



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U POŽEGI  
Sv. Florijana 2, 34000 Požega

Poslovni broj: Povrv-72/2022-38

## 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 Požegi, po sucu Davoru Lovriću, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Suvlasnici stambene zgrade u Slavonskom Brodu, Nikole Zrinskog 65, po upravitelju Ivana Popović, vl. Obrta za održavanje i upravljanje zgradama "Stanar", Vinkovci, Hrvatskih kraljeva 28, Vinkovci, OIB: 46958559740, a on po opunomoćeniku Miri Buljan, odvjetnici u Slavonskom Brodu protiv Željka Garića, OIB: 31543881695 iz Slavonskog Broda, Nikole Zrinskog 65 radi isplate nakon održane javne rasprave zaključene 20.svibnja 2026. u prisutnosti opunomoćenika tužitelja Mire Buljan odvjetnice u Slavonskom Brodu i odsutnosti uredno pozvanog tuženika Željka Garića, 28.svibnja 2026.

### p r e s u d i o j e

I Održava se na snazi platni nalog sadržan u Rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Nade Kemec, Slavonski Brod, Trg pobjede 22, poslovni broj Ovr-194/2021 od 7. travnja 2021., a u kojem je naloženo tuženiku Željku Gariću, OIB 31543881695, Nikole Zrinskog 65, Slavonski Brod, kao ovršeniku, da tužiteljima kao ovrhovoditeljima i kao suvlasnicima Stambene zgrade u Slavonskom Brodu, Nikole Zrinskog 65, u roku od 8 dana namiri tražbinu u ukupnom iznosu od 126,84 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku kako slijedi:

- na iznos od 4,53 EUR od 1.12.2018. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,
- na iznos od 4,53 EUR od 1.01.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,
- na iznos od 4,53 EUR od 1.02.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim

trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.03.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.04.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.05.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.06.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.07.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.08.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.09.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.10.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.11.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.12.2019. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.01.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.02.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim

trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.03.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.04.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.05.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.06.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.07.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.08.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.09.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.10.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.11.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.12.2020. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.01.2021. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

- na iznos od 4,53 EUR od 1.02.2021. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim

trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,  
- na iznos od 4,53 EUR od 1.03.2021. god. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3%-tna poena,

II Ukida se platni nalog sadržan u Rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Nade Kemec, Slavonski Brod, Trg pobjede 22, poslovni broj Ovr-194/2021 od 7. travnja 2021., a u kojem je naloženo ovršeniku Željku Gariću, OIB 31543881695, Nikole Zrinskog 65, Slavonski Brod, da ovrhovoditeljima i suvlasnicima Stambene zgrade u Slavonskom Brodu, Nikole Zrinskog 65, u roku od 8 dana naknadi trošak ovršnog postupka u iznosu od 58,07 EUR sa zakonskom zateznom kamatom prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećane za 3% poena, počev od 7. travnja 2021. pa do isplate, a u roku od 8 dana.

III Nalaže se tuženiku Željku Gariću, OIB 31543881695, Nikole Zrinskog 65, Slavonski Brod, da tužitelju Suvlasnici stambene zgrade u Slavonskom Brodu, Nikole Zrinskog 65, po upravitelju Ivani Popović, vl. Obrta za održavanje i upravljanje zgradama "Stanar", Vinkovci, Hrvatskih kraljeva 28, Vinkovci, OIB: 46958559740, naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 344, 52 EUR sa zakonskom zateznom kamatom počev od 28.svibnja 2026.u roku od 15 dana.

IV Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka iznad dosuđenog, kao neosnovan.

