



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
10010 Zagreb, Turinina 3

Poslovni broj: Povrv-39/2025-10

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 Novom Zagrebu, po sucu Berislavu Zaninoviću, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Šeferova 4 i to: Blagoje Božinović, OIB: 29116623942, Damir Bulić, OIB: 15443949375, Jasminka Cvitanović, OIB: 40066087203, Domagoj Čule, OIB: 49239620275, Doris Čule, OIB: 38130078536, Ljiljana Čule, OIB: 15389772306, Snježana Čule, OIB: 10461305490, Innocente Nada Ećim, OIB: 75570194132, Ksenija Ferić-Selanec, OIB: 98412061297, Ljubica Gredelj, OIB: 53172962421, Branka Franjo Grgić, OIB: 48865446808, Ratimir Halapija, OIB: 95751581722, Ljubica Jakovljević, OIB: 43919537679, Amalija Janda, OIB: 38062925949, Vesna Keser, OIB: 79612675021, Jelica Kilibarda, OIB: 16673023024, Ana Kopic, OIB: 33755238016, Jadranka Kosor, OIB: 94863336893, Vladimir Koščak, OIB: 63738800039, Krunoslav Krnjaković, OIB: 51976399821, Dane Lapić, OIB: 18453253338, Davor Mezulić, OIB: 96594697450, Branka Mihaljević, OIB: 73167465015, Milivoj Prejac, OIB: 20505541038, Republika Hrvatska Ministarstvo Obrane, OIB: 66486182714, Nada Stamenković, OIB: 99955530065, Nevenka Stanković, OIB: 84409386154, Štefica Šijan, OIB: 63864780951, Tanja Šijan, OIB: 94521923280, Milijana Škarica, OIB: 07203842670, Josip Trogrlić, OIB: 16099050009, Danica Vukelić, OIB: 81806063299, Davor Vuković, OIB: 33105454813, Gordana Biljetina, OIB: 29310297041, Vedran Bilić, OIB: 39620039835, svi iz Zagreba, Šeferova 4, koje zastupa upravitelj Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., OIB: 03744272526, Zagreb, Savska cesta 1, kojeg zastupa punomoćnica Dora Hanžeković Žuža, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Hanžeković i Partneri d.o.o., protiv tuženika Gorenje Adria Nekretnine d.o.o., OIB: 51716674914, Zagreb, Gomboševa ulica 28, kojeg zastupa punomoćnik Matija Pečatnik, odvjetnik u Zagrebu, radi isplate, nakon provedene i zaključene glavne javne rasprave 18. ožujka 2026. u prisutnosti zamjenice punomoćnice tužitelja Ane Magdić, odvjetničke vježbenice i punomoćnika tuženika, 29. travnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi Općinskog suda u Novom Zagrebu, posl. br. Ovr-18624/2022-12 od 4. prosinca 2024., u cijelosti te se odbija tužbeni zahtjev kao neosnovan.

II. Nalaže se tužiteljima Blagoje Božinović, OIB: 29116623942, Damir Bulić, OIB: 15443949375, Jasminka Cvitanović, OIB: 40066087203, Domagoj Čule, OIB: 49239620275, Doris Čule, OIB: 38130078536, Ljiljana Čule, OIB: 15389772306,

