ODVJETNIČKO DRUŠTVO
STANIĆ & ZRNO

OPĆINSKOM SUDU U OSIJEKU

Tužitelj: **MONTE-MONT d.o.o.**, OIB: 29249525870, Osijek, Ulica borova 6,
Zastupani po punomoćniku Željku Zrni, odvjetniku iz OD Stanić&Zrno j.t.d. iz Osijeka

Tuženik: **SNJEŽANA KRAMARIĆ,** OIB: 62131533557, Osijek, Otokara Keršovanija 22

Radi: radi omogućavanja uporabe nekretnine u svrhu izvođenja nužnih radova i izdavanja privremene mjere

T U Ž B A

e-Komunikacijom

Prije svega Vas izvješćujemo kako je zastupanje svojih prava i interesa u ovoj pravnoj stvari, tužitelj MONTE-MONT d.o.o. povjerilo Željku Zrni, odvjetniku iz OD Stanić&Zrno j.t.d. iz Osijeka, a o čemu se kao dokaz u privitku ovoga podneska dostavlja punomoć za zastupanje.

dokaz: punomoć

I Tužitelj je vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK, katastarska općina: 320668, OSIJEK, zemljišnoknjižni uložak broj: 3364, katastarska čestica: 6080, u naravi DVORIŠTE, KUĆA, Osijek, Otokara Keršovanija 24, površine 236 m2.

dokaz: izvadak iz zemljišne knjige za katastarsku česticu broj 6080

II Tuženica je vlasnica nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijek, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK, katastarska općina: 320668, OSIJEK, zemljišnoknjižni uložak broj 1903, katastarska čestica broj 6079, u naravi KUĆA I DVOR. UL. KERŠOVANIJA 22, površine 206 m2.

dokaz: izvadak iz zemljišne knjige za katastarsku česticu broj 6079

III Tužitelj, kao vlasnik nekretnine započeo je sa izgradnjom stambenog objekta na predmetnoj katastarskoj čestici koji je u završnoj fazi prije tehničkog pregleda. Tužitelj je započeo fasaderske radove i to postavljanje toplinske izolacije (stiropora) te izrade završnog sloja fasade ali iste nije u mogućnosti završiti. Naime obzirom na položaj nekretnina stranaka te njihovu neposrednu međusobnu blizinu, predmetne radove nije moguće izvesti odnosno nije moguće završiti fasadu na drugi tehnički prihvatljiv način osim uz privremeno korištenje dijela nekretnine u vlasništvu tuženice. Posebno napominjemo kako su predmetni radovi nužni i ne mogu se izvesti na niti jedan drugi način.

dokaz: nesporno
saslušanje zz Vladimira Iličića na okolnost potrebe privremene uporabe nekretnine tuženice, a u svrhu izvođenja nužnih radova na nekretnini tužitelja
po potrebi građevinsko vještačenje

IV Tužitelj je pokušao ishoditi suglasnost tuženice radi izvođenja nužnih radova na nekretnini obzirom da se isti ne mogu izvesti niti na jedan drugi način, međutim ista nije dala potrebnu suglasnost. Nakon toga, tužitelj je tuženici uputio dopise naslovljene „Zamolba za omogućavanje uporabe Vaše nekretnine radi izvođenja radova“, i to preporučenom poštom dana 15. travnja 2026. godine te dana 29. travnja 2026. godine. Navedene pošiljke vraćene su pošiljatelju uz oznaku pošte: „Obaviješten – nije podigao pošiljku“.

Unatoč višekratnim pokušajima tužitelja da spor riješi mirnim putem i postigne dogovor o privremenoj uporabi dijela nekretnine tuženice, tuženica nije pristala na sporazumno rješenje niti je odgovorila na upućene zahtjeve.

Takovim postupanjem tuženice tužitelju je onemogućeno izvođenje radova nužnih za dovršetak izgradnje nekretnine, te ishođenje uporabne dozvole i predaje stanova kupcima.

Slijedom navedenoga, a osobito imajući u vidu da izvođenje predmetnih radova nije moguće bez privremene uporabe dijela nekretnine tuženice, tužitelj je primoran zaštitu svojih prava i pravnih interesa ostvarivati u ovom sudskom postupku.

dokazi: zamolba za omogućavanje uporabe Vaše nekretnine radi izvođenja radova od 15. travnja 2026. godine
zamolba za omogućavanje uporabe Vaše nekretnine radi izvođenja radova od 29. travnja 2026. godine
preslika vraćene poštanske omotnice s naznačenim razlogom ne uručenja zamolbe od 15. travnja 2026. godine
preslika vraćene poštanske omotnice s naznačenim razlogom ne uručenja zamolbe od 29. travnja 2026. godine

V Člankom 107. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da vlasnik nekretnine na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njezinu uporabu ili korištenje može, ako se isti ne mogu izvesti na drugi način, privremeno koristiti tuđe zemljište radi izvođenja radova, uključujući postavljanje skele i druge nužne zahvate.

U konkretnom slučaju, razvidno je da bi uporaba nekretnine tuženice bila privremenog karaktera, ograničena isključivo na razdoblje izvođenja predmetnih radova, i to u opsegu nužnom za izvođenje predmetnih fasaderskih radova, uključujući postavljanje toplinske izolacije (stiropora) te izvedbu završnog fasaderskog sloja.

Dakle, takovo korištenje nekretnine tuženice bilo bi u mjeri koja najmanje zadire u njezino pravo vlasništva, uz obvezu tužitelja da po njihovu dovršetku nekretninu tuženice u cijelosti vrati u prijašnje stanje te naknadi svu eventualno nastalu štetu.