### Obrazloženje

1.Tužitelji kao ovrhovoditelji, identificirani u uvodu ove presude, a zastupani po upravitelju Ivani Popović kao vlasniku Obrta za održavanje i upravljanje zgradama "Stanar", Vinkovci, Hrvatskih kraljeva 28, OIB 46958559740, i na temelju ovlasti upravitelja po opunomoćeniku – odvjetnici Miri Buljan, od tuženika kao ovršenika Željka Garića, OIB 31543881695, Primorska 14, Slavonski Brod (sada Nikole Zrinskog 65, Slavonski Brod), zahtijevali su s osnova zajedničke pričuve, na temelju analitičke kartice obveza od 1. ožujka 2021., za razdoblje od 1. studeni 2018. pa do 28. veljače

2021., ukupan iznos od 126,84 EUR, tj. pojedinačne novčane iznose kako stoji u izreci presude, a sve sa z. z. kamatom od dospeljeća svakog pojedinog iznosa pa do isplate, kao i trošak ovršnog postupka u iznosu od 58,07 EUR koji su zahtijevali sa z. z. kamatom od dana donošenja rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave po javnom bilježniku pa sve do isplate.

2. Javni bilježnik Nada Kemec iz Slavonskog Broda, Trg pobjede 22, prihvatio je prijedlog tužitelja kao ovrhovoditelja i Rješenjem o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave poslovni broj Povrv-194/2021 od 7. travnja 2021. naložio tuženiku kao ovršeniku da tužitelju u ime i za račun suvlasnika isplati pojedinačne novčane iznose sa zateznom kamatom od dospeljeća svakog pojedinog iznosa pa do isplate te i trošak ovršnog postupka u iznosu od 58,07 EUR sa zateznom kamatom od donošenja rješenja, tj. od 7. travnja 2021. pa do isplate.

3. Tuženik je protiv citiranog Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave uložio prigovor napominjući da osporava primarno osnovu, a slijedom toga i visinu dugovanja jer da zahtjev nije jasno specificiran. Nadalje, istakao je da je on svojim sredstvima adaptirao svoje nekretnine koje je trebao učiniti ovrhovoditelj prema sklopljenom ugovoru i da su o tome upoznati predstavnik stanara Vlado Rubil i Dario Tolić. Istakao je kako je upravitelj zgrade nenamjenski trošio sredstva pričuve od početka svog mandata i ništa nije poduzimao na zgradi osim naplate pričuve. Stanari su sami organizirali i izvršavali o svom trošku one radnje koje je bio dužan činiti upravitelj. Kako je on kao vlasnik izvršio reparaciju zgrade, a za koja oštećenja uslijed vlage je znao ovrhovoditelj i nije ništa poduzimao te je o svom trošku mijenjao i žarulje u garaži, organizirao čišćenje zgrade i obavljao ostale radnje, protivi se navedenim zahtijevanim novčanim iznosima u cijelosti i predlože da sud u postupku sasluša na ove okolnosti Daria Tolića i Vladu Rubila.

4. Dakle, tuženik je predložio da se postupak nastavi pred nadležnim sudom, a to nakon što rješenje o ovrsi sud ukine u dijelu u kojem je određena ovrha te da nastavi postupak kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

5. Mjesno nadležni sud i to Općinski sud u Slavonskom Brodu je Rješenjem poslovni broj 15 Povrv-108/2021-3 od 22. travnja 2021. stavio izvan snage citirano Rješenje o ovrsi javnog bilježnika i to u dijelu u kojem je određena ovrha te u tom dijelu ukinuo provedene ovršne radnje, a riješio da će se postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

6. Tužitelj je u podnesku od 24. svibnja 2021., a nakon primitka Rješenja Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 22. travnja 2021. predložio da sud održi na snazi platni nalog od 7. travnja 2021. u cijelosti, zajedno s troškovima ovršnog postupka. Tužitelj je od pisanih dokaza priložio u sudski spis Međuvlasnički ugovor od 29. listopada 2015. i Ugovor o upravljanju od 29. listopada 2015. kao dokaz aktivne legitimacije na strani tužitelja i dokaz pasivne legitimacije na strani tuženika, a o pasivnoj legitimaciji u prilog je dostavio izvadak iz zemljišne knjige Zemljišno-knjižnog odjela Slavonski Brod za z. k. ul. br. 12213 iz kojeg je vidljivo da tuženik ima suvlasnički dio 19. suvlasničkog dijela: 67/10000 Etažno vlasništvo (E-19), parkirališno mjesto P-19 u podrumu objekta ukupne NKP 13,66 m<sup>2</sup> koje parkirališno mjesto se nalazi u

zgradi mješovite uporabe br. 65 u ul. Nikole Zrinskog, sagrađene na kč.br. 2815, sve upisano u zk. ul. br. 12213 k.o. Slavonski Brod, a za koje parkirališno mjesto tuženik ne plaća pričuvu koju tužitelji u ovom postupku utužuju.

