



Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
31000 Osijek
Stalna služba u Valpovu
Kralja P. Krešimira IV br. 3
31550 Valpovo

Poslovni broj: P-653/2026-11

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

Općinski sud u Osijeku, Stalna služba u Valpovu, po sucu Goranu Jokiću, u pravnoj stvari tužitelja Ranka Vonića iz Ladimirevaca, Đuke Maričića-Munje 79, OIB 34827895665, zastupanog po punomoćniku Ani Šutalo, odvjetnici u Valpovu, protiv tuženika maloljetnog Jakoba Glavašića iz Ladimirevaca, Đuke Maričića-Munje 77, OIB 82907289935, zastupanog po ocu i zakonskom zastupniku Dubravku Glavašiću iz Ladimirevaca, Đuke Maričića-Munje 77, OIB 55931680480, oba dalje zastupana po punomoćniku Luki Kuduzu, odvjetniku u Osijeku, radi ostvarenja susjedskih prava, nakon održane i zaključene glavne rasprave 7. rujna 2026. u nazočnosti punomoćnice tužitelja, zakonskog zastupnika tuženika i njihova punomoćnika, odlukom objavljenom 30. rujna 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Tuženik mlt. Jakov Glavašić, OIB 82907289935, Ladimirevci, Mlaka 77, dužan je u roku od 15 dana, radi uređenja fasada na obiteljskoj kući i pomoćnoj zgradi, sagrađenoj na kčbr. 48 – kuća broj 79, pomoćne zgrade i dvorište u ul. Đuke Maričića Munje, ukupne površine 1273 m², od čega 1044 m² dvorište, kuća 179 m² i pomoćna zgrada površine 50 m², upisanoj u zk. ul. 2975, k.o. Ladimirevci, dopustiti vlasniku te nekretnine tužitelju Ranku Voniću, OIB 34827895665, Ladimirevci, Mlaka 17, pristup na svoju nekretninu upisanu u zk. ul. 2169, k.o. Ladimireci, i to kčbr. 47, Đuke Maričića Munje 77, ukupne površine 2326 m², od čega kuća i gosp. zgrade 200 m², dvorište 500 m² i voćnjak 1626 m², u širini od 1 metra duž cijelog zida tužiteljeve kuće i pomoćnih prostorije prema svom dvorištu te trpjeti izvođenje potrebnih građevinskih radova na uređenju fasade, postavljanje skele, dovoz i odlaganje građevinskog

materijala, popravak žbuke, postavljanje izolacije, iskop zemlje i drugo, u trajanju od 10 radnih dana.

II. Tužitelji se obvezuju da čim prestane potreba za uporabom nekretnine tuženika istu dovesti u stanje u kojem se nalazila prije uporabe, a eventualno počinjenu štetu naknaditi po općim propisima o odgovornosti za štetu.

III. Nalaže se tuženiku maloljetnom Jakobu Glavašiću iz Ladimirevaca, Đuke Maričića-Munje 77, OIB 82907289935, naknaditi tužitelju Ranku Voniću iz Ladimirevaca, Đuke Maričića-Munje 79, OIB: 34827895665, troškove parničnog postupka u iznosu od 2.969,62 eur, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 30. rujna 2026. pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine, a koja referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, u roku od 15 dana.

IV. Odbija se tužitelj sa zahtjevom za naknadu troškova uplaćenih sudskih pristojbi za tužbu iznad priznatog iznosa od 32,20 eura do zatraženog iznosa od 66,45 eura i za sudsku pristojbu na žalbu protiv presude iznad priznatog iznosa od 66,45 eura do zatraženog iznosa od 132,90 eur, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je protiv tuženika podnio tužbu 21. svibnja 2024. radi ostvarenja susjedskih prava. U tužbi u bitnom navodi da ima prijeku potrebu urediti fasadu na kući i pomoćnih prostorijama, popravcima postojeće fasade, žbukanjem te postavljanjem termo i hidro izolacije, u dijelu koji graniči s nekretninom tuženika. Da bi mogao provesti opisane radove potrebno je da se na nekretnini tuženika postavi skela, omogući dovoz građevinskog materijala, iskop zemlje te samo postavljanje izolacije, a koji će radovi po procjeni tužitelja trajati najviše 30 dana. Tužitelj se obratio tuženiku sa zamolbom da mu omogući pristup na nekretninu tuženika radi izvođenja navedenih radova, ali tuženik je to odbio. Stoga ovom tužbom traži da sud naloži tuženiku da trpi da tužitelj na njegovoj nekretnini postavi skelu, odloži građevinski materijal, vrši iskop zemlje, a sve kako bi se proveli građevinski radovi uređenja fasade i postavljanja termo izolacije na stražnjem zidu nekretnine tužitelja koji zid graniči s nekretninom tuženika, u trajanju od 30 dana. Tužitelj se obvezao da će nekretninu tuženika dovesti u stanje u kojem se ista nalazila prije takvog čina trpljenja te da će tuženiku nadoknaditi svu štetu koja bude nastala. Ujedno traži da sud obveže tuženika da tužitelju nadoknadi troškove ovog postupka.

