



Republika Hrvatska
Općinski sud u Gospiću
Trg Alojzija Stepinca 3
53000 Gospić

Poslovni broj P-102/2025-39

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Gospiću po sucu Mirjani Kosanović kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja 1. Kristine Šimon Starčević iz Gospića, Žakana Broza 2, OIB: 21445282975, 2. Vida Šarića iz Gospića, Žakana Broza 2, OIB: 54869825314 i 3. Milana Vukelića iz Gospića, Žakana Broza 2, OIB: 98860762472 koje zastupa punomoćnica Ana Bobinac, odvjetnica u Zagrebu, Ljudevita Gaja 22 protiv tuženika Sergija Mihića iz Karlobaga, Ulica Jerka Rukavine 10 s boravkom u Gospiću, Žakana Broza 2, OIB: 14953275414, radi predaje u posjed, nakon glavne i javne rasprave zaključene 25. kolovoza 2026. i nakon objave 24. rujna 2026.

presudio je:

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Nalaže se tuženiku Sergiju Mihiću, OIB: 14953275414, Ulica Jerka Rukavine 10, Karlobag, da tužiteljima Kristini Šimon Starčević, OIB: 21445282975, Žakana Broza 2, Gospić, Vidu Šariću, OIB: 54869825314, Žakana Broza 2, Gospić, Milanu Vukeliću, OIB: 98860762472, Žakana Broza 2, Gospić te ostalim suvlasnicima Caritas Gospičko-senjske biskupije, OIB: 89592175746, Ulica dr. Ante Starčevića 19, 53000 Gospić, Školska knjiga izdavaštvo, trgovina i usluge d.d., OIB: 38967655335, Masarykova ulica 28, Zagreb, Tomljenović Antoneli, OIB: 49605465982, Ulica Žakana Broza 2, Gospić, Jurjević Ivani, OIB: 49555959495, Lički Ribnik 109, Lički Ribnik, Gospić (ranije Katica Asić, OIB: 46328434619, Čanić Gaj 18, Gospić) i Mihić Guerrinu, OIB: 06582876515, Zagreb, Đorđićeva 8a, preda u suposjed slobodan od osoba i stvari zajednički dio nekretnine upisane u zk. ul. 8607 k.o. Gospić označene kao zkč.br. 3178 Gospić, Ulica dr. Ante Starčevića, Ulica Žakana Broza dvorište zgrada mješovite uporabe, Gospić, Ulica dr. Ante Starčevića 17, Gospić, Ulica Žakana Broza 2, 4 dvorište ukupne površine 1211 m², dvorište površine 385 m², zgrada mješovite uporabe, Gospić, Ulica dr. Ante Starčevića 17, Gospić, Ulica Žakana Broza 2, 4 površine 826 m², u naravi tavanski prostor desno koji se sastoji od hodnika korisne površine 7,80 m², wc a korisne površine 1,40 m², kuhinje/dnevnog boravka korisne površine 20,80 m², neiskorištenog tavana korisne površine 70,20 m² i terase nenatkrivene korisne površine 38,25 m² sve kako je prikazano u nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka Matije Kovačića, mag. ing. aedif., broj 55/25 iz studenoga 2025. koji čini sastavni dio presude i to u roku od 15 dana od donošenja prvostupanjske

presude te se nalaže tuženiku da tužiteljima naknadi ovom parnicom prouzročeni parnični trošak u s pripadajućom zateznom kamatom koja teče od dana presuđenja do isplate, sve u roku od 15 dana.“

Obrazloženje

1. Tužitelji Kristina Šimon Starčević, Vid Šarić, Milan Vukelić i Ante Perković podnijeli su 6. prosinca 2017. tužbu kojom zahtijevaju da se tuženika obveže da tužiteljima te Gradu Gospiću, Čačić Stjepanu i Mihić Guerrinu preda u suposjed tavanski prostor površine cca 60 m² i terasu površinu cca 20 m² koji se nalaze u nekretnini izgrađenoj na kčbr. 3178 k.o. Gospić, slobodan od osoba i stvari te da tužiteljima naknadi prouzročeni parnični trošak zajedno sa zateznim kamatama. U tužbi su naveli da su u zemljišnoj knjizi upisani kao suvlasnici zajedno s Gradom Gospićem, Čačić Stjepanom i Mihić Guerrinom te tuženikom i da je predmetna nekretnina kčbr. 3178 k.o. Gospić u naravi zgrada koja se sastoji od suterena, prizemlja, prvog i drugog kata i tavana. Tvrdi da je sporni tavan zajednički dio zgrade i da pripada svim suvlasnicima te da je tuženik 28. listopada 2017. bez znanja i suglasnosti ostalih suvlasnika promijenio vrata spornog desnog dijela tavanskog prostora i neovlašteno uzurpirao i ostalim suvlasnicima onemogućio suposjed te prema saznanjima tužitelja u tom dijelu tavana neovlašteno obavlja radove. Smatraju da je tuženik ovakvim postupanjem povrijedio pravo vlasništva ostalih vlasnika odnosno suvlasnika nekretnine pa predlažu da sud sukladno odredbama članaka 46., 57., 59. i 62. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima obveže tuženika na predaju u suposjed spornog prostora tužiteljima i ostalim vlasnicima predmetne nekretnine. Tužitelji su uz tužbu podnijeli prijedlog radi određivanja privremene mjere kojom će se zabraniti tuženiku kao protivniku osiguranja da provede promjene u spornom tavanskom prostoru. Uz tužbu tužitelji su dostavili izvadak iz zemljišne knjige od 13. studenog 2017., fotografije stubišta u predmetnoj zgradi, zapisnik o održanim sastancima stanara predmetne zgrade od 29. listopada 2017., 5. studenog 2017. i 16. studenog 2017.

2. Podneskom od 29. siječnja 2017. tužitelj Ante Perković povukao je tužbu i prijedlog za određivanje privremene mjere.

3. U odgovoru na tužbu tuženik nije osporio da je suvlasnik predmetne nekretnine te je naveo da mu je ista vraćena u postupku povrata nacionalizirane imovine temeljem rješenja Ureda državne uprave Ličko-senjske županije KLASA: UP/I-944-18/97-01/2020, URBROJ: 2125-05-01-04-12 od 21. svibnja 2004. kada je pripadajući dio predmetne nekretnine vraćen i njegovom bratu Guerrinu Mihiću te zajedno imaju 36,76% ukupnog stambeno-poslovnog prostora predmetne nekretnine. Ističe da su dio spornog tavanskog prostora kao stambeni prostor 35 godina koristili Mara i Zvonko Šuper koji su nakon pravomoćnosti odluke o povratu imovine sporni prostor 2004. predali tuženiku i njegovom bratu. Dakle, taj sporni tavanski prostor je još prije 35 godina prenamijenjen u stambeni prostor pa tuženik smatra da isti ne može biti zajednički prostor svih suvlasnika. Tuženik ne osporava da je održano nekoliko sastanaka stanara na kojima nije postignut dogovor niti je potpisan međuvlasnički ugovor pa smatra da je tužba tužitelja preuranjena. Ističe da suvlasnici svoje odnose žele riješiti mirnim putem te da tek manji broj suvlasnika, ovdje tužitelja pokazuju nestrpjenost i zahtijevaju sudsku zaštitu, a da je pritom potpuno upitan njihov pravni interes. Smatra da ovakav oblik pritiska manjeg dijela suvlasnika nije dobrodošao u

rješavanju međusobnih susjedskih odnosa. Tuženik ističe da je i Grad Gospić vlasnik predmetne nekretnine te da je predstavnik Grada zagovarao mirno rješenje nastalog spora i nije se protivio korištenju spornog tavanaskog prostora od strane tuženika. Tvrdi da su on i njegovi prednici pretrpjeli nepravdu nezakonitim oduzimanjem imovine te da je tužba tužitelja s moralnog osnova krajnje upitna. Zaključno, predlaže da sud odbaci tužbu i prijedlog za određivanje privremene mjere zbog nepostojanja pravnog interesa na strani tužitelja odnosno kao nepravodobne, podredno da odbije tužbeni zahtjev kao neosnovan. Uz odgovor na tužbu tuženik je dostavio rješenje Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji KLASA: UP/I-944-18/97-01/2020, URBROJ: 2125-05-01-04-12 od 21. svibnja 2004., skicu dvorišta površine 378 m², izjave Marije Šuper i račun za izradu i ugradnju trapeznog lima i prateće limarije društva Metali - B.F d.o.o.