Snježana Čule, OIB: 10461305490, Innocente Nada Ećim, OIB: 75570194132, Ksenija Ferić-Selanec, OIB: 98412061297, Ljubica Gredelj, OIB: 53172962421, Branka Franjo Grgić, OIB: 48865446808, Ratimir Halapija, OIB: 95751581722, Ljubica Jakovljević, OIB: 43919537679, Amalija Janda, OIB: 38062925949, Vesna Keser, OIB: 79612675021, Jelica Kilibarda, OIB: 16673023024, Ana Kopic, OIB: 33755238016, Jadranka Kosor, OIB: 94863336893, Vladimir Koščak, OIB: 63738800039, Krunoslav Krnjaković, OIB: 51976399821, Dane Lapić, OIB: 18453253338, Davor Mezulić, OIB: 96594697450, Branka Mihaljević, OIB: 73167465015, Milivoj Prejac, OIB: 20505541038, Republika Hrvatska Ministarstvo Obrane, OIB: 66486182714, Nada Stamenković, OIB: 99955530065, Nevenka Stanković, OIB: 84409386154, Štefica Šijan, OIB: 63864780951, Tanja Šijan, OIB: 94521923280, Milijana Škarica, OIB: 07203842670, Josip Trogrlić, OIB: 16099050009, Danica Vukelić, OIB: 81806063299, Davor Vuković, OIB: 33105454813, Gordana Biljetina, OIB: 29310297041, Vedran Bilić, OIB: 39620039835, svi iz Zagreba, Šeferova 4, naknaditi tuženiku Gorenje Adria Nekretnine d.o.o., OIB: 51716674914, Zagreb, Gomboševa ulica 28, trošak parničnog postupka u iznosu 808,84 eura (slovima: osamstoosam eura i osamdesetčetiri centa) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

III. Odbija se u kao neosnovan zahtjev tužitelja za naknadu parničnog troška u cijelosti.

Obrazloženje

1. Tužitelj, ranije ovrhovoditelj, podnio je javnom bilježniku Štefici Brozović Škrinjarić iz Zagreba protiv tuženika, ranije ovršenika, prijedlog za donošenje rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave – izvotka iz poslovnih knjiga, 63751, a radi naplate novčane tražbine za zajedničku pričuvu u iznosu od 7.122,12 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamata na taj iznos kao i troškova ovršnog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamata na iste.

2. Ovaj sud je na prijedlog tužitelja donio rješenje o ovrsi posl. br. Ovr-18624/2022-12 od 4. prosinca 2024. protiv kojeg je tuženik uložio prigovor.

3. Tuženik u prigovoru u bitnom ističe prigovor zastare, osporava stopu zateznih kamata te osporava visinu tužbenog zahtjeva jer da niti on niti njegov prednik nisu potpisali međuvlasnički ugovor niti je tužitelj dokazao da bi se odredbe tog ugovora odnosile na ovdje tuženika. Predlaže sudu u cijelosti ukinuti pobijano rješenje o ovrsi u dijelu u kojem je određena ovrha i ukinuti provedene radnje, a postupak nastaviti kao parnični postupak povodom prigovora protiv platnog naloga.

4. Rješenjem ovog suda poslovni broj Povrv-39/2025-2 od 7. ožujka 2025., stavljeno je izvan snage rješenje o ovrsi u dijelu u kojem je određena ovrha, ukinute su provedene radnje i postupak je nastavljen kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

5. Tužitelj je odgovorio na prigovor tuženika u kojem je u bitnom naveo kako se njegovo potraživanje odnosi na neplaćena sredstva zajedničke pričuve za poslovni prostor čiji je vlasnik u utuženom razdoblju bio upravo tuženik, a što da isti i ne spori. Navodi da je visina pričuve određena sukladno odredbama međuvlasničkog ugovora te ističe svoju aktivnu legitimaciju. Smatra istaknuti prigovor zastare u cijelosti neosnovanim jer da utužena potraživanja ne bi bila u zastari niti prema općem zastarnom roku, niti prema trogodišnjem zastarnom roku.

6. Tuženik je podneskom do 4. rujna 2025. i u daljnjem tijeku postupka ponovio iznesene prigovore te naveo da su I. Aneks međuvlasničkog ugovora od 18. travnja 2005. potpisale ovlaštene osobe trgovačkih društava G – plus d.o.o. iz Zagreba i Gorenje Zagreb d.o.o., a te hrvatske pravne osobe nikada nisu bile vlasnici predmetnog poslovnog prostora niti su bile pravni prednici tuženika. U odnosu na vlasništvo predmetnog poslovnog prostora u utuženom razdoblju od srpnja 2019. do studenog 2021. tuženik ukazuje na isprave iz kojih je razvidno da je vlasnik predmetnog prostora bila slovenska pravna osoba i to trgovačko društvo Gorenje d.d., Partizanska br. 12, Velenje, Slovenija.

