

Na br.P-5764/2017

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

10000 Zagreb

Tužitelji: ALEKSANDAR ORTYNSKI iz Zagreba i dr.,
koje zastupa Emilija Čibarić odvjetnica u Zagrebu

Tuženik: PETAR TURTULA iz Zagreba, koga zastupa
Silvija Gnjidić odvjetnica u Zagrebu

radi predaje u suposjed

PODNEŠAK TUŽENIKA

1 x-elektronička dostava
Punomoć u spisu

kojim udovoljava
rješenju suda od
4.rujna 2026.

I.Rješenjem suda od 4.rujna 2026. godine pozvan je tuženik očitovati se na pisano očitovanje građevinskog vještaka ing.Mladena Ožića od 20.srpnja 2026.godine.

II.Na pisano očitovanje Mladena Ožića dipl.ing.arh. stalnog sudskog vještaka tuženik se očituje kako slijedi:

1.Tuženik ima primjedbi na očitovanje vještaka.

2.Vještak nije razlučio što predstavlja upisanu površinu (E-5) od 64,83 m2, već samo konstatira da ne postoji prostorija degažmana površine od 3,05 m2.

3.Vještak nije uzeo u obzir Ugovor o otkupu stana i zapisnik o bodovanju stana od 11.11.1988. godine na temelju kojeg je izvršen otkup stana upravo u površini od 64,83 m2 u kojem je degažman bio naveden, već se ograđuje neprihvatljivom konstatacijom kako ne zna kako je došlo do toga da je u zapisniku o bodovanju stana od 11.11.1988. upisana veća površina od one u zapisniku od 29.03.1988.

Zapisnik o bodovanju stana od 11.11.1988. godine sastavljen je od službene osobe, a rješenjem SIŽ-a, Općine Črnomerec od 12.12.1988.godine je pravnoj prednici tuženika za stan u Ilici 114/1 korisne površine 64,83 m2 izdano ispravljeno rješenje za mjesečnu stanarinu upravo iz razloga što je to upravno tijelo u postupku utvrdilo da predmetni stan ima korisnu površinu 64,83 m2 i 73 bodova.

D o k a z:uvid u rješenje koje prileži
spisu.

4.To što na dan očevida više fizički ne postoji prostorija od 3,05 m² ne znači da ona nije bila sastavni dio stana odnosno da nije ušla u površinu na temelju koje je stan otkupljen. Degažman kao takav je postajao, a do kuda se prostirao vidljivo je na fotografiji koja se dostavlja u privitku. Na fotografiji na stropu vidljive su dvije kuke i zatrpana rupa na kojoj su bili nosači za pomična vrata.

D o k a z:uvid u fotografiju koja se
dostavlja u privitku.

Iz zapisnika o bodovanju stana od 11.11.1988. godine proizlazi da je degažman evidentiran kao pripadajuća prostorija i da je njegova površina uključena u konačni obračun površine stana od 64,83 m², slijedom čega je i izdano rješenja od 12.12.1988.godine kojim je povećana mjesečna stanarina, te je ista površina bila i predmetom otkupa stana, stoga je vještak bio dužan obrazložiti na temelju čega, unatoč navedenoj dokumentaciji, zaključuje da degažman nije bio sastavni dio stana.

5.Vještak umjesto da utvrdi i ocijeni povijesno stanje nekretnine u relevantnom trenutku, sadašnje faktično stanje prostora neopravdano je projicirao na stanje koje je postojalo u vrijeme otkupa.

6.Posebno se ističe kako ukupna površina stana od 64,83 m² nije samo podatak sadržan u zapisniku o bodovanju stana, već je upravo takva površina bila predmetom otkupa te je kao takva i danas upisana u zemljišnim knjigama.

7.Nalaz i mišljenje vještaka je u ovom djelu nepotpun i proturječan raspoloživoj dokumentaciji, budući da vještak nije dao valjan odgovor zbog čega ne prihvaća podatke iz Zapisnika o bodovanju stana, činjenicu da je na temelju tako utvrđene površine izvršen otkup stana niti činjenicu da je površina od 64,83 m² upisana u zemljišne knjige.

8.Pitanje nije da li je degažman danas samostalna prostorija, već je pitanje je li površina od 3,05 m² bila obuhvaćena stanom u vrijeme kada je stan bodovan i otkupljen, te vještak mora objasniti kako je moguće da dio površine koji je ušao u obračunsku površinu stana i bio obuhvaćen otkupom prema njegovom mišljenju danas više nije dio tog stana.

9.Iako se vještak ograđuje kako nema kompetencije utvrđivati imovinsko-pravni status spornih prostora, konstatira:“... da je očevitom utvrđeno da je jedini pristup za zajedničko dvorište na sjevernoj strani parcele.....“

Ako vještak nije proveo pravnu analizu vlasničkih odnosa, onda ne bi trebao prostor jednostavno označiti kao „zajedničko dvorište“ odnosno nedopustivo je da iz arhitektonske logike stvara pravni režim nekretnine, stoga je pogrešno i polazište da mora postojati „zajednička komunikacija“ pozivajući se na načela projektiranja i arhitektonsku logiku, jer nije odlučno kako bi nekretnina trebala biti projektirana prema pravilima projektiranja, već kako je konkretna nekretnina izvedena, organizirana i korištena.

10.Tuženik u cijelosti prigovara nalazu i mišljenju vještaka te pisanom očitovanju, a osobito njegovim zaključcima koji nisu utemeljeni na potpunoj i objektivnoj analizi raspoložive dokumentacije i stvarnog stanja nekretnine.

Vještak nije na potpun i jasan način razlučio povijesno stanje nekretnine od njezina današnjeg faktičnog stanja, nije obrazložio sastav ukupno evidentirane površine stana od 64,83 m², zanemario je značaj Zapisnika o bodovanju stana i činjenicu da je navedena površina bila predmetom otkupa i da je i danas tako upisana u zemljišnim knjigama, dok je iz arhitektonskih

i funkcionalnih pretpostavki izvodio zaključke koji zadiru u pravnu ocjenu statusa predmetnih prostora.

Takav nalaz i mišljenje ne daju dostatnu, stručnu i objektivnu osnovu za donošenje odluke o odlučnim činjenicama u ovom postupku.

Stoga tuženik predlaže da sud radi potpunog i pravilnog utvrđenog činjeničnog stanja, odredi novo vještačenje po drugom vještaku odgovarajuće struke, koji će pri izradi nalaza i mišljenja uzeti u obzir cjelokupnu relevantnu dokumentaciju i jasno razlučiti povijesno stanje nekretnine od njezina sadašnjeg faktičnog stanja, bez ulaženja u pravnu ocjenu pripadnosti pojedinih prostora i postojanja prava stranaka.

Petar Turtula

