



Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba Opatija
Maršala Tita 4
51 410 Opatija

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 Rijeci, Stalna služba u Opatiji, po sucu Denisu Putiću, u pravnoj stvari tužitelja 1. Borisa Uršića, OIB: 44140977616, 2. Janje Uršić, OIB: 18393005940, 3. Milana Jelovca, OIB: 27275548929, 4. Roberta Plahute, OIB: 68307503069, svi iz Opatije, Maršala Tita 128, 5. Ljubice Podobnik, OIB: 84552502598 iz Slovenije, Dolnji Zemon 821, Ilirska Bistrica, zastupanih po punomoćniku Vladanu Zečeviću, odvjetniku iz Rijeke, protiv tuženika G.I.K. Kvarner gradnja i usluge d.o.o., OIB: 97758803229 iz Opatije, Maršala Tita 128/1, zastupanog po odvjetnicima iz Odvjetničkog ureda Poldan, Gatara i dr., iz Rijeke, radi zabrane uznemiravanja, nakon održane glavne i javne rasprave, 10.lipnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnice tuženika Ane Babić, odvjetnice iz Rijeke te objave 23.srpnja 2026.

p r e s u d i o j e

I/ Nalaže se tuženiku da prestane uznemiravati tužitelje u ostvarivanju njihovih vlasničkih prava u odnosu na nekretninu označenu kao k.č. 961, Maršala Tita, dvorište, dvorište, dvorište, zgrada mješovite uporabe, k.b. 128/1, 128/2, 128/3, površine 1353 m², upisana u zk.ul. 2195 k.o. Opatija te da:

ukloni nadstrešnicu postavljenu na dijelu predmetne nekretnine koji je na skici lica mjesta, koja je sastavni dio nalaza stalnog sudskog vještaka Sandra Viškanića dipl.ing.geod. (putem Nekretnine d.o.o.) iz prosinca 2024. godine, označen zelenom bojom,

ukloni stepenice koje se nalaze dijelu predmetne nekretnine koji je na skici lica mjesta, koja je sastavni dio nalaza stalnog sudskog vještaka Sandra Viškanića dipl.ing.geod. (putem Nekretnine d.o.o.) iz prosinca 2024. godine, označen zelenom bojom,

ispuni rupu u kojoj su sagrađene predmetne stepenice, na dijelu predmetne nekretnine koji je na skici lica mjesta, koja je sastavni dio nalaza stalnog sudskog vještaka Sandra Viškanića dipl.ing.geod. (putem Nekretnine d.o.o.) iz prosinca 2024.

godine, označen zelenom bojom, s južne strane do točaka A-D koje su prikazane na grafičkom prilogu 1 i 4 nalaza geodetskog vještaka Sandra Viškanića iz ožujka 2026. zaprimljenog kod suda 25.ožujka 2026. do nivoa ceste (osim rupe koja se nalazi unutar točaka B, C, D, A, B kako je to prikazano na grafičkim priložima 1 i 4 nalaza vještaka geodetske struke Sandra Viškanića iz ožujka 2026., zaprimljenog kod suda 25.ožujka 2026.), sve u roku od 15 dana.

II/ Odbija se preostali dio tužbenog zahtjeva tužitelja.

III/ Nalaže se tuženiku da tužiteljima nadoknadi parnični trošak u iznosu od 5.075,00 EUR sa zateznom kamatom po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima 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 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine od 23.srpnja 2026. do namirenja tužitelja, sve u roku od 15 dana, dok se preostali dio zahtjeva tužitelja za naknadu parničnog troška odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi navode da su suvlasnici nekretnine pobliže označene u izreci a da je tuženik prilikom rekonstrukcije zgrade na jugozapadnom dijelu nekretnine sagradio nadstrešnicu te ispod iste sagradio stepenice za ulaz u posebne dijelove nekretnine u njegovom vlasništvu. Tuženik da nije imao suglasnost ostalih suvlasnika za izgradnju predmetne nadstrešnice i stepenica pa tužitelji predlažu da sud donese presudu sadržaja kao u izreci.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da su nadstrešnica i stubište sastavni dijelovi zgrade označeni u elaboratu etažiranja iz travnja 2021. nakon kojeg je sklopljen Ugovor o etažnom vlasništvu od 24.lipnja 2021. temeljem kojeg je provedeno etažiranje u zemljišnim knjigama. Ističe da je za rekonstrukcije zgrade dobivena uporabna dozvola kojom je utvrđena zakonitost izvedene rekonstrukcije a također da je sklopljen Međuvlasnički ugovor 24.siječnja 2024. kojim je regulirano pitanje uređaja i nadstrešnica koje natkrivaju ulaz u poslovni prostor i stepenica, pa predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev tužitelja.