7. Tijekom postupka sud je proveo dokaz uvidom i čitanjem u izvadak iz ovjerovljenih poslovnih knjiga (list 25-26 spisa), račune (list 27-28 spisa), izvadak iz z.k. – povijesni prikaz (list 136-183 spisa), karticu poslovnog suradnika (list 191 spisa), ugovor o upravljanju stambenom zgradom s godišnjim planom upravljanja (list 199-206 spisa), aneks međuvlasničkog ugovora (list 207 spisa), odluku suvlasnika o prihvaćanju programa upravljanja (list 208-213 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra (list 214-378 spisa), z.k. izvadak – povijesni prikaz (list 379-394 spisa), rješenje (list 423-424 spisa), z.k. izvadak (list 425-427 spisa), izvadak iz sudskog registra (list 428-431 spisa) i međuvlasnički ugovor s aneksom II. (list 448-463 spisa).

8. Tužbeni zahtjev tužitelja je u cijelosti neosnovan.

9. Predmet spora je zahtjev za isplatu iznosa zajedničke pričuve za poslovni prostor u zgradi na adresi Zagreb, Šeferova 4, i to za razdoblje od srpnja 2019. do studenog 2020. u ukupnom iznosu od 7.122,12 eura.

10. Sukladno odredbi čl. 9. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, 155/23 - dalje u tekstu: ZOO) sudionik u obveznom odnosu dužan je ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje.

11.1. Člankom 85. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14; dalje: ZV) propisano je da su suvlasnici dužni sudjelovati u upravljanju nekretninom, odrediti osobu koja će obavljati poslove zajedničkoga upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu.

11.2. Člankom 90. stavkom 1. ZV-a propisano je 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.

11.3. Člankom 380. stavkom 1. ZV-a propisano je da su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti, prema utvrđenom

godišnjem, odnosno višegodišnjem programu, a stavkom 4. istog članka da su ta sredstva suvlasnici dužni uplaćivati mjesečno.

12.1. Slijedom navedenoga, plaćanje zajedničke pričuve je obveza suvlasnika pojedine zgrade te su ju isti dužni plaćati neovisno o tome primjenjuje li se u konkretnom slučaju zakonsko uređenje predviđeno u glavi 4. trećega dijela ZV-a ili prijelazne i završne odredbe ZV-a koje se odnose na izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine u prijelaznom razdoblju. Navedeno znači da je potrebno utvrditi da je upravo tuženik bio suvlasnik predmetne nekretnine u utuženom razdoblju i posljedično obveznik plaćanja zajedničke pričuve, odnosno utuženih iznosa. Iako tužitelj u podnesku od 27. ožujka 2025. navodi da tuženik ne spori da bi tijekom utuženog razdoblja bio vlasnik poslovnog prostora na kojeg se odnose utuženi iznosi, prema ocjeni suda to nije tako.

12.2. Naime, iako tuženik izrijeком ne navodi da osporava pasivnu legitimaciju u ovom postupku, takav prigovor sadržajno proizlazi iz tuženikovih navoda, kako u prigovoru protiv rješenja o ovrsi tako i u daljnjem tijeku postupka. Tako se ističe da tuženik već u prigovoru protiv rješenja o ovrsi navodi da niti on niti njegov prednik nisu potpisali međuvlasnički ugovor kojim bi bila utvrđena visina zajedničke pričuve za utuženo razdoblje te da tužitelj nije dokazao bi se odredbe međuvlasničkog ugovora odnosile na njega. Nadalje, u podnesku od 4. rujna 2025. tuženik navodi da ovlaštene osobe pravnih osoba koje su potpisale aneks međuvlasničkog ugovora nikada nisu bile vlasnici predmetnog poslovnog prostora niti su bile pravni prednici tuženika. Osobito ističe i da je u utuženom razdoblju vlasnikom predmetnog poslovnog prostora bila pravna osoba Gorenje d.d., OIB: 70971682767, Partizanska br. 12, Velenje, Slovenija, dakle da je suvlasnikom koji bi bio obveznik plaćanja utuženih iznosa bila druga pravna osoba različita od ovdje tuženika.

