



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

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

I

R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu Ivanu Borkoviću u pravnoj stvari tužitelja Mije Kovča iz Zagreba, Petrova 23A, OIB: 93796191935, koga zastupa Damjan Krivić, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Planinska ulica 1, OIB: 79058504140, koga zastupa OGDO Zagreb, nakon zaključene glavne i javne rasprave 13. travnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja Gorana Jujnovića Lučića, odvjetnika u Zagrebu i punomoćnika tuženika, Mije Puljiza, savjetnika u OGDO-u, 28. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

Proglašava se nedopuštenom pljenidba i prijenos zaplijenjenih novčanih sredstava u izvansudskom ovršnom postupku koji je pokrenuo tuženik na novčanim sredstvima tužitelja na temelju bjanko zadužnice ovjerene od strane javnog bilježnika Ive Dujmović iz Zagreba, Jurišićeva 21, i to 25. ožujka 2019. pod brojem OV-1601/19.

i

r i j e š i o j e

I. Odbacuje se tužba u dijelu u kojem se traži da sud ukine sve provedene radnje.

II. Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužiteljici troškove ovog postupka u iznosu od 1.250,00 eura sa zateznim kamatama koje teku do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište uvećanjem referentne stope, a koja je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referenta 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, u roku od 15 dana, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je u tužbi naveo da je zaključkom ovog suda poslovni broj: Ovr-2884/2025 od 11. rujna 2025. godine, zaprimljenim 11. 9. 2025. g., tužitelj je upućen da u roku od 15 dana od dostave navedenog zaključka pokrene parnicu radi proglašenja pljenidbe i prijenosa novčanih sredstava ovršenika nedopuštenim u postupku izravne naplate koji se vodi na temelju osnove – bjanko zadužnice broj OV-1601/19 potvrđene dana 25. ožujka 2019. od javnog bilježnika Ive Dujmović iz Zagreba, zbog razloga iz članka 50. stavak 1. točka 9. i 10. Ovršnog zakona. Tuženik je 11. 7. 2025. podnio zahtjev za izravnu naplatu novčane tražbine u iznosu od 25.554,86 EUR zajedno sa kamatama na temelju predmetne bjanko zadužnice. Ističe da taj zahtjev za izravnu naplatu ne sadržava sve potrebne podatke propisane čl. 3. Pravilnika o obliku i sadržaju zahtjeva za izravnu naplatu i to podatak o nadnevku ovršnosti i nadnevku i mjestu. Ističe da nema nikakvih dospjelih dugovanja prema tuženiku. Nadalje, 22. ožujka 2019. sklopljen je Ugovor o zakupu poslovnog prostora P-164/19, između Republike Hrvatske kao zakupodavca i tužitelja kao zakupnika, ovjeren kod javnog bilježnika Branka Jakića iz