4. Podneskom od 4. rujna 2018. tužitelji su osporili navode tuženika koji su u suprotnostima s navodima iz tužbe. Smatraju da iz navoda tuženika proizlazi da ne postoji sporazum suvlasnika temeljem kojeg bi tuženik kao jedan od suvlasnik crpio pravo zagrađivanja dijela tavana, pravo sprječavanja ostalih suvlasnika u pristupu pojedinog dijela tavana i pravo na poduzimanje radova bez saznanja i suglasnosti ostalih suvlasnika. Tvrdi da tuženik neosnovano svoj udio u vlasništvu izražava u postotku te da je dio spornog tavanaskog prostora prenamijenjen u stambeni prostor i da isti ne predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu. Tužitelji ne osporavaju navode tuženika da kao suvlasnici nisu potpisali međuvlasnički ugovor pa stoga smatraju kako je jasno da tuženik nema ovlast samovoljno određivati koliko tavanaskog prostora pripada kojem od suvlasnika niti ovlast sam određivati koji dio tavana u naravi pripada kojem od suvlasnika i na taj način svojatati dio zajedničkog prostora. Smatraju da je apsurdna tuženikova tvrdnja da podnošenje tužbe u ovoj pravnoj stvari nije dobro došlo u prilog kvalitetnog uređenja međususedskih odnosa budući da je upravo tuženik protivno volji ostalih suvlasnika zauzeo dio zajedničkog tavana, onemogućio ostale suvlasnike u posjedu svoje nekretnine, odbio svaku mogućnost mirnog rješenja spora i pristupio izvođenju radova i preinaci zajedničkog dijela nekretnine. Tužitelji smatraju da tuženik nije osporio navode tužbe da je bez znanja i suglasnosti ostalih suvlasnika promijenio vrata desnog dijela tavanaskog prostora, neovlašteno ga uzurpirao te ostalim suvlasnicima onemogućio suposjed pa stoga u cijelosti ustraju kod tužbenog zahtjeva i prijedloga za određivanje privremene mjere.

5. Rješenjem poslovni broj P-277/2017-14 od 13. ožujka 2019. utvrđeno je da je tužitelj Ante Perković povukao tužbu i prijedlog za donošenje privremene mjere.

6. Tuženik je u spis dostavio Ugovor o korištenju stana od 23. rujna 1968. i dopis trgovačkog poduzeća Visočica Gospić od 3. srpnja 1972.

7. Radi utvrđenja činjeničnog stanja proveden je dokaz saslušanjem stranaka i svjedoka Ante Perkovića, Marije Šuper, Slavena Stilinovića, Ivice Tomljenovića. Proveden je dokaz čitanjem i pregledavanjem materijalne dokumentacije koju su stranke dostavile u spis: Izvatka iz zemljišne knjige od 13. studenog 2017. (list 7-10 spisa), fotografije stubišta (list 10 i 11 spisa), zapisnika o održanim sastancima stanara zgrade (list 12-16 spisa), rješenja Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji KLASA: UP/I-944-18/97-01/2020, URBROJ: 2125-05-01-04-12 od 21. svibnja 2004., (list 33-35 spisa), izjave Marije Šuper (list 39 spisa), računa društva Metali B.F. d.o.o. od 8. prosinca 2017. (list 41 spisa), Ugovora o korištenju stana od 23. rujna 1968. (list 57-59 spisa), dopisa društva Visočica od 3. srpnja 1972. (list 62 spisa) i

elaborata o etažiranju stambene građevine izgrađene na kčbr. 3178 k.o. Gospić iz rujna 2007. (list 75-132 spisa). Proveden je očevid na licu mjesta na kčbr. 3178 k.o. Gospić u prisutnosti stalnog sudskog vještaka građevinske struke.

8. Sudski vještak Željko Kraljić je na licu mjesta utvrdio da je stambena zgrada izgrađena na čestici 3178 k.o. Gospić ima tri etaže te da je ukupno deset suvlasnika u istom zemljišnoknjižnom ulošku evidentirano u posebnim dijelovima nekretnine. Sporni prostor je u naravi tavan desno u kojem je u desnom dijelu uređen sanitarni čvor i kuhinja, a u lijevom dijelu je neiskorišteni tavan. Vještak je utvrdio da je predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena 30-ih godina prošlog stoljeća, točnije 1938. U pisanom nalazu i mišljenju sudski vještak naveo je da centralno stubište zgrade kao i tavanski prostor zgrade nedvojbeno spadaju u zajedničke dijelove zgrade odnosno njihova se namjena protivi isključivoj uporabi kao posebnog dijela nekretnine ili samo u korist određenog posebnog dijela nekretnine. Nad njima se uspostavlja trajno pravo korištenja svih vlasnika posebnih dijelova nekretnine kao zajedničkog dijela nekretnine. Sudski vještak utvrdio je da se predmetna nekretnina stambeno-poslovne namjene sastoji od četiri etaže: suterena, prizemlja, prvog kata i drugog kata. Tavanskom prostoru zgrade pristupa se s centralnog stubišta i to u dva krila tavana – lijevo i desno te je evidentno postojanje pomoćnih gospodarskih objekata u dvorištu zgrade koji nisu predmet vještačenja. Iz dostavljene dokumentacije u sudskom spisu vještak je utvrdio da su izvršena izdvojena etažiranja u dva navrata i to prema potvrdi od 8. studenog 2007. nadležnog Ureda državne uprave (list 99 i 100 spisa) o etažiranju dijela zgrade, u naravi četiri stana na drugom katu te prema potvrdi od 23. veljače 2018. nadležnog Grada Gospića (list 131 i 132 spisa) o samostalnim cjelinama, u naravi dva stana na prvom katu. Iz izvatka iz zemljišne knjige, zk. ul. 2301 k.o. Gospić evidentirano je uspostavljanje etažnog vlasništva za dijelove nekretnine na suvlasničke dijelove s neodređenim omjerom i to na ukupno 12 dijelova odnosno od E-1 do E-12 s naznakom da je redni broj 10 odnosno E-10 brisan iz zk. uložka. Sudski vještak utvrdio je da su dijelovi spornog tavanskog prostora uređeni na način da se u njima može stanovati. U tavanskom prostoru desno nalaze se kuhinja i dnevni boravak površine 20,80 m² i sanitarni čvor površine 1,40 m², a u tavanskom dijelu lijevo soba površine 15,96 m². Za zgradu je utvrđeno da je izgrađena 1930.-ih godina prošlog stoljeća, a uređenje tavana izvedeno je kasnije s time da se samo vrijeme uređenja ne može nedvojbeno utvrditi. Vještak je u nalazu naveo da nisu predloženi nikakvi dokumenti niti se iz službene dokumentacije i spisa može zaključiti da je prenamjena tavanskog prostora u stambeni dio zgrade izvršena legalno pa se po mišljenju sudskog vještaka ovakva ilegalna prenamjena protivi uporabi kao posebnog dijela nekretnine odnosno samo u korist posebnog dijela nekretnine. Sudski vještak je uz pisani nalaz i mišljenje priložio fotodokumentaciju (128-141 spisa), skicu tavanskog prostora u mjerilu 1:100 (list 153 i 154 spisa) te izračun korisnih površina tavanskog prostora (list 155).

8.1. Tužitelji nisu imali primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka dok je tuženik u svom očitovanju naveo da nije točan navod vještaka da se tavanski prostor ne koristi. Nadalje, da ne prihvaća zaključak vještaka da tavanski prostor predstavlja zajednički prostor zgrade te da nije jasan obračun tavanskog prostora. Osobito ne prihvaća navod vještaka da mu nisu predloženi nikakvi dokumenti budući da se u spisu nalaze računi za režije, a svjedokinja Marija Šuper na očevidu je pokazala stan koji je koristila tijekom perioda od 40 godina. Tuženik tvrdi da se radi o prostoru koji je samostalna uporabna cjelina i nije u vlasništvu tužitelja te da se samo zaključenjem međuvlasničkog ugovora

mogu urediti suvlasnički odnosi pa se ovaj sudski postupak ukazuje potpuno nepotrebnim te predlaže spor riješiti mirnim putem.

