

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
Z a g r e b

Pravna stvar:

Predlagateljica: OŽANIĆ VIŠNJA, OIB: 01380262428, BOŠKOVIĆEVA BR. 18, ZAGREB,  
zastupana po odvjetnici Jeleni Kunac iz Zagreb, J. Hanuša 2.

Protivnici osiguranja: **1. ALAN HORVAT** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB:

43858171515

**2. IVO ŠODAN** iz Brela, Biskupa Biankovića 3, OIB: 41883339583

**3. DRAŽENKA ŠODAN** iz Brela, Biskupa Biankovića 3, OIB:  
55842094779

**4. BOŽIDAR RUSAN** iz Zagreba, Topolnica 1, OIB: 97214958297

**5. DARKO MARŽIĆ** iz Zagreba, Zelenjak 21, OIB: 93832061743

**6. JANDEL ROBERT, OIB: 41332952065, BOŠKOVIĆEVA  
ULICA 18, 10000 ZAGREB,**

**7. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**

**8. FRANE-GORAN ČARIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB:  
89585659832

**9. MARA ČARIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB:  
89330005289

**10. DARKO STILINOVIĆ** iz Zagreba, Masarykova ulica 25/1, OIB:  
26104893490

**11. DAJANA FURGALA** iz Zagreba, Ulica Ivana Dežmana 7, OIB:  
92229297712

**12. SVETLANA TARASOVA** iz Francuske, Saint-Cloud, Avenue des  
Vignes 16, OIB: 72419674148

**13. HELENA BUDIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB:  
34185407303

**14. TANJA TOPALOVIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB:  
56223040078

**15. GREGOR MIHALJEVIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB:  
71538141063,

**16. MIRJANA BROZOVIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB:  
01117873716,

**PRIJEDLOG ZA IZDAVANJE PRIVREMENE MJERE  
RADI OSIGURANJA NENOVČANE TRAŽBINE**

Punomoć pod A/  
Zk.izvadak pod B/

Rješenje pod C/  
 Ponudbeni troškovnik pod D/  
 Tužba s prilogima pod E/  
 Nalaz i mišljenje sudskog vještaka pod F/  
 Prikaz krova pod G/  
 Praksa H/

1x

---

I Predlagateljica je vlasnica nekretnine, točnije stana koji je u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu upisan kao: **19. Suvlasnički dio s neodređenim** omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) stan S2 **u potkrovlju** drugi lijevo koji se sastoji od dvije sobe, kupaonice, dnevnog boravka s kuhinjom i galerije, ukupne površine 88,96 m<sup>2</sup>, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom čitave kčbr. 7377, Boškovićeve ulica – Palmotićeva ulica, dvorište (površine 71 m<sup>2</sup>), zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Boškovićeve 18 (površine 382 m<sup>2</sup>), ukupne površine 453 m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul.br. 11640 k.o. Centar Novi.

*Dokaz: zk.izvadak.*

II Na zahtjev trgovačkog društva Deskon studio d.o.o., Boškovićeve 18, Zagreb, OIB: 70331410076, opunomoćenika suvlasnika zgrade Boškovićeve 18 Grad Zagreb, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode dana 3.6.2025. godine izdao je pod oznakom KLASA: UP/I-612-03/25/006/436 URBROJ: 251-14-02/006-25-3 Rješenje kojim se suvlasnicima zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18, izdaje odobrenje za zahvat sanacije pokrova stambeno-poslovne građevine na lokaciji Boškovićeve 18, Zagreb, k.č.br. 3655 k.o. Centar, prema tehničkoj dokumentaciji: „Sanacija krovnog pokrova (elaborat popravka nekonstrukcijskih elemenata)“, iz svibnja 2025. oznaka projekta: 51-25, koju je izradio dr.sc. Dean Čizmar, mag.ing.aedf iz trgovačkog društva Deskon studio d.o.o., Boškovićeve 18, Zagreb, OIB: 70331410076, koja prileži ovom rješenju i njegov je sastavni dio, a sve uz uvjete navedene pod točkom 1. navedenog rješenja, dok je pod točkom 2. istog rješenja istaknuto kako se izdavanje dozvole iz izreke 1. navedenog rješenja isključivo utvrđuje da su radnje stvak 1. izreke rješenja **u skladu s posebnim uvjetima zaštite** prema Zakonu odnosno mjerama zaštite i očuvanja kulturnog dobra, **a ne potvrđuje se da su ispunjeni drugi uvjeti propisani posebnim propisima za navedene radnje.**