Zagreba, Zelinska 3, od 25. ožujka 2019. pod posl.br. OV-5253/2019. Predmet Ugovora je zakup poslovnog prostora interne oznake PP 7010, u dvorišnoj zgradi ravno površine 142,00 m² koji se nalazi u kući popisni broj 561 gospodarska zgrada i dvorište u Zagrebu, Vlačka 21, sveukupne površine 856 m², odnosno, nekretnine upisane zemljišne knjige ovog suda kao k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 2488, k.č.br. 2553. Tužitelj je kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i to urednog i pravodobnog plaćanja zakupnine itd., a sve sukladno članku 5. Ugovora, izdao tuženiku Zadužnicu u visini godišnje zakupnine. U predmetu koji se vodi pred ovim sudom, pod posl.br. Ovr-735/2025 između Republike Hrvatske kao ovrhovoditelja i tužitelja kao ovršenika uz žalbu protiv rješenja o ovrsi, podnio je tužitelj i prijedlog za ukidanje potvrde ovršnosti Ugovora o zakupu poslovnog prostora 5-P-164/19 (dalje u tekstu: „Ugovor“) s obzirom na to da u konkretnom slučaju nije ostvaren uvjet za ishođenje potvrde ovršnosti koji je ugovoren u predmetnom Ugovoru pa samim time nisu ispunjene pretpostavke za ovršnost propisane odredbama čl. 3. i 54. Zakona o javnom bilježništvu u vezi s odredbama čl. 28. i 36. OZ-a. Prema stavku 1. članku 5. Ugovora, ugovorne strane su kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i to urednog i pravodobnog plaćanja zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, kamata, ugovorne kazne, naknadu eventualne štete za koju odgovara Zakupnik te nadoknadu svih drugih troškova koje je Zakupnik dužan platiti po ovom Ugovoru, ugovorile kamatni plog (jamčevinu) u iznosu koji odgovara visini jedne mjesečne zakupnine uvećan za iznos PDV-a i bjanko zadužnicu koja pokriva iznos godišnje zakupnine uvećane za PDV. Dakle, ovrhovoditelj može aktivirati zadužnicu u slučaju neispunjenja ugovornih obveza i to urednog i pravodobnog plaćanja zakupnine i troškova itd., a sve prema članku 5. Ugovora. Predmetna zadužnica je izdana u izričito ugovorene svrhe i to pod pretpostavkom valjanosti Ugovora. Tužitelj kao ovršenik je spomenutom postupku podnio prijedlog za ukidanje potvrde ovršnosti ugovora zbog neostvarenja uvjeta za ishođenje potvrde ovršnosti ugovora pa je time privremeno, ako ne i trajno, prestala osnova temeljem koje se zadužnica mogla aktivirati. Predmetna zadužnica je izdana isključivo radi osiguranja obveza iz Ugovora čija je ovršnost već osporena u spomenutom postupku. Kako je riječ o akcesornom instrumentu osiguranja, ona ne može biti naplaćena ako osnovna tražbina ne postoji niti je dospjela. Tuženik je protupravno popunio Zadužnicu i podnio ju na naplatu FINA-i znajući da je tužitelj podnio prijedlog za ukidanje potvrde ovršnosti

