmetne zgrade predlagatelj osiguranja. Kao dokaz predmetnih navoda, prijedlogu su priloženi Izvadak iz zemljišnih knjiga, Međuvlasnički ugovor i Ugovor o upravljanju predmetnom stambenom zgradom. Predlagatelj nadalje navodi da je u stanu protivnica osiguranja došlo do kvara na vodovodnim ili odvodnim instalacijama, uslijed čega nastaje šteta na stanu u zgradi smještenom ispod stana u vlasništvu protivnica osiguranja. Kao dokaz predmetnog navoda, predlagatelj je dostavio pet fotografija. Predlagatelj osiguranja također navodi da se obratio prvoprotivnici osiguranja Dragani Mišetić da dopusti ulaz u svoj stan, budući da ista trenutno koristi predmetni stan, ali ista da to uporno odbija. Kao dokaz predlagatelj je dostavio dopis upućen prvoprotivnici osiguranja. Nadalje navodi da je odredbom članka 41. stavka 8. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, suvlasnik zgrade-vlasnik posebnog dijela obvezan omogućiti upravitelju ili osobi koju upravitelj odredi, ulazak u svoj stan radi održavanja zajedničkih dijelova ili popravka zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade. Izlivanje vode po stanu susjede prijeti daljnjim oštećenjima i nastanku štete kako na stanu susjede, tako i daljnjih oštećenja zajedničkih dijelova što predstavlja objektivnu opasnost nastanka nenadoknadive štete, kao i širenju bolesti, budući da nije poznato da li se radi o oštećenju na vodovodnoj ili na odvodnoj instalaciji pa moguće prijeti izlivanje fekalija. Slijedom svega navedenog, predlaže da sud odredi predloženu privremenu mjeru osiguranja i obveže protivnice osiguranja da mu naknade troškove ovog postupka.

2. Radi utvrđivanja odlučnih činjenica u ovoj pravnoj stvari pročitana je slijedeća dokumentacija koja prileži u spisu predmeta:

- Ugovor o upravljanju stambenom zgradom od 23. prosinca 1997. (str. 3-8 spisa),
- Međuvlasnički ugovor sa Aneksom od 20. ožujka 2014. (str. 9-16 spisa),
- Fotografije (str. 19-23 spisa),
- Dopis predlagatelja osiguranja upućen prvoprotivnici osiguranja sa potpisanom povratnicom (str 29-30. spisa).

3. Prijedlog predlagatelja osiguranja je osnovan.

4. Odredbom članka 341. stavka 1. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022; u daljnjem tekstu: OZ) propisano je da privremena mjera može se predložiti prije pokretanja i tijekom sudskoga ili upravnoga postupka te nakon završetka tih postupaka, sve dok ovrha ne bude provedena. Članak 346. stavak 1. OZ određuje da radi osiguranja nenovčane tražbine može se odrediti privremena mjera ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine, zatim: 1. ako učini vjerojatnom i opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi promijenio postojeće stanje stvari, ili 2. ako učini vjerojatnim da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti. Nadalje, odredbom članka 347. stavka 1. OZ propisano je da se radi osiguranja nenovčanih tražbina može odrediti svaka mjera kojom se postiže svrha takva osiguranja, a osobito između, ostalog ovlaštenje predlagatelju osiguranja da sam ili preko treće osobe obavi određene radnje ili nabavi određene stvari, osobito radi uspostave prijašnjega stanja (točka 9.), dok je stavkom 2. tog članka propisano da ako je to nužno radi sprječavanja nastanka nenadoknadive ili teško nadoknadive štete, nasilja ili ako je iz drugih važnih razloga to potrebno radi osiguranja pravnoga reda, sud može odrediti mjeru kojom će privremeno urediti sporni odnos među strankama.

4.1. Člankom 80. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/15, 94/17, u daljnjem tekstu: ZV), propisano je da je suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan dopustiti pristup u stan, odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine, pri čemu imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu primjereno naknaditi suvlasnici solidarno. Odredbama članka 92. ZV propisano je da je svaki suvlasnik ovlašten i dužan bez odgađanja prijaviti zajedničkom upravitelju štete za koje je spoznao da su nastale na dijelovima ili uređajima nekretnine kojima taj upravlja, a i štete na onim posebnim dijelovima te nekretnine na kojima je uspostavljeno vlasništvo u korist određenoga suvlasničkoga dijela ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima nekretnine, te da kad prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti nužne mjere i bez pristanka ostalih suvlasnika. Odredbom članka 93. stavka 1. ZV određeno je da upravitelj, bio postavljen od suvlasnika ili od suda, upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika, i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom, dok je stavkom 2. istog članka propisano da u upravljanju nekretninom upravitelj je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka. Članak 100. stavak 1. ZV propisuje da su susjedska prava ovlasti koje radi uzajamno obzirnoga izvršavanja prava vlasništva daju odredbe ovoga ili drugoga zakona vlasniku nekretnine, ovlašćujući ga da u svezi s izvršavanjem svojega prava vlasništva zahtijeva od osobe koja je vlasnik druge nekretnine da ona u njegovu

interesu trpi, propušta ili čini glede svoje nekretnine ono što je određeno zakonom, dok stavak 2. istog članka propisuje da kad odredbe ovoga Zakona naređuju vlasniku neko trpljenje, propuštanje ili činjenje radi uzajamno obzirnoga izvršavanja prava vlasništva, tada su ovlašteni to od njega zahtijevati kao svoje pravo vlasnici drugih nekretnina koji za to imaju opravdani interes, te to ostvarivati u postupku pred sudom, ako nije predviđen drugi put zaštite. Jednako kao i vlasnik, ovlašteni su to zahtijevati i oni koji nekretninu posjeduju na temelju prava izvedenoga iz njegova.