6.1. Tužitelji su priložili i Odluku o izboru upravitelja od 27. listopada 2015., Odluku o izboru predstavnika suvlasnika od 27. listopada 2015. te Odluku/suglasnost/ovlaštenje od 9. listopada 2017. kojom su suvlasnici potpisali suglasnost upravitelju da pričuvu s 0,20 eura po m<sup>2</sup> poveća na 0,33 eura po m<sup>2</sup>, kako bi se iz sredstava zajedničke pričuve mogle plaćati sve obveze stambene zgrade u ulici Nikole Zrinskog 65 u Slavonskom Brodu, a sve obrazlažući činjenicom da je obveza tuženika da sukladno članku 89., 90. i 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, u daljnjem tekstu: ZVDSP) vrši plaćanje zajedničke pričuve za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade.

6.2. Osim toga, tužitelji ističu kako su navodi tuženika u cijelosti neosnovani, paušalni, netočni i proizvoljni. Navode, naime, da tuženik paušalno nabacuje teze o nenamjenskom trošenju sredstava pričuve od strane upravitelja bez da za isto pruža bilo kakav dokaz, a posebno da je izvršio nekakve radove na zajedničkim dijelovima zgrade zbog kojih smatra da ima pravo na prijeboj navodno izvršenih radova s obvezom plaćanja pričuve. Navodi da je tuženik doista poslao ponudu za sanaciju terase, koju ponudu vijeće stanara tj. većina suvlasnika nije prihvatilo jer terasa nije zajednički prostor odnosno zajednički dio zgrade.

7. Odlukom sutkinje ovlaštene za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Slavonskom Brodu broj 31 Su-159/2022-2 od 2. svibnja 2022. predmet Općinskog suda u Slavonskom Brodu br. Povrv-108/2021 je dodijeljen ovom sudu i ovaj sud je sukladno odluci Ureda predsjednika suda od 10. svibnja 2022. nastavio procesno postupanje, a o čemu su stranke – opunomoćenici obaviješteni.

8. U dokaznom postupku izvršen je uvid u analitičku karticu obveza, izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. br. 12213 k.o. Slavonski Brod, odluku / suglasnost / ovlaštenje suvlasnika stambene zgrade u Slavonskom Brodu ulaz Nikole Zrinskog 65, odluku o izboru predstavnika suvlasnika, odluku o izboru upravitelja, ugovor o upravljanju stambenom zgradom u Slavonskom Brodu Nikole Zrinskog 65 od 29. listopada 2015., međuvlasnički ugovor, popis posebnih dijelova suvlasnika stambene zgrade, pročitani su iskazi svjedoka Vlade Rubila i Ivane Popović te ostale priloge i podneske spisu.

9. Na temelju ovako izvedenih dokaza, savjesno analizirajući svaki dokaz zasebno, sve dokaze zajedno, a i na temelju rezultata čitavog dokaznog postupka, sud je utvrdio da je platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika osnovan.

10. Ovaj sud je utvrdio da prigovor tuženika u kojem tuženik osporava tražbinu tužitelju nije osnovan.

11. Nesporno je da je tuženik suvlasnik stambene zgrade u Slavonskom Brodu, Nikole Zrinskog 65 sagrađenoj na kč. br. 2815 upisanoj u zk. ul. br. 12213 k.o. Slavonski Brod, suvlasnički dio 67/10000 etažno vlasništvo (E 19) kao vlasnik parkirališnog mjesta P 19 u podrumu objekta ukupne površine 123,66 m<sup>2</sup> u planu

označeno svjetlozelenom šrafurom. Isto tako nije sporno da je upravitelj zgrade u kojoj tuženik ima stan Ivana Popović, vlasnica Obrta za održavanje i upravljanje zgradama "Stanar" s kojom su suvlasnici sklopili ugovor o upravljanju stambenom zgradom.

