

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.
Petrostruko.
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 postupi 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 tuženima 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 tuženima 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:

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