2. U odgovoru na tužbu tuženik ističe kako se u cijelosti protivi tužbi i tužbenom zahtjevu, jer iste smatra neosnovanima. Smatra da se u konkretnom slučaju ne radi o susjedskim pravima, kako to navodi tužitelj u tužbi, već ograničavanju tuženika u njegovom pravu vlasništva. Naime, kad bi bilo riječ o susjedskim pravima, tad bi tuženik zaista bio dužan trpiti da se dio njegove nekretnine koristi kroz određeni period radi izvođenja radova koji su nužni i korisni za nekretninu tužitelja. Međutim, u konkretnom slučaju, smatra da se zid nekretnine tužitelja na koji isti namjerava postaviti termo izolaciju, već nalazi na samoj međi između nekretnina stranaka te da bi postavljanjem termo izolacije na taj zid tužitelj povrijedio tuženikovo pravo vlasništva jer bi se tako postavljena termo izolacija nalazila u zračnom prostoru nekretnine tuženika. Dakle, smatra da bi na opisani način trajno bilo ograničeno pravo vlasništva tuženika, što nije smisao susjedskih prava koja podrazumijevaju samo privremeno korištenje tuđe nekretnine, u ovom slučaju, nekretnine tuženika, radi izvođenja radova na susjednoj nekretnini, u ovom slučaju, nekretnini tužitelja. Uz to naglašava da između najuže točke obiteljske kuće koja je sagrađena na nekretnini tuženika i zida kuće i pomoćnih prostorija tužitelja koje se nalaze na međi između dvaju nekretnina, jedva ima prostora da tuženik može proći sa svojim osobnim automobilom. Ukoliko bi se omogućilo tužitelju da na taj zid postavi termo izolaciju, tad bi taj prostor bio još uži, čime bi tuženik trajno bio onemogućen da kroz svoje dvorište prolazi raznim vozilima.

3. Tijekom postupka stranke su ostale kod tužbe, odnosno odgovora na tužbu. Tužitelj je nakon provedenog prometno strojarskog, građevinskog i geodetskog vještačenja, sukladno nalazima vještaka te promjenama koje su u međuvremenu nastale usklađivanjem Zemljišnih knjiga i Katastra kroz Bazu zemljišnoknjižnih podataka, uskladio točku I. tužbenog zahtjeva na ročištu održanom 23. rujna 2025. (str. 97-98 spisa) na način da je u bitnome uskladio podatke o označavanju nekretnina u zemljišnim knjigama te je precizirao da je tuženik dužan trpiti provođenje ranije opisanih radova tužitelja u trajanju od 10 radnih dana, a ne 30, kako je to prvobitno bio naznačio.

4. Sud je u dokaznom postupku proveo kombinirano vještačenje po ovlaštenim sudskim vještacima građevinske, geodetske i prometne struke, na okolnost nalazi li se sporni zid nekretnine tužitelja na samoj međi ili je od iste odmaknut, kolika bi bila debljina termo izolacije koju namjerava postaviti tužitelj na sporni zid, bi li postavljanjem takve termo izolacije tužitelj prešao među te bi li zadirao u pravo vlasništva tuženika i koliko, kao i na okolnost kolika je širina prolaza između najužih točaka objekata na nekretninama tužitelja i tuženika te utječe li takva širina na mogućnost prolaska tuženika različitim vozilima kroz svoje dvorište. Na okolnost samih planiranih radova, ograničenja koja već trpi tuženik i samih odnosa saslušane su parnične stranke te je na kraju dokaznog postupka izvršen uvid u dokumentaciju kako slijedi: u izvadak iz zemljišne knjige na str. 3-5 spisa, rukom pisano podnesci sa potvrdama o primitku na str. 13-17 spisa, potvrda o uplati na str. 26, obračun predujma za vanjsko uredovanje na str. 28-29, nalaz stalnog sudskog vještaka za cestovni promet i procjenu motornih vozila na str. 30-33, račun vještaka str. 34 i 35, nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka građevinske struke na str. 36-41 spisa, račun vještaka na str. 42, nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka geodetske struke na str. 43-64, račun vještaka na str. 65, račun vještaka na str. 70, potvrda o uplati na str. 83, preslika prometne dozvole

