



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Splitu

## 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 Splitu, po sucu Tomislavu Bagi, u pravnoj stvari tužitelja STANO-UPRAVA d.o.o. Split, Mike Tripala 6, OIB: 17418170125, zastupanog po punomoćnici Ani Jelavić, odvjetnici u Splitu, protiv tuženice Anđelke Polić iz Kaštela, Cesta dr. Franje Tuđmana 471, Kaštel Kambelovac, OIB: 18112184151, zastupane po punomoćniku Davoru Poliću iz Kaštela, Cesta dr. Franje Tuđmana 471, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 19. ožujka 2026., u nazočnosti punomoćnika tužitelja te tuženice i punomoćnika, na ročištu određenom radi objave presude, 16. lipnja 2026.

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

I Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Ante Zlokića, poslovni broj Ovr-384/2025, (UPP/OS-Ovr-14/2025) od 06. veljače 2025. godine, u dijelu kojim je naloženo tuženiku da tužitelju namiri tražbinu u iznosu od 8,26 EUR – a zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče;

na iznos od 4,13 EUR – a od dana 16. lipnja 2023. godine pa do isplate

na iznos 4,13 EUR – a od dana 16. srpnja 2023. godine pa do isplate, sve u roku od 8 (osam) dana.

II Svaka stranka snosi svoje troškove.

### Obrazloženje

1. Tužitelj je pred ovim sudom, kao ovrhovoditelj, podnio prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave, odnosno izvoda otvorenih stavaka za razdoblje 01.01.2023.-31.12.2023. izdane od ovrhovoditelja radi isplate iznosa od 28,91 eura koji iznos se odnosi na dospjelu, a neplaćenu novčanu tražbinu na temelju vjerodostojne isprave.

2. Javni bilježnik je pod poslovnim brojem Ovr- 384/2025, od 06. veljače 2025. godine donio rješenje o ovrsi. Protiv navedenog rješenja o ovrsi tuženica je, kao ovršenica,

podnijela prigovor u kojem je u bitnom navela kako je prodala nekretninu 19. srpnja 2023., da nije potpisala ugovor s tužiteljem, nije nikada dobila niti jedan račun na koji se poziva tužitelj, a od suvlasnika zgrade koji su očigledno skupili natpolovičnu većinu da nitko nju nije pozvao i informirao ih o odluci da je potrebno plaćati tužitelju. Nakon navedenog prigovora sud je stavio izvan snage predmetno rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave u dijelu u kojem je određena ovrha, a postupak nastavio kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

3. Sud je u postupku izveo dokaz uvidom u izvod otvorenih stavaka za razdoblje 01.01.2023.-31.12.2023. ( list spisa 10), ugovor o kupoprodaji nekretnine od 19. srpnja 2023. ( I.s. 24-28), Odluku o osnivanju Trgovačkog društva za organizaciju upravljanja i održavanja stambenih zgrada i račune ( I.s. 51-53), ugovor o upravljanju zgradom i međuvlasnički ugovor ( I.s. 54-61), obavijest svim suvlasnicima zgrade Cesta dr. Franje Tuđmana 471, od 22. svibnja 2023. ( I.s. 62,63), izvadak iz zemljišne knjige ( I.s. 38-50, 64-67), popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima ( I.s 68). Daljnjih dokaznih prijedloga stranke nisu imale.

4. Tužbeni zahtjev je osnovan.

5. Prema čl. 89. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( Narodne novine broj 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, 81/15, 94/17, u daljnjem tekstu: ZVDSP) troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno. Prema čl. 90. st. 1. ZVDSP-a zajednička pričuva je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. Prema čl. 14. st. 4. Ovršnog zakona ( Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24) ovršenik, odnosno protivnik osiguranja, dužni su ovrhovoditelju, odnosno predlagatelju osiguranja naknaditi troškove koji su bili potrebni za ovrhu ili osiguranje. Među strankama nije sporno da je tuženica bila vlasnica nekretnine opisane u izvratku iz zemljišne knjige, do prodaje iste prema ugovoru na kojem je potpis ovjeren 29. srpnja 2023. Među strankama je sporno je li tuženica dužna platiti troškove zajedničke pričuve za utuženo razdoblje. Iz Ugovora o upravljanju zgradom od 19. svibnja 2023. proizlazi da je upravitelj ovlašten naplaćivati sredstva pričuve putem nadležnih institucija da te da su suvlasnici suglasni da upravitelj vodi u ime, ili umjesto njih postupke na sudu radi naplate pričuve, te druge postupke koji se tiču upravljanja zgradom. Iz Međuvlasničkog ugovora od 19. svibnja 2023. proizlazi da će suvlasnici izdvajati sredstva zajedničke pričuve u iznosu od 0,256 EUR/m<sup>2</sup> za pokriće troškova upravljanja i održavanja zgrade, uvećano sukladno odlukama suvlasnika o povećanju pričuve uz korekcijske koeficijente po prostoru. Svaki suvlasnik obavezan je plaćati pričuvu do 15-og u mjesecu za tekući mjesec. Iz obavijesti od 22. svibnja 2023. proizlazi da su suvlasnici obaviješteni da je sukladno odredbama ZVDSP-a većina suvlasnika, prema veličini suvlasničkih udjela, za upravitelja zgrade izabrala upravo tužitelja. Kako je tuženica kao suvlasnica obvezna plaćati sredstva zajednička pričuve ( do prodaje predmetne nekretnine), sukladno odredbama ZVDSP-a, Ugovora o upravljanju zgradom od 19. svibnja 2023. i Međuvlasničkim ugovorom od 19. svibnja 2023., a iz pisanih dokaza koje je priložila ne proizlazi stanje drugačije od onog kakvo je utvrđeno, tužbeni zahtjev je osnovan pa je odlučeno kao u izreci.

6. Tužitelju su dosuđene i zatezne kamate na temelju odredbe članka 29. stavaka 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima ( Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).

7. O trošku je odlučeno temeljem čl. 154. st. 4. 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, 114/22, 155/23) s obzirom da su stranke djelomično uspjele u parnici u približno jednakim dijelovima, imajući u vidu tužbeni zahtjev koji je uređen podneskom od 03.lipnja 2025. i prijedlog za ovrhu podnesen 08. siječnja 2025.

U Splitu, 16. lipnja 2026.

S u d a c

Tomislav Bago

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se predaje putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ove presude.

DNA

1. Tužitelju po pun.
2. Tuženici po pun.

Broj zapisa: **9-30889-7bf0b**

Kontrolni broj: **0ccfc-8be46-57545**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Tomislav Bago, O=OPĆINSKI SUD U SPLITU, C=HR

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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.