



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: 73 PŽ-5198/2022-2

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
|
R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Gorane Aralica Martinović, sutkinje izjaviteljice i Dubravke Matas, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja USLUŽNOG CENTRA NIKOLA d.o.o., Makarska, Kipara Meštrovića 2/A, OIB 77165061896, zastupanog po zakonskom zastupniku Vici Šalinoviću, a on po punomoćniku Mateu Barbiru, odvjetniku u Vrgorcu, protiv tuženika Stečajne mase iza CONSTRATUM - INVEST d.d. u stečaju, Split, Matice Hrvatske 10, OIB 16021867941, zastupanog po stečajnoj upraviteljici Adi Rajković, a ona po punomoćniku Mladenu Dragičeviću, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Dragičević i Partneri d.o.o. iz Zagreba, radi isplate, odlučujući o tuženikovoju žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-271/2020-33 od 7. studenog 2022., u sjednici vijeća održanoj 3. travnja 2024.

p r e s u d i o j e

Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-271/2020-33 od 7. studenog 2022.

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovana tuženikova žalba i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-271/2020-33 od 7. studenog 2022. u točki II. njegove izreke.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom Trgovačkog suda u Splitu naloženo je tuženiku Stečajna masa iza CONSTRATUM – INVEST d.d. u stečaju platiti tužitelju USLUŽNI CENTAR NIKOLA d.o.o. iznos od 248.485,60 kn / 32.979,70 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na taj iznos od 26. ožujka 2021. pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi

tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 dana. Pobijanim dijelom rješenja u točki II. njegove izreke naloženo je tuženiku Stečajna masa iza CONSTRATUM – INVEST d.d. u stečaju da tužitelju USLUŽNOM CENTRU NIKOLA d.o.o. naknadi trošak postupka u iznosu od 20.000,00 kn / 2.654,45 EUR u roku od 15 dana.

2. Iz obrazloženja pobijane odluke proizlazi da je predmet ovog postupka naplata neplaćenih sredstava zajedničke pričuve od tuženika što je određeno odredbom čl. 89. i 90. 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, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14; dalje: ZV). Istaknuti prigovor nedostatka aktivne legitimacije sud je ocijenio neosnovanim kao i prigovor zastare. Odluka o trošku postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. u vezi s čl. 155. st. 1. Zakona o parničnom postupku i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15).

3. Protiv presude žalbu je podnio tuženik zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U bitnome navodi da upravitelj stambene zgrade upravlja sredstvima zajedničke pričuve u ime suvlasnika i ovlašten je pokretati sudske postupke u ime suvlasnika. Međutim, ovdje tužitelj podnosi tužbu u svoje ime i traži isplatu za svoj račun, a ne za račun suvlasnika stambene zgrade što je nezakonita praksa. Tužitelj nije aktivno legitimiran tražiti sredstva zajedničke pričuve u svoje ime i za svoj račun, već bi to isključivo bio kada bi tužbu podnio u ime suvlasnika, a isplatu pričuve tražio za račun zajedničke pričuve. Ujedno navodi kako je sud pogrešno utvrdio činjenično stanje u pogledu visine tužbenog zahtjeva te sporova provedeno financijsko vještačenje koje je provedeno na tu okolnost. Bitna povreda odredaba parničnog postupka se ogleda u činjenici što su sadržaj isprava kako su citirane u obrazloženju i samih tih isprava u neskladu. Ponavlja prigovor zastare. Predlaže da ovaj sud preinači pobijanu odluku, podredno ukine i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

4. Odgovor na žalbu nije podnesen.

5. Tuženikova žalba nije osnovana.

6. Ispitavši pobijanu presudu sukladno odredbama članka 365. stavka 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23) u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. tog Zakona, kao i na pravilnu primjenu materijalnoga prava, žalbeni sud nalazi da je presuda pravilna i zakonita.

7. U postupku koji je prethodio donošenju pobijane odluke, ni u pobijanoj odluci, nema bitnih povreda odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti. Prvostupanjska presuda sadrži iscrpne i valjane razloge o odlučnim činjenicama koji su uvjerljivi i u potpunoj suglasnosti s ispravama u spisu.

