

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ULICA GRADA VUKOVARA 84
10 000 ZAGREB

Na broj: R1-246/2025

Predlagatelji: 1. **DJURĐICA PESSERL**, Zagreb, Nova Ves 25, OIB: 55642460410,
2. **ANGELA OKINČIĆ**, Lepoglava, Šinkovica Šaška 16M, OIB: 46910634591, zastupane po
punomoćniku, Krešimiru Orloviću odvjetniku u Sesvetama, I.G. Kovačića 28

Protustranke: 1. **VIKTORIJA ŽUBČIĆ**, Zagreb, Medvedgradska ulica 1C, OIB: 44133013513
2. **ANITA KRTALIĆ**, Zagreb, Podolje 30, OIB: 50649477419
3. **ZORAN PRIPUZ**, Zagreb, Pantovčak 127, OIB: 87058402910,
4. **NIKICA JELAVIĆ**, Zagreb, Cmrok 5, OIB: 17065227839
5. **TOMISLAV MIŠKIĆ**, Bosna i Hercegovina, Žepče, Radunice bb, OIB: 71401695295
6. **REPUBLIKA HRVATSKA**, OIB: 52634238587

ŽALBA

Predlagatelja

broj gornji na rješenje od 24.06.2026.

1x e-komunikacijom

Pobijanim rješenjem Naslova od 24.06.2026. godine odbija se prijedlog predlagateljica od 10. travnja 2025. za donošenje sudske odluke kojom se nadomješta odluka suvlasnika o visini zajedničke pričuve kao neosnovan, kao i zahtjev predlagateljica za naknadu odvjetničkog troška.

Protiv pobijanog rješenja u zakonom dozvoljenom roku predlagateljice podnose žalbu iz svih zakonom dozvoljenih razloga kako slijedi:

1. Zbog bitne povrede odredaba izvanparničnog postupka
2. Pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja
3. Pogrešne primjene materijalnog prava
4. Zbog odluke o trošku.

Prvostupanjski sud je pobijanim rješenjem počinio bitnu povredu odredaba izvanparničnog postupka. Prvostupanjski sud nije pravilno ocijenio izvedene dokaze. Ovdje pobijano rješenje je nerazumljivo i proturječno razlozima istog te se ističe kako o odlučnim činjenicama postoji znatna proturječnost, a iste činjenice su nejasne, a što sve proizlazi iz okolnosti da je razvidna proturječnost između onoga što se u razlozima rješenja navodi. Sud nije mogao jasno i ispravno ocijeniti izvedene dokaze jer nije sazvao usmenu raspravu, a kojom bi predlagateljicama omogućio usmeno očitovanje o ovoj pravnoj stvari. Time je narušeno načelo kontradiktornosti kojim se osigurava da svaka strana ima mogućnost izjasniti se o zahtjevima i navodima protivne strane. Usmena rasprava osigurala bi da sud utvrdi stvarno činjenično stanje i omogući stranama da raspravljaju o pravnim pitanjima.

Naime, prvostupanjski sud u pobijanom rješenju navodi kako predlagateljice nisu dokazale da bi se pri određivanju pričuve od visokih 4,00 EUR po m² propustilo voditi računa o imovinskom stanju svih suvlasnika. Predlagateljice su dostavile dokaze o visini mirovine. Predlagateljica Angela Okinčić prima mjesečnu mirovinu u iznosu od 942,62 EUR. Kao suvlasnica zgrade u 8. suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8), njezin stan ima površinu 33 m², a što bi značilo da prema trenutnoj odluci, predlagateljica treba mjesečno platiti iznos od 132,00 EUR samo na plaćanje pričuve. To znači da predlagateljica mora 14% svojih prihoda dati za pričuvu.

Također, sud navodi kako predlagateljica Angela Okinčić u svom vlasništvu ima još dvije nekretnine. Sud ovdje dovodi u pitanje način raspolaganja imovinom, jer bi navođenje ove argumentacije značilo da sud očekuje od predlagateljice da proda stan u Velikoj Gorici da bi plaćala nerazumno visoku pričuvu. No, čak i da se prihvati ovakva argumentacija suda, opet time nije riješen problem prvopredlagateljice, koja nema nikakvu drugu nekretninu u svom vlasništvu, a sud tu činjenicu posve zanemaruje.