*Dokaz: Rješenje Grada Zagreba, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode Klasa: UP/I-612-03/25-006/436 URBROJ: 251-14-02/006-25-3 od 3.06.2025. godine.*

III Radovi na krovu zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18, točnije zamjena postojećih eternit ploča limenim krovom izvode se prema Ponudbenom troškovniku-Troškovnik radova sanacije krova Boškovićeve 18, Zagreb koji troškovnik je izdan od strane Vrbanc promet d.o.o., Zagreb, Kriška 15, OIB: 26435301555 a na temelju Troškownika koji je identičan troškovniku „Sanacija krovnog pokrova (elaborat popravka nekonstrukcijskih elemenata)“, iz

svibnja 2025. oznaka projekta:51-25, koji je izradio dr.sc. Dean Čizmar, mag.ing.aedf iz trgovačkog društva Deskon studio d.o.o., Boškovićeve 18, Zagreb, OIB: 70331410076. Naime, trgovačko društvo Vrbanc promet d.o.o., Zagreb, Kriška 15, OIB: 26435301555 u ponudbenom troškovniku je samo iskazalo svoju cijenu radova koje radove je u Troškovniku sadržanom u: „Sanacija krovnog pokrova (elaborat popravka nekonstrukcijskih elemenata)“, iz svibnja 2025. oznaka projekta:51-25, predvidio i opisao dr.sc. Dean Čizmar, mag.ing.aedf. Predmetni ponudbeni troškovnik sadrži opis radove, količine radova i materijala te cijene radova i materijala.

Ugovor o izvođenju radova koji je u ime suvlasnika stanara zaključen sa trgovačkim društvom Vrbanc promet d.o.o., nikada nije predan na uvid predlagateljici.

U predmetnom troškovniku, u dijelu pod naslovom „3.KROVOPOKRIVAČKI RADOVI“ navedena je stavka postavljanja kontra letvi na strehi dvostrešnog krova prema sjeveru i strehi dvostrešnog krova prema zapadu u površini 125 m<sup>2</sup>, **a iste stavke nisu predviđene na jednostrešnom krovu prema Boškovićevoj odnosno Palmotićevoj ulici u površini 370 m<sup>2</sup>.** Navedeno ukazuje na činjenicu da je krov djelomično projektiran kao ventilirani, a djelomično kao neventilirani, a što je rizično i dugoročno neodrživo. Naime, u slučaju kada je kod dvostrešnog krova jedna strana ventilirana, a jedna neventilirana tada je sljeme, tj. prijelaz ventiliranog i neventiliranog krova, rizično i dugoročno neodrživo iz razloga što se na istom zadržava vlaga.

Kada se ispod **limenog krova nalazi stambeni ili drugi grijani prostor NUŽNO MORA ostati prostor za ventilaciju (zračni prostor koji omogućuje strujanje zraka od strehe prema sljemenu) jer u protivnom neizbježno dolazi do kondenzacije na limu, što uzrokuje pojavu vlage i pljesni, a vlaga i pljesan uzrokuju oštećenja toplinske izolacije i drvene konstrukcije.**

Propuštanjem postavljanja kontra letvi ispod limenog krova posljedično i neizbježno u stambenim prostorima ispod samog krova, tj. stanovima u potkrovlju dovodi do iznimno visokih temperatura u ljetnom dijelu godine, odnosno iznimno niskih temperatura u zimskim mjesecima godine.