te ostale dokumentacije o vozilu Renault Trafic na str. 84-87 spisa, dopuna nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke na str. 93-95 spisa, odgovor na podnesak tužitelja odnosno očitovanje vještaka prometne struke na str. 100, dopuna nalaza vještaka geodetske struke na str. 101 -108 spisa.

4.1. Na temelju tako provedenog dokaznog postupka sud je 4. prosinca 2025. donio i objavio presudu broj: P-468/2024-30. Citiranom presudom u cijelosti je odbijen tužbeni zahtjev te je naloženo tužitelju da tuženiku nadoknadi troškove parničnog troška u iznosu od 3.019,66 eura. Na navedenu presudu pravovremeno je podnio žalbu tužitelj te je povodom žalbe tužitelja Županijski sud u Splitu rješenjem broj: GŽ-111/2026-3 od 16. travnja 2026. ukinuo prvostupanjsku presudu u cijelosti te je predmet vratio ovom sudu na ponovno suđenje.

4.2. Iz rješenja Županijskog suda u Splitu u bitnom proizlazi da je sud prvog stupnja prilikom donošenja naprijed navedene prvostupanjske presude imao pogrešan pravni pristup meritumu spora, jer nije na pravilan način primijenio materijalno pravo koje se odnosi na susjedska prava pa je stoga prvostupanjskom sudu naloženo da raspravi činjenično stanje sukladno odredbi čl. 100. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 39/09., 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17, dalje: ZVDS).

4.3. U ponovljenom postupku sud je sa strankama raspravio činjenično stanje sukladno uputi iz rješenja Županijskog suda u Splitu, s tim da su stranke ostale kod svojih ranijih navoda, odnosno tužitelj je tvrdio da se činjenični navodi iz tužbe odnose na zaštitu njegovih susjedskih prava, dok je tuženik tvrdio i dalje da se činjenični navodi ne odnose na susjedska prava, već na zadiranje u njegovo pravo vlasništva i trajno ograničavanje tog prava vlasništva. Tužitelj je na raspravi održanoj 3. srpnja 2026. u cilju mirnog rješenja spora predložio da je voljan sa stražnjeg zida svoje nekretnine u cijelosti ukloniti žbuku te skinuti još 5 cm cigle kako bi omogućio prostor potreban za postavljanje nove termo izolacijske fasade i kako bi na taj način što manje ograničavao tuženika u njegovim pravima te bi na taj način sa postavljanjem nove termo izolacijske fasade širina prolaza između stražnjeg zida nekretnine tužitelja i najuže točne na zidu nekretnine tuženika ostala ista kao i danas. Tužitelj je konkretizirao svoj prijedlog u podnesku zaprimljenom 25. kolovoza 2026. (str. 191-193 spisa). Međutim, tuženik nije prihvatio ni takav prijedlog pa je sud zaključio glavnu raspravu na ročištu održanom 7. rujna 2026., s tim da je u dokaznom postupku ponovno pročitana dokumentacija koja je pobliže opisana u točki 4. obrazloženja ove presude, a uz to je u dokaznom postupku izvršen i uvid u skicu koju je tužitelj dostavio (str. 193 spisa), a koja skica odgovora u cijelosti prijedlogu koji je istaknuo na glavnoj raspravi 3. srpnja 2026., odnosno u podnesku dostavljenom na spis 25. kolovoza 2026.