9. Uvidom u rješenje Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji KLASA: UP/I-944-18/97-01/2020, URBROJ: 2125-05-01-04-12 od 21. svibnja 2004 (list 33-35 spisa) utvrđeno je da se tim rješenjem poslovni prostori zgrade u Gospiću na adresi Dr. Ante Starčevića 17 koji se sastoje od suterena (mehanička radionica, skladište, kotlovnica i drvarnice) ukupne površine 738,97 m², prizemlja (skladište, porta, ulaz, stubište, skladište i trgovina tekstila) ukupne površine 712,27 m² i prvog kata (skladište i kancelarije i hodnik) ukupne površine 708,12 m² s pripadajućim zajedničkim dijelovima zgrade i zemljišta koje je u posjedu držala Visočica d.d. Gospić, daju u vlasništvo Borislavu Mihiću u 6/24 dijela, Guerrinu Mihiću u 3/24 dijela i Sergiju Mihiću u 2/24 dijela. Iz rješenja proizlazi da je obveznik naknade Grad Gospić kao pravna osoba u čijoj se imovini nalaze poslovni prostori. Iz obrazloženja navedenog rješenja proizlazi da su imenovani podnijeli zajednički zahtjev za naknadu oduzete imovine te vraćanje u vlasništvo poslovnih prostora koji su preneseni u društveno vlasništvo 8. prosinca 1959. nacionalizacijom najamno-stambene zgrade temeljem Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Službeni list“ FNRJ 52/1958.). U navedenom postupku utvrđeno je da su stanovi na drugom katu zgradu ostavljeni u vlasništvo Mihić Nikoli, Mihić Aleksandru i Mihić Matildi dok su poslovni prostori za koje se traži povrat uknjiženi kao društveno vlasništvo te je uknjiženo pravo vlasništvo za korist Grada Gospića. Nadalje, iz obrazloženja proizlazi da je pravo korištenja odnosno raspolaganja nacionaliziranim poslovnim prostorima pripadalo bivšoj Općini Gospić, a potom Gradu Gospiću kao pravnom sljedniku te da su prijašnji suvlasnici Aleksandar Mihić i Matilda Mihić umrli, a podnositelji zahtjeva su dokazali da su njihovi pravni sljednici. U postupku je utvrđeno da su podnositelji zahtjeva ovlašteni zahtijevati naknadu u smislu članka 9. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ 92/1996.) te da se Državno pravobraniteljstvo Ličko-senjske županije nije protivilo da se poslovni prostori vrate u vlasništvo podnositeljima zahtjeva. U postupku je utvrđeno da je navedene poslovne prostore koristila Visočica d.d., koja je 2004. napustila prostor. Navedeno rješenje postalo je pravomoćno i konačno 17. lipnja 2004.

10. Iz ugovora o korištenju stana (list 164-166 spisa) proizlazi da je isti zaključen između stambenog poduzeća Gospić i Ante Konjikovac iz Gospića 23. rujna 1968. te su istim stranke suglasno utvrdile da je rješenjem Trgovačkog društva Visočica od 10. rujna 1968. Anti Konjikovac dodijeljen stan u zgradi na adresi Maršala Tita 17 površine 21 m² te da stanar ima pravo koristiti ostale zajedničke prostorije u zgradi koje je do sklapanja ovog ugovora koristio.

11. Svjedok Ante Perković u svom iskazu naveo je da je upoznat s predmetnim postupkom te da je ranije i sam bio tužitelj, ali je tužbu povukao jer nije bio u potpunosti upućen u sve okolnosti. U predmetnoj zgradi živio je godinu dana, a iz stana se iselio prije četiri godine. Poznat mu je prostor koji je predmet postupka, a nalazi se na drugom katu, odnosno u potkrovlju. U taj prostor nikada nije ulazio. Jednom je pokušao pristupiti tavanskom prostoru radi postavljanja antene, ali je prostor bio zaključan pa je odustao. Nakon toga više nije pokušavao ući. Stan je kupio od g. Mihića kojeg je pokušao kontaktirati vezano uz pristup tavanu, ali ga nije uspio dobiti. Nema saznanja da je tuženik promijenio vrata desno na potkrovlju. Bio je prisutan na sastanku 5. studenog 2017. koji se odnosio na problematiku korištenja zgrade, odvoza smeća i

stambene pričuve. Na tom sastanku nije se raspravljalo o otvaranju ili zatvaranju tavanskih vrata. Nije bio prisutan na sastanku 16. studenog 2017. koji se odnosio na problematiku tavanskih vrata. Nadalje navodi da je potpisao bianco-punomoć odvjetnici Bobinac, misleći da je riječ o punomoći za sklapanje izvansudske nagodbe s g. Mihićem vezano uz korištenje tavanskih prostorija. Punomoć je potpisao jer je namjeravao prodati stan i nije želio uz stan ostaviti sudski spor. Ističe da je punomoć potpisao radi drugih stanara te da osobno nema interesa u predmetu niti koristi tavanski prostor. Nema saznanja tko koristi prostor u potkrovlju. Na kraju navodi da je na tavan pokušao ući lijevom stranom, gledano od stubišta, radi postavljanja antene, dok se s desne strane nalazi ulaz u garsonijeru u kojoj je ranije živjela obitelj Šuper.

12. Svjedok Ivica Šarić naveo je da živi u predmetnoj zgradi sa suprugom i djecom te da je stan u zgradi kupio dok je njegov sin Vid Šarić bio dijete. U vrijeme kada su kupili stan, u spornom tavanskom prostoru živjela je Marija Šuper sa suprugom i sinom. Svjedok navodi da se nije radilo o stanu, već o zajedničkom tavanskom prostoru koji nije bio adekvatan za stanovanje zbog čega je Grad Gospić obitelji Šuper dodijelio drugi stan. Dok je obitelj Šuper koristila prostor, ostali stanari su u njega nesmetano ulazili uz njezino dopuštenje, između ostalog radi čišćenja dimnjaka, sušenja rublja i pristupa antenama. Nakon njezina iseljenja, prema navodima svjedoka, ključeve je trebalo predati stanarima odnosno Grad Gospić ih je trebao imati na raspolaganju. Svjedok navodi da je Marija Šuper rekla da je ključ dala Gradu Gospiću odnosno da ga je dala tuženiku jer je ovaj tražio ključ zbog navodnog curenja uz obećanje da će ga vratiti što se nije dogodilo. Tavanski prostor ima dva ulaza, lijevi i desni. Lijevim ulazom i dalje se može pristupiti lijevom dijelu tavana, a ključ se nalazi kod predstavnika stanara i dostupan je stanarima koji ga zatraže. Desni dio tavana nije dostupan ostalim stanarima jer je, prema iskazu svjedoka, tuženik promijenio ulazna vrata i bravu te preuzeo posjed tog prostora tvrdeći da je prostor njegovo vlasništvo. Svjedok navodi da je osobno vidio radnike kako mijenjaju vrata nakon iseljenja obitelji Šuper, a nakon zamjene vrata stanari nisu dobili ključeve. Tuženik im je tom prilikom rekao da je to njegov prostor i da ga slobodno tuže. Svjedok navodi da su stanari provjeravali zemljišnoknjižno stanje kako bi utvrdili je li tuženik vlasnik spornog prostora te su utvrdili da nije, zbog čega smatraju da je tavanski prostor zajednički prostor svih stanara. Navodi i da su stanari s tuženikom održavali sastanke pokušavajući dogovoriti način korištenja tavana pri čemu se predlagalo da se pojedini dijelovi prostora podijele između tuženika, njegova brata i ostalih stanara. Svjedok posebno ističe da se u desni dio tavana nakon preuzimanja posjeda od strane tuženika više ne može pristupiti te da je tuženik ondje nastavio izvoditi građevinske radove. Prema njegovim navodima, vidio je radnike koji su došli izvoditi izolaterske i soboslikarske radove u tom prostoru. Također navodi da zbog nedostupnosti desnog dijela tavana stanari ne mogu pristupiti dimnjaku, a s terase predmetnog prostora dolazi do curenja vode u stan ispod. Svjedok tvrdi da je sporni prostor, prije nego što je tuženik preuzeo njegov posjed, bio dostupan i korišten od strane stanara, dok je nakon promjene vrata i brave desni dio tavana ostao isključivo u posjedu tuženika.

13. Svjedok Slaven Stilinović navodi da mu je poznato da je gđa. Šuper određeno vrijeme stanovala u predmetnom tavanskom prostoru te da je, zbog neadekvatnih uvjeta za stanovanje, zatražila i dobila drugi gradski stan na korištenje. Navodi da prostor nije imao odvod zbog čega se voda skupljala u posudama i potom iznosila, iako je prostor imao wc školjku, kuhinjski dio i štednjak. Ne zna kome je gđa.

Šuper predala ključ nakon iseljenja niti tko je nakon nje nastavio koristiti predmetni prostor. Ostaje u cijelosti kod svog ranijeg iskaza.

14. Svjedok Ivica Tomljenović navodi da je prvi put fizički pristupio spornom prostoru prilikom očevida te da ranija saznanja o tom prostoru ima prilikom sudjelovanja ispred Grada Gospića u pregovorima sa stanarima oko uvođenja stambene pričuve. Poznato mu je da su odnosi suvlasnika zgrade narušeni te da je Grad sudjelovao na sastancima stanara i predlagao uređenje dijela prostora za potrebe ostalih stanara. Ne zna tko je vlasnik spornog tavanskog prostora, niti tko je gđi. Šuper naložio da ključeve prostora preda Guerrinu Mihiću. U odnosu na sastanak stanara od 16.1 studenog 2017. navodi da Grad Gospić nije proveo dogovorene aktivnosti vezane uz uređenje drugog dijela tavana osim određenih radova na kanalizaciji. Također navodi da je postojao prijedlog međuvlasničkog ugovora koji Grad nije potpisao zbog saznanja o postupku povrata imovine. U dopunskom iskazu ostaje kod ranijeg iskaza, uz napomenu da mu nije poznato je li Grad Gospić još uvijek suvlasnik predmetne zgrade.