12.3. Pri tom tuženik za dokaz svojih navoda upućuje na izvadak iz z.k. za predmetnu nekretninu (list 425-427 spisa) iz vlastovnice kojeg je razvidno da je upravo gore navedeno društvo Gorenje d.d. upisano kao suvlasnik na 5. suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor pov. 1050,01 čm u podrumu, prizemlju i mezaninu sjevernog dijela zgrade, Šeferova 4. Uvidom u vlastovnicu izvatka iz z.k. – povijesni prikaz (list 141 spisa) razvidno je da je uknjižba prava vlasništva društva Gorenje d.d. provedena 16. srpnja 2010., a da je ovdje tuženik uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine tek 20. veljače 2023., odnosno nakon proteka utuženog razdoblja. Uvidom u izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 429 spisa) razvidno je da je društvo tuženik osnovan 2005. godine, ali spisu nije priložen povijesni izvadak iz sudskog registra iz kojeg bi proizlazilo da je pravni prednik tuženika bilo gore navedeno društvo koje je bilo upisano kao vlasnik predmetnog prostora u utuženom razdoblju.

12.4. Iz navedenih isprava jasno proizlazi da je u utuženom razdoblju upisani vlasnik predmetnog poslovnog prostora bila treća osoba, različita od tuženika pri čemu iz isprava koje je predložio tuženik i njegovih navoda jasno proizlazi da navedena pravna osoba nije njegov pravni prednik.

12.5. Slijedom navedenog, sud zaključuje da je tuženik svojim navodim i ponuđenim dokazima u ovom postupku sadržajno osporio svoju pasivnu legitimaciju kao obveznik plaćanja zajedničke pričuve za predmetni poslovni prostor u utuženom razdoblju.

12.6. Kako tužitelj potražuje od tuženika isplatu iznosa zajedničke pričuve, mora dokazati postojanje navedenog obveznog odnosa, odnosno da je upravo ovdje tuženik ili njegov prednik za čije bi obveze tuženik odgovarao, bio u utuženom

razdoblju suvlasnik predmetne nekretnine. Pri tom se ukazuje da nije nužno da tužitelj dokaže da je tuženik ili njegov prednik u utuženom razdoblju bio upisani zemljišnoknjižni vlasnik predmetnog prostora, već može dokazivati i da je tuženik stekao vlasništvo predmetne nekretnine izvanknjižnim putem, ali tu činjenicu u svakom slučaju mora dokazati tužitelj jer tuženik nije u obvezi dokazivati „negativnu“ činjenicu da nije bio vlasnik (tako i Županijski sud u Rijeci, rješenje posl. br. GŽ-1600/2024-2 od 20. ožujka 2025.).

13. Odredbom čl. 219. st.1. 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, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 145/25; dalje u tekstu: ZPP) propisana je dužnost svake stranke da iznese činjenice i predloži dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika.

14. Čl. 221a. ZPP-a određuje da ako na temelju izvedenih dokaza ne može sa sigurnošću tvrditi neku činjenicu, o postojanju činjenice zaključit će primjenom pravila o teretu dokazivanja.

15. Dužnost je stranaka iznijeti činjenice i predložiti dokazna sredstva prikladna za stjecanje uvjerenja suda u istinitost tvrdnji od kojih zavisi osnovanost zahtjeva stranke. Ako stranka u tome ne uspije, sud će izvesti zaključak o nedokazanosti, odnosno o neistinitosti njene tvrdnje, pa će njen zahtjev odbiti kao neosnovan. Predlaganjem efikasnih dokaza stranka ostvaruje povoljne izgleda za svoj uspjeh u parnici. Kad sud ne uspije formirati određeno uvjerenje oslanjajući se na slobodnu ocjenu dokaza, tada dolaze u obzir pravila o teretu dokazivanja (čl. 221a. ZPP-a). Ta pravila u osnovi obvezuju sud uzeti kao nedokazanu onu tvrdnju za čiju istinitost stranka koja se na određenu činjenicu poziva u svoju korist, nije bila u stanju pružiti dovoljno odgovarajućih dokaznih sredstava.