5. Predmet spora je uporaba nekretnine tuženika u okviru susjedskih prava radi izvođenja radova na nekretnini tužitelja vezanih za obnovu fasade i postavljanje termo izolacije na istu, a u okviru kojih je radova potrebno u određenom vremenskom razdoblju na nekretnini tuženika postaviti skelu, omogućiti dovoz građevinskog materijala te provesti određene iskope.

6. Među strankama nije sporna pasivna i aktivna legitimacija, jer su isti vlasnici predmetnih nekretnina i susjedi. Nije sporno niti da se na spornom zidu nekretnine tužitelja nalazi obična fasada koja je na nekim dijelovima oštećena uslijed dotrajalosti i vremenskih prilika.

7. Među strankama je sporno predstavlja li ono što je predmet tužbenog zahtjeva uopće susjedska prava ili je riječ o zadiranju tužitelja u tuženikovo pravo vlasništva na njegovoj nekretnini kroz ograničavanje tog prava vlasništva. Samim time, sporno je nalazi li se stražnji zid obiteljske kuće i pomoćnih prostorija sagrađenih na nekretnini tužitelja na samoj međi između nekretnina stranaka ili je od te međe udaljen i koliko. Sporno je kakvu će termo izolaciju, odnosno kolike debljine, tužitelj postaviti na sporni zid i je li bi postavljanjem takve termo izolacije došlo do zadiranja u nekretninu tuženika.

8. Iz dokumentacije pročitane u dokaznom postupku utvrđene su činjenice koje su među strankama nesporne i koje nisu bitne za razrješenje ovog spora, a koje se prije svega odnose na točnije označavanje predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama u trenutku podnošenja tužbe te kasnije nakon uspostave Baze zemljišno knjižnih podataka. Nesporno je da je tužitelj u tužbi pravilno označio predmetne nekretnine te da je na ročištu održanom 23. rujna 2025. uredio tužbeni zahtjev u pogledu označavanja tih nekretnina, u skladu sa uspostavljenom Bazom zemljišnoknjižnih podataka. Od ostale dokumentacije pročitane u dokaznom postupku potrebno je istaknuti skicu uređenja fasade koju je tužitelj dostavio na sudski spis uz podnesak od 25. kolovoza 2026., a iz koje je skice u cijelosti razvidna namjera tužitelja da fasadu na spornom zidu namjerava urediti na način da na najužem dijelu između stražnjeg zida svoje nekretnine i zida nekretnine u dvorištu tuženika za potrebe postavljanja fasade u dužni od 2,85 m i visini 1,55 m ukloni dio postojeće fasadne žbuke u dubini od 5 cm i na tako dobivenu površinu postavi predviđenu fasadnu ovojnicu iste debljine (5 cm), što znači da bi širina i na najužem dijelu ostala kao i do sada. Ostatak spornog zida tužitelj bi uredio na način da na postojeću žbuku postavi fasadnu ovojnicu debljine 5 cm, izuzev na površini gdje se nalazi tužiteljeva radiona, na koji bi dio postavio samo žbuku. Tužitelj je također voljan, prema svojim navodima, izvršiti završni sloj boje na fasadi u nijansi boje koju odabere tuženik, a sve kako bi se stražnji zid tužiteljeve nekretnine uklopio sa postojećim stanjem u dvorištu tuženika.

9. Iz Nalaza stalnog sudskog vještaka za cestovni promet i procjenu motornih vozila - Tihomira Lovrenčića, dipl. ing., od 12. veljače 2025. (str. 30-33 spisa), te iz dopune Nalaza kojom je vještak odgovorio na primjedbe tužitelja od 23. rujna 2025. (str. 100 spisa), utvrđeno je da se prema sadašnjem stanju nekretnina stranaka može uočiti da se prilikom prolaska vozila kroz dvorište tuženika, odnosno uski prolaz u dvorištu između obiteljske kuće tuženika i stražnjeg zida obiteljske kuće i pomoćnih prostorija tužitelja, vozač mora kretati vozilom s povećanim oprezom, da ne bi došlo do oštećenja vozila ili površine koja omogućava komotan prolazak. To stoga što je udaljenost u tome prolazu između zida navedenih objekata stranaka 2,46 metara, dok je širina osobnih automobila visoke klase 2,13 metara sa retrovizorima, širina kombija i lakih teretnih vozila sa retrovizorima je oko 2,3 metra, odnosno širina traktora i traktorskih prikolica je oko 2,0 metara. S obzirom da tuženik trenutno posjeduje vozilo Renault Trafic, proizveden 2011., čija je širina 1,904 metra, vještak je zaključio da

tuženik tim vozilom uz pažljivu vožnju može prolaziti kroz naprijed navedeni uski prolaz koji se nalazi u njegovom dvorištu između objekata sagrađenih na nekretninama stranaka.