15. Svjedok Ljiljana Šarić navodi da je sa suprugom 2006. kupila stan u predmetnoj zgradi te da je u spornom tavanskom prostoru tada živjela obitelj Šuper. Prostor je bio u vrlo lošem i derutnom stanju, a svjedokinja navodi da je obitelj Šuper tamo živjela još nekoliko godina. Nakon njihova iseljenja, prema njezinim saznanjima, ključ je predan Gradu Gospiću od kojeg ga je, kako pretpostavlja, preuzeo njezin suprug. Stanari su nakon toga prema potrebi ulazili u prostor radi čišćenja dimnjaka i sušenja rublja, a u prostoru se nalazila i posuda centralnog grijanja za njihov stan te su izveli ventilaciju za napu. Navodi da su stanari određeno vrijeme nesmetano koristili prostor sve dok tuženik nije promijenio vrata i bravu nakon čega je njima i ostalim stanarima u potpunosti onemogućen pristup, a tuženik je na prigovore odgovorio da ga slobodno tuže.

16. Svjedok Marija Šuper navodi da je u spornom tavanskom prostoru živjela od 1970. do približno 2013. odnosno oko 40 godina. Koristila je sobu, kuhinju površine oko 27 m² i desni dio tavana i terasu dok je prostoriju preko koristio njezin sin. Navodi da su u prostoru imali centralno grijanje. Prema njezinom iskazu, ostali stanari nisu koristili dio tavana koji je ona koristila osim što je Ivana Vukelić povremeno dolazila sušiti rublje dok su stanari koristili lijevi dio tavana prema potrebi, a Milan Vukelić ondje je imao antenu. Nakon iseljenja zbog neadekvatnih uvjeta za život, navodi da je ključ ponudila Gradu Gospiću te su joj rekli da ga preda Guerrinu Mihiću kojem je ključ i ostao. Navodi da je osobno vidjela kada je tuženik promijenio vrata na prostoru te da je iz tog dijela tavana voda curila u prostorije ispod.

17. Tužiteljica Kristina Šimon Starčević u svom iskazu navela je da je vlasnica stana u predmetnoj zgradi na adresi Žakana Broza 2 u Gospiću te da se iznad drugog kata nalaze dva tavanska prostora. Sporni tavanski prostor nalazi se iznad stanova Milana Vukelića i Katice Asić. Zgrada je djelomično etažirana i sastoji se od suterena, dva kata i tavanskog prostora, a prema njezinim saznanjima sporni prostor nije evidentiran kao posebni dio zgrade. Navodi da je provjerom zemljišnih knjiga i druge dokumentacije utvrdila da sporni tavanski prostor nigdje nije uveden kao zaseban dio, zbog čega smatra da se radi o zajedničkom dijelu zgrade. Navodi da je sporni desni dio tavana ranije koristila Marija Šuper za stanovanje. Kada je tužiteljica doselila u zgradu, Marija Šuper još je nekoliko godina živjela u tom prostoru sa suprugom.

Tužiteljica je jednom prilikom ušla u prostor i vidjela kuhinjicu i hodnik koji vodi prema terasi. Navodi da su, dok je gđa. Šuper tamo živjela, stanari mogli pristupati tom prostoru te da tada nije bilo problema u vezi s korištenjem terase ili pristupom prostoru. Nakon iseljenja Marije Šuper, sporni prostor koristili su vlasnici stanova na drugom katu radi pristupa dimnjacima, a supruga Milana Vukelića koristila je prostor i za sušenje rublja. Na spornom dijelu nalaze se otvori za dva dimnjaka koji pripadaju stanovima na drugom katu, kao i antene, a prema navodima tužiteljice ne postoji drugi pristup tim dimnjacima i antenama osim kroz sporni dio tavana. Tužiteljica navodi da je u listopadu 2017. saznala da tuženik mijenja vrata na desnoj strani tavanaskog prostora i izvodi radove u tom dijelu. Ivica Šarić i Milan Vukelić obavijestili su je da su vidjeli tuženika kako mijenja vrata te da se iz prostora čuju zvukovi građevinskih radova. Nakon toga održan je sastanak stanara u stanu obitelji Vukelić na kojem su stanari pokušali razgovarati s tuženikom o tome zašto mijenja vrata i izvodi radove bez suglasnosti ostalih vlasnika. Prema iskazu tužiteljice, tuženik je na njihove prigovore odgovorio riječima da ga slobodno tuže. Navodi da je nakon toga u studenom 2017. održan sastanak na kojem je tuženik iznio prijedlog za podjelu tavanaskog prostora. Prema njegovom prijedlogu, njemu bi pripao desni dio tavana, njegovom bratu lijevi dio dok bi ostali stanari dobili središnji dio uz potrebu da sami probiju zid i naprave novi ulaz. Tužitelji i ostali stanari takav prijedlog nisu prihvatili jer su smatrali da je sporni prostor zajednički dio zgrade i da bi ga trebali zajednički koristiti. U vezi s tim bio je pripremljen i prijedlog međuvlasničkog ugovora, ali ga tuženik, njegov brat i Grad Gospić nisu potpisali. Prvotuziteljica posebno ističe da je prije promjene vrata sporni prostor bio dostupan stanarima dok im je nakon promjene vrata i brave pristup desnom dijelu tavana onemogućen. Navodi da se lijevom tavanaskim prostorom i dalje nesmetano koriste stanari kojima je potreban, a da ona ima ključ tog prostora. Prema njezinu iskazu, ranije se u lijevi dio ulazilo pomicanjem zasuna, a nakon što je saznala da brat tuženika kupuje vrata za taj prostor, stanari su postavili bravu kako bi se osiguralo da svi kojima je prostor potreban mogu u njega pristupiti. Tužiteljica navodi da je ključ desnog dijela tavana, dok je taj prostor koristila Marija Šuper, imala upravo gđa Šuper te da je nakon njezina iseljenja, prema njezinim saznanjima, ključ predala Guerrinu Mihiću radi obavljanja određenih popravaka. Nakon toga je tuženik preuzeo posjed spornog prostora i promijenio vrata. Tužiteljica navodi da je osobno vidjela promijenjena vrata, a da je nakon toga stanarima onemogućen pristup tom dijelu tavana. Ističe i da je sporni prostor važan zbog pristupa dimnjacima i antenama. Navodi da se jednom prilikom dimilo iz jednog dimnjaka, ali stanari nisu mogli pristupiti dimnjaku jer je tuženik već držao sporni dio tavana. Iako se osobno nije nalazila na mjestu tog događaja, o tome je bila upoznata. Također navodi da su stanari tuženika upozoravali da nije prihvatljivo da bez suglasnosti ostalih suvlasnika izvodi radove u zajedničkom prostoru. Prvotuziteljica navodi da joj osobno sporni desni dio tavana nije potreban za svakodnevno korištenje, već da joj je potreban lijevi dio, ali smatra da sporni prostor pripada svim suvlasnicima i da bi se trebao koristiti na način koji omogućava pristup svim stanarima. Cilj tužitelja je da se postigne dogovor o načinu zajedničkog korištenja tavanaskog prostora, a ne da ga koristi samo tuženik. Ostaje kod navoda da je prije listopada 2017. prostor bio dostupan stanarima dok je nakon promjene vrata od strane tuženika pristup desnom dijelu tavana ostalim stanarima onemogućen.

18. Tužitelj Milan Vukelić navodi da se u cijelosti pridružuje navodima prvotuziteljice te smatra da je sporni tavanaski prostor zajednički prostor svih suvlasnika koji treba služiti svojoj namjeni. U prostoru se nalaze dimnjaci koje je potrebno redovito

čistiti i održavati radi sprječavanja požara, kao i antene, dok krov prokišnjava, zbog čega je potrebno povremeno poduzimati hitne intervencije. Navodi da stanari nemaju ključ spornog dijela tavana te da zbog toga, osobito kada je tuženik odsutan, ne mogu pristupiti prostoru niti pravodobno obaviti potrebne radove. Ističe da je zbog takvih okolnosti i narušenih odnosa među suvlasnicima odselio iz stana iako je i dalje njegov vlasnik. Također navodi da je njegova antena pričvršćena za nosač te da je jednom prilikom utvrdio da mu je kabel antene presječen, a tuženik mu je priznao da ga je presjekao jer mu je smetao. Prisjeća se i događaja kada se zapalio dimnjak kada je zajedno s Vidom Šarićem zatvorio vratašca kako bi spriječio dotok kisika i moguće širenje požara.