8. Tužitelj je trgovačko društvo koje ima funkciju (pravni položaj) upravitelja zgrade, koje je sklopilo ugovor sa svim suvlasnicima nekretnine čest. zgr. 1194, k.o. Makarska – Makar; Ugovor o upravljanju PTC Sv. Nikola u Makarskoj (poslovno trgovački centar Sv. Nikola u Makarskoj), deklarira što uključuje predmet poslovanja tužitelja, a sve je to sadržano u t. 2. Ugovora; Pored ugovora o upravljanju tužitelj je zaključio međuvlasnički ugovor sa svim suvlasnicima, te Ugovor o preuzimanju redovite uprave s pravnim prednikom tužitelja – Constratum invest d.d. od 20. veljače 2004. Tužitelj kao upravitelj zgrade potražuje od tuženika kao suvlasnika plaćanje iznosa od 248.485,60 kn, na ime neplaćenih mjesečnih novčanih doprinosa za zajedničku pričuvu.

9. Između stranaka je sporna aktivna legitimacija tužitelja.

10. U čl. 90. ZV-a propisano je da je zajednička pričuva namjenska imovina svih suvlasnika nekretnine, koja je namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine, kao i 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 (prinudni upravitelj), ako suvlasnici u zakonskom roku ne sklope međuvlasnički ugovor, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg od suvlasnika.

11. Tumačenjem navedenih odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pod pojmom zastupanja iz čl. 378. st. 5. ZV-a ima se podrazumijevati ovlast u poduzimanju svih onih radnji pa i pokretanje sudskih postupaka kako bi se ostvarili i zaštitili interesi suvlasnika zgrade u održavanju zgrade. To podrazumijeva dobivenu i zakonom propisanu ovlast da upravitelj kao stranka u sudskom postupku tuži nekog od suvlasnika radi naplate dugujuće pričuve, koja se sredstva polažu na poseban račun, koji je u tu svrhu otvoren, jer je to imovina koja je odvojena od imovine bilo kojeg od suvlasnika, a i od imovine upravitelja zgrade.

12. Prema odredbi čl. 89. st. 2. te čl. 90. st. 2. ZV-a doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno. Suvlasnici mogu samostalno odrediti ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi na drugačiji način od onog određenog odredbom čl. 89. st. 2. ZV-a, i to odlukom većine suvlasničkih dijelova ako se radi o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima (npr. troškovi održavanja dizala, centralnog grijanja i sl.) ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da zajedničke pričuve rabe ili suglasnom odlukom svih suvlasnika u pisanom obliku glede svih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi (čl. 89. st. 3. ZV-a).

13. Odredbom čl. 375. st. 1. i 3. ZV-a propisano je da se uzajamni odnosi suvlasnika u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor) i da odluke koje proizlaze iz tog ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina

suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine, što se u konkretnom slučaju i dogodilo.

14. Pravilno je prvostupanjski sud zaključio da je neosnovan tuženikov prigovor o promašenoj aktivnoj legitimaciji, a s tim u vezi neosnovani su i žalbeni navodi.

15. Naime, upraviteljeve dužnosti propisane su odredbom čl. 93. ZV-a pri čemu odredba čl. 93. st. 2. ZV-a izričito propisuje da je upravitelj dužan u ime svih suvlasnika nekretnine voditi postupke pred sudom što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka. Kako je prethodno navedeno, upravitelj zastupa suvlasnike u vezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, a na što upućuje i odredba čl. 378. st. 5. ZV-a.

16. Iz Međuvlasničkog ugovora od 8. rujna 2014. (str. 59. - 69. spisa) razvidno je da su suvlasnici predmetne zgrade P.T.C. „Sveti Nikola“ u Makarskoj na adresi Ante Starčevića 32, č. zgr. 1194 k.o. Makarska (čl. 1. Ugovora) uredili uzajamne odnose u vezi s upravljanjem, korištenjem i održavanjem zgrade. Uz predmetni Ugovor, kao njegov sastavni dio priložen je popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade P.T.C. „Sveti Nikola“ Makarska, (str. 62. spisa), te popis svih suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim dijelom (str. 63. - 69. spisa) kako je to definirano čl. 2. Međuvlasničkog ugovora.

17. Iz odredbe čl. 5. Međuvlasničkog Ugovora proizlazi kao upravljanje zgrade suvlasnici povjeravaju trgovačkom društvu za upravljanje i održavanje nekretnina, tužitelju Uslužni centar Nikola d.o.o., OIB 77165061896, Makarska, Kipara Meštrovića 2, a koje je registrirano za obavljanje tih poslova. Odredbom čl. 8. Međuvlasničkog ugovora propisano je da doprinos za zajedničku pričuvu iznosi po 1 m² i to: za poslovne prostore 19,83 kn, za stanove na etaži D 10,96 kn, za stanove na etaži E 3,99 kn.