10. Iz Nalaza stalnog sudskog vještaka geodetske struke Dinka Mikičića, mag.ing. geod.et geoinf., od 4. ožujka 2025. (str. 43-64 spisa) te dopune Nalaza od 25. rujna 2025. (str. 101-108 spisa), utvrđeno je da se sporni stražnji zid obiteljske kuće i pomoćnog objekta sagrađenog na nekretnini tužitelja, a na koji tužitelj namjerava postaviti termo izolaciju, nalazi na samoj međi između nekretnina stranaka. To stoga što je vještak naglasio da se međna linija između parcele 47 i 48 u vlasništvu stranaka, pruža od točke 5, koja predstavlja stražnji rub izgrađene stambene kuće tužitelja te se dalje produžuje do točaka 8, 9, 20, 21, 23, 24, 25 i 26, koje u naravi predstavljaju liniju izgrađenosti kuće u vlasništvu tužitelja Ranka Vonića, a sve prema skici mjerenja koja je sastavni dio Nalaza vještaka i koja se nalazi na str. 58 i 108 spisa. Oborinski oluci (rine) na kući tužitelja sa sporne strane do međe sa nekretninom tuženika, nalaze se na minimalnoj visini od 2,5 m (i više od toga) od kvote uređenog terena koji predstavlja betonski plato unutar parcele tuženika, što prema mišljenju vještaka ne smeta tuženiku. Najuža točka iznosi 2,42 metra u dvorištu tuženika između stražnjeg zida kuće i pomoćnih objekata nekretnine tužitelja koji se nalazi na samoj međi i zidanog ulaza i klupčice ili "cokla" koji se nalazi na stepeništu koje je natkriveno i kojim se ulazi u obiteljsku kuću tuženika. Ujedno najšira točka na tome prolazu iznosi 2,46 metara, a što je vještak prikazao i slikovno na fotografijama (str. 104-105 spisa).

11. Iz Nalaza stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo Struga-gradnja j.d.o.o., koji je zastupan po zakonskom zastupniku Ivici Strugačevcu od 28. veljače 2025. (str. 36-41 spisa) te iz dopune tog Nalaza od 19. svibnja 2025. (str. 93-95 spisa), utvrđeno je da je vještak utvrdio pregledom nekretnine da se sa unutarnje strane nekretnine tužitelja ne može postaviti fasadna ovojnica zbog toga što se u unutrašnjosti objekta nalazi uređena kupaonica i kuhinja te su na spornom zidu izvedene kompletne instalacije, kako vodovodne, tako i kanalizacijske i elektro instalacije. Moguće je izvesti fasadnu ovojnicu s vanjske strane zbog toplinske izolacije objekta i zadovoljavanja urednosti fasade objekta, pri čemu je za postavljanje takve fasade neophodno postaviti skelu u dvorištu tuženika širine 1 metar, s tim da bi radovi na postavljanju fasade trajali cca 10 dana. Vještak je mišljenja da bi se u smislu toplinske izolacije objekta ispoštovali svi uobičajeni standardi ako bi se stavila ovojnica debljine 8 cm plus ljepilo debljine 2 cm pa bi samim tim termo izolacija koja bi zadovoljavala sve uvjete izolacije objekta, iznosila u smislu debljine 10 cm. Za vrijeme dok bi bila postavljena skela radi izvođenja radova, tuženik ne bi mogao ulaziti u dvorište automobilima. Širina postojećeg oluka (rine) koji se već nalazi na spornom zidu je 33 cm, u razvijenom stanju ili 20 cm ako oluk nije razvijen. Ako bi se postavila termo izolacija debljine 10 cm, kako je vještak i naveo u svom Nalazu, te ako bi se na istu postavio nerazvijeni oluk širine 20 cm, sveukupna bi debljina tako postavljene izolacije i oluka bila 30 cm.

