

opis št. P- /2026

OBČINSKO SODIŠČE V PAZINU
Stalna služba v Poreču- Parenzo

PRAVNA ZADEVA:

OVERJEN PREVOD
S HRVAŠKEGA JEZIKA

TOŽEČA STRANKA: STAN d.o.o. za upravljanje rekreacijskih, Poreč, Pločinska 1,
OIS(OIB): 44374
Tožba
ki jo zastopa pooblaščenec odvetnik Dejvid Kazalac iz Poreča- Parenzo

TOŽENA STRANKA: 1. VESNA ŠMIT, OIS(OIB): 96250674281, Pijola 1, Červar Poreč,
52440 Poreč,
2. RENATA GORJANC, OIS(OIB): 83581334204, Zlatomajeva Pot 4,
4000 Kranj, Slovenija,
3. ANITA ZALETELI, OIS(OIB): 14308063961, Mleščeva 7A,
1295 Ivančna Gorica, Slovenija.

ZARADI: dajave,

V.3P: 1.500,00 evrov.

Splošno pooblastilo števila: Su-936/17
Petkrajno
Priloge



T O Ž B A

ODVETNIK

Dejvid Kazalac

Vukovarska 19, 52440 Poreč, pp 34

Tel: +385 (0)52 651 649

e-mail: dejvid.kazalac@yahoo.com

opr.št. P- /2026

OBBINSKO SODISBE V PAZINU
Stalna sluZba v Poreču- Parenzo

PRAVNA ZADEVA:

TOZEBA STRANKA: STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama, Poreč, Pionirska 1,
OIŠ(OIB): 44374442615,
ki jo zastopa pooblašćenec odvetnik Dejvid Kazalac iz Poreča- Parenzo

TOŽENA STRANKA: 1. VESNA ŠMIT, OIŠ(OIB): 06250614281, Pinjola 1, Červar Porat,
52440 Poreč,
2. RENATA GORJANC, OIŠ(OIB): 83581334204, Zlatnarjeva Pot 4,
4000 Kranj, Slovenija,
3. ANITA ZALETELJ, OIŠ(OIB): 14308063961, Mleščevo 7A,
1295 Ivančna Gorica, Slovenija.

ZARADI: dajatve.

V.S.P.: 1.500,00 evrov.

Splošno pooblastilo številka: Su-936/17.
Petkratno.
Priloge.

T O Ž B A

I. Tožnik je upravnik stanovanjske stavbe na naslovu Pinjola 1, Červar Porat, ki stoji na parc.br. 844 vpisana v zk.vl.št. 390 za K.O. Poreč- etažna knjiga, 3237480.

V skladu s 93. členom Zakona o lastninski pravici in drugih stvarnih pravicah (v nadaljevanju: ZL) upravnik, ne glede na to, ali ga imenujejo solastniki ali sodišče, upravlja z nepremičnino in skupno rezervo kot predstavnik vseh solastnikov, se pravi namesto njih, pri čemer v razmerju do tretjih oseb ne veljajo omejitve, ki mu jih nalaga pravni posel.

Glede upravljanja z nepremičnino je upravnik pooblaščen voditi postopke pred sodiščem ali drugimi organi v imenu vseh solastnikov nepremičnine, kar vključuje tudi pooblastilo, da za vodenje teh postopkov pooblasti strokovne zastopnike.

Tožnik kot upravnik stavbe na naslovu Pinjola 1, Červar Porat, ki stoji na parc.br. 844 vpisana v zk.vl.št. 390 za K.O. Poreč- etažna knjiga, 3237480, ta postopek vodi v imenu in za račun vseh solastnikov nepremičnine.

Dokaz: - e-izpisek iz zemljiške knjige,

- Medlastniška pogodba z dne 01.10.2013,

- Pogodba o upravljanju z nepremičnino številka 52-2022 z dne 01.03.2022,

II. Toženka ad1 je solastnica predmetne nepremičnine, in sicer: 20. Solastniški delež z nedoločenim razmerjem ETAŽNA LASTNINA (E-20) Dvosobno stanovanje št. 62205 v drugem nadstropju stavbe, površine 37,80 m², na načrtu označeno kot posamezni del "20".

Toženka ad2 je solastnica predmetne nepremičnine, in sicer: 21. Solastniški delež z nedoločenim razmerjem ETAŽNA LASTNINA (E-21) Dvosobno stanovanje št. 62204 v drugem nadstropju stavbe, površine 37,80 m², na načrtu označeno kot posamezni del "21".