12. Tužitelji u ovom postupku su Suvlasnici stambene zgrade u Slavonskom Brodu, Nikole Zrinskog 65 i u smislu članka 77. stavak 3. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22 – dalje ZPP) sud im može priznati svojstvo stranke iako nemaju stranačku sposobnost prema odredbama stavak 1. i 2. istog članka jer sud nalazi da obzirom na predmet spora udovoljavaju bitnim uvjetima za stjecanje stranačke sposobnosti. Tužitelji su zastupani sukladno članku 93. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima po upravitelju kojeg su sami izabrali.

13. Uz ugovor o upravljanju stambenom zgradom suvlasnici stambene zgrade u Slavonskom Brodu, Nikole Zrinskog 65 odlukom o izboru upravitelja utvrdili su i popis posebnih dijelova zgrade i njihovih vlasnika odnosno suvlasnika, površine posebnog dijela koja pripada određenom vlasniku odnosno suvlasniku kao i postotak posebnih dijelova zgrade u kojem sudjeluju u odnosu na cijelu zgradu zajedno sa potpisima vlasnika odnosno suvlasnika.

14. Tuženik ne osporava da je obveznik plaćanja zajedničke pričuve i ne osporava da nije platio utuženi iznos već navodi da je o svom trošku popravio krov i vršio druge radove na pročelju zgrade i mijenjao žarulje o čemu su bili upoznati predstavnici stanara, dakle da je obavljao radnje koje je dužan bio učiniti po ugovoru ovrhovoditelj odnosno tužitelj.

15. Saslušan na ročištu 17. rujna 2024. svjedok Vlado Rubil iskazao je da je on predstavnik stanara u zgradi u Sl. Brodu, u Ulici Nikole Zrinskog 65, gdje je također jedan od suvlasnika, odnosno vlasnika posebnih dijelova nekretnine. U istoj toj zgradi, tuženik Željko Garić suvlasnik je odnosno vlasnik gotovo 40 % cijele zgrade te se on u istoj ponaša kao da je ona isključivo njegovo vlasništvo. Poznato mu je da tuženik Željko Garić ne plaća pričuvu, a sve iz razloga jer je isti napravio odnosno obnovio terasu i to u svome stanu a ne nikakvom zajedničkom dijelu te da na istu može pristupiti samo odnosno isključivo on. Poznato mu je da je jedan od njihovih sustanara i to Dario Tolić savjetovao da napravi odnosno popravi tu terasu a da vrijednost tih radova prebije sa novcima iz zajedničke pričuve. Jednako tako, a gotovo identičnu terasu ima i on u svome stanu ali mu to nije palo na pamet da za obnovu odnosno sanaciju traži novce iz pričuve. Naveo je kako se ostali suvlasnici nisu složili s time da novci iz pričuve budu namijenjeni za obnovu terase tuženika, a za isto je potrebna 100% odnosno apsolutna suglasnost svih suvlasnika. Istaknuo je da kao predstavnik stanara ima dobru komunikaciju s upraviteljem zgrade Obrt "Stanar" iz Vinkovaca na način da ukoliko postoji kakav problem veće prirode, on ih obavijesti a oni poduzmu radnje nužne za sanaciju odnosno otklanjanje navedenog problema. Također je napomenuo, da na samoj zgradi nema potrebe za nekim većim radovima, budući da je ista u vrlo dobrom stanju. Na kraju je naveo da je tuženik upoznat s visinom pričuve ali kategorički tvrdi da istu nikada neće platiti.