Nužnost izvođenja radova postavljanja kontra letvi proizlazi i iz činjenice da upravo proizvođač limenog krova (PREFA HRVATSKA d.o.o.) koji se planira izvesti upućuje na postavljanje kontra letvi, odnosno na nužnost izvođenja zračnog prostora ukazuje i stalni sudski vještak kojeg je angažirala predlagateljica za potrebe ovog postupka.

U slučaju da se ne izvedu radovi postavljanja kontra letvi predlagateljica, kao i ostali vlasnici krovnih stanova trpit će tešku, odnosno teško nadoknadivu štetu obzirom bi se promijenilo postojeće stanje (sada eternit ploče omogućavaju ventiliranje, što bi bi postavljanjem limenog krova bilo onemogućeno) i na taj način izložilo opasnosti od stvaranja vlage i pljesni koje bi bilo teško ili nemoguće sanirati bez poduzimanja novih radova na krovu, a zdravlje osoba koje bi bile izložene pljesni i vlazi bilo bi ozbiljno narušeno. Tim više ukoliko se uzme u obzir činjenica da je predlagateljica osoba starije životne dobi, te je time osjetljivija i teže podnosi izloženost nepovoljnim uvjetima.

*Dokaz: ponudbeni troškovik Vrbanc promet d.o.o., podaci o perfa aluminiskim krovovima, službenim putem izvršiti uvid u službenu web stranicu: <https://www.prefa.hr/>.*

IV Predlagateljica se obratila predstavniku stanara i projektantu koji je izradio tehničku dokumentaciju „Sanacije krovnog pokrova“ iznoseći istima problematiku izvedbe i postavljanja limenog krova bez postavljanja kontra letvi, argumentirajući pri tome svoje stavove, a što istoj kao stručnoj osobi (predlagateljica je arhitektica po struci) nije nepoznato i ista ima jasnu predodžbu i znanja o način pravilnog i zakonitog izvođenja radova postavljanja limenog krova, tražeći pri tome da joj daju na uvid detalje krova, kao i dopunu tehničke dokumentacije, što su isti odbili uz paušalni navod kako postojeća tehnička dokumentacija sadrži sve potrebne elemente, a krovšte sve potrebne slojeve, a što ne odgovara činjeničnom stanju. Dean Čizmar i predstavnik suvlasnika -gospodin Gregor Mihaljević uporno odbijaju predlagateljici dostaviti svu dokumentaciju koja se odnosi na izmjenu krovšta i detalje krova, a na što predlagateljica kao suvlasnica stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18 svakako ima pravo.

Predlagateljica kao suvlasnica stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18 ima zakonsku obvezu plaćanja pričuve, a koju obvezu uredno i ispunjava. Novčana sredstva koja se uplaćuju na račun zajedničke pričuve predstavljaju novčana sredstva suvlasnika, stoga predlagateljica (kao i ostali suvlasnici) ima pravo biti upućena i dobiti sve potrebne obavijesti i dokumentaciju koja se odnosi na bilo kakve radove i zahvate na zajedničkim dijelovima stambene zgrade, a tim više što se takvi radovi i financiraju iz sredstava zajedničke pričuve.