Toženka ad3 je solastnica predmetne nepremičnine, in sicer: 22. Solastniški delež z nedoločenim razmerjem ETAŽNA LASTNINA (E-22) Dvosobno stanovanje št. 62203 v drugem nadstropju stavbe, površine 37,80 m², na načrtu označeno kot posamezni del "22".

Zgoraj omenjena stanovanja se nahajajo v 2. nadstropju predmetne nepremičnine.

Predmetna nepremičnina je etažna lastnina. Načrt posameznih delov stavbe je v zemljiškoknjižnem spisu naslovnega sodišča pod opr. št. Z-1068/93.

Dokaz: zk izpisek,

Načrt posameznih delov nepremičnine.

III. Tožnik je kot upravnik stavbe pregledal 2. nadstropje stavbe in ugotovil nepravilnosti na skupnih delih. Dostop do dela 2. nadstropja, kjer se nahajajo stanovanja toženca, je oviran z zaklenjenimi kovinskimi vrati. Za omenjenimi vrati je skupni hodnik, ki vodi do stanovanj toženca.

Opisana situacija je nezakonita.

Kovinska vrata so bila postavljena na primarno evakuacijsko pot, kar neposredno krši določbe Zakona o varstvu pred požarom. Določbe 10. člena Zakona o varstvu pred požarom določajo, da so lastniki, torej uporabniki stavbe in drugih nepremičnin ter prostorov, oziroma upravniki stavbe dolžni:

- zagotoviti izvajanje ukrepov, predpisanih s tem zakonom, po predpisih, sprejetih na podlagi tega zakona, in po drugih predpisih, načrtih, aktih in odločitvah s področja varstva pred požarom na njihovem območju in/ali lastnini,
- sprejeti ukrepe za zmanjšanje tveganja za nastanek in širjenje požara, ter ukrepe za izboljšanje stanja varstva pred požarom na lastni nepremičnini, pri čemer upoštevati ogroženost in stanje varstva pred požarom.

Določba 37. člena Zakona o varstvu pred požarom določa, da so *lastniki, oziroma uporabniki stavb, delov stavb in drugih nepremičnin ter prostorov oziroma upravniki stavb dolžni vzdrževati proste evakuacijske poti in ustrezno označene, ter dostop za gasilska vozila*. Iz načrta evakuacije za II. nadstropje predmetne stanovanjske stavbe je razvidno, da je namestitev opisanih kovinskih vrat onemogočila primarno prehodnost evakuacijske poti, s čimer je ogrožena varnost stanovanjske stavbe in onemogočena izvedba protipožarnih ukrepov.

Opisana situacija predstavlja tudi kršitev po določbah 63. člena Zakona o varstvu pred požarom.

Dokaz: fotografije s kraja dogodka,
ogled kraja dogodka s sodelovanjem geodetskega strokovnjaka,
kot pod I in II,
zaslišanje strank,
zaslišanje prič,
izpis iz Načrta posameznih delov stavbe za II. nadstropje s prikazom položaja (skica)
kovinskih vrat,
načrt evakuacije II. nadstropja stavbe.

Iz navedenih zakonskih določb Zakona o varstvu pred požarom izhaja dolžnost upravnika stavbe za izvajanje ukrepov varstva pred požarom. Tožnik je pred začetkom tega postopka tožencem poslal opozorilo, v katerem jih je pozval k odstranitvi postavljenih kovinskih vrat.

Toženci se na opozorilo niso odzvali niti so ukrepali.

Dokaz: opozorilo tožnika z dne 14.05.2025

IV. Poleg tega je hodnik skupni del stavbe in mora biti v skladu z 2. členom Medlastniške pogodbe z dne 1. oktobra 2013 vedno dostopen vsem solastnikom stavbe. Solastniki stavbe niso sprejeli posebnega sklepa, po katerem bi bili toženci pooblašteni, da ta del hodnika zaprejo in postanejo njegovi izključni lastniki.

Vse navedeno glede skupnih delov stavbe izhaja iz določb Medlastniške pogodbe, pa tudi iz določb Splošnih pogojev medsebojnih razmerij med lastniki, oziroma uporabniki posameznih delov stanovanjske stavbe v Červar Portu z dne 20.05.1993 v zadevi Z-1068/93 (etažni elaborat za predmetno stavbo).

Če bi solastniki s posebnim sklepom pooblastili tožence za zaprtje tega dela hodnika (česar niso storili), bi bilo to nezakonito, ker na evakuacijski poti ni dovoljeno postavljati ovir, v skladu z zakonskimi določbami, navedenimi pod točko III te tožbe.