Ugovora, odnosno, isprave iz koje proizlazi potraživanje osigurano zadužnicom. Nadalje, člankom 4. stavkom 1. Ugovora propisano je da će zakupnik plaćati zakupodavcu mjesečnu zakupninu za poslovni prostor. Uz zakupninu, člankom 8. stavkom 1. Ugovora propisano je da je zakupnik, osim zakupnine, dužan plaćati sve troškove koji proizlaze iz korištenja Poslovnog prostora, odnosno sve komunalne usluge na osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata. Iz otvorenih stavki partnera KOVČO MIJO od 16. 1. 2025. prema tuženiku vidljivo je da postoji potraživanje s osnova zakupnine u iznosu od 17.801,84 EUR za razdoblje od ožujka 2020. do travnja 2021., potraživanje s osnova kamata na troškove u iznosu od 601,29 EUR za razdoblje od veljače 2020. do travnja 2021. i potraživanje s osnova režijskih troškova u iznosu od 6.710,09 EUR za razdoblje od veljače 2020. do kolovoza 2024. Kao što je općepoznato, Zagreb je 22. ožujka 2020. u 6:24 pogodio potres kojim su nastala velika oštećenja na nekretninama, a ujedno i na nekretnini gdje se nalazi ovaj poslovni prostor. U prilog tome govori i nalaz i mišljenje od dana 8. ožujka 2021. godine izrađeno od strane društva PROENTARIS d.o.o. i to za stambeno – poslovnu zgrade Vlačka 21 i 21/1. Time je utvrđeno da poslovni prostor nije siguran za korištenje, što je vidljivo osobito na stranici broj 28. nalaza i mišljenja. Nakon elaborata, donesena je odluka o oslobađanju plaćanja zakupnine, odnosno, ovrhovoditelj je od 23. ožujka 2021., prestao fakturirati zakupninu tužitelju. Iz razdoblja navedenog u otvorenim stavkama vidljivo je da u to ulazi i razdoblje nastanka potresa nakon kojega je poslovni prostor, odnosno, nekretnina gdje se nalazi Poslovni prostor, nesigurna za korištenje, odnosno, neuporabljiva. Tužitelj je 20. svibnja 2021. uputio tuženiku zahtjev za oslobođenje plaćanja zakupnine s obrazloženjem da je navedeni prostor u potpunosti neuporabljiv jer je stradao u potresu koji je pogodio Zagreb te predložio odobrenje otpisa dospjelih zakupnina koje se odnose na period od ožujka 2020. do dana slanja zahtjeva te oslobođenje od plaćanja do stjecanja uvjeta za obnovu poslovnih prostora. Kao što je vidljivo iz zahtjeva, zahtjev se odnosio na poslovni prostor tužitelja te poslovni prostor drugog korisnika, s obzirom na to da su oba korisnika zastupana od strane tog punomoćnika te da se nalaze na istoj adresi, tj. u istoj zgradi, pa su shodno tome obuhvaćeni istim elaboratom. Stav tuženika u pogledu postavljenog zahtjeva za oslobođenje plaćanja zakupnine vidljiv je iz e-maila od 24. studenoga 2022., iz kojeg proizlazi kako tuženik relevantnim datumom za obustavu fakturiranja zakupnina (neosnovano) smatra datum koji je naveden na elaboratu kojim se utvrđuje stanje zgrade nakon potresa, a ne datum od kojeg je Poslovni prostor postao neuporabljiv. Međutim, elaborat je izrađen godinu dana nakon potresa i to na zahtjev suvlasnika zgrade i to ne može biti opravdanje da se zakupnine storniraju za razdoblje od elaborata pa nadalje, budući da je elaborat izrađen zbog utvrđenja posljedica potresa koji se dogodio godinu dana prije izrade elaborata. Dakle, elaboratom nije došlo do promjene stanja odnosno uporabljivosti, već je utvrđeno ranije nastalo stanje. Člankom 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je: „Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu. Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije (NN 102/2020, 10/2021, 117/2021, 21/2023) ne predviđa mogućnost da zakupnik poslovnog prostora preda zahtjev za obnovu. Dakle, odgovornost za pokretanje postupka obnove jest na vlasniku nekretnine i drugih suvlasnika. Nedvojbeno se radi o nemogućnosti zakupnika za obavljanje ugovorenih djelatnosti zbog činjenice da vlasnik nije poduzeo potrebne radnje za obnovu objekta.