12. Sud u cijelosti prihvaća nalaze sva tri vještaka jer su isti izrađeni sukladno pravilima struke te su dani jasno i argumentirano. Stranke u bitnome nisu imale primjedbi na same nalaze, već su se bazirali na širinu prolaza u dvorištu tuženika na

najužem dijelu između sagrađenih objekata te samim tim kroz svoje prigovore ni na koji način nisu doveli u sumnju pravilnost danih nalaza.

13. Iz iskaza parničnih stranaka proizlazi da je tužitelj nekretninu na kojoj se nalazi obiteljska kuća kupio 2017. te da ju postupno uređuje, s obzirom da je riječ o starijem objektu koji je dotrajavao i u koji nije duže ulagano. Tužitelj namjerava obnoviti cjelokupnu fasadu na kući, kako sa sporne stražnje strane, tako i sa ulične strane te do svog dvorišta. Nije poduzeo radove na uređenju fasade na nespornim dijelovima, jer namjerava odjedanput poduzetim radovima urediti kompletnu fasadu na kući. U konačnici tužitelj je pokazao sa svoje strane dobru volju da se ovaj spor riješi mirnim putem te je i u svom iskazu istaknuo jedan od mogućih prijedloga uređenja fasade. Zakonski zastupnik tuženika nije pristao na prijedloge tužitelja, jer smatra da je svaki od tih prijedloga zadiranje u tuženikovo pravo vlasništva, s obzirom da je sporni zid građen na samoj međi. Naglasio je da na najužem dijelu između izgrađenih objekata već sad otežano prolazi motornim vozilima kroz svoje dvorište, a ako bi tužitelj postavio fasadu debljine kako je i rekao, tad bi mu bilo još teže prolaziti kroz dvorište. Osim garaže koja se nalazi u donjem dijelu dvorišta, zakonski zastupnik tuženika kroz dvorište mora prolaziti i zbog ispumpavanja septičke jame, dovoza drva za ogrjev... Sa stražnje strane dvorišta mogao bi ući vozilima za te potrebe, ali na tom dijelu ima vrt koji obrađuje te dok u istom rastu biljke, ne može se preko istih prolaziti, a kad nema biljaka, vrt je preoran pa i to otežava prolazak. Naglasio je da su predmetne nekretnine nekad bila jedinstvena čestica te da su tijekom godina iste podijeljene na dvije čestice, čime je smanjena njihova širina. Širina tuženikove čestice je oko 12,4 metara, a širina čestice tužitelja je čak i uža. Voljan je omogućiti tužitelju uređenje fasade, ali na način koji ne ograničava tuženika u prolazu kroz dvorište pa stoga predlaže da tužitelj postavi fasadu od tekućeg pluta.

13.1. Stranke su u naprijed navedenom dijelu iskazivale uvjerljivo svaka prema svojim uvjerenjima, pa sud njihove iskaze cijeni iskrenima, ali se samim navodima stranaka ne može u cijelosti prikloniti glede pravne ocjene samog tužbenog zahtjeva, a o čemu će više biti riječi u nastavku.

13.2. Sud nije cijenio posebno iskaz tužitelja u dijelu u kojem je isti naglasio da je postavljanje termo izolacije i uređenje fasade nužno zbog saniranja vlage u dnevnoj sobi, kuhinji i kupaonici, koje se nalaze u spornom dijelu nekretnine, jer tužitelj takve navode nije spominjao u samoj tužbi, niti tijekom postupka, već je iste po prvi put istaknuo u svom iskazu. Osim toga, građevinski vještak prilikom provedenog vještačenja nije utvrdio da bi postojala znatnija vlaga u tim prostorijama i da bi ista bila posljedica dotrajale ili neadekvatno izvedene fasade na spornom zidu nekretnine. Štoviše, niti tužitelj, a niti njegova punomoćnica prilikom samog očevida na licu mjesta, vještaku nisu skretali pozornost da bi bila prisutna izraženija vlaženja u tim prostorijama, već su naglašavali samo da je postavljanje izolacije potrebno zbog veće energetske učinkovitosti objekta koji je sad svrstan u energetske razred D. U preostalom dijelu iskazi nisu cijeljeni jer nisu bitni za razrješenje ovog spora.