3. U tijeku postupka sud je proveo dokaz uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, izvod iz katastarskog plana, dopis i uporabnu dozvolu Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 20.travnja 2021., fotografije, Ugovor o etažnom vlasništvu od 24.lipnja 2021., prijedlog za uknjižbu vlasništva, potvrdu Područnog ureda civilne zaštite, Služba inspekcijskih poslova Rijeka, Međuvlasnički ugovor od 21.siječnja 2024., elaborat etažiranja iz travnja 2021., očitovanje na dopis i opomenu punomoćnika tuženika od 20.svibnja 2024., elaborat etažiranja Horvat projekt d.o.o. od 20.siječnja 2004., očevitom na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka

geodetske struke Sandra Viškanića koji je izradio pisane nalaze, saslušanjem vještaka i saslušanjem stranaka.

4. Ocjenom provedenih dokaza u smislu odredbe čl. 8 Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP) sud utvrđuje da je tužbeni zahtjev tužitelja djelomično osnovan.

5. Iz izvotka iz zemljišne knjige razvidno je da su stranke upisane kao vlasnici posebnih dijelova nekretnine, odnosno kao suvlasnici zgrade mješovite uporabe i dvorišta na z.č.961 upisane u zk.ul.2196 k.o. Opatija. Iz etažnih dijelova razvidno je da niti jednom od posebnih dijelova ne pripada nadstrešnica koja je razvidna na fotografiji s lista 20 spisa. Iz elaborata etažiranja iz travnja 2021. kao i Međuvlasničkog ugovora od 21.siječnja 2024. razvidno je da se nigdje ne uređuje pitanje predmetne nadstrešnice čiji uklanjanje tužitelji traže u ovom postupku niti pitanje uklanjanja stepenica koje služe samo jednom posebnom dijelu u vlasništvu tuženika kao i ispunjavanje rupe.

6. U odnosu na tužbeni zahtjev tužitelja sud polazi prvenstveno od činjenice da se nadstrešnica, stepenice i rupa nalaze na zajedničkom dijelu zgrade koji dio je u suvlasništvu stranaka te se stoga primjenjuju odredbe čl. 36, 38, 40 i 41 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje:ZV). Odredbom čl. 36 st. 1 ZV propisano je da ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi. Prema čl. 38 ZV, ako nije što drugo određeno, svaki suvlasnik smije izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti koje ima kao nositelj dijela prava vlasništva bez suglasnosti ostalih suvlasnika, ako time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika, a ukoliko ih vrijeđa onda svaki suvlasnik ima pravo glede cijele stvari postavljati svojim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njihova suvlasništva (čl. 46 st. 1 ZV). U čl. 40 st. 1 ZV propisano je da o poslovima koji se tiču samo redovitog upravljanja stvarju odlučuju suvlasnici većinom glasova. Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitog upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja i dr.) potrebna je suglasnost svih suvlasnika (čl. 41 st 1 ZV). U sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitoga upravljanja.

7. Nesporna činjenica između stranaka je da je tuženik postavio nadstrešnicu odnosno da je napravio pristupne stepenice svom posebnom dijelu odnosno pristup za invalide, a da pritom nije dobio suglasnost ostalih suvlasnika, ovdje tužitelja. Iz navoda stranaka i iskaza u tijeku postupka proizlazi da je tuženik izveo sporne radove a da prije izvođenja tih radova tužitelji nisu dali suglasnost kako su to potvrdili u svom iskazu. Zakonski zastupnik tuženika nije u spis dostavio suglasnost a na dva uzastopna pitanja suca da li su tužitelji dali suglasnost za izvođenje radova, iskazao je da su dobili na uvid projekt i sudjelovali u postupku izdavanja građevinske dozvole te da se na građevinsku dozvolu nisu žalili. Sve da je rađeno po građevinskoj dozvoli kako stepenice, pristup za invalide, tako i nadstrešnica.

8. U konkretnom slučaju radi se o poslovima koji premašuju okvir redovitog upravljanja i predstavljaju poslove iz čl. 41 st. 1 ZV i za koje je tuženik prije izvođenja radova bio dužan pribaviti suglasnost svih suvlasnika zgrade, odnosno vlasnika posebnih dijelova. Nije stoga pravno odlučno pozivanje tužitelja na etažni elaborat, postupak ishoda građevinske dozvole odnosno uporabne dozvole jer ovi postupci kod upravnih tijela ne mogu nadomjestiti citiranu suglasnost. Pravno odlučno je da li je pristup posebnom dijelu tuženika pripao u postupku etažiranja tom posebnom dijelu kao i nadstrešnica, a ukoliko nije, što tuženik niti ne tvrdi u ovom postupku, tada je bio dužan prije izvođenja radova ishoditi suglasnost za iste. Također neosnovano tuženik ističe da je pitanje sporne nadstrešnice riješeno čl. 3 Međuvlasničkog ugovora od 22.siječnja 2024. kojim se navodi između ostalog da su suvlasnici zgrade suglasni da se zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju svi dijelovi i uređaji koje kao takve određuje Uredba o održavanju zgrada izuzev u pogledu uređaja ili nadstrešnice koji natkrivaju ulaz u poslovni prostor, ako je to primjereno ili uobičajeno za korištenje tog poslovnog prostora, kao i stepenice ili slični objekt koji je potreban za korištenje tog posebnog dijela nekretnine, kada se navedeno smatra sastavnim dijelom tog posebnog dijela zgrade jer je taj Međuvlasnički ugovor zaključen 22.siječnja 2024., nakon podnošenja tužbe 19.prosinca 2023. Radi se o zlouporabi prava većinskog vlasnika koji takvim ugovorom može praktično prisvojiti sve zajedničke dijelove zgrade definirajući da to pripada posebnim dijelovima zgrade. Radovi koje je tuženik izveo u ovom postupku predstavljaju posao izvanredne uprave i u tom slučaju potrebna je suglasnost svih suvlasnika. Suglasnost tužitelja tuženik nema niti su tužitelji potpisali Međuvlasnički ugovor od 22.siječnja 2024. pa je stoga neosnovano pozivanje tuženika na ovaj ugovor.

9.U konkretnom slučaju valja ispitati da li su ispunjene pretpostavke za zabranu uznemiravanja iz čl. 167 ZV, odnosno da li izvedeni radovi onemogućavaju tužitelje da koriste nekretninu na način kako su je koristili prije izvođenja radova. U tom smislu sud je proveo dokaz očividom na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geodetske struke Sandra Viškanića koji je izradio nalaze u dva navrata. Provedenim dokaznim postupkom ustanovljeno je prijašnje stanje nekretnine prije nego što je tuženik napravio pristup do posebnog dijela nekretnine stepenicama i pristupom za invalide. U južnom dijelu rupe gdje se nalaze stepenice i pristup za invalide do pravca između točaka A i D bio je ispunjeni dio u ravnini s cestom i na tom mjestu su tužitelji mogli parkirati svoja vozila. Nakon izvedenih radova u tom dijelu tužitelji više ne mogu parkirati vozila te je iz tog razloga za ovaj dio prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja jer se radi o uznemiravanju njihovog prava vlasništva. I postavljanje nadstrešnice ovakve površine također predstavlja uznemiravanje prava vlasništva bez obzira na činjenicu što je za to dobivena građevinska dozvola jer ista onemogućava postavljanje skele i pristup zgradi na visini. Stoga sud smatra da su kraj utvrđenih činjenica ispunjene pretpostavke iz čl. 167 ZV kojima se propisuje zabrana uznemiravanja pa je djelomično prihvaćen tužbeni zahtjev kao u točki I izreke presude.

10. U preostalom dijelu odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja jer bi ispunjavanjem cijele rupe bio praktički onemogućen ulaz u posebni dio koji je postojao i nekada kada je tu bila vinarija. U jednom dijelu se je vinariji pristupalo stepenicama a drugi dio služio je za kotrljanje bačvi radi lakšeg unošenja u prostor vinarije. Stoga je u tom dijelu odbijen tužbeni zahtjev tužitelja na zabranu uznemiravanja jer tužitelji praktički ovaj dio nisu mogli koristiti obzirom da je taj dio isključivo koristio posebnom dijelu nekretnine – vinariji. Slijedom navedenog u tom dijelu odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja.

11. Odluka o trošku postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 5 i čl. 155 st. 1 ZPP-a. Tužitelj tek neznatno nisu uspjeli s tužbenim zahtjevom, a kako zbog toga nije nastao posebni trošak, sud je tužiteljima dosudio cjelokupno priznati trošak postupka. Tužiteljima je priznat trošak zastupanja odvjetnika koji čini sastav tužbe i zastupanje više osoba u iznosu od 300,00 EUR, sastav podneska kojim odgovaraju na navode iz odgovora na tužbu i očituju se na dva nalaza vještaka u iznosu od po 300,00 EUR, pristup odvjetnika na 7 ročišta u iznosu od po 300,00 EUR, što ukupno iznosi 3.300,00 EUR. Na ovaj iznos priznat je PDV 825,00 EUR i trošak vještačenja i izlazaka suda na lice mjesta u iznosu od 950,00 EUR, tako da tužiteljima ukupno dosuđen parnični trošak u iznosu od 5.075,00 EUR. U preostalom dijelu zahtjev tužitelja za naknadu parničnog troška odbijen je kao neosnovan, a odnosi se na sastav dva podneska kojima se tužitelji očituju na tijek postupka za koje sud smatra da nisu bili nužni za vođenje parnice u smislu odredbe čl. 155 st. 1 ZPP-a

U Opatiji, 23.srpnja 2026.

Sudac:

Denis Putić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dostave ovjerenog prijepisa. Žalba se podnosi pisano, u tri primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

-pun.tužitelja – uz pristojbu na presudu

-pun.tuženika

Broj zapisa: **9-3088a-eb817**

Kontrolni broj: **06b86-9f132-91383**

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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.