Bitno slično činjenično stanje odnosi se i na predlagateljicu Djurđicu Pesslerl, koja je umirovljenica s godišnjom mirovinom od 6.778,56 EUR, odnosno 564,88 EUR mjesečno. Kao suvlasnica zgrade u 7. suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), njezin stan ima površinu 22 m², što bi rezultiralo obvezom plaćanja pričuve u iznosu od 88 EUR mjesečno, a to bi predstavljalo 15,6% njezinih prihoda. Ponovno se postavlja pitanje je li očekivanje suda da bi predlagateljica Djurđica Pesslerl trebala prodati svoj jedini stan zbog pretjerano visoke pričuve.

Rješenjem o obnovi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 14. veljače 2024. sredstva za popravak konstrukcije zgrade padaju na teret Grada Zagreba u omjeru 20% i Republike Hrvatske u omjeru 80%. Dakle, **trošak suvlasnika stambene zgrade za potrebe rekonstrukcijske obnove je 0,00 EUR**. Stoga je apsolutno neopravdano podizati pričuvu u tako visokom iznosu, a što se tiče ostalih troškova održavanja zgrade, određeni iznos mjesečne pričuve uvelike nadmašuje stvarne potrebe.

Nadalje, ne samo da je neopravdano već je i nepravedno, jer baš suprotno od navoda suda, ovakav iznos pričuve doveo bi predlagateljice na rub egzistencije, jer kao što je gore navedeno, u tom slučaju bi iznos mjesečne pričuve dosegao skoro 15% svih njihovih prihoda, što je zaista apsurdno.

Prvostupanjski sud ocjenjuje pričuvu od 4,00 EUR/m² kao normalnu, iako je i laiku jasno da takav iznos pričuve u Gradu Zagrebu plaća, nitko ili rijetko tko. Dakle, radi se o nezapamćenom presedanu.

Prema ranijim izračunima, iznosi mjesečne pričuve koje bi predlagateljice trebale plaćati ostaju nerazumne jer će loše stanje zgrade nakon potresa biti sanirano sredstvima Grada Zagreba i RH, a ne iz fonda pričuve. Dakle, mjesečna pričuva od 4,00 EUR/m² koristila bi se za izvođenje građevinskih i ostalih poslova za popravljivanje stanja zgrade nakon potreba, iako su sredstva za to već osigurana

Rješenjem o obnovi od 14.02.2026. godine. Time je povrijeđen čl. 90. st. 4. ZV koji određuje da su dopuštena samo ona plaćanja iz pričuve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine. Budući da tijela javne vlasti snose trošak održavanja i poboljšavanja nekretnine, taj trošak se ne isplaćuje iz zajedničke pričuve.

Sud navodi da su suglasnost za povećanje pričuve dali vlasnici triju stanova i Republika Hrvatska kao vlasnik dvaju stanova. Ove suglasnosti potpuno zanemaruju činjenicu da su sredstva za održavanje zajedničkih dijelova i upravljanje zgradom već osigurana.

Imajući sve navedeno u vidu dolazi se do zaključka da većinski suvlasnici mogu proizvoljno donijeti odluku o povećanju pričuve kako bi prisilili manjinske suvlasnike na prodaju svojih nekretnina.

Stoga je manjinski suvlasnik zaštićen zakonom na način da pred sudom zatraži zaštitu svojim vlasničkim prava, a u konkretnom predmetu takva zaštita od strane prvostupanjskog suda je u potpunosti izostala.

Slijedom svega navedenog predlaže se da drugostupanjski sud preinači pobijanu odluku prvostupanjskog suda i usvoji prijedlog predlagateljica, a podredno da istu ukine i vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

U Sesvetama, 23.07.2026. godine

Predlagatelji p.p.

**Krešimir
Orlović** Digitalno potpisao:
Krešimir Orlović
Datum: 2026.07.23
12:08:22 +02'00'