18. Imajući u vidu činjenično stanje koje je utvrdio prvostupanjski sud, ovaj žalbeni sud ocjenjuje da je prvostupanjski sud proveo savjesnu i brižljivu ocjenu dokaza te na temelju rezultata postupka pravilno odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan.

19. Kako je tuženik tijekom postupka osporavao visinu troškova zajedničke pričuve čiju naplatu tužitelj potražuje u ovom postupku, prvostupanjski sud je proveo dokaz financijsko-knjigovodstvenim vještačenjem po stalnom sudskom vještaku Ivici Filipoviću, dipl. oec. te je pravilno utvrdio kako potraživanje tužitelja prema tuženiku s osnove neplaćenih doprinosa za zajedničku pričuvu iznosi 248.485,60 kn, a od toga da se iznos od 9.164,84 kn odnosi na poslovne prostore štekate.

20. Tuženik je tijekom prvostupanjskog postupka isticao i prigovor zastare, a prvostupanjski sud je taj prigovor pravilno ocijenio neosnovanim primjenom odredbe čl. 226. st. 1. Zakona o obveznim odnosima kojom je propisano da tražbine povremenih davanja koja dospijevaju godišnje ili u kraćim razdobljima, pa bilo da se radi o sporednim povremenim tražbinama, kao što je tražbina kamata, bilo da se radi

o takvim povremenim tražbinama u kojima se iscrpljuje samo pravo, kao što je tražbina uzdržavanja, zastarijevaju za tri godine od dospelosti svakoga pojedinog davanja. Nije sporno da tražbina s osnove doprinosa za zajedničku pričuvu predstavlja sporedno davanje koje dopijeva godišnje ili u kraćim razdobljima pa se u konkretnom slučaju primjenjuje zastarni rok propisan naprijed citiranom odredbom čl. 226. st. 1. Zakona o obveznim odnosima. Kako je najstarije potraživanje tužitelja iz ovog postupka dospjelo na naplatu u siječnju 2018. (neovisno o tome što je tužitelj na računu iskazao da potraživanje za razdoblje od 1. siječnja 2018. do 31. prosinca 2018. dopijeva na naplatu 11. listopada 2019.) jer se najstarije potraživanje iz ovog postupka odnosi na neplaćene doprinose za zajedničku pričuvu za siječanj 2018. kojeg je tuženik sukladno međuvlasničkom ugovoru bio dužan plaćati najkasnije do 8. u mjesecu, a tužba u ovoj pravnoj stvari je podnesena 20. lipnja 2020., nije protekao trogodišnji zastarni rok propisan odredbom čl. 226. st. 1. Zakona o obveznim odnosima pa je neosnovan prigovor zastare koji je tuženik istaknuo u prvostupanjskom postupku i koji ponavlja u žalbenom postupku.

21. Ocjenom izvedenih dokaza sud je utvrdio kako tužitelj ima aktivnu legitimaciju i ovlaštenje za upravljanje i održavanje nekretnina, te je registrirani i ovlašten upravitelj preuzeo poslove redovite uprave na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja u P.T.C. Sv. Nikola od trgovačkog društva Contrastum-Invest d.d. S obzirom na to da je tuženik u utuženom razdoblju bio suvlasnik poslovnih prostora u okviru č. zgr. 1194, k.o. Makarska - Makar i da nije platio troškove pričuve održavanja, a koje obveze terete suvlasnike i zakupnike poslovnih prostora, sud ga je pravilnom primjenom materijalnog prava iz odredbi čl. 89. st. 2. te čl. 90. st. 2. ZV-a koje propisuju da doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima obvezao na plaćanje utuženog iznosa.

22. Sud je pravilno na temelju odredbe čl. 154. st. 1. u vezi s čl. 155. Zakona o parničnom postupku, uz primjenu Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika dosudio tužitelju koji je uspio u sporu trošak postupka na koji trošak ne utječe posebni trošak postupka osiguranja.

23. Slijedom navedenog valjalo je, na temelju odredbe čl. 368. st. 1. Zakona o parničnom postupku tuženikovu žalbu odbiti kao neosnovanu i potvrditi pobijanu presudu.

24. Na temelju odredbe čl. 380. t. 2. Zakona o parničnom postupku odlučeno je kao u izreci drugostupanjskog rješenja.

Zagreb, 3. travnja 2024.

Predsjednica vijeća
Jagoda Crnokrak

Broj zapisa: **9-30865-c6760**

Kontrolni broj: **091b7-12ba8-d0d23**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Jagoda Crnokrak, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.