16. Na istom ročištu saslušana je vlasnica obrta za održavanje i upravljanje zgradama "Stanar" iz Vinkovaca koja je navela da njezin obrt je upravitelj predmetne zgrade koja se nalazi u Slavanskom Brodu, na adresi Nikole Zrinskog 65. Navela je da je tuženik Željko Garić vlasnik odnosno suvlasnik vlasnik više od 40 % cijele zgrade koji je u početku jedan period plaćao pričuvu i to samo u odnosu na parkirno mjesto i stanove, dok za poslovni prostor koji čini većinu njegovog suvlasničkog dijela nikada nije plaćao pričuvu te da uvidom u analitičke kartice odnosno poslovne knjige predmetne zgrade, može reći da isti s današnjim danom ima neplaćene pričuve u iznosu od 20.451,29 EUR dok sama zgrada na računu raspolaže sa svega 12,00 EUR pričuve.

17. Sud je iskaze saslušanih svjedoka prihvatio kao vjerodostojne, logične i životno uvjerljive jer su isti iskazivali jasno, određeno i međusobno suglasno o odlučnim činjenicama. Iskaz svjedoka Vlade Rubila podudara se s iskazom vlasnice obrta za upravljanje zgradom „Stanar“ u dijelu koji se odnosi na činjenicu da tuženik dulje vrijeme ne podmiruje obvezu plaćanja zajedničke pričuve, kao i da je bio upoznat s postojanjem i visinom navedene obveze. Sud posebno cijeni da je svjedok Rubil kao predstavnik suvlasnika neposredno upoznat s odnosima među suvlasnicima i načinom upravljanja zgradom, slijedom čega njegov iskaz proizlazi iz neposrednih saznanja, a ne posrednih informacija. Njegov iskaz je detaljan, okolnosan i životno logičan, osobito u dijelu u kojem opisuje protivljenje ostalih suvlasnika da se sredstva zajedničke pričuve koriste za sanaciju terase kojoj pristup ima isključivo tuženik, budući da je životno i logično očekivati da suvlasnici ne pristanu financirati radove koji služe isključivo jednom suvlasniku bez potrebne suglasnosti svih suvlasnika. Iskaz svjedokinje, vlasnice obrta „Stanar“, sud također prihvaća vjerodostojnim jer je isti potkrijepljen poslovnom dokumentacijom i analitičkim karticama pričuve, iz kojih proizlazi visina dugovanja tuženika. Navedeni iskaz je objektivan, precizan i temeljen na službenim evidencijama kojima upravitelj raspolaže u okviru redovnog poslovanja.

18. Sud nije provodio dokaz saslušanjem svjedoka Darija Tolića jer je isti u podnesku zaprimljenom kod ovog suda 9. travnja 2026. naveo da se ne sjeća događaja vezanih uz predmetnu problematiku plaćanja zajedničke pričuve. Slijedom navedenog, sud je ocijenio da izvođenje tog dokaza ne bi doprinijelo utvrđivanju odlučnih činjenica niti razjašnjenju činjeničnog stanja. Kako svjedok prema vlastitom očitovanju nema neposrednih saznanja odnosno ne raspolaže konkretnim sjećanjima o okolnostima koje su predmet ovog postupka, Sud smatra da bi njegovo saslušanje bilo nesvrhsishodno i protivno načelu ekonomičnosti postupka, osobito imajući u vidu da su odlučne činjenice već utvrđene na temelju drugih izvedenih dokaza. Tužitelj je na ročištu koje je održano 20. svibnja 2026. odustao od saslušanja svjedoka Marine Jurjević i Dejana Katavić Mraz.

19. Isto tako sud nije proveo knjigovodstveno vještačenje, iako je na pripremnom ročištu naveo da će se o njemu odlučiti nakon što se saslušaju svjedoci. Sud je ocijenio da izvođenje navedenog dokaza ne bi bilo svrhovito niti razmjerno vrijednosti predmeta spora. Naime, u konkretnom slučaju riječ je o potraživanju u iznosu od 126,84 EUR, dok bi troškovi provođenja knjigovodstvenog vještačenja bili nerazmjerni visini samog potraživanja te bi nepotrebno doveli do odugovlačenja i povećanja troškova postupka. Sud smatra da je činjenično stanje u dovoljnoj mjeri



utvrđeno na temelju provedenih dokaza, i to uvidom u poslovnu dokumentaciju, analitičke kartice i iskaze saslušanih svjedoka, slijedom čega izvođenje daljnjeg dokaza knjigovodstvenim vještačenjem nije bilo potrebno za donošenje pravilne i zakonite odluke.