Opisana zavora tistega dela skupnega hodnika neposredno krši določbe Zakona o varstvu pred požarom in ogroža varnost celotne stanovanjske stavbe, zato so ti posegi nezakoniti in ima tožnik kot upravnik stavbe pravico zahtevati njihovo odstranitev.

Tožnik je kot upravnik stavbe že sprožil postopek zoper dva solastnika predmetne nepremičnine zaradi odstranitve ovir (kovinska vrata in lesena vrata) v skupnem delu hodnika na 3. nadstropju predmetne stavbe, ki se pred naslovnim sodiščem vodi pod opr.št. P-193/2025. Predmetni postopek še ni zaključen, vendar sta tožena solastnika v zgoraj navedenem postopku ravnala po tožbi in odstranila ovire z evakuacijske poti, zato je upravnik dolžan na zahtevo solastnikov, ki so svojo obveznost izpolnili, ravnati enako tudi do ostalih solastnikov predmetne nepremičnine.

Dokaz: kot pod I, II in III

vpogled v spis naslovnega sodišča opr.št. P-193/2025

V. Glede na navedeno tožnik predlaga, da sodišče izda naslednjo

SODBO

I. Tožencem se nalaga, da solidarno odstranijo kovinska vrata z okvirjem, na nepremičnini parc.št. 844, vpisana v zk.vl.št. 390 za K.O. Poreč - etažna knjiga, 3237480, v naravi stavba na naslovu Pinjola 1, Červar Porat, v hodniku 2. nadstropja te stavbe, ki vodi do stanovanj toženca, ki so v Načrtu posameznih delov stavbe, ki se nahaja v sodnem spisu Z-1068/93 naslovnega sodišča, označeni kot posamezni del "20", "21" in "22", ki so na izpisku iz Načrta posameznih delov za II. nadstropje označeni z rdečo barvo, in da to storijo strokovno in kakovostno ter brez povzročitve škode na skupnih delih te stavbe, v roku 15 dni.

II. Tožencem se nalaga, da tožniku solidarno povrnejo stroške v skupno rezervo stanovanjske stavbe na naslovu Pinjola 1, Červar Porat, ki se nahaja na parc.št. 844, vpisani v zk.vl.št. 390 za K.O. Poreč - etažna knjiga, 3237480, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi ki tečejo od dneva objave te sodbe do končnega plačila, v roku 15 dni.

TOŽNIK
po pooblaščenju:

Dejvid

Digitalno
podpisal: Dejvid
Kazalac
Datum:

Kazalac

2026.05.18
11:28:13 +02'00'

V Poreču, 18. maja 2026

STROŠEK:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. sestava tožbe..... | 200,00 evrov |
| DDV 25%..... | 50,00 evrov |
| 2. sodna taksa za tožbo..... | 53,09 evrov |
| 3. sodna taksa za sodbo..... | 53,09 evrov |

ODVJETNIK
Dejvid Kazalac

Vekovška 12, 52440 Poreč, pp 34

Tel: +385 (0)51 551 542 Fax: +385 (0)51 541 539

Podpisana Jana Sirotić, z odločbo Županijskega sodišča v Pulju št. 4Su-1938/13 z dne 18/07/2022 imenovana sodna tolmačka za slovenski in angleški jezik, potrjujem, da se ta prevod popolnoma ujema z izvirnikom, ki je sestavljen v hrvaškem jeziku.

Buzet, 18.05.2026

Št. Ov.: 66/26



PRAVNA STVAR:

TUŽITELJ: STAN d.o.o. za upravljanje nekretnosti, Poreč, Plominška 1,

OIB: 14374442615,

zastupano po punomočniku odvjetniku Dejvidu Kazalcu iz Poreča - Parenzo.

TUŽENIK: 1. VESNA SMIT, OIB: 06250614281, Pinjola 1, Červar Poreč, 52440 Poreč,

2. RENATA GORJANC, OIB: 83381134204, Zlatarjeva Pot 4, 4000 Kranj,
Slovenija

3. ANITA ZALETELJ, OIB: 14308063961, Mileščevo 7A, 1295 Domžana Gorica,
Slovenija

RAD: čimbe.

V.P.S.: 1.500,00 evra.