19. Tužitelj Vid Šarić navodi da se pridružuje navodima prvotужiteljice i tužitelja Milana Vukelića te da je upoznat s problematikom korištenja spornog tavanaskog prostora. Navodi da su njegovi roditelji Ivica Šarić i Ljiljana Šarić sudjelovali na sastancima stanara koji su održavani radi rješavanja problema vezanih uz korištenje tavana.

20. Tuženik Sergije Mihić navodi da je predmetnu stambeno-poslovnu zgradu 1938. izgradio njegov djed sa svojim ortakom, svaki u polovici, te da je njegovoj obitelji polovica zgrade vraćena u postupku povrata oduzete imovine 2004. dok je druga polovica pripala Gradu Gospiću. Navodi da su on, njegov brat i stric nakon povrata 2004. ušli u posjed polovice zgrade, a da je on u posjed spornog tavanaskog prostora ušao 2014. odnosno prema drugom dijelu iskaza 2016. nakon što mu je brat predao ključ. Pritom navodi da je još 2014. zajedno s bratom ušao u prostor koji je tada koristila Marija Šuper, a koja im je predala ključ. Tuženik tvrdi da su tužitelji prije njega koristili različite dijelove zgrade i tavanaskog prostora, uključujući postavljanje opreme za grijanje i ventilacije, bez njegova pristanka. Navodi da njega nitko nije tražio dopuštenje za prolaz kroz desni dio tavana radi čišćenja dimnjaka. U odnosu na događaj s dimnjakom navodi da je došlo samo do dimljenja zbog negativnog pritiska nakon što je Vukelić zapalio peć, bez nastanka veće štete. Tuženik navodi da je nakon dolaska u zgradu od 2016. izvodio različite radove na održavanju i uređenju prostora, uključujući popravak krova zbog prokišnjava, zamjenu dotrajalih električnih vodova, uređenje i bojanje prostora, zamjenu sanitarija, prozora i vrata te druge radove. Ističe da se stanari sve do pokretanja ovog postupka nisu protivili tim radovima, već su mu uglavnom prigovarali zbog potrebe čišćenja. U listopadu 2017. promijenio je dotrajala vrata na spornom prostoru za koja navodi da su bila stara više od 70 godina i oštećena korištenjem od strane stanara. Tuženik smatra da mu sporni desni dio tavanaskog prostora pripada na temelju povrata oduzete imovine te da ima pravo na njegov isključivi posjed. Navodi da je njegov brat također dobio dio tavanaskog prostora, lijevo, gdje drži svoje stvari, a da su se njih dvojica međusobno dogovorili o podjeli prostora. Tvrdi da nije izvršio prenamjenu tavanaskog prostora niti je u njemu izgradio kupaonicu, već ga je samo uređivao i održavao. U odnosu na međuvlasnički ugovor, tuženik navodi da ga nije potpisao, kao ni njegov brat i Grad Gospić jer mu predloženi ugovor nije odgovarao, među ostalim zato što se nije slagao s time da prvotужiteljica bude predstavica suvlasnika. Predložio je da suvlasnici, pod zakonskim uvjetima, sklope međuvlasnički ugovor. U dopunskom iskazu ostaje kod svojih ranijih navoda te ponovno ističe da je sporni prostor u njegovom posjedu od povrata imovine i da svoje pravo na prostor temelji na rješenju o povratu.

21. Presudom Općinskog suda u Gospiću poslovni broj 7 P-277/2017-36 od 27. travnja 2020. naloženo je tuženiku da tužiteljima Kristini Šimon Starčević, Vidu Šariću i Milanu Vukeliću te ostalim suvlasnicima nekretnine preda u suposjed zajednički dio nekretnine u Gospiću, Žakana Broza 2 i to desni tavanski prostor koji se sastoji od hodnika, wc-a, kuhinje/dnevnog boravka, neiskorištenog tavana i nenatkrivene terase. Sud je utvrdio da su tužitelji i tuženik suvlasnici odnosno vlasnici posebnih dijelova predmetne stambeno-poslovne zgrade koji su povezani s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima na cijeloj nekretnini. Između stranaka bio je sporan način korištenja desnog dijela tavana. Na temelju građevinskog vještačenja sud je utvrdio da centralno stubište i tavanski prostor predstavljaju zajedničke dijelove zgrade te da njihova namjena nije takva da bi mogli predstavljati isključivi posebni dio nekog od suvlasnika. Sud je također utvrdio da je dio tavanskog prostora ranije bio uređen za stanovanje. U desnom dijelu nalaze se kuhinja s dnevnim boravkom površine 20,80 m² i sanitarni čvor površine 1,40 m² dok se u lijevom dijelu nalazi soba površine 15,96 m². Međutim, sud je utvrdio da ne postoji dokumentacija iz koje bi proizlazilo da je tavanski prostor zakonito prenamijenjen u stambeni prostor i izdvojen kao poseban dio nekretnine. Sud je kao nespornu činjenicu utvrdio da je tuženik od 2016. u posjedu spornog desnog dijela tavanskog prostora. Također je utvrđeno da je tuženik na tom dijelu tavana izvodio radove, uređivao prostor, mijenjao vrata i postavio vrata koja su omogućila da prostor drži pod isključivom kontrolom. Tuženik nije osporio da drži sporni prostor u posjedu, ali je tvrdio da na njega ima pravo na temelju povrata imovine njegovoj obitelji. Tvrdio je da mu je vraćeno 50 % zgrade te da sporni dio tavana pripada tom vraćenom dijelu. Sud, međutim, nije prihvatio stav tuženika da mu pripada isključivi posjed spornog tavanskog prostora. Utvrđeno je da je tuženik pravo suvlasništva na nekretnini stekao u postupku povrata oduzete imovine, ali da to samo po sebi ne znači da je stekao isključivo vlasništvo odnosno isključivi posjed desnog dijela tavana. Tavanski prostor, prema nalazu i mišljenju građevinskog vještaka, predstavlja zajednički dio zgrade. Sud je nadalje utvrdio da su ostali suvlasnici nakon što je tuženik preuzeo sporni prostor bili onemogućeni u njegovu korištenju i pristupu. Tuženik je držao ključeve postavljenih vrata te je na taj način ostalim suvlasnicima onemogućio dotadašnji način korištenja tavana. Time su tužitelji kao suvlasnici bili isključeni iz suposjeda zajedničkog dijela nekretnine. Činjenica da je tuženik ulagao u održavanje zgrade nije mu davala pravo da zajednički dio zgrade koristi isključivo za sebe i da druge suvlasnike isključi iz posjeda. Također, činjenica da tuženik nije potpisao međuvlasnički ugovor nije bila odlučna za zaključak suda o prirodi tavanskog prostora. Sud je posebno naglasio da tavanski prostor prema svojoj funkciji predstavlja zajednički dio zgrade neovisno o tome što su pojedini njegovi dijelovi fizički uređeni tako da se u njima može stanovati. Takvo uređenje samo po sebi ne pretvara zajednički dio u poseban dio nekretnine. Sud je primijenio odredbu članka 46. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojoj svaki suvlasnik glede cijele stvari može prema ostalim suvlasnicima postavljati zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva. Iz te odredbe proizlazi pravo svakog suvlasnika zahtijevati da mu se omogući suposjed zajedničkog dijela nekretnine. Na temelju svih provedenih dokaza sud je zaključio da je sporni desni tavanski prostor zajednički dio zgrade te da tuženik nema pravo na njegov isključivi posjed. Sud je utvrdio da je tuženik postavljanjem vrata i preuzimanjem ključeva faktično onemogućio ostale suvlasnike u korištenju i suposjedu tog prostora. Zbog toga su tužitelji ovlašteni zahtijevati da im tuženik preda sporni prostor u suposjed. Slijedom svega navedenog, sud je usvojio tužbeni zahtjev i naložio tuženiku da tužiteljima i ostalim suvlasnicima preda u suposjed slobodan od osoba i stvari desni tavanski prostor. Sud je time zauzeo stav da činjenica da je tuženik

suvlasnik zgrade i da je ulagao u njezino održavanje ne daje mu pravo da zajednički tavanski prostor prisvoji za isključivo korištenje. Istodobno, sud je utvrdio da se tavanski prostor ne može smatrati posebnim dijelom nekretnine samo zato što je njegov dio ranije bio uređen i korišten za stanovanje. Sud je odbio i prijedlog za određivanje privremene mjere kojom bi se tuženiku zabranili daljnji radovi na tavanskom prostoru. Iako je postojanje tražbine tužitelja učinjeno vjerojatnim, sud nije našao dovoljno dokaza da bi bez privremene mjere nastala nenadoknadiva šteta. Zaključno, sud je smatrao da je tuženik povrijedio prava ostalih suvlasnika time što ih je isključio iz suposjeda zajedničkog tavanskog prostora zbog čega je dužan omogućiti im njegov ponovni suposjed.