Ako je izvanredni događaj, poput, onemogućio ili značajno otežao uporabu stvari, primjenjuju se načelo promjene okolnosti, institut vis maior te opće načelo savjesnosti i poštenja. Institut vis maior obuhvaća izvanredne, nepredvidive i neotklonjive okolnosti koje su izvan kontrole stranaka, a čije posljedice nije bilo moguće spriječiti ni odgovarajućim postupkom. U konkretnom odnosu zakupa poslovnog prostora, ako je stvar uništena događajem više sile, zakup prestaje automatski sukladno članku 548. stavak 1. OZ-a. Poziva se i na odrede čl. 9., 208., 522. i 542. ZOO-a i odluku Vrhovnog suda RH posl.br. Rev-861/2024. Nadalje, odredbom članka 2. stavak 1. Ugovora propisano je: „Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.“ Ugovor je sklopljen dana 22. ožujka 2019. godine, a solemniziran 25. ožujka 2019. Odredbom članka 10. stavak 1. Ugovora propisano je: „Ovaj Ugovor o zakupu prestaje istekom 5 (pet) godina od dana sklapanja, odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora, u roku koji odredi strana koja raskida Ugovor“. Člankom 11. stavak 1. Ugovora, propisano je: „Zakupodavac bez daljnjih pitanja i dozvola može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa.“ Stavkom 1. točkom a),b),c) i d) propisano je da će Zakupodavac, uputiti opomenu Zakupniku, pod kojim uvjetima, na koji način i u kojem roku. Budući da ovršenik nikada nije zaprimio nikakav oblik opomene od strane Zakupodavca, jasno je da se ne radi o otkazu Ugovora. Slijedom navedenog, vidljivo je da se radi o klasičnom prestanku Ugovora zbog isteka 5 godina, sukladno članku 10. stavak 1. Ugovora. Budući da je jasno da je Ugovor istekao dana 25. ožujka 2024. godine, a što proizlazi iz dopisa od strane tuženika upućen punomoćniku tužitelja, od dana 15. srpnja 2025. godine, KLASA: 372-03/19-01/304, URBROJ: DN-6-1-1/MM-31, te da se Poslovni prostor ne koristi zbog obnove zgrade stradale u potresu, potpuno je nejasno zašto je na otvorenim stavkama navedeno potraživanje nastalo nakon elementarne nepogode – potresa, s osnova zakupnine, troškova režija i kamata, kao i sva ostala potraživanja navodno nastala čak godinu dana nakon isteka Ugovora. Slijedom navedenog, tražbina je prestala na temelju činjenice (potresa) koja je nastala u vrijeme kada je ovršenik, ovdje tužitelj, više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno nakon potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave. Dakle, tuženik nije ovlašten tražiti ovrhu na temelju Zaduznice s obzirom da je ista izdana kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i to urednog i pravodobnog plaćanja zakupnine itd., a sve sukladno članku 5. Ugovora, te je njezina naplativost uvjetovana postojanjem valjane, dospjele i utužive tražbine iz Ugovora. Kako ta tražbina ne postoji, odnosno, prestala je, iz razloga već iscrpno obrazloženih u ovom prijedlogu kao i u predmetu Ovr-735/2025, Zaduznica ne može proizvoditi pravni učinak kao ovršna isprava. Stoga, budući da su osnovi na temelju kojih je pokrenuta ovrha nepostojeći odnosno nezakoniti, tuženik nije ovlašten na temelju ove ovršne isprave tražiti ovrhu protiv tužitelja. Kao dokaze je predložio Zaključak Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Ovr-2884/2025 od 11. rujna 2025., Preslika Zahtjeva za izravnu naplatu od 10. srpnja 2025., poslovni broj OV-1601/19, Potvrda iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate od 14. kolovoza 2025., poslovni broj OV-1601/19, Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj 5-P-164/19 od 22. ožujka 2019. (s potvrdom ovršnosti, Bjanko zaduznica broj OV-1601/19 od 25. ožujka 2019., Suglasnost za popunjavanje bjanko zaduznice, Stručni nalaz i mišljenje društva PROENTARIS d.o.o. od 8. ožujka 2021., Odluka Vlade RH o otpisu potraživanja, Odluke Stožera civilne zaštite o zabrani obavljanja sportskih djelatnosti, Potvrda o statusu zgrade u Vlaškoj 21 / dokumentacija o potresu, E-mail od 20. svibnja 2021., e-