Generalna pravica broj: Su-936/17,
Peterostruko
Prilozi

ODVJETNIK
Dejvid Kazalac

Vukovarska 19, 52440 Poreč, pp 34
Tel: +385 (0)52 651 649 Fax: +385 (0)52 645 020
e-mail: dejvid.kazalac@yahoo.com

posl.br. P- /2026

OPĆINSKI SUD U PAZINU
Stalna služba u Poreču- Parenzo

PRAVNA STVAR:

TUŽITELJ: STAN d.o.o. za upravljanje nekretninama, Poreč, Pionirska 1,
OIB: 44374442615,
zastupano po punomoćniku odvjetniku Dejvidu Kazalcu iz Poreča- Parenzo

TUŽENIK: 1. VESNA ŠMIT, OIB: 06250614281, Pinjola 1, Červar Porat, 52440 Poreč.
2. RENATA GORJANC, OIB: 83581334204, Zlatnarjeva Pot 4, 4000 Kranj,
Slovenija
3. ANITA ZALETELJ, OIB: 14308063961, Mleščevo 7A, 1295 Ivančna Gorica,
Slovenija.

RADI: činidbe.

V.P.S.: 1.500,00 eura.

Generalna punomoć broj: Su-936/17.
Peterostruko.
Prilozi.

T U Ž B A

I. Tužitelj je upravitelj stambene zgrade na adresi Pinjola 1, Červar Porat, koja se nalazi na k.č.br. 844 upisana u zk.ul.br. 390 za K.O. Poreč - etažna knjiga, 3237480.

Sukladno članku 93. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV), 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.

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.

Dokaz: - e-izvadak iz zemljišne knjige,

- Međuvlasnički ugovor od 01.10.2013.g.,

- Ugovor o upravljanju nekretninom broj 52-2022 od 01.03.2022.g.,

II. Tuženica ad1 je suvlasnica predmetne nekretnine i to: 20. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) Dvosobni stan br. 62205 na drugom katu zgrade, površine 37,80 m2 u planu označen kao posebni dio "20".

Tuženica ad2 je suvlasnica predmetne nekretnine i to: 21. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) Dvosobni stan br. 62204 na drugom katu zgrade, površine 37,80 m2 u planu označen kao posebni dio "21"

Tuženica ad3 je suvlasnica predmetne nekretnine i to: 22. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) Dvosobni stan br. 62203 na drugom katu zgrade, površine 37,80 m2 u planu označen kao posebni dio "22".

Navedeni stanovi se nalaze na 2. katu predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina je etažirana. Plan posebnih dijelova zgrade se nalazi u zemljišnoknjižnom spisu naslovnog suda pod posl.br. Z-1068/93.

Dokaz: zk izvadak,

Plan posebnih dijelova nekretnine.

III. Tužitelj kao upravitelj zgrade je izvršio pregled 2. kata zgrade te utvrdio nepravilnosti na zajedničkim dijelovima iste. Pristup dijelu 2. kata, a gdje se nalaze stanovi tuženika, prepriječen je zaključanim metalnim portunom. Iza navedenog portuna nalazi se zajednički hodnik koji vodi do stanova tuženika.

Opisano stanje je nezakonito.

Opisani metalni portun postavljen je na primarni evakuacijski put čime se izravno krše odredbe Zakona o zaštiti od požara. Odredbe članka 10. Zakona o zaštiti od požara propisuju da su vlasnici, odnosno korisnici građevina i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni:

- osigurati provedbu mjera propisanih ovim Zakonom, propisima donesenim na temelju ovoga Zakona te drugim propisima, planovima, aktima i odlukama iz zaštite od požara na njihovom području i/ili vlasništvu,

– poduzimati mjere za smanjenje opasnosti od nastanka i širenja požara, kao i mjera za unapređenje stanja zaštite od požara na svom vlasništvu uzimajući u obzir ugroženost i stanje zaštite od požara.

Odredba članka 37. Zakona o zaštiti od požara propisuje da su *vlasnici, odnosno korisnici građevina, građevinskih dijelova i drugih nekretnina te prostora, odnosno upravitelji zgrada dužni održavati slobodnima i propisno označenima evakuacijske putove, kao i pristupe vatrogasnim vozilima*. Iz plana evakuacije II. kata predmetne stambene zgrade jasno proizlazi da je postavljanjem opisanog metalnog portuna onemogućena prohodnost primarnog evakuacijskog puta, pa je time ugrožena sigurnost stambene zgrade i onemogućeno provođenje mjera protupožarne zaštite.

Opisano stanje predstavlja i prekršaj sukladno odredbama čl. 63. Zakona o zaštiti od požara.

Dokaz: slike lica mjesta,
očevid lica mjesta uz sudjelovanje vještaka geodetske struke,
kao pod I. i II.,
saslušanje stranaka,
saslušanje svjedoka,
izvadak iz Plana posebnih dijelova zgrade za II. kat sa prikazom pozicije (skicom)
metalnog portuna,
plan evakuacije II. kata zgrade.