22. Županijski sud u Varaždinu je svojim rješenjem poslovni broj GŽ-232/2025-2 od 2. travnja 2025. prihvatio žalbu tuženika te ukinuo presudu Općinskog suda u Gospiću poslovni broj P-277/2017-36 od 27. travnja 2020. u odluci o glavnoj stvari i troškovima postupka, te predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Drugostupanjski sud je utvrdio da je predmet postupka zahtjev tužitelja kao suvlasnika zgrade za predaju u suposjed desnog dijela tavanskog prostora, uz tvrdnju da je riječ o zajedničkom dijelu zgrade koji je tuženik neovlašteno prisvojio. Županijski sud je naveo da prvostupanjski sud nije jasno utvrdio koji konkretni dio desnog tavanskog prostora tuženik drži u isključivom posjedu i u kojoj površini. Također, da prvostupanjski sud nije pravilno ocijenio provedeni očevid niti je u dovoljnoj mjeri obrazložio sadržaj i značaj nalaza i mišljenja građevinskog vještaka. Posebno je istaknuta proturječnost između zaključka da je tavanski prostor zajednički dio zgrade i činjenice da je dio tog prostora ranije bio uređen i korišten kao stan na temelju Ugovora o korištenju stana iz 1968. Drugostupanjski sud je naglasio da je prvostupanjski sud morao ocijeniti značaj rješenja o povratu nacionalizirane imovine iz 2004. kojim su tuženiku i njegovim pravnim prednicima vraćeni određeni dijelovi nekretnine, uključujući pripadajuće zajedničke dijelove zgrade. Također je utvrđeno da se odluka prvostupanjskog suda ne može temeljiti na međuvlasničkom ugovoru jer iz provedenih dokaza proizlazi da ga nisu potpisali svi suvlasnici, a takav ugovor se prema utvrđenju drugostupanjskog suda uopće ne nalazi u spisu. Županijski sud je pritom potvrdio pravilnost zaključka da činjenica što je Ante Perković povukao tužbu ne sprječava ostale tužitelje da kao suvlasnici zahtijevaju predaju zajedničkog dijela zgrade u suposjed i ostalim suvlasnicima. Međutim, prvostupanjski sud nije naveo odgovarajuću materijalnopравnu osnovu za takvu obvezu tuženika prema suvlasnicima koji nisu tužitelji. Drugostupanjski sud je podsjetio da prema članku 46. ZVDSP-a svaki suvlasnik glede cijele stvari može protiv svakoga postavljati zahtjeve koje može postaviti vlasnik stvari, dok prema člancima 161. i 162. ZVDSP-a mora dokazati svoje vlasništvo, posjed tuženika i dovoljno određeno opisati stvar čiju predaju zahtijeva. Istodobno, prema članku 163. ZVDSP-a tuženik može odbiti predaju ako dokaže da ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje predmetne stvari. Stoga je za odluku u ovom sporu ključno utvrditi je li sporni dio tavana zajednički dio nekretnine ili dio na kojem tuženik ima samostalno pravo na posjed. Županijski sud je dao uputu prvostupanjskom sudu da u ponovljenom postupku ponovno provede već izvedene dokaze, a osobito da provede očevid radi preciznog utvrđenja stvarnog stanja i granica dijela tavana koji tuženik drži u isključivom posjedu pri čemu je potrebno razlikovati nesporni dio koji odgovara prostoru koji je ranije bio korišten kao stan Konjikovca i obitelji Šuper od eventualnog drugog dijela tavanskog prostora koji tuženik drži u isključivom posjedu.

23. U ponovljenom postupku proveden je očevid u prisutnosti sudskog vještaka građevinske struke Matija Kovačić iz LETIS-ING d.o.o. radi utvrđenja stvarnog stanja tavanskog prostora, načina njegovog posjedovanja te radi utvrđenja predstavlja li predmetni prostor zajednički dio zgrade. Vještak je utvrdio da se predmetna zgrada poslovno-stambene namjene nalazi na kčbr. 3178 k.o. Gospić te da se tavanskom prostoru pristupa preko središnjeg stubišta na čijem se završetku nalaze zasebni ulazi u lijevi i desni tavanski prostor. Predmet vještačenja bio je desni tavanski prostor na čijem se ulazu nalaze PVC vrata koja vode u hodnik površine 7,80 m². Iz hodnika se s desne strane pristupa uređenom prostoru za stanovanje koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje s wc-om ukupne površine 22,20 m². S lijeve strane hodnika nalazi se neuređeni tavanski prostor površine 70,20 m² koji se prema nalazu trenutno koristi kao slikarski atelje. Hodnikom se ravno pristupa nenatkrivenoj terasi površine 38,25 m². Ukupna površina predmetnog desnog tavanskog prostora s terasom iznosi 138,45 m². Vještak je pregledom dokumentacije utvrdio da su za zgradu izrađeni etažni elaborati, ali da u njima tavanski prostor nije određen ni kao pripadak nekog posebnog dijela niti kao zasebno navedeni zajednički prostor. U važećem zemljišnoknjižnom ulošku evidentirano je 12 suvlasničkih dijelova s neodređenim omjerima pri čemu se u opisima tih posebnih dijelova također ne navodi tavanski prostor. Vještak je analizirao i Ugovor o korištenju stana od 23. rujna 1968. te utvrdio moguću poveznicu između površine tada dodijeljenog stana od 21,00 m² i današnjeg uređenog dijela tavana površine 22,20 m², ali je naglasio da iz samog ugovora nije moguće sa sigurnošću utvrditi na koji se točno dio zgrade ugovor odnosi. Na temelju pregleda dostupne dokumentacije i primjenjivih propisa vještak nije pronašao osnovu prema kojoj bi se predmetni tavanski prostor mogao smatrati pripadkom nekog posebnog dijela zgrade. Vještak smatra da se sporni tavanski prostor zajedno s terasom ima promatrati kao zajednički prostor svih suvlasnika, a ne kao pripadak posebnog dijela u vlasništvu tuženika.

23.1. Tužitelji su u očitovanju na nalaz i mišljenje u cijelosti prihvatili zaključke vještaka. Posebno su istaknuli da je vještak precizno utvrdio površinu i obuhvat spornog tavanskog prostora te da ukupna površina iznosi 138,45 m². Naglasili su da je prostor fizički zatvoren PVC vratima te da tuženik time onemogućuje ostalim suvlasnicima pristup tavanu i nenatkrivenoj terasi čime ih isključuje iz suposjeda zajedničkog dijela nekretnine. Tužitelji su naveli da je tuženik predmetni prostor bez pravnog temelja i bez suglasnosti ostalih suvlasnika preuredio i adaptirao za vlastite potrebe. Smatraju da takvo postupanje predstavlja protupravnu preinaku zajedničkog dijela zgrade te da im se, osim korištenja samog tavana, onemogućuje i pristup dijelovima zgrade potrebnima za njezino održavanje. Posebno su istaknuli da nalaz vještaka potvrđuje njihove ranije činjenične i pravne navode te da su njime otklonjeni nedostaci na koje je ukazao Županijski sud u svom rješenju.

23.2. Tuženik se, međutim, u cijelosti usprotivio zaključku vještaka da predmetni tavanski prostor predstavlja zajednički prostor svih suvlasnika. Kao bitan prigovor naveo je da vještak u svom nalazu nije uzeo u obzir Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“ 152/2024) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025. smatrajući da je taj propis relevantan za tehnička i druga pitanja koja su predmet ovog postupka.

23.3. Vještak je na primjedbe tuženika odgovorio da nakon pregleda dostupne dokumentacije i uzimajući u obzir primjenjive propise nije pronašao pravnu ni činjeničnu osnovu na temelju koje bi se tavanski prostor mogao smatrati pripadkom

nekog posebnog dijela zgrade. Posebno je naveo da odredba članka 18. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada uređuje pitanje zajedničkih dijelova zgrade na način koji je u bitnome jednak odredbi članka 3. ranije Uredbe o održavanju zgrada osobito u odnosu na zajedničke dijelove koji nisu uređeni međuvlasničkim ugovorom. Stoga je vještak zaključio da primjena novog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada ne mijenja njegova činjenična utvrđenja niti zaključak vještačenja. Vještak je izričito ostao u cijelosti kod svog ranijeg nalaza i mišljenja prema kojem sporni desni tavanski prostor s terasom nije moguće utvrditi kao pripadak posebnom dijelu zgrade, već ga treba promatrati kao zajednički prostor suvlasnika.