mail od 24. studenog 2022., dokumentacija o COVID-19 mjerama i nemogućnosti korištenja prostora, e-mail od 15. studenog 2024., dopis od 15. srpnja 2025. Predložio je usvojiti tužbeni zahtjev i zatražio trošak postupka.

2. U odgovoru na tužbu je tuženik naveo da društvo Državne nekretnine d.o.o. upravlja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske. Tužitelj je kao zakupnik sklopio Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Vlaška 21, površine 142,00 m², koji je istekao, a tužitelj prostor nije vratio u posjed tuženiku. Nakon isteka ugovora tužitelj je prostor nastavio koristiti bez valjanog pravnog temelja, čime je stekao status bespravnog korisnika i obvezu naknade za korištenje prostora. Zbog neplaćanja zakupnine i naknade, tuženik je aktivirao bjanko zadužnicu. Tužitelj neosnovano tvrdi da je dug trebao biti otpisan na temelju Odluke Vlade RH iz srpnja 2020. godine, kojom su otpisana potraživanja za prostore označene kao N1 (neuporabljivo - vanjski utjecaj) i N2 (neuporabljivo - oštećenje). Predmetni poslovni prostor u Vlaškoj 21 nema takvu oznaku uporabljivosti, što je potvrđeno i dopisom Državnih nekretnina, KLASA: 740-07/24-01/220, URBROJ: DN-9/1-NP- 5 od 29. kolovoza 2025., iz kojega razloga tuženik nije bio ovlašten niti mogao otpisati dugovanja tužitelja jer prostor ne spada u kategoriju za koje se otpis primjenjuje. Nadalje, Odluka Vlade RH nije općeg oslobađajućeg karaktera, nego se primjenjuje samo na posebno označene nekretnine i razdoblja neuporabljivosti, što ovdje nije slučaj. Tužitelj je i nakon prestanka ugovora nastavio koristiti prostor iz kojega razloga je pokrenut i postupak radi iseljenja. Bjanko zadužnica koja je temelj ovrhe pravovaljano je izdana i ovjerena te predstavlja valjanu ovršnu ispravu u smislu čl. 31. Ovršnog zakona. Potpis tužitelja nije osporen, a instrument nije opozvan niti proglašen nevažećim. Aktivacija zadužnice provedena je zakonito, bez zloporabe prava. Navodi o „vanjskim okolnostima (potres, COVID-19) ne mogu dovesti do prestanka obveze jer nisu ispunjeni uvjeti za oslobađanje od obveze po čl. 369. ZOO-a (viša sila), budući da prostor nije proglašen neuporabljivim, tužitelj nije dokazao nemogućnost korištenja prostora u relevantnom razdoblju i niti jedan propis ne propisuje automatski otpis potraživanja za sve korisnike poslovnih prostora. S obzirom na navedeno, tuženik smatra da su navodi tužitelja u cijelosti neosnovani, a ovrha zakonito pokrenuta na temelju valjane ovršne isprave. Nisu ispunjeni zakonski uvjeti za proglašenje ovrhe nedopuštenom. Dodatno ukazuje i na promašenu pasivnu legitimaciju budući da je ovrhovoditelj u postupcima u radu Naslova Republika Hrvatska, a ne ovdje tuženik. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova.

3. Tijekom postupka sud je pročitao zaključak Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Ovr-2884/2025 od 11. rujna 2025. (str. 10-12 spisa), zahtjev za izravnu naplatu od 10. srpnja 2025., poslovni broj OV-1601/19 (15-16), specifikacija tražbine za naplatu (19-22), bjanko zadužnicu (23-25), potvrdu iz Očevidnika neizvršenih osnova za plaćanje bez specifikacije naplate (27-28), Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj od 22. ožujka 2019. (29-37), , pregledao je fotografije (41-71), pročitao je e-maileve (89-92, 258-261, 267-268), rješenje o ovrsi (95-98), Ugovor o zakupu poslovnog prostora (100-108), prijedlog za ukidanje potvrde ovršnosti (113-120), nalaz i mišljenje društva PROENTARIS d.o.o. od 8. ožujka 2021. (127-203), članke s portala (213-257), dopis tuženika od 15. srpnja 2025.

4. Na temelju provedenog dokaznog postupka i ocjenjujući dokaze svaki za sebe i u njihovoj ukupnosti sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 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, 80/22, 114/22, 153/23 i 146/26 u daljnjem tekstu: ZPP), sud je utvrdio da tužbeni je zahtjev osnovan.