Predlagateljčinina nenovčana tražbina odnosi napotraživanje na dostupnost dokumentacije temeljem koje se izvode radovi i traženje da se ista izradi sukladno pravilima struke, a potom i izvedu radovi temeljem tako izrađene projektne dokumentacije. Predlagateljica traži da se tehnička dokumentacija (tj.projekt) dopuni na način da se na **jednostrešno krovu prema Boškovićevoj odnosno Palmotićevoj ulici u površini 370 m<sup>2</sup> projektira i izvede postavljanje kontra letvi te da joj se ta projekta odnosno tehnička dokumentacija učini dostupnom.**

Predlagateljčinoj tražbini, tj. traženju da joj se učini dostupnim postojeća dokumentacija, odnosno da se ista ispravi na način sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske i pravilima struke proizlazi iz činjenice što sve odluke glede radova na krovštu donosi predstavnik stanara Gregor Mihaljević, iako je isti svjestan činjenice da je Aneks Međuvlasničkog ugovora suvlasnika navedene stambene zgrade, Klasa: 363-05/98-03/1850, Ur. broj: 251-319-01/01-25-8 od 12.06.2025. godine kojim Aneksom je izmijenjen je članak 7. stavak 1. Međuvlasničkog ugovora od 27. studenoga 2001. godine, kao i I., II. i III. aneks Međuvlasničkog ugovora, na način da je za predstavnika suvlasnika izabran Gregor Mihaljević, dok je za zamjenika predstavnika suvlasnika izabran Dean Čizmar, **ništetan i da se radi utvrđenja i proglašenja ništetnosti navedenog Anexa pred Naslovom vodi parnični postupak pod poslovnim brojem P-1/2026.**

Predlagateljčino traženje da joj se učini dostupnim postojeća dokumentacija, odnosno da se ista ispravi na način sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske i pravilima struke još je više izraženo i opravdano ukoliko se uzme u obzir da sve odluke glede radova na izmjeni cijelog krova donosi osoba čija je legitimacija upitna i o kojoj se vodi sudski postupak.

Pod pretpostavkom da se Aneks Međuvlasničkog ugovora suvlasnika navedene stambene zgrade, Klasa: 363-05/98-03/1850, Ur. broj: 251-319-01/01-25-8 od 12.06.2025. godine utvrdi ništavim, **sve odluke koje je donio i potpisao Gregor Mihaljević neće imati pravni učinak, a predlagateljica i ostali suvlasnici snosit će štetu nastalu takvim nezakonitim djelovanjem.**

Dean Čizmar kao projektant predložen je kao nadzor nad izvođenjem radova što je u izravnom sukobu interesa obzirom je isti zamjenik predstavnika suvlasnika te kao takav podržava i ne spori niti jednu odluku koji donese Gregor Mihaljević-nelagalni predstavnik suvlasnika. Unatoč činjenici da je u pravilu poželjno i praktično angažirati projektanta za nadzornog inženjera iz razloga što se na taj način omogućuje tumačenje i kontrola izvedbe projekta, no kako se u ovom slučaju projekt osporava i ukazuje na brojne stručne propuste u istom, to bi izbor gospodina Deana Čizmara kao nadzornog inženjer još više ukazao na sukob interesa.

*Dokaz: tužba s prilogima, priklop ovosudnog spisa P-1/2026.*

V U Rješenju Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode od dana 3.06.2025. godine izričito se navodi kako se odobrenjem iz stavka 1.izreke istog rješenja samo i isključivo utvrđuje kako su radnje iz stavaka 1.izreke istog rješenje u skladu s posebnim uvjetima zaštite prema Zakonu odnosno mjerama zaštite i očuvanja kulturnog dobra, a **ne potvrđuje se da su ispunjeni drugi uvjeti propisani posebnim propisima za navedene radnje.**