24. Predmet ovog spora je zahtjev tužitelja da se tuženiku naloži predaja u suposjed spornog desnog tavanskog prostora slobodnog od osoba i stvari, uz tvrdnju da navedeni prostor predstavlja zajednički dio zgrade koji pripada svim suvlasnicima te da ga tuženik bez pravne osnove drži u isključivom posjedu, čime tužitelje i ostale suvlasnike onemogućuje u izvršavanju njihovih prava glede zajedničkog dijela nekretnine.

25. Radi odlučivanja o osnovanosti tužbenog zahtjeva u ovom postupku bilo je potrebno utvrditi, prije svega, činjenični i pravni odnos stranaka prema predmetnom prostoru odnosno je li sporni desni tavanski prostor dio nekretnine koji pripada svim suvlasnicima kao zajednički dio zgrade, postoji li na strani tuženika pravo koje bi ga ovlašćivalo na njegovo isključivo posjedovanje, je li tuženik faktično isključio ostale suvlasnike iz dotadašnjeg načina korištenja prostora, ali i, što je za konačnu odluku od odlučnog značenja, jesu li tužitelji, kao samo neki od suvlasnika predmetne nekretnine, ovlašteni zahtijevati predaju cijelog spornog prostora u suposjed njima i ostalim suvlasnicima odnosno jesu li za takav zahtjev ispunjene pretpostavke prema pravilima koja uređuju ostvarivanje zahtjeva jednog suvlasnika glede cijele stvari i nedjeljive obveze s više vjerovnika.

26. Radi pravilnog i potpunog utvrđenja činjeničnog stanja sud je u ponovljenom postupku proveo dokaz uvidom i čitanjem materijalne dokumentacije koja se nalazi u spisu, saslušanjem stranaka i svjedoka te provođenjem očevida na licu mjesta uz sudjelovanje stalnog sudskog vještaka građevinske struke.

Sud je na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/1991., 91/1992., 58/1993., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 02/2007., 84/2008., 96/2008., 123/2008., 57/2011., 148/2011., 25/2013., 89/2014., 70/2019., 80/2022., 114/2022., 155/2023. i 146/2025. - dalje u tekstu: ZPP) utvrdio:

- da su tužitelji Kristina Šimon Starčević, Milan Vukelić i Vid Šarić suvlasnici odnosno vlasnici posebnih dijelova predmetne nekretnine;
- da je i tuženik Sergije Mihić suvlasnik odnosno vlasnik posebnog dijela predmetne nekretnine;
- da predmetni desni tavanski prostor nije u zemljišnim knjigama određen kao samostalan posebni dio nekretnine niti kao pripadak posebnog dijela;
- da je dio predmetnog prostora ranije desetljećima koristila obitelj Šuper za stanovanje;
- da činjenica takvog ranijeg korištenja nije dovela do dokazivanja stjecanja posebnog vlasništva na spornom prostoru;

- da je tuženik u određenom trenutku preuzeo faktični posjed spornog prostora i promijenio vrata i bravu;
- da nakon toga ostali suvlasnici nisu imali pristup desnom tavanskom prostoru;
- da među suvlasnicima nije sklopljen međuvlasnički ugovor kojim bi bilo uređeno isključivo pravo tuženika na korištenje predmetnog prostora;
- da iz rješenja o povratu imovine ne proizlazi da je tuženiku vraćeno isključivo vlasništvo na predmetnom desnom tavanskom prostoru;
- da su pored tužitelja i tuženika i druge osobe suvlasnici predmetne nekretnine;
- da tužitelji nisu dokazali da su od svih ostalih suvlasnika dobili ovlaštenje da za njih prime predmetni prostor u suposjed;
- da među suvlasnicima nije ugovorena niti je zakonom određena solidarnost glede predmetne činidbe.

27. Iz izvotka iz zemljišne knjige proizlazi da je predmetna nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi te da je na njoj uspostavljeno etažno vlasništvo na posebnim dijelovima nekretnine povezanim s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima cijele nekretnine. U zemljišnoknjižnim podacima evidentirano je više suvlasnika odnosno vlasnika posebnih dijelova nekretnine pri čemu se sporni tavanski prostor ne navodi kao samostalan posebni dio nekretnine niti kao pripadak pojedinom etažnom dijelu.

28. Nesporno je među strankama bilo da su tužitelji suvlasnici odnosno vlasnici posebnih dijelova predmetne nekretnine kao i da je tuženik suvlasnik predmetne nekretnine odnosno vlasnik posebnog dijela koji je povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom na cijeloj nekretnini.

29. Nespornim je također utvrđeno da je predmetna nekretnina u naravi stambeno-poslovna zgrada u kojoj postoje posebni dijelovi nekretnine, ali i zajednički dijelovi koji služe zgradi odnosno pojedinim posebnim dijelovima.

30. Iz rješenja Ureda državne uprave u Ličko-senjskoj županiji od 21. svibnja 2004. proizlazi da su u postupku naknade za oduzetu imovinu poslovni prostori predmetne zgrade vraćeni u suvlasništvo tuženiku, Borislavu Mihiću i Guerrinu Mihiću zajedno s pripadajućim zajedničkim dijelovima zgrade i zemljišta. Iz obrazloženja tog rješenja proizlazi da su predmet povrata bili određeni poslovni prostori koji su ranije bili nacionalizirani, a da su u vlasništvu drugih osoba ostavljeni određeni stanovi na drugom katu zgrade. Rješenje je postalo pravomoćno i konačno 17. lipnja 2004.

31. Nije sporno da je pravni položaj tuženika u odnosu na predmetnu nekretninu povezan s pravomoćnim rješenjem o povratu oduzete imovine, međutim, iz samog rješenja o povratu ne proizlazi da sporni tavanski prostor predstavlja samostalan posebni dio nekretnine koji pripada isključivo tuženiku.

32. Ugovor o korištenju stana od 23. rujna 1968. sud je cijenio u vezi s ostalim izvedenim dokazima. Iz navedenog ugovora proizlazi da je Anti Konjikovcu dodijeljen stan u predmetnoj zgradi površine 21 m² te da je imao pravo koristiti ostale zajedničke prostorije u zgradi koje je do sklapanja ugovora koristio. Međutim, iz samog ugovora nije moguće sa sigurnošću utvrditi da se stan površine 21 m² odnosi upravo na sadašnji desni tavanski prostor niti da je tim ugovorom predmetni tavanski prostor izdvojen kao poseban dio nekretnine. Stoga taj ugovor ne predstavlja dokaz o stjecanju posebnog vlasništva na spornom tavanskom prostoru.

33. Jednako tako, dopis trgovačkog poduzeća Visočica Gospić od 3. srpnja 1972. kao i ostala dokumentacija koja se odnosi na korištenje prostora u ranijem razdoblju, potvrđuju korištenje određenih prostora u zgradi za stanovanje, ali iz tih dokumenata ne proizlazi da je sporni prostor bio izdvojen kao poseban dio nekretnine niti da je tuženik na njemu stekao pravo vlasništva.

34. Sudski vještak građevinske struke Matija Kovačić, mag. ing. aedif. je nakon provedenog očevida precizno utvrdio stvarno stanje predmetnog tavanškog prostora, njegov položaj, površinu, način pristupa i postojeće stanje. Vještak je utvrdio da se predmetna stambeno-poslovna zgrada nalazi na kčbr. 3178 k.o. Gospić te da su za predmetnu zgradu izrađivani etažni elaborati, ali da sporni tavanški prostor u njima nije određen kao pripadak nekog posebnog dijela niti je posebno naveden kao zasebni zajednički prostor. U važećem zemljišnoknjižnom stanju evidentirano je više suvlasničkih dijelova s neodređenim omjerima pri čemu se u opisima posebnih dijelova ne navodi sporni tavanški prostor. Vještak je zaključio da sporni desni tavanški prostor zajedno s terasom treba promatrati kao zajednički prostor svih suvlasnika, a ne kao pripadak posebnog dijela u vlasništvu tuženika.

35. Sud je prihvatio činjenična utvrđenja vještaka u dijelu u kojem se odnose na stanje, površinu, položaj i povezanost predmetnog prostora s ostatkom zgrade, kao i činjenicu da sporni prostor nije evidentiran kao samostalan posebni dio ili pripadak nekog posebnog dijela.

36. U odnosu na iskaze stranaka i svjedoka sud je iste prihvatio kao vjerodostojne u dijelu u kojem su međusobno suglasni i u skladu s materijalnim dokazima osobito u pogledu činjenice da je sporni prostor dugi niz godina fizički postojao kao dio tavanškog prostora zgrade, da ga je obitelj Šuper koristila za stanovanje, da nakon njezina iseljenja među suvlasnicima nije postignut sporazum o isključivom korištenju prostora te da je tuženik naknadno promijenio vrata i bravu te time faktično preuzeo kontrolu nad prostorom.