20. Odredbom članka 375. stavak 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/96., 137/99., 22/00., 129/00., 114/01., 79/06. 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17 dalje ZV-u ) propisano je da suvlasnici zajedno sklapaju međuvlasnički ugovor kojim uređuju svoje uzajamne odnose u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnina i kojim određuju osobu koja će upravljati nekretninom, a na temelju uvida u međuvlasnički ugovor koji su sklopili suvlasnici stambene zgrade na adresi Slavonski Brod, Nikole Zrinskog 65 od 29. listopada 2015. ovaj sud utvrđuje da se na popisu suvlasnika, koji je bio prilog tom ugovoru nalazi i potpis tuženika pod brojevima 3., 4., 5., 6., 10., 21., 25., 38., 39., 40., 41., 43., 44., 45. i 48. Temeljem tog međuvlasničkog ugovora suvlasnici su ovlastili Vladu Rubila kao predstavnika svih suvlasnika da u njihovo ime sklopi ugovor s upraviteljem zgrade i to Ivanom Popović, vl. Obrta za održavanje i upravljanje zgradama "Stanar", Vinkovci, Hrvatskih kraljeva 28, OIB 46958559740, kako stoji u Ugovoru o upravljanju od 29. listopada 2015., a što znači da su navedeni ugovori ujedno dokazi da su suvlasnici stambene zgrade doista povjerovali upravljanje zgradom Ivani Popović, vl. Obrta za održavanje i upravljanje zgradama "Stanar" i prema odredbama tih ugovora suvlasnici, tj. vlasnici su u obvezi plaćati određeni novčani iznos na ime pričuve. Dakle, tuženik je kao suvlasnik nekretnine u obvezi plaćati određeni iznos na ime sredstava zajedničke pričuve, a koja je prema članku 90. stavak 1., 2. i 3. ZV-a namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine i namijenjeno je za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine, a tvore ju novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova. Njome suvlasnici upravljaju, odnosno upravitelj zgrade upravlja kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika. Upravo na temelju odluke/suglasnosti/ovlaštenja proizlazi da je i tuženik kao suvlasnik stambene zgrade, odnosno vlasnik posebnog dijela zgrade dao suglasnost upravitelju da iznos zajedničke pričuve koji je iznosio 0,20 EUR po m<sup>2</sup> bude povećan na 0,33 EUR.

21. Treba istaći da je prema odredbi članka 380. ZV-a obveza uplate sredstava zajedničke pričuve i zakonska obveza, a ne samo ugovorna obveza.

22. Kako je tuženik isticao prigovore paušalno ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan, a jer je utužena visina pričuve u skladu s visinom koja je dogovorena međuvlasničkim ugovorom i ugovorom o upravljanju stambenom zgradom i rezultat je obračuna koji je pravilno utvrđen u analitičkoj kartici, a rezultat je obračuna ukupne površine posebnih dijelova u metrima kvadratnim po cijeni od 0,33 EUR od 1. prosinca 2018. pa zaključno s 31. ožujka 2021.

23. Dakle, tuženik nije dokazao da je u utuženom razdoblju tužitelju platio novčane iznose i kako je njegova obveza na plaćanje zajedničke pričuve nedvojbeno utvrđena tada je sud o platnom nalogu tužitelja, u dijelu glavnog potraživanja, odlučio na temelju odredbe članka 451. stavak 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08,

57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, u daljnjem tekstu: ZPP), a uz napomenu da tužitelj ima pravo zahtijevati zateznu kamatu na svaki pojedini mjesečni iznos pričuve sukladno odredbi članka 29. stavak 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22), a jer je ta obveza ugovorena točkom 13. Međuvlasničkog ugovora od 29. listopada 2015.