14. Odredbom čl. 100. st. 1. ZVDSP-a propisano je da su susjedska prava ovlasti koje radi uzajamno obzirnoga izvršavanja prava vlasništva daju odredbe tog ili drugog zakona vlasniku nekretnine, ovlašćujući ga da u svezi s izvršavanjem svojeg

prava vlasništva zahtijeva od osobe koja je vlasnik druge nekretnine da ona u njegovu interesu trpi, propušta ili čini glede svoje nekretnine ono što je određeno zakonom. Susjedska prava dopušteno je izvršavati samo u mjeri i na način da se time što manje ograničava, opterećuje ili na drugi način uznemirava onoga tko treba nešto trpjeti, propustiti ili činiti, čl. 100. st. 3. ZVDSP. Prema odredbama čl. 107. ZVSDP-a vlasnik nekretnine na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njezinu uporabu ili korištenje može privremeno uporabiti tuđe zemljište radi izvođenja radova, postavljanja skele i sl., ako se to na drugi način ne može izvesti, s tim da je dužan nekretninu, čim prestane potreba za takvu uporabu, dovesti u stanje u kojem se nalazila prije toga, a počinjenu štetu dužan je naknaditi po općim propisima o odgovornosti za štetu.

15. Nakon ovako provedenog dokaznog postupka, te savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, u skladu sa čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 155/23; dalje ZPP), a na temelju rezultata cjelokupnog postupka i primjene citiranih odredbi, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan.

16. Tijekom postupka je nesporno utvrđeno da se sporni zid nekretnine tužitelja na koji isti namjerava postaviti termo izolacijsku fasadu nalazi na samoj međi između nekretnina stranaka. U takvim okolnostima tužitelj nema nikakvu drugu mogućnost izvesti potrebne građevinske radove u vidu skidanja postojeće dotrajale žbuke i postavljanja nove termo izolacijske fasade, a bez da koristi dio nekretnine tuženika radi obavljanja tih nužnih radova. Ti su radovi nužni radi osiguranja funkcionalnosti nekretnine tužitelja i povećanja energetske učinkovitosti same nekretnine tužitelja, ali su korisni i za samoga tuženika u smislu da uređenjem spornog zida tuženik dobiva estetski prihvatljiviji izgled koji je koristan za njegovu nekretninu, s obzirom da iz svog dvorišta upravo gleda na sporni zid. Tužitelj je jasno nakon ukidajuće odluke u podnesku koji je zaprimljen 25. kolovoza 2026. definirao radove koje namjerava poduzeti, dostavio je skicu iz koje nedvojbeno proizlazi da tim radovima u konačnici neće narušiti ni u kom smislu postojeće stanje stvari, jer će i novo postavljena fasada ustvari biti iste debljine nakon završetka radova kakve je debljine i sada, s tim da je čak ostavio mogućnost izbora tuženiku da bira nijansu u kojoj će obojiti završni sloj, a sve kako bi estetski omogućio tuženiku da se taj zid po završetku radova uklopi sa njegovom nekretninom.

17. Planiranim radovima tužitelj ne zadire u tuženikovo pravo vlasništva te se u konkretnom slučaju ne može govoriti o građenju na tuđem zemljištu ili prekoračenju međe, već o čistoj primjeni odredbi ZVDSP-a o susjedskim pravima. To iz razloga što u opisanom slučaju uređenje fasade na spornome zidu predstavlja pravo tužitelja da poduzme nužne radove radi uređenja svoje nekretnine i to privremenom upotrebom susjednog zemljišta u vlasništvu tuženika, a sve radi postavljanja skele, dovoza i odlaganja građevinskog materijala, popravka žbuke, postavljanja izolacije, iskopa zemlje i drugih građevinskih radova u trajanju od 10 radnih dana. Iz tog jasno proizlazi da je u tužbenome zahtjevu tužitelj upotrebu dijela nekretnine tuženika radi izvođenja opisanih radova ograničio na trajanje od 10 dana, čime je ostvarena i pretpostavka da je trpljenje tuženika jasno vremenski određeno, a tužitelj se je jasno obvezao da će vratiti nekretninu tuženika nakon izvedenih radova u stanje u kakvom je i zatekao te

da će tuženiku nadoknaditi svu nastalu štetu. Stoga, slijedom svega navedenoga, sud izvodi zaključak da su u cijelosti ostvarene pretpostavke iz čl. 107. ZVDSP-a za uporabu dijela nekretnine tuženika radi izvođenja radova uređenja fasade na spornom zidu nekretnine tužitelja pa je stoga i odlučeno kao pod točkama I. i II. Izreke Presude.