37. Međutim, iz navedenih dokaza ne proizlazi da su tužitelji ovlašteni samostalno, bez posebnog ovlaštenja ostalih suvlasnika, zahtijevati predaju cijelog spornog tavanškog prostora u suposjed svim suvlasnicima.

38. Odredba članka 46. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 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., 81/2015. i 94/2017., dalje u tekstu: ZVDSP) propisuje da 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.

39. Dakle, suvlasnik glede cijele stvari ima određena ovlaštenja koja proizlaze iz njegova suvlasničkog prava. Međutim, kada zahtijeva predaju cijele stvari u posjed odnosno kada se zahtjev odnosi na takvu činidbu koja po svojoj prirodi nije djeljiva između pojedinih suvlasnika, njegovo pravo na samostalno ostvarivanje takvog zahtjeva nije neograničeno.

40. U konkretnom slučaju tužitelji traže da se tuženiku naloži da sporni desni tavanski prostor preda u suposjed njima, Kristini Šimon Starčević, Milanu Vukeliću i Vidu Šariću, te ostalim suvlasnicima predmetne nekretnine.

41. Dakle, predmet zahtjeva je predaja cijelog konkretnog prostora u zajednički suposjed svih osoba koje imaju suvlasnička prava na predmetnoj nekretnini.

42. Takva činidba po svojoj prirodi nije djeljiva na način da bi tuženik mogao pojedinom suvlasniku predati određeni fizički dio istog prostora, a drugome drugi dio, bez promjene same naravi tražene činidbe. Upravo zbog toga na takav zahtjev treba primijeniti pravila o nedjeljivim obvezama.

43. Odredba članka 64. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018., 126/2021., 114/2022., 156/2022., 155/2023. i 69/2026. - dalje u tekstu: ZOO) propisuje da kada u nedjeljivoj obvezi ima više vjerovnika među kojima nije ni ugovorena ni zakonom određena solidarnost, jedan vjerovnik može zahtijevati da dužnik ispuni obvezu njemu samo ako je ovlašten od ostalih vjerovnika da primi ispunjenje, a inače svaki vjerovnik može zahtijevati od dužnika da obvezu ispuni svim vjerovnicima zajedno, ili da je položi sudu ili javnom bilježniku.

44. Iz navedene odredbe proizlazi da u slučaju kada na strani vjerovnika postoji više osoba, a obveza je nedjeljiva, pojedini vjerovnik ne može bez ovlaštenja ostalih vjerovnika zahtijevati da dužnik ispuni cijelu nedjeljivu obvezu samo njemu.

45. U vezi s odredbom članka 46. stavka 2. ZVDSP-a to znači da pojedini suvlasnik može od trećega zahtijevati predaju cijele stvari u posjed samo prema obveznopravnim pravilima o nedjeljivim obvezama.

46. Prema tome, pojedini suvlasnik je ograničeno aktivno legitimiran na reivindikacijski zahtjev prema trećima budući da od istih može zahtijevati predaju stvari svim suvlasnicima u posjed ili predaju stvari samo njemu pod uvjetom da je od ostalih suvlasnika ovlašten da i za njih primi stvar u posjed prema obveznopravnim pravilima koja se primjenjuju kada u nedjeljivim obvezama ima više vjerovnika.

47. U situaciji kada tužitelji kao suvlasnici traže predaju u posjed spornog tavanskog prostora, isto su morali učiniti prema pravilima o nedjeljivim obvezama za sve suvlasnike zgrade u kojoj se nalazi sporni tavanski prostor. Pritom, nije sporno da tužitelji kao suvlasnici predmetne nekretnine imaju pravo zahtijevati zaštitu svojeg suvlasničkog prava, međutim, sadržaj i način ostvarivanja tog prava moraju biti usklađeni s posebnim pravilima koja uređuju odnose više suvlasnika kada se zahtjev odnosi na cijelu stvar odnosno na nedjeljivu činidbu.

48. U ovom postupku nije dokazano da su tužitelji od svih ostalih suvlasnika dobili ovlaštenje da u njihovo ime i za njihov račun od tuženika prime predmetni tavanski prostor u suposjed. Iz provedenih dokaza proizlazi da su suvlasnici predmetne nekretnine osim tužitelja i druge osobe, i to osobe navedene u samom tužbenom zahtjevu odnosno Caritas Gospičko-senjske biskupije, Školska knjiga izdavaštvo, trgovina i usluge d.d., Tomljenović Antonela, Jurjević Ivana i Mihić

Guerrino pri čemu je u odnosu na Katicu Asić navedeno da je ranije bila upisana kao vlasnica, a sada je u zemljišnoj knjizi upisana Jurjević Ivana.

49. Tijekom postupka tužitelji nisu dokazali da imaju ovlaštenje ostalih suvlasnika da u njihovo ime i za njihov račun prime od tuženika predmetni tavanski prostor u suposjed. Naprotiv, iz iskaza stranaka i svjedoka proizlazi da su između suvlasnika postojali nesuglasice upravo oko načina korištenja tavanskog prostora, da su održavani sastanci stanara, da je bilo pokušaja uređenja odnosa putem međuvlasničkog ugovora, ali da takav ugovor nije sklopljen odnosno da ga nisu potpisali svi suvlasnici. Dakle, iz provedenih dokaza proizlazi da ne postoji sporazum kojim bi tužitelji bili ovlašteni zastupati sve ostale suvlasnike u zahtjevu za predaju spornog tavanskog prostora

50. Također nije utvrđeno postojanje zakonske ili ugovorene solidarnosti među suvlasnicima koja bi tužiteljima omogućila da bez posebnog ovlaštenja ostalih suvlasnika zahtijevaju ispunjenje cijele nedjeljive obveze u njihovu korist. Naime, u postupku nije utvrđeno da je između suvlasnika ugovorena solidarnost niti da bi takva solidarnost bila određena posebnim zakonom.

51. Slijedom toga, pojedini suvlasnici ne mogu zahtijevati od tuženika da nedjeljivu činidbu izvrši na način da se predaja cijele stvari izvrši njima i ostalim suvlasnicima, a da pritom nisu dokazali da su od svih tih ostalih suvlasnika ovlašteni primiti ispunjenje.

52. U konkretnom slučaju tužitelji su morali tužbenim zahtjevom tražiti predaju u suposjed svim suvlasnicima zgrade u kojoj se nalazi sporni tavanski prostor uz postojanje odgovarajuće procesne pretpostavke za takvo zastupanje odnosno morali su dokazati da su od ostalih suvlasnika ovlašteni da prime ispunjenje i u njihovo ime.

53. Pravo suvlasnika da glede cijele stvari postavlja zahtjeve koje može postaviti vlasnik stvari ne znači da svaki pojedini suvlasnik može bez ovlaštenja ostalih suvlasnika zahtijevati da se cijela stvar preda u posjed samo njemu odnosno da on primi ispunjenje koje pripada svim suvlasnicima. Upravo suprotno, kada se radi o predaji cijele stvari, zakon izričito propisuje primjenu pravila o nedjeljivim obvezama.

54. Tužitelji nesporno imaju interes da im se omogući korištenje zajedničkih dijelova nekretnine, međutim, taj interes sam po sebi ne predstavlja ovlaštenje da bez suglasnosti ostalih suvlasnika prime predmetni prostor i za njih.

55. Stoga, imajući u vidu da tužitelji nisu dokazali da su ovlašteni od svih ostalih suvlasnika da u njihovo ime i za njihov račun prime predmetni tavanski prostor u suposjed niti su dokazali postojanje ugovorene ili zakonom određene solidarnosti među suvlasnicima, sud je primjenom članka 46. stavka 2. ZVDSP-a u vezi s člankom 64. stavkom 2. ZOO-a ocijenio tužbeni zahtjev neosnovanim te ga je u cijelosti odbio.

56. Pritom sud naglašava da ovakva odluka ne znači da tužitelji nemaju pravo na zaštitu svojih suvlasničkih prava, već samo da konkretno postavljeni zahtjev kojim troje od više suvlasnika zahtijeva predaju cijelog spornog prostora u suposjed njima i svim ostalim suvlasnicima, nije osnovan bez dokazanog ovlaštenja ostalih suvlasnika za primitak nedjeljive činidbe.

57. S obzirom da nisu uspjeli u sporu odbijen je i zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka sukladno članku 154 stavku 1 ZPP-a.

58. Tuženik nije zahtijevao naknadu troškova ovog postupka pa sud o tome nije ni odlučivao.

59. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci presude.

U Gospiću 24. rujna 2026.

Sudac:

Mirjana Kosanović

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, pisano, u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dna:

1. Odvjetnica Ana Bobinac, Zagreb, Ljudevita Gaja 22
2. Sergije Mihić, Karlobag, Ulica Jerka Rukavine 10

Broj zapisa: **9-3088d-9545e**

Kontrolni broj: **0f617-e06bb-bae24**

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 Gospiću** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.