24. U odnosu na trošak ovršnog postupka platni nalog je Sud ukinuo jer se o trošku postupka odlučuje presudom kojom se odlučuje o osnovanosti prigovora protiv platnog naloga i to zajedno s troškovima nastalim u tijeku parničnog postupka, sve sukladno zaključku utvrđenom na dan 2. lipnja 2017. sa sastanka predsjednika građanskih odjela županijskih sudova s predsjednikom Vrhovnog suda Republike Hrvatske.

25. Odluka o trošku temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. ZPP-a i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22-dalje Tarifa). jer je tuženik u cijelosti izgubio parnicu i u obvezi je tužiteljima naknaditi prouzročene troškove parničnog postupka, a koje je sud kao potrebne cijenio u smislu odredbe članka 155. stavak 1. i 2. ZPP-a tako da je tužitelju odmjerio i troškove koji su nastali vezano za zastupanje po opunomoćeniku – odvjetniku te i onaj trošak koji se odnosi na plaćanje sudske pristojbe za donesenu presudu, a sukladno Uredbi o Tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine 37/23).

26. U ovom parničnom postupku tužitelje je zastupao upravitelj, ali je upravitelj kao zakonski zastupnik tužitelja koji su suvlasnici stambene zgrade imao ovlaštenje dati punomoć odvjetniku radi zastupanja pred ovim sudom, a sve sukladno Zakonu o vlasništvu (članak 93. stavak 2. ZV). U tom pravcu treba zaključiti da je opunomoćenik – odvjetnik zastupao suvlasnike kao tužitelje i prilikom zastupanja stekao pravo na povećanje nagrade sukladno Tbr. 40. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine 138/23, u daljnjem tekstu: Tarifa). U Tbr. 40. Tarife stoji kad odvjetnik u istom postupku brani ili zastupa više osoba tada mu pripada pravo na povišenje tarifnih stavaka za drugu i svaku slijedeću osobu za 10% - uz uvjet da to povišenje može iznositi najviše 50%.

27. Tužitelju je priznat parnični trošak u iznosu od 344,52 EUR, a koji se sastoji od zastupanja na ročištu 14. studenog 2022., 17. rujna 2024., 7. travnja 2026., 20. svibnja 2026. u ukupnom iznosu od 162,50 EUR, troška sastava podneska od 24. svibnja 2021. u iznosu od 50,00 EUR, povišenje tarifnih stavaka u iznosu od 118,75 EUR te trošak sudske pristojbe u iznosu od 13,27 EUR.

28. Sud nije priznao trošak dolaska na ročište za objavu presude jer opunomoćenik tužitelja na njega nije pristupio kao ni ovršne troškove jer je Vrhovni sud Republike Hrvatske u Zaključku br. 3 sa sastanka Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova održanom 2. lipnja 2017., zauzeo stajalište u kojemu je navedeno: „Presudom kojom se odlučuje o osnovanosti platnog naloga, platni nalog iz rješenja o ovrsi ne održava se na snazi u odnosu na trošak postupka koji se odnosi na donošenje rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave, već se o tom trošku odlučuje presudom kojom se odlučuje o

osnovanosti prigovora protiv platnog naloga zajedno s ostalim troškovima nastalim u tom dijelu parničnog postupka, a zatezna kamata na dosuđeni trošak teče od donošenja prvostupanjske presude (jednako i ŽS u Varaždinu, GŽ 1612/2021-2 od 8. prosinca 2021.) Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki IV izreke presude.

U Požegi 28.svibnja 2026.

Sudac

Davor Lovrić

Uputa o pravu na žalbu: Protiv ove presude dozvoljena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa iste. Žalba se podnosi u tri istovjetna primjerka ovome sudu, a o istoj odlučuje županijski sud.

DNA:

1. Odvjetnica Mira Buljan, Slavonski Brod

2. Željko Garić, Slavonski Brod, Primorska 14

Broj zapisa: **9-30888-a936b**

Kontrolni broj: **087e1-1dbe6-362f6**

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 Požegi** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.