16. Navedeno u konkretnom slučaju znači da je tužitelj bio dužan dokazati tuženikovo suvlasništvo predmetne nekretnine, odnosno vlasništvo poslovnog prostora na kojeg se odnosi obveza plaćanja zajedničke pričuve u utuženom razdoblju. Tužitelj za navedeno nije ponudio odgovarajuće dokaze, a sve s obzirom na to da nije ponudio dokaz iz kojeg bi proizlazilo da je društvo Gorenje d.d. kao upisani zk. vlasnik predmetne nekretnine u utuženom razdoblju bilo prednik ovdje tuženika (a kako je gore već navedeno). Tužitelj nije ponudio niti dokaze iz kojih bi proizlazilo da bi ovdje tuženik stekao vlasništvo navedenog poslovnog prostora izvanknjižnim putem. Jedino se u popisu suvlasnika u Odluci suvlasnika (list 460 spisa) i Popisu objekata u zgradi 0122939 od 13. svibnja 2015. (list 462 spisa) tuženik navodi kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora, ali se ovdje radi o ispravama koje je donio, odnosno sastavio tužitelj i koji ne dokazuju od koga je, na koji način, odnosno u kojem trenutku tuženik izvanknjižno može bitno stekao suvlasništvo predmetne nekretnine.

17. Slijedom navedenog, tužitelj nije dokazao da je tuženik bio vlasnikom poslovnog prostora na kojeg se odnosi obveza plaćanja zajedničke pričuve u utuženom razdoblju pa je stoga, sukladno članku 451. stavku 3. ZPP-a valjalo ukinuti platni nalog u cijelosti i odbiti tužbeni zahtjev pa je odlučeno kao pod toč. I. izreke.

18. S obzirom na to da je tužbeni zahtjev već iz gore obrazloženog razloga valjalo odbiti, sud se, vođen načelom ekonomičnosti i koncentracije postupka,

proklamiranim čl. 10. ZPP nije upuštao u daljnju ocjenu navoda stranaka, te dokaza koji nisu posebno obrazloženi, jer ne bi doveli do promjene odluke u ovoj pravnoj stvari

19. Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. i članka 155. ZPP-a, a tuženiku su priznati troškovi sukladno Tarifi o nagradi i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, broj 138/23, 107/25; dalje: Tarifa) i to za sastav prigovora od 17. prosinca 2024. u iznosu 200,00 eura (Tbr. 8. toč. 1. Tarife), sastav podneska od 4. rujna 2025. u iznosu 200,00 eura (Tbr. 8. toč. 1. Tarife) jer se radi o obrazloženom podnesku tuženika i zastupanje na ročištu 18. ožujka 2026. u iznosu 200,00 eura (Tbr. 9. toč. 1. Tarife), odnosno 600,00 eura osnovanog troška uvećanih za zatraženi PDV od 25% u iznosu 150,00 eura, i trošak sudske pristojbe u iznosu 58,84 eura, te je naloženo tužiteljima nadoknaditi tuženiku parnične troškove u iznosu od 808,84 eura, a kako je to navedeno u toč. II. izreke.

20. Odluka o zateznim kamatama na dosuđeni iznos parničnog troška temelji se na odredbi članka 151. stavak 3. ZPP-a, a visina stope određena je na temelju odredbe članka 29. stavak 2. i 8. ZOO-a za obveze iz ostalih odnosa.

21. U odnosu na zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka, ukazuje se da su isti u cijelosti izgubili parnici pa im sukladno članku 154. stavku 1. ZPP-a ne pripada pravo na naknadu troškova te je odlučeno kao pod toč. III. izreke.

22. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Zagrebu 29. travnja 2026.

Sudac:
Berislav Zaninović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u četiri istovjetna primjerka, u roku 15 dana od dana obavljene dostave presude (čl. 335. st. 6., 7., 8., 9., 10. i 11. ZPP-a). Presuda u sporu male vrijednosti može se pobijati samo zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 i 11 ZPP-a i zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-30887-580de**

Kontrolni broj: **03084-185f3-01ba5**

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 Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.