4.2. Člankom 25. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada ("Narone novine" broj: 152/24) propisano je da je hitan popravak aktivnost kojom se otklanja uzrok opasnosti za život i zdravlje ljudi ili za oštećenje stvari u zgradi ili izvan zgrade, odnosno aktivnost kojom se otklanja ugroženost osnovnih životnih uvjeta u zgradi, da hitan popravak podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolirano stanje u najkraćem mogućem roku, da se hitnim popravkom smatra poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u slučaju: kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu, puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije, prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica prodora voda te oštećenja krova, nadalje, da upravitelj može obaviti hitne popravke i na posebnom dijelu zgrade i njegovu pripatku ako ih ne obavi vlasnik tog dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade. Člankom 52. istog zakona propisano je, između ostalog, da upravitelj zgrade u obavljanju svoje djelatnosti ima sljedeća prava i obveze: osigurati mogućnost poduzimanja aktivnosti radi hitnih popravaka svaki dan u godini tijekom 24 sata, dok članak 41. propisuje da je suvlasnik obavezan: omogućavati upravljanje i održavanje zgrade, održavati svoj poseban dio zgrade, dopustiti ulaz u svoj poseban dio zgrade upravitelju zgrade odnosno osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika, te omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke i dr.

5. Uvodno je sud uvidom u zemljišne knjige utvrdio da su protivnice osiguranja suvlasnice 4. suvlasničkog dijela: 1/9 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) k.č.br. *1118 upisane u z.k.ul. 114265 k.o. Pula, s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika i hodnika, ukupne površine 101,60 m² te je uvidom u Međuvlasnički ugovor (str. 9-16 spisa) i u Ugovor o upravljanju stambenom zgradom (str. 3-8 spisa) utvrdio da je predlagatelj osiguranja imenovan upraviteljem zgrade na adresi Flanatička ulica 19 u Puli. Na fotografijama na str. 19-23 vidljivi su tragovi prodora vode koje opisuje predlagatelj u svom prijedlogu za osiguranje. Iz dopisa na str. 29-30 spisa vidljivo je da se predlagatelj osiguranja pisanim putem obratio prvoprotivnici osiguranja prije pokretanja ovog postupka (prvoprotivnica osiguranja je dopis zaprimila 10. lipnja 2026., sukladno datumu i potpisu na povratnici na str. 30. spisa) sa zahtjevom da mu kao upravitelju zgrade dopusti ulazak u njezin stan radi popravka kvara na vodovodnim instalacijama. U skladu sa gore opisanim utvrđenjima, a temeljem citiranih odredbi članka 80. stavka 3., 92., 93. stavka 1. i 2. te članka 100. stavka 1. i 2. ZV-a, kao i odredbe članka 25., 41. i 52. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (čiji je sadržaj naveden u točki 4.1. i 4.2. ovog obrazloženja), postoji zakonska obveza protivnica osiguranja da omoguće upravitelju

zgrade i/ili stručnim osobama koje on ovlasti pristup u svoj stan, nota bene isključivo radi provjere i otklanjanja mogućeg puštanja vode ili drugih kvarova koji mogu uzrokovati štetu zgradi ili susjednim stanovima. Na temelju provedenih dokaza (točka 2. ovog obrazloženja) sud cijeni da je predlagatelj osiguranja učinio vjerojatnim postojanje svoje nenovčane tražbine, u smislu članka 346. stavka 1. OZ-a, koja je usmjerena na zaštitu i ostvarenje prava na upravljanje i održavanje zgrade na adresi Flanatička ulica 19 u Puli. Stav je ovog suda da je ispunjen i drugi kumulativni uvjet iz članka 346. stavka 1. OZ-a potreban za određivanje predložene mjere, naime opasnost od nastanka nenadoknadive štete koja prijeti, a koja se ogleda u opasnosti od mogućeg nekontroliranog prodora vode i mogućeg doticaja vode sa ostalim instalacijama, što predstavlja opasnost po život i zdravlje ljudi (po stavu ovog suda nenadoknadivu štetu), naročito u slučaju doticaja vode sa električnim instalacijama (zbog opasnosti od strujnog udara!). Također, ovu je mjeru sud odredio kao regulacijsku, odnosno s trajanjem isključivo do pravomoćnog okončanja parnice na koju je uputio predlagatelje točkom II izreke, temeljem članka 347. stavka 2. OZ-a.

6. Slijedom svega navedenog, valjalo je temeljem članka 341. stavka 1., 346. stavka 1. te članka 347. stavka 1. i 2. OZ-a odlučiti kao izreci ovog rješenja.

7. U odnosu na postavljeni zahtjev predlagatelja osiguranja za naknadu troškova ovog postupka, stav je ovoga suda kako o istome treba odlučiti u parnici na koju je predlagatelj upućen, sukladno uspjehu u istoj.

U Puli-Pola, 29. lipnja 2026.

Sudac:
Saša Javoran

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od osam (8) dana od dana primitka pisanog otpavka rješenja. Žalba se podnosi pisano putem ovoga suda, u 3 (tri) istovjetna primjerka (osim ako se podnosi putem e-komunikacije sa sudom), a o žalbi odlučuje nadležni Županijski sud.

Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

DNA:

1. Predlagatelju osiguranja po punomoćniku,
2. Protivnicama osiguranja:
 - prvoprotivnici osiguranja - e-poštom i po sudskom dostavljaču,
 - drugoprotivnici osiguranja – e-poštom.

Broj zapisa: **9-3088a-05225**

Kontrolni broj: **07302-4ce67-02f0e**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