Predlagateljica ukazuje na činjenicu da je za izvođenje radova koji su navedeni u ponudbenom troškovniku prema kojem će se izvodi radovi (dostavlja se u privitku) **potrebno izraditi Glavni projekt iz razloga što se NE RADI kako to navodi i tvrdi gospodin Čizmar o sanaciji krova, već o izvođenju novog i drugačijeg krova, obzirom se postavljanjem limenog krova mijenja tehničko rješenje u skladu s kojim je građevina izgrađena.** Konačno, iz dostupne dokumentacije, tj. troškovnika iščitava se da se radi o zamjeni krovništva u površini od 350 m<sup>2</sup> te se za predmetne radove nikako ne može primjenjivati Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima. Sanacija krovništva podrazumijeva postupak obnove dotrajalih ili oštećenih dijelova krovništva, dok se u konkretnom slučaju radi o izmjeni cijelog krovništva na način da se **mijenja tehničko rješenje u skladu s kojim je građevina izgrađena.** U slučaju da se ne izmjeni projektna dokumentacija predlagateljici, ali i ostalim suvlasnicima prijete sankcije za poduzimanje građevinskih radova bez odgovarajuće dozvole, a što svakao predstavlja teško odnosno teško nadoknadivu štetu. Naime, u slučaju da nadležno tijelo (tj.građevinska inspekcija) utvrdi da za izvođenje radova na krovistu stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18 ne postoje potrebne dozvole (i projekti) doći će do obustave radova i zabrane daljnjeg izvođenja istih. Obzirom da se nadzor nad izvođenjem građevinskih radova od strane nadležnih tijela ne

najavljuje i isti nije moguće predvidjeti, to opravdano postoji bojazan i vjerojatnost da isti nadzor može biti obavljen nakon što se izvrši skidanje krovnog pokrova, te obzirom da ne postoje potrebne dozove za planirane radove, isti radovi budu obustavljeni dok se ne pribave potrebne dozvole, a koji protek vremena može uzrokovati nemalu materijalnu štetu jer će „otkriveno krovište“ biti izloženo padalinama i drugim vremenskim neprilikama, što može prouzročiti nemalu imovinsku štetu u potkrovnim stanovima.

VI Zaključno, Rješenje Gradskog ureda za zaštitu spomenika kulture i prirode izdano je za zahvat sanacije pokrova stambeno-polsovne građevine nalazeće na k.č.br.3655 k.o. Centar, a zgrada mješovite uporabe u Zagrebu, Boškovićeve 18 se nalazi na k.č.br.7377 k.o. Centar Novi. Stoga se postavlja pitanje, za koju je česticu i za koju zgradu izdano odobrenje iz navedenog rješenja.

*Dokaz: zk.izvadak.*

VII Predlagateljica je dokazala svoju nenovčanu tražbinu – zahtjev za predajom projektne dokumentacije, posebno detalja krova, te izmjenu postojeće dokumentacije na način da se u istoj predvidi i prikaže izrada krovišta na način da se postave kontra letve kojima će se omogućiti prilagodba slojeva krovnog sklopa osobito uvođenjem ventiliranog sloja, kako bi se osiguralo sigurno odvođenje vlage, spriječila oštećenja toplinske izolacije i drvene konstrukcije, a koja oštećenja mogu prouzročiti opasnost za higijenu i zdravlje korisnika, sve u skladu sa Zakonom o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24) i Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18, 86/18, 102/20), a sve iz razloga što predložena zamjena krovnog pokrova nije tehnički dovoljno razrađena niti dokazana te se kao takva ne može smatrati ispravnim rješenjem.

Obzirom na navedno i dostavljenu dokumentaciju za predmetni zahvat potrebno je izraditi cjelovito tehničko rješenje krovnog sklopa za cijeli krov koje će uključivati:

- definiranje nosive podloge u skladu sa sustavom odabranog pokrova (detaljno tehničko rješenje krovnog skopa)
- izvođenje ventiliranog sloja radi odvođenja vlage i na jednostrešnom krovu u površini od 370 m<sup>2</sup>
- detaljnu razradu kritičnih mjesta (streha, sljeme na jednostrestrešnom i dvostrešnom krovu)
- provjeru građevinske fizike (toplinska izolacija, kondenzacija i difuzija vodene pare) jer bez navedenog, nije moguće potvrditi trajnost i tehničku ispravnost predloženog rješenja, a predloženi zahvat u sadašnjem obliku dovodi do pojave kondenzacije, degradacije krovnog sklopa i opasnosti po zdravlje korisnika, a što predstavlja teško nadoknadivu odnosno nenadokandivu štetu,
- izradu novog troškovnika koji će obuhvaćati sve građevinske (izvedbene) stavke, te materijale i cijene istih.