5. Među strankama je nesporno da je zaključkom ovog suda poslovni broj Ovr-2884/2025 od 11. rujna 2025. tužitelj upućen da u roku od 15 dana od dostave navedenog zaključka pokrene parnicu radi proglašenja pljenidbe i prijenosa novčanih sredstava ovršenika nedopuštenim u postupku izravne naplate koji se vodi na temelju osnove – bjanko zadužnice broj OV-1601/19 potvrđene 25. ožujka 2019. od javnog bilježnika Ive Dujmović iz Zagreba, zbog razloga iz članka 50. stavak 1. točka 9. i 10. Ovršnog zakona. Nije sporno da je 11. 7. 2025. podnesen zahtjev za izravnu naplatu novčane tražbine u iznosu od 25.554,86 EUR zajedno s kamatama na temelju predmetne bjanko zadužnice. Nije sporno da je 22. ožujka 2019. sklopljen Ugovor o zakupu poslovnog prostora P-164/19, između Republike Hrvatske kao zakupodavca i tužitelja kao zakupnika, ovjeren kod javnog bilježnika Branka Jakića iz Zagreba, Zelinska 3, od 25. ožujka 2019. pod posl.br. OV-5253/2019., predmet kojeg je zakup poslovnog prostora interne oznake PP 7010, u dvorišnoj zgradi ravno površine 142,00 m² koji se nalazi u kući popisni broj 561 gospodarska zgrada i dvorište u Zagrebu, Vlaška 21, sveukupne površine 856 m², odnosno, nekretnine upisane zemljišne knjige ovog suda kao k.o. Grad Zagreb, zk.ul.br. 2488, k.č.br. 2553. Nesporno je da je kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza i to urednog i pravodobnog plaćanja zakupnine, a sve sukladno članku 5. Ugovora, izdana zadužnica u visini godišnje zakupnine. Nesporno je da je u predmetu ovog suda posl.br. Ovr-735/2025 između Republike Hrvatske kao ovrhovoditelja i tužitelja kao ovršenika, podnio tužitelj i prijedlog za ukidanje potvrde ovršnosti Ugovora o zakupu poslovnog prostora 5-P-164/19. Nije sporno da prema stavku 1. članku 5. Ugovora, ugovorne strane su kao sredstvo osiguranja ugovorile kamatni polog u iznosu koji odgovara visini jedne mjesečne zakupnine uvećan za iznos PDV-a i bjanko zadužnicu koja pokriva iznos godišnje zakupnine uvećane za PDV. Nesporno je da je člankom 4. stavkom 1. Ugovora propisano je da će zakupnik plaćati zakupodavcu mjesečnu zakupninu za poslovni prostor. Uz zakupninu, člankom 8. stavkom 1. Ugovora propisano je da je zakupnik, osim zakupnine, dužan plaćati sve troškove koji proizlaze iz korištenja Poslovnog prostora, odnosno sve komunalne usluge na osnovi računa i evidencije mjernih instrumenata. Nadalje, nije sporna visina potraživanja. Nije sporno ni da je Zagreb 22. ožujka 2020. pogodio potres kojim su nastala oštećenja na nekretnini gdje se nalazi ovaj poslovni prostor. Nije sporno da je izrađen nalaz i mišljenje od 8. ožujka 2021. godine izrađeno od strane društva PROENTARIS d.o.o. i to za stambeno – poslovnu zgradu Vlaška 21 i 21/1. Time je utvrđeno da poslovni prostor nije siguran za korištenje, što je vidljivo osobito na stranici broj 28. nalaza i mišljenja. Nakon elaborata, donesena je odluka o oslobađanju plaćanja zakupnine, odnosno, ovrhovoditelj je od 23. ožujka 2021., prestao fakturirati zakupninu tužitelju. Iz razdoblja navedenog u otvorenim stavkama vidljivo je da u to ulazi i razdoblje nastanka potresa nakon kojega je poslovni prostor, odnosno, nekretnina gdje se nalazi Poslovni prostor, nesigurna za korištenje, odnosno, neuporabljiva. Tužitelj je 20. svibnja 2021. uputio tuženiku zahtjev za oslobođenje plaćanja zakupnine s obrazloženjem da je navedeni prostor u potpunosti neuporabljiv jer je stradao u potresu koji je pogodio Zagreb te predložio odobrenje otpisa dospjelih zakupnina koje se odnose na period od ožujka 2020. do dana slanja zahtjeva te oslobođenje od plaćanja do stjecanja uvjeta za obnovu poslovnih prostora. Kao što je vidljivo iz zahtjeva, zahtjev se odnosio na poslovni prostor tužitelja te poslovni prostor drugog korisnika, s obzirom na to da su oba korisnika zastupana od strane tog punomoćnika te da se nalaze na istoj adresi, tj. u

istoj zgradi, pa su shodno tome obuhvaćeni istim elaboratom. Stav tuženika u pogledu postavljenog zahtjeva za oslobođenje plaćanja zakupnine vidljiv je iz e-maila od 24. studenoga 2022., iz kojeg proizlazi kako tuženik relevantnim datumom za obustavu fakturiranja zakupnina (neosnovano) smatra datum koji je naveden na elaboratu kojim se utvrđuje stanje zgrade nakon potresa, a ne datum od kojeg je Poslovni prostor postao neuporabljiv. Nije sporno da je člankom 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano da za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu. Nije sporno da je odredbom članka 10. stavak 1. Ugovora propisano da taj ugovor o zakupu prestaje istekom pet godina od sklapanja, odnosno istekom zadnjeg dana otkaznog roka ili u slučaju eventualnog raskida Ugovora, u roku koji odredi strana koja raskida Ugovor.

6. Među strankama je sporna aktivna legitimacija, sadržava li zahtjev za izravnu naplatu sve potrebne podatke propisane i to podatak o nadnevku ovršnosti i nadnevku i mjestu, ima li tuženik dospjelih dugovanja prema tuženiku, utječe li na ovaj postupak činjenica što je tužitelj kao ovršenik podnio prijedlog za ukidanje potvrde ovršnosti ugovora. Sporno je je li riječ o izvanrednom događaju te primjenjuje li se načelo promjene okolnosti, odnosno prestaje li zakup automatski sukladno članku 548. stavak 1. OZ-a. Sporno je kad je ugovor o zakupu prestao, po kojoj osnovi. Sporno je i je li nakon isteka ugovora tužitelj prostor nastavio koristiti bez valjanog pravnog temelja, čime je stekao status bespravnog korisnika i obvezu naknade za korištenje prostora. Sporno je i je li dug trebao biti otpisan na temelju Odluke Vlade RH iz srpnja 2020. godine, kojom su otpisana potraživanja za prostore označene kao te kakvu oznaku uporabljivosti ima predmetni poslovni prostor i može li se tuženik naplatiti po predmetnoj zadužnici.

7. Sud nije ocjenjivao dokaze koji se odnose na činjenice koje među strankama nisu sporne. Stranke su suglasno predložile na ročištu na kojem je glavna rasprava zaključena da se ne izvode daljnji dokazi te da se može odlučiti na temelju stanja spisa.

8. Prigovor promašene pasivne legitimacije tuženika je neosnovan. Iz zahtjeva za izravnu naplatu od 10. srpnja 2025. jasno proizlazi da je upravo tuženik aktivirao ovršnu ispravu, a ne Republika Hrvatska čija je imovina predmet upravljanja. Stoga, pošto je tuženik ovrhovoditelj u postupku izravne naplate, pravilno je označen kao stranka u ovom postupku.

9. Iz zaključka nalaza i mišljenje društva PROENTARIS d.o.o. od 8. ožujka 2021. proizlazi da su u stambenim i poslovnim prostorima te zajedničkim dijelovima vidljive pukotine koje je uzrokovao niz potresa od 22.3.2020. Prostori u prizemlju uličnog objekta imaju značajna konstruktivna oštećenja na boltama i svodovima. U lijevom uličnom prizemnom prostoru (Diona) bolte i svodovi su vrlo velikih raspona, te se pretpostavlja kako je središnji stup koji je podupirao bolte i svodove u nizu adaptacija kroz godine u potpunosti uklonjen. Nužno je hitno na navedenoj i označenoj poziciji u arhivskom nacrtu postaviti podupirače. U desnom prizemnom lokalu također su vidljive značajne pukotine na boltama, te bolte nisu izvedene u ravnini, već se spajaju ekscentrično što uzrokuje pojavu dodatne poprečne sile na predmetni element. U dvorišnom dijelu prizemlja ulične zgrade također su vidljive pukotine na svodovima i

boltama te je preporučljivo postaviti podupirače ispod svih oštećenih pozicija. U prizemnom dijelu objekta sve bolte su oštećene u vlačnoj zoni te pojava eventualnog potresa jačeg intenziteta može uzrokovati parcijalno ili cjelovito urušavanje objekta. Na prvom katu je vidljivo značajno oštećenje svoda stubišta, trenutno su postavljeni priručni drveni elementi, te je nužno predmetni dio poduprijeti sa čeličnim podupiračima. U stambenim prostorima na 1. katu vidljiva su oštećenja na nadvojima, te pojedinim pozicijama pregradnih zidova. Također na spoju pregradnih zidova i uličnog nosