



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 79 Povrv-400/21-12

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 građanski sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Ivani Markotić, u pravnoj stvari tužitelja Dalmacija Agent d.o.o. iz Šibenika, Bana Ivana Mažuranića 55, OIB: 43236583314, kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu Macura i Restović j.t.d. iz Šibenika, protiv tuženika Nenada Koljaje iz Zagreba, Malešnica 7/1, OIB: 68136602225, kojeg zastupa punomoćnik Ante Karlović, odvjetnik iz Rijeke, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave, zaključene dana 20. siječnja 2022. u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Marka Ramljaka, odvjetnika i tuženika osobno, dana 18. veljače 2022.

p r e s u d i o j e

I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Vere Marčina iz Zadra poslovni broj Ovr-3238/20 od dana 27. studenog 2020. u dijelu kojim je naloženo tuženiku Nenadu Koljaja iz Zagreba, Malešnica 7/1, OIB: 68136602225 platiti tužitelju Dalmacija Agent d.o.o. iz Šibenika, Bana Ivana Mažuranića 55, OIB:43236583314 iznos od 54.258,60 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na

- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.03.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.05.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.06.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.07.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.08.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.09.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.10.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.11.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.12.2018.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.01.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.02.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.03.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.04.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.05.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.06.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.07.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.08.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.09.2019.
- iznos od 923,16 kn teku od dana 21.10.2019.

-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.11.2019.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.12.2019.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.01.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.02.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.03.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.04.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.05.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.06.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.07.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 21.08.2020.
-iznos od 923,16 kn teku od dana 20.09.2020.

-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.03.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.05.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.06.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.07.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.08.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.09.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.10.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.11.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.12.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.01.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.02.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.03.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.04.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.05.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.06.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.07.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.08.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.09.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.10.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.11.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.12.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.01.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.02.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.03.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.04.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.05.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.06.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.07.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.08.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.09.2020.

-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.03.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.05.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.06.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.07.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.08.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.09.2018.

-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.10.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.11.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.12.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.01.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.02.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.03.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.04.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.05.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.06.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.07.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.08.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.09.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.10.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.11.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.12.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.01.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.02.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.03.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.04.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.05.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.06.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.07.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.08.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.09.2020.

-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.03.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.05.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.06.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.07.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.08.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.09.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.10.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.11.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.12.2018.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.01.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.02.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.03.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.04.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.05.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.06.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.07.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.08.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.09.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.10.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.11.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.12.2019.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.01.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.02.2020.

-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.03.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.04.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.05.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.06.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.07.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.08.2020.
-iznos od 164,51 kn teku od dana 21.09.2020.

-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.03.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.05.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.06.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.07.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.08.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.09.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.10.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.11.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.12.2018.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.01.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.02.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.03.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.04.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.05.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.06.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.07.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.08.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.09.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.10.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.11.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.12.2019.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.01.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.02.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.03.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.04.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.05.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.06.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.07.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.08.2020.
-iznos od 168,67 kn teku od dana 21.09.2020.

-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.03.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.05.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.06.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.07.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.08.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.09.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.10.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.11.2018.

-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.12.2018.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.01.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.02.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.03.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.04.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.05.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.06.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.07.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.08.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.09.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.10.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.11.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.12.2019.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.01.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.02.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.03.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.04.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.05.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.06.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.07.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.08.2020.
-iznos od 115,26 kn teku od dana 21.09.2020.

-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.03.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.05.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.06.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.07.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.08.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.09.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.10.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.11.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.12.2018.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.01.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.02.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.03.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.04.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.05.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.06.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.07.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.08.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.09.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.10.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.11.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.12.2019.
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.01.2020
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.02.2020
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.03.2020
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.04.2020
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.05.2020

-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.06.2020
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.07.2020
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.08.2020
-iznos od 103,84 kn teku od dana 21.09.2020

pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunato za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za tri postotna poena, uplatom na račun zajedničke pričuve broj IBAN: HR1241240031334002713, u roku od 15 dana.

II. Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Vere Marčina iz Zadra poslovni broj Ovr-3238/20 od dana 27. studenog 2020. u dijelu kojim je naloženo tuženiku platiti tužitelju iznos od 2.403,24 kn na ime troškova ovršnog postupka uvećano za zakonsku zateznu kamatu tekuću od dana 27. studenog 2020. kao dana donošenja rješenja o ovrsi pa sve do isplate.

III. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju trošak postupka u iznosu od 6.945,74 kn, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 18. veljače 2022. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunato za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Na prijedlog tužitelja kao ovrhovoditelja javni bilježnik Vera Marčina iz Zadra je dana 27.11.2020. donijela rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave poslovni broj Ovr-3238/20 kojim je naloženo tuženiku platiti tužitelju kao upravitelju zgrade na adresi Sv. Duha 3b, Općina Posedarje iznos od 54.258,60 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospelja svakog pojedinog obroka, uvećano za troškove ovršnog postupka, koje je iznose tuženik dužan podmiriti tužitelju na ime dospjelih, a neplaćenih troškova zajedničke pričuve prema izvratku iz poslovnih knjiga-kartice prostora PP114- poslovni prostor površine 273,53 m², kartice prostora ST3831- stan površine 60,93 m², kartice prostora ST-3830- stan površine 62,47 m², kartice prostora ST-3829- stan površine 60,93 m², kartice prostora ST3832- stan površine 62,74 m², kartice prostora ST-3814- stan površine 42,69 m² i kartice prostora ST-3815- stan površine 38,46 m², sa stanjem na dan 19.10.2020. godine. Uz prijedlog za ovrhu ovrhovoditelj prilaže Ugovor o upravljanju zgradom na adresi Sv. Duh 3b, Općina Posedarje i naprijed pobrojane kartice prostora od 19.10.2020. godine.

2. Tuženik kao ovršenik je protiv rješenja o ovrsi pravovremeno, dana 23.12.2020. podnio prigovor kojim navedeno rješenje o ovrsi pobija u cijelosti. Ističe da je ovršni prijedlog podnesen javnom bilježniku u Zadru, iako ovršenik ima prebivalište u Zagrebu, slijedom čega je ovršni prijedlog podnesen suprotno odredbama čl. 21. st. 1. u svezi s čl. 38. i čl. 279. Ovršnog zakona, isti nije dopušten. Naime, javni bilježnik je trebao primijeniti čl. 281. st. 2. OZ-a, a što nije učinio već je donio rješenje o ovrsi dana 27.11.2020., na dan donošenja Zakona o izmjenama i

dopunama Ovršnog zakona. Predlaže da sud stavi izvan snage rješenje o ovrsi u dijelu u kojem je određena ovrha, ukine sve provedene radnje, ukine platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi i odbaci ovršni prijedlog.

3. Povodom prigovora tuženika Općinski građanski sud u Zagrebu je rješenjem poslovni broj Povrv-400/21-2 od dana 7.04.2021. stavio izvan snage rješenje o ovrsi javnog bilježnika Vere Marčine iz Zadra poslovni broj Ovr-3238/20 od 27.11.2020. u dijelu u kojem je određena ovrha i ukinuo provedene radnje. Riješeno je da će se postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

4. Tužitelj se na navode prigovora očitovao podneskom od 24.06.2021. Prvenstveno ističe kako je odredbom čl. 281 st. 2 OZ-a predviđeno da ako javni bilježnik ocjeni da prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave nije dopušten, uredan ili osnovan, prosljedit će predmet nadležnom sudu radi donošenja odluke. Međutim, u konkretnom slučaju javni bilježnik nije postupio sukladno navedenoj odredbi čl. 281 st. 2 OZ-a i dostavio nadležnom sudu ovršni prijedlog radi njegova odbačaja, već je na temelju njega donio rješenje o ovrsi, a spis je dostavio sudu tek po prigovoru ovršenika protiv rješenja o ovrsi. Budući da je ovršenik prigovorio rješenju o ovrsi u cijelosti, to prvostupanjski sud više nema ovlasti odbaciti ovršni prijedlog već je postupio sukladno izričitoj odredbi čl. 58. St. 3. OZ-a i stavio izvan snage rješenje o ovrsi, ukinuo provedene radnje i odredio da će se postupak nastaviti kao povodu prigovora protiv platnog naloga pred mjesno nadležnim sudom koji mora provesti postupak i odlučiti o osnovanosti utužene tražbine.

Tuženik je nesporno vlasnik sljedećih stanova i poslovnih prostora u zgradi na adresi Sv Duha 3B, Općina Posedarje, koja se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru vodi kao kat.čest. 1791/152, K.O. Posedarje i to:

1. Poslovnog prostora označenog kao 1. Suvlasnički dio: 2252/10000 Etažno vlasništvo (E-1), i opisanog kao poslovni prostor u podrumu zgrade (Etažna jedinica P1), a sastoji se od prostorija 1, prostorije 2 i prostorije 3, hodnika, sveukupne površine 273,53 m², što odgovara poslovnom prostoru koji je u Kartici prostora označen kao PP-114

2. Tavanskog prostora označenog kao 20. Suvlasnički dio: 501/10000 Etažno vlasništvo (E-20), i opisanog kao tavanski prostor u potkrovlju zgrade (Etažna jedinica T1), sveukupne korisne površine 60,93 m², što odgovara prostoru koji je u Kartici prostora označen kao ST-3831 stan, površine 60,93 m²

3. Tavanskog prostora označenog kao 21. Suvlasnički dio: 515/10000 Etažno vlasništvo (E-21), i opisanog kao tavanski prostor u potkrovlju zgrade (Etažna jedinica T2), sveukupne korisne površine 62,47 m², što odgovara prostoru koji je u Kartici prostora označen kao ST-3830 stan, površine 62,47 m²

4. Tavanskog prostora označenog kao 22. Suvlasnički dio: 501/10000 Etažno vlasništvo (E-22), i opisanog kao tavanski prostor u potkrovlju zgrade (Etažna jedinica T3), sveukupne korisne površine 60,93 m², što odgovara prostoru koji je u Kartici prostora označen kao ST-3829 stan, površine 60,93 m²

5. Tavanskog prostora označenog kao 23. Suvlasnički dio: 515/10000 Etažno vlasništvo (E-23), i opisanog kao tavanski prostor u potkrovlju zgrade (Etažna jedinica T4), a sastoji se od tavana, sveukupne korisne površine 62,47 m², što odgovara prostoru koji je u Kartici prostora označen kao ST-3832 stan, površine 62,47 m²

6. Apartmana u prizemlju zgrade označenog kao 6. Suvlasnički dio: 354/10000 etažno vlasništvo (E-6) i opisanog kao apartman u prizemlju zgrade (etažna jedinica A5), a sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, sobe, kupaoonica, terase sa natkrivenim djelom i terasa sa nenatkrivenim dijelom, sveukupne korisne površine 42,96 m², što odgovara prostoru koji je u Kartici prostora označen kao ST-3814 stan površine 42,69 m²

7. Apartmana u prizemlju zgrade označenog kao 5. Suvlasnički dio: 389/10000 etažno vlasništvo (E-5) i opisanog kao apartman u prizemlju zgrade (etažna jedinica A4), a sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe, sobe, kupaoonica, terase sa natkrivenim djelom i terasa sa nenatkrivenim dijelom, sveukupne korisne površine 47,19 m², što odgovara prostoru koji je u Kartici prostora označen kao ST-3815 stan, površine 38,48 m² (razlika u kvadraturi je zbog nenatkrivenih prostora na koje se nije računala pričuva).

Slijedom navedenog, tužitelj je tuženiku kao vlasniku navedenih posebnih dijelova nekretnine prvo u skladu s Odlukom o izboru prinudnog upravitelja za stambene zgrade na području Općine Posedarje za koje suvlasnici zajedničkih dijelova nisu osigurali upravitelja, donesenom od strane Zadarske županije, Općine Posedarje, klasa: 373-02/18-01/01, Urbr: 2198/07-1-18-02 od 25.1.2018. naplaćivao pričuvu u visini od 0,54 % vrijednosti posebnog dijela (minimalna pričuva), a kako je vidljivo iz svakog pojedinog računa, koji su uredno dostavljani tuženiku, sve temeljem čl. 85 i čl. 89 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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 nastavku ZV-a). Suvlasnici predmetne zgrade su nakon prinudnog upravljanja i Međuvlasničkim ugovorom od 20.1.2020. čl. 6. povjerili društvu Dalmacija agent d.o.o., Šibenik, upravljanje zgradom. Ugovorom u upravljanju zgradom sklopljenom između Dalmacija agent d.o.o. i Suvlasnika posebnih dijelova zgrade na adresi Sv Duh 3b, Općina Posedarje od 20.1.2020., u čl. 9. ugovoreno je da za pokriće troškova upravljanja suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to 2,70 po m² za prostor, dok naknada za rad upravitelja za poslove redovnog upravljanja iznosi 0,30 po m² + PDV. Sukladno navedenim ugovorima i Odluci o prinudnom upravljanju, tužitelj je tuženiku uredno ispostavljao račune, koje tuženik nikada nije osporavao. Slijedom svega iznesenog tužitelj predlaže sudu održati na snazi platni nalog iz rješenja o ovrsi javnog bilježnika Vere Marčina, posl. br. Ovr-3238/20, uvećan za troškove iz rješenju o ovrsi, kao i obvezati tuženika na naknadu troškova parničnog postupka.

U prilogu opisanog podneska tužitelj dostavlja izvadak iz zemljišne knjige za naprijed pobrojane nekretnine u vlasništvu tuženika (list 66-73 spisa), Odluku o izboru prinudnog upravitelja za stambene zgrade na području Općine Posedarje za koje suvlasnici zajedničkih dijelova nisu osigurali upravitelja (list 74-76 spisa), Međuvlasnički ugovor od 20.1.2020. sa prilogom- popisom zajedničkih dijelova i uređaja stambene zgrade u Posedarju, Sv. Duha 3b (list 76-81 spisa), Ugovor o upravljanju zgradom na adresi u Posedarju, Sv. Duha 3b od 20.1.2020. (list 82-85 spisa) te preslike uplatnica za pričuvu na ime platitelja Koljaja Nenad za utuženo razdoblje (list 86-155 spisa).

5. Tuženik se na navode tužitelja očitovao podnescima od 29.11.2021. i 19.1.2022. Ističe da tužitelj nije priložio niti jedan dokaz kojim bi potvrdio istinitost i točnost vjerodostojne isprave na temelju koje je javni bilježnik donio predmetno rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-3238/2020. Iz izvoda poslovnih knjiga tužitelja vidljivo je

specificirao dugovanje tuženika za zajedničku pričuvu zgrade na osnovu naznačenih faktura, međutim, tužitelj treba dokazati da je tuženiku izdao fakture za predmetno razdoblje s osnova zaduženja zajedničke pričuve za zgradu i to upravo za svaki pojedini mjesečni iznos prema broju izlazne fakture, datuma, dospjeća i iznosa, a na temelju kojih je javni bilježnik donio rješenje o ovrsi. Tvrdi da nikada nije primio fakture koje je tužitelj priložio u spis, a na istima je i pogrešno navedena njegova adresa, kao što je pogrešno navedena i u prijedlogu za ovrhu budući ima prebivalište u Zagrebu, a ne u Posedarju. U odnosu na navode da su Suvlasnici predmetne zgrade nakon prinudnog upravljanja Međuvlasničkim ugovorom od 20.01.2020. čl. 6. upravljanje zgradom povjerili društvu Dalmacija agent d.o.o., Šibenik, da su čl. 9. ugovorili da za pokriće troškova upravljanja suvlasnici plaćaju doprinos zajedničkoj pričuvi u mjesečnim iznosima i to 2,70 po m² za prostor, dok naknada za rad upravitelja za poslove redovnog upravljanja iznosi 0,30 po m² + PDV, tuženik navodi da nikada nije potpisao priloženi Međuvlasnički ugovor od 20.01.2020 niti da je dao suglasnost da se za upravitelja izabere ovdje tužitelj. Također navodi da je tužitelj kao „upravitelj“ podnio tužbu (ranije prijedlog za ovrhu) u svoje ime i za korist svojeg računa iako upravitelj u postupku radi naplate zajedničke pričuve nije ovlašten zahtijevati od suvlasnika da neplaćenu pričuvu plate njemu jer pričuva nije njegova osobna imovina. Troškove plaćanja zajedničke pričuve snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno. Zajednička pričuva namjenski je vezana zajednička imovina svih suvlasnika nekretnine, te je kao takva odvojena od imovine pojedinih suvlasnika, pa su suvlasnici dužni sredstva zajedničke pričuve uplaćivati na poseban račun otvoren u tu svrhu sukladno odredbi članka 380. st. 1. ZV-a, a nikako na ime i u korist upravitelja zgrade. Tuženik nije u ugovornom odnosu sa tužiteljem kao upraviteljem zgrade, na adresi Sv. Duh 3A, Posedarje, a nije niti u ugovornom odnosu sa suvlasnicima zgrade. Ističe da je suvlasnik predmetne zgrade, zajedno sa dvorištem, odnosno stvarno pravni vlasnik posebnih dijelova od ukupne površine 358,11 m², dok svi ostali zajedno imaju ukupno površinu 789,55 m². Goran Hađina je vlasnik posebnog dijela nekretnine sveukupne korisne površine 41,65 m² pa ne može predstavljati većinu suvlasnika zgrade. Ističe i da je, obzirom je riječ o novoj zgradi, zajedničke dijelove zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju održavao je upravo tuženik i to sve do polovine 2020. prema ranijem usmenom dogovoru većine suvlasnika. Sve da je tuženik u dugovnoj obvezi tražbine iz osnove zajedničke pričuve, nije u dugovnoj obvezi prema tužitelju koji posluje s gubitkom, a što je vidljivo iz njegovih financijskih izvješća. Slijedom svega navedenog predlaže se da sud ukine u cijelosti platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi i odbije tužbeni zahtjev kao neosnovan, a tuženiku dosudi parnične troškove. Kao dokaz svojih navoda tuženik prilaže financijska izvješća za društvo Dalmacija agent od 29. 4.2019. za razdoblje od 01.01.2018 - 31.12.2018. (list 162 – 165 spisa) i zk izvratke (list 166 – 184 spisa).

6. Tužitelj se protivi tužnikovim navodima iz naprijed opisanih podneska kao neosnovanim, usmjerenim isključivo na izbjegavanje plaćanja dugovane obveze. Ističe da je tuženik kao vlasnik nekolicine stanova u zgradi na adresi Posedarje, Sv duh 3B, bio dužan sukladno Zakonu o vlasništvu plaćati pričuvu kao i sve druge komunalne usluge. U pogledu navoda tuženika da je tužitelj trebao dokazati da je izdao račune, tužitelj iste osporava u cijelosti jer su isti usmjereni isključivo na izbjegavanje plaćanja dugovane obveze. Naime, iz priloženih računa, nedvojbeno

proizlazi da su isti izdani upravo za razdoblje koje je predmetom ove tužbe, za stanove koje su nesporno u vlasništvu tuženika, a općepoznata činjenica je da se računi za pričuvu dostavljaju korisnicima, kao obveznicima plaćanja, običnom pošiljkom, a ne preporučeno. Nadalje, kao dokaz u odnosu na tvrdnje tuženika iz podneska od 29.11.2021. da tužitelj nikad nije potpisao Međuvlasnički ugovor, kao da iz priloženog ugovora nisu vidljivi potpisi ostalih suvlasnika, tužitelj u prilogu ovog podneska dostavlja Potpisnu listu kao prilog br. 2 Međuvlasničkom ugovoru od 20.01.2020., kojom većina suvlasnika zgrade Sv Duh 3 b, Posedarje potvrđuju da usvojili Međuvlasnički ugovor i za upravitelja izabrali Dalmacija agent d.o.o., iz Šibenika. Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina njih (čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine) bez obzira što ugovor nije potpisao tuženik. Tužitelj kao dokaz prilaže potpisnu listu za objekt Sv Duh 3B, Posedarje (list 189-192).

7. Bitne činjenice potrebne za donošenje odluke sud je utvrdio čitanjem naprijed pobrojane dokumentacije dostavljene u spis. Cijeneći sve provedene dokaze sukladno čl. 8 Zakona o parničnom postupku (NN 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 u daljnjem tekstu: ZPP-a) sud utvrđuje da je tužbeni zahtjev osnovan u cijelosti.

8. Nije sporno da je tuženik suvlasnik naprijed pobrojanih nekretnina na adresi Sv. Duha 3b, Općina Posedarje. Tuženik ne osporava visinu mjesečnih iznosa pričuve u utuženom razdoblju niti osporava da istu nije plaćao, sve zbog okolnosti da je na računima netočno navedena njegova adresa budući u Posedarju boravi svega dva mjeseca godišnje, a prijavljeno prebivalište mu je u Zagrebu pa mu računi nisu dostavljeni, kao i zbog okolnosti da nije potpisao međuvlasnički ugovor niti sudjelovao u odabiru upravitelja zgrade na adresi Sv. Duha 3b, Općina Posedarje, ovdje tužitelja kojemu osporava pravo da vodi sudske postupke u ime suvlasnika. Suvlasnici su, sukladno čl. 85. st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68798, 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 nastavku ZV-a) dužni sudjelovati i u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu (čl. 85. st. 2. ZV-a) te sklopiti međuvlasnički ugovor (čl. 384. ZV-a), a ostvarivanje tih dužnosti odnosno donošenje odluka mora biti u pisanom obliku (čl. 85. st. 4. ZV-a). U čl. 375. ZV određeno je da se uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju ugovorom koji mora biti u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor), a odluke koje proizlaze iz međuvlasničkog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine. Odredbe tog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkog ugovora (st. 4). U čl. 378. ZV je propisano da su suvlasnici nekretnine dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju, u skladu s ugovorom kojeg su s tim upraviteljem sklopili, s time da upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova. Dužnosti upravitelja propisane su čl. 379. st. 1 ZV. U čl. 90 ZV je propisano da je zajednička pričuva 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. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj zgrade kojeg oni imenuju međuvlasničkim ugovorom ili ga imenuje nadležno tijelo jedinice lokalne samouprave, ukoliko suvlasnici u zakonskom roku ne sklope međuvlasnički ugovor, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika. Čl. 89. st. 1 ZV-a određuje da troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno. U čl. 90 ZV-a je propisano da je zajednička pričuva 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. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj zgrade kojeg oni imenuju međuvlasničkim ugovorom ili ga imenuje nadležno tijelo jedinice lokalne samouprave, ukoliko suvlasnici u zakonskom roku ne sklope međuvlasnički ugovor, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg suvlasnika. Visina i uvjeti plaćanja zajedničke pričuve, prava i obveze te odgovornosti između suvlasnika i upravitelja uređeni su Međuvlasničkim ugovorom te Godišnjim programom upravljanja zgradom.

Suvlasnici stambene zgrade na adresi Sv. Duha 3b, Općina Posedarje sklopili su Ugovor o upravljanju zgradom na adresi Sv. Duha 3b, Općina Posedarje sa tužiteljem dana 20.1.2020. dok im je u razdoblju od siječnja 2018. pa do potpisivanja Ugovora tužitelj imenovan prinudnim upraviteljem, sve prema Odluci o izboru prinudnog upravitelja za stambene zgrade na području Općine Posedarje za koje suvlasnici zajedničkih dijelova nisu osigurali upravitelja koju je dana 25.1.2018. donijela Zadarska županije, Općine Posedarje, klasa: 373-02/18-01/01, Urbroj: 2198/07-1-18-02, sukladno čl. 385 st. 1 ZV-a. Izborom upravitelja suvlasnici su, sukladno čl. 44 st. 1 i st. 2 ZV-a suglasno povjerili upravljanje stvarju imenovanoj pravnoj osobi kao upravitelju, koji će djelovati kao njihov punomoćnik. Sukladno čl. 93 st. 1 ZV-a upravitelj upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika i to umjesto njih te je u ime svih suvlasnika nekretnine ovlašten voditi postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike na vođenje tih postupaka (čl. 93 st. 2 ZV-a). Stoga je prigovor tuženika da se tužitelj ne može pojaviti u procesnoj ulozi tužitelja u cijelosti neosnovan budući je upravitelj suvlasnika aktivno legitimiran voditi postupke u ime suvlasnika na što je i izrijekom ovlašten čl. 2 Ugovora o upravljanju zgradom. U odnosu na navode tuženika da upravitelj traži isplatu dugovane pričuve na svoj račun, valja reći da je u samom prijedlogu za ovrhu jasno navedeno da se uplata vrši na račun zajedničke pričuve broj HR1241240031334002713 iz čega jasno proizlazi da su sredstva na tom računu namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine i sukladno čl. 90 ZV-a predstavljaju zajedničku imovinu svih suvlasnika, pa je i taj istaknuti navod neosnovan i neistinit. Navode tuženika da nije primio račune temeljem kojih tužitelji dokazuju osnov i visinu potraživanja u ovom postupku sud ocjenjuje paušalnim i neuvjerljivim budući je tuženik, čak i da nije zaprimio predmetne račune, o tome mogao obavijestiti upravitelja i interesirati se zbog čega mu računi nisu dostavljeni. Navedeno tuženik nikada nije učinio. Tužitelj je stoga dokazao osnovanost tužbenog zahtjeva, dok visinu tuženik i nije osporavao, slijedom čega je sud platni nalog sukladno čl. 451 st. 3 ZPP-a održao na snazi kako je opisano u točki I izreke ove presude. Platni nalog je ukinut u odnosu na dio kojim je određen trošak ovršnog postupka obzirom se presudom kojom se odlučuje o osnovanosti platnog naloga, platni nalog iz rješenja o ovrsi ne održava na snazi u odnosu na trošak ovršnog postupka, već se o tom trošku odlučuje

presudom kojom se odlučuje o osnovanosti prigovora protiv platnog naloga i to zajedno s ostalim troškovima nastalim u tom dijelu parničnog postupka.

9. Tužitelju je dosuđen trošak temeljem čl. 154 st. 1 ZPP-a, sukladno vrijednosti predmeta spora (28.000,00 kn) i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. Priznati ovršni trošak se odnosi na sastav prijedloga za ovrhu u iznosu od 1.250,00 kn (Tbr. 11 t. 1) te javnobilježničku nagradu za izdavanje rješenja o ovrsi u iznosu od 1115,74 kn (PDV uključen). Zatraženi troškovi poštarine nisu dokazani, dok predvidivi troškovi nisu niti nastali obzirom na uloženi prigovor protiv rješenja o ovrsi. Priznati parnični trošak se odnosi na trošak sastava podneska od 12.1.2022. i 24.6.2021. u iznosu od po 100 bodova za svaki (Tbr. 8 t. 1) i zastupanja na ročištu 20.1.2022. u iznosu od 100 bodova (Tbr. 9 t. 1). Uz vrijednost jednog boda u iznosu od 10,00 kn i 25% PDV-a od 750,00 kn, parnični trošak iznosi 3.750,00 kn. Priznatom trošku treba dodati trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu od 830,00 kn pa ukupno priznati ovršni i parnični trošak tužitelja iznosi 6.945,74 kn zajedno sa zateznim kamatama tekućim od 18.2.2022. pa do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunato za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

U Zagrebu 18. veljače 2022.

Sutkinja
Ivana Markotić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke imaju pravo na žalbu koju mogu podnijeti ovome sudu u roku od 15 dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi pisano, a o istoj odlučuje županijski sud.

DNA:

1. Pun. tužitelja uz rješenje o pristojbi na presudu 830,00 kn
2. Pun tuženika

Broj zapisa: **eb306-9872d**

Kontrolni broj: **0de0c-5b36a-12de1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVANA MARKOTIĆ, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.