*Dokaz: nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Gorana Rukavine, travanj 2026.*

VI Predlagateljica kao stručna osoba, po zanimanju arhitekt (sada u mirovini) ističe kako se ista ne protivi izvođenju radova i postizanju boljih i učinkovitijih rješenja za stambenu zgradu, no protivi se da se isti izvode protivno pravilima struke, paušalno i na način koji će u skorije vrijeme dovesti do teško nadoknadive štete, ugroze zdravlja i potrebom za ponovnim izvođenjem radova u cilju sanacije.

Osnovanost predlagateljinih navoda o manjkavostima u postojećem troškovniku i tehničkom rješenju zamjena odnosno rekonstrukcije pokrova ukazuje i činjenica da se i prije podnošenja ovog prijedloga za privremenu mjeru suvlasnike obavještava o izmjeni Ponudbenog troškovnika ( u kojoj izmjeni suvlasnici nisu sudjelovali), i to u dijelu točke 5. Limarski radovi, **na način da se svi elementi koji su predviđeni od pocinčanog lima zamjenjuju aluminijskim limom, a sve iz razloga što pocinčani lim i aluminij nisu kompatibilni, a za koje izmjene ne postoji nikakav dodatak Troškovniku.**

*Dokaz: e-mail korespondencija.*

VIII Slijedom prednjeg, a radi osiguranja nenovčane tražbine predlagateljice osiguranja, predlaže se da Naslov temeljem odredbi Ovršnog zakona, a po potrebi nakon održavanja ročišta za glavnu raspravu, donese slijedeću

### PRIVREMENU MJERU

-zabranjuje se **protivnicima osiguranja izvođenje bilo kakvih građevinskih radova na zahvatu sanacije pokrova zgrade mješovite uporabe u Zagrebu, Boškovićeve 18, nalazeće na zk.č.br. 7377 a upisanoj u zk.ul.br. 11640 k.o. Centar Novi, prema tehničkoj dokumentaciji „Sanacija krovnog pokrova (elaborat popravka nekonstrukcijskih elemenata)“ iz svibnja 2025. oznaka projekta:51-25, koju je izradio dr.sc. Dean Čizmar, mag.ing.aedf iz trgovačkog društva Deskon studio d.o.o., Boškovićeve 18, Zagreb, OIB: 70331410076, sve dok se predlagateljici osiguranja ne preda sva projektna dokumentacija izrađena po trgovačkom društvu Deskon studio d.o.o., Boškovićeve 18, Zagreb, OIB: 70331410076, a u kojoj dokumentaciji će se izvršiti izmjene na zahvatu sanacije pokrova na način da će se u projektnoj dokumentaciji definiraju nosive podloge u skladu sa sustavom odabranog pokrova, projektira zračni prostor koji omogućuje cirkuliranje zraka, detaljno razrade kritična mjesta-strhe i sljeme te provede i prikaže provjera građevinske fizike - toplinska izolacija, kondenzacija i difuzija vodene pare, te se sve detaljno iskaže u Troškovniku radova pri čemu se moraju iskazati svi radovi, količine i cijene istih.**

- zabrana se smatra provedenom danom dostave prijepisa ovog rješenja protivnicima osiguranja.

- ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja sudskog postupka koji će se pokrenuti pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, temeljem tužbe predlagatelja osiguranja protiv protivnika osiguranja.

U Zagrebu, 27. travnja 2026.

Vesna Ožanić, po:

Troškovi:

-sastav privremene mjere prema Tbr.11.t.1. OT

100 bodova =200,00 EUR

-PDV 25%

50,00 EUR

-sudska pristojba

50,00 EUR