Iz navedenih zakonskih odredbi Zakona o zaštiti od požara proizlazi dužnost provođenja mjera protupožarne zaštite od strane upravitelja zgrade. Tužitelj je, prije pokretanja ovog postupka, poslao tuženicima opomenu u kojoj ih je pozvao da uklone postavljeni metalni portun.

Tuženici se na dostavljenu opomenu nisu očitovali niti su postupili po opomeni.

Dokaz: opomena tužitelja od 14.05.2025. godine.

IV. Nadalje, hodnik je zajednički dio zgrade i on mora biti u svakom trenutku dostupan svim suvlasnicima zgrade, sukladno članku 2. Međuvlasničkog ugovora od 01.10.2013. godine. Suvlasnici zgrade nisu donijeli posebnu odluku prema kojoj bi tuženici bili ovlašteni zatvoriti taj dio hodnika te postati isključivi posjednici istog.

Sve navedeno glede zajedničkih dijelova zgrade proizlazi iz odredbi Međuvlasničkog ugovora, ali i iz odredbi Općih uvjeta o uzajamnim odnosima vlasnika odnosno korisnika posebnih dijela stambene zgrade u Červar Portu od 20.05.1993. godine u Z-1068/93 (etažni elaborat za predmetnu zgradu).

Da su suvlasnici i donijeli posebnu odluku prema kojoj bi tuženici bili ovlašteni zatvoriti taj dio hodnika (a što nisu) ista bi bila nezakonita jer nikakvo postavljanje prepreka na evakuacijski put nije dozvoljeno, a sukladno zakonskim odredbama navedenima pod točkom III. ove tužbe.

Opisanim zatvaranjem tog dijela zajedničkog hodnika izravno se krše odredbe Zakona o zaštiti od požara i ugrožava sigurnost cijele stambene zgrade, stoga su ti zahvati nezakoniti i tužitelj, kao upravitelj zgrade, ima pravo tražiti uklanjanje istih.

Tužitelj, kao upravitelj zgrade, je već pokrenuo postupak protiv dva suvlasnika predmetne nekretnine radi uklanjanja postavljenih prepreka (metalnog portuna i drvenih vrata) u zajedničkom dijelu hodnika 3. kata predmetne zgrade, a koji postupak se pred naslovnim sudom

vodi pod posl.br. P-193/2025. Predmetni postupak još nije okončan, no tuženi suvlasnici u navedenom postupku su postupili po tužbi i uklonili postavljene prepreke sa evakuacijskog puta, stoga postoji obveza upravitelja da na jednak način postupa i prema drugim suvlasnicima predmetne nekretnine, a na zahtjev suvlasnika koji su svoju obvezu ispunili.

Dokaz: kao pod I., II. i III.

uvid u ovosudni spis posl.br. P-193/2025

V. S obzirom na navedeno, tužitelj predlaže da naslovni sud donese sljedeću

PRESUDU

I. Nalaže se tuženicima da na nekretnini k.č.br. 844 upisana u zk.ul.br. 390 za K.O. Poreč-etažna knjiga, 3237480, u naravi zgrada na adresi Pinjola 1, Červar Porat, u hodniku 2. kata te zgrade koji vodi do stanova tuženika koji su u Planu posebnih dijelova zgrade koji se nalazi u ovosudnom spisu Z-1068/93, označeni kao posebni dio „20“, „21“ i „22“, solidarno uklone metalni portun sa okvirom, a koji je na izvatku iz Posebnih dijelova zgrade za II. kat označen crvenom bojom, i to na stručan i kvalitetan način te da ne uzrokuju štetu zajedničkim dijelovima te zgrade, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženicima da solidarno naknade tužitelju u sredstva pričuve stambene zgrade na adresi Pinjola 1, Červar Porat, koja se nalazi na k.č.br. 844 upisana u zk.ul.br. 390 za K.O. Poreč- etažna knjiga, 3237480, trošak ovog postupka sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana objave ove presude pa do konačne isplate, u roku od 15 dana.

TUŽITELJ

po punomoćniku:

**Dejvid
Kazalac**

Digitalno
potpisao:
Dejvid Kazalac
Datum:
2026.05.18
11:28:13 +02'00'

U Poreču, 18. svibnja 2026. godine.

TROŠAK:

1. sastav tužbe.....200,00 eura
PDV 25%.....50,00 eura
2. sudska pristojba na tužbu.....53,09 eura
3. sudska pristojba na presudu.....53,09 eura