Osobito se ističe da bi odgoda izvođenja predmetnih radova odnosno nezavršavanje fasadnog sustava na spoju dva objekta (jedan u izgradnji, a drugi postojeći) uzrokovala nenadoknadivu štetu koja prijeti tužitelju. Obzirom da postoji međuprostor između dva objekta koji nisu završeni po pravilima struke (fasadni sustav, limeni opšav), prilikom vanjskih utjecaja atmosferilija (kiša, snijeg, tuča i inje) doći će do nekontroliranog učestalog prodora vode koje će se u prvoj fazi pojaviti kao plijesan. Daljnjim natapanjem dolazi do truljenja drvenih konstrukcija, propadanju podova, gubitak toplinske izolacije, a završno dolaze strukturalna oštećenja koja prodorom vode u temelje, uzrokuje slijeganje tla, kapilarno dizanje uz zidove, nagriza armaturu, uslijed čega dolazi do pucanja zidova, te takav objekt više nije siguran za život i zdravlje ljudi. Također tužitelju prijeti i znatna financijska šteta obzirom da su stanovi u objektu u izgradnji prodani, te se tužitelj obvezao iste isporučiti u određenom roku koji zbog ne davanja suglasnosti tuženice neće moći ispuniti shodno čemu mu prijeti plaćanje penala kupcima.

dokaz: građevinsko vještačenje

Slijedom navedenog, riječ je o hitnoj i objektivno opravdanoj potrebi izvođenja radova, pri čemu je sudska intervencija nužna radi uspostave pravične ravnoteže između prava vlasništva tužitelja i tuženice.

VI Sukladno svemu ranije izloženom, tužitelj podnosi tužbu radi radi omogućavanja uporabe nekretnine u svrhu izvođenja nužnih radova te predlaže naslovnom sudu da donese sljedeću:

P r e s u d u

I Tužena SNJEŽANA KRAMARIĆ, OIB: 62131533557, Osijek, Otokara Keršovanija 22 dužna je tužitelju MONTE-MONT d.o.o., OIB: 29249525870, Osijek, Ulica borova 6 dozvoliti uporabu svoje nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijek, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

OSIJEK, katastarska općina: 320668, OSIJEK, zemljišnoknjižni uložak broj 1903, katastarska čestica broj 6079, u naravi KUĆA I DVOR. UL. KERŠOVANIJA 22, površine 206 m2 za korist nekretnine tužitelja upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK, katastarska općina: 320668, OSIJEK, zemljišnoknjižni uložak broj 3364, katastarska čestica 6080 u naravi DVORIŠTE, KUĆA, Osijek, Otokara Keršovanija 24, površine 236 m2 i to radi izvođenja fasaderskih radova, postavljanje stiropora i završnog sloja na stambenoj zgradi tužitelja u vremenskom periodu od 20 radnih dana uz obvezu tužitelja da uspostavi prijašnje građevinsko stanje na nekretnini tuženika, nakon uporabe nekretnina tuženika, sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

II Nalaže se tuženici SNJEŽANA KRAMARIĆ, OIB: 62131533557, Osijek, Otokara Keršovanija 22, naknaditi prouzročene troškove parničnog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na navedeni iznos teku od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne kamatne stope 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 za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana.

obzirom na navode iz točke V historijata tužbe, a sve radi sprječavanja nastanka nenadoknadive štete koja prijeti tužitelj predlaže da Sud odmah i bez odlaganja donese

R j e š e n j e

I Određuje se privremena mjera tuženoj SNJEŽANA KRAMARIĆ, OIB: 62131533557, Osijek, Otokara Keršovanija 22 dužna je tužitelju MONTE-MONT d.o.o., OIB: 29249525870, Osijek, Ulica borova 6 dozvoliti uporabu svoje nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijek, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK, katastarska općina: 320668, OSIJEK, zemljišnoknjižni uložak broj 1903, katastarska čestica broj 6079, u naravi KUĆA I DVOR. UL. KERŠOVANIJA 22, površine 206 m2 za korist nekretnine tužitelja upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK, katastarska općina: 320668, OSIJEK, zemljišnoknjižni uložak broj 3364, katastarska čestica 6080 u naravi DVORIŠTE, KUĆA, Osijek, Otokara Keršovanija 24, površine 236 m2 i to radi izvođenja fasaderskih radova, postavljanje stiropora i završnog sloja na stambenoj zgradi tužitelja u vremenskom periodu od 20 radnih dana počevši od dana dostave ovog Rješenja.

II Zabranjuje se tuženici SNJEŽANA KRAMARIĆ, OIB: 62131533557, Osijek, Otokara Keršovanija 22, svako ometanje izvođenja navedenih radova do pravomoćnog okončanja ovog postupka.

III Ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog završetka postupka.

IV Ukoliko tuženica SNJEŽANA KRAMARIĆ, OIB: 62131533557, Osijek, Otokara Keršovanija 22, ne postupi po nalogu iz točke 1. ovog Rješenja, ovlašćuje se tužitelj da sam, ili putem treće osobe, poduzme sve potrebne radnje za postavljanje skele i osiguranje pristupa, na trošak tuženika.

U Osijeku, 10. lipnja 2026. godine

Tužitelj po punomoćniku:

Željko Zrno

Digitally signed by Željko Zrno
Date: 2026.06.10 13:44:17 +02'00'