18. Odluka o trošku parničnog postupka temelji se na čl. 154. st 1. i čl. 155. ZPP-a, s tim da su troškovi odmjereni sukladno Tarifi o nagradama i naknadama troškova za rad odvjetnika, "Narodne novine" broj: 138/2023 i 107/2025, dalje Tarifa sukladno vrijednosti predmeta spora. Tužitelju, koji je u cijelosti uspio u ovom sporu priznati su troškovi zastupanja po punomoćniku odvjetniku koji su po ocjeni ovog Suda bili nužni za uspjeh i to kako slijedi:

- iznos od 200,00 eura za sastav tužbe, a što je u skladu s Tbr. 7. točka 1. Tarife,
- iznos od po 200,00 eura za zastupanje na svakom od 7 ročišta, koja su održana 20. prosinca 2024., 10. siječnja 2025., 30. siječnja 2025., 23. rujna 2025., 7. studenog 2025., 3. srpnja 2026. i 7. rujna 2026., što iznosi za 7 ročišta ukupno 1.400,00 eura, a što je u skladu s Tbr. 9. točka 1. Tarife

- iznos od 200,00 eura za sastav obrazloženog podneska od 25. kolovoza 2026., jer se u istom tužitelj izjasnio o prijedlogu na koji način konkretno namjerava urediti fasadu, a sve u cilju mirnog rješenja spora, a što je u skladu s Tbr. 8. točka 1. Tarife,

- iznos od 250,00 eura za sastav žalbe protiv presude s kojom je žalbom (od 19. prosinca 2025., str. 133-136 spisa), tužitelj u cijelosti uspio, a što je u skladu s Tbr. 10.t.1. Tarife.

Prema tome tužitelju su ukupno za radnje punomoćnika temeljem Tarife priznati troškovi u iznosu od 2.050,00 eura, na koje je troškove pridodan zatraženi Porez na dodanu vrijednost po stopi od 25% tako da troškovi zastupanja ukupno iznose 2.562,50 eura. Pored troškova punomoćnika tužitelju su priznati i stvarni troškovi plaćenog predujma za provođenje vještačenja u ukupnom iznosu od 242,02 eura, jer je taj iznos u cijelosti iskorišten te je isplaćen vještaku temeljem rješenja (str. 75 spisa). Nadalje, tužitelju su priznati troškovi plaćenih sudskih pristojbi za tužbu u iznosu od 32,20 eura, presudu u iznosu od 66,45 eura i žalbu na presudu u iznosu od 66,45 eura. Slijedom navedenog dosuđeni troškovi ukupno iznose 2.969,62 eura.

20. Tužitelj je odbijen sa zahtjevom za naknadom troškova sudske pristojbe na tužbu iznad iznosa od 32,20 eura do iznosa od 66,45 eura, jer je isti koristio pogodnost plaćanja polovice iznosa prilikom podnošenja tužbe pa je na kraju i platio iznos od 32,20 eura, a ne iznos od 66,45 eura kako je zatražio. Zbog istog razloga odbijen je i sa zahtjevom za troškove sudske pristojbe na žalbu protiv presude i to iznad iznosa od 66,45 do iznosa od 132,90 eura.

21. O zahtjevu tužitelja za naknadu troškova zastupanja po punomoćniku na ročištu za objavu presude nije odlučeno jer je taj trošak neizvjestan, pa će sud o tom zahtjevu odlučiti posebnim rješenjem, ako punomoćnik pristupi na ročište za objavu presude.

22.Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Valpovo, 30. rujna 2026.

S U D A C
GORAN JOKIĆ



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba nadležnom županijskom sudu, koja se podnosi putem ovog suda, u roku 15 (petnaest) dana od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ako je stranka uredno obaviještena bez obzira što na isto nije pristupila, odnosno od dana primitka prijepisa presude, ako nije bila uredno obaviještena.

Dostaviti:

- 1.Tužitelju po punomoćniku
- 2.Tuženiku po punomoćniku

Broj zapisa: **9-3088d-e1e14**

Kontrolni broj: **02ed4-847ff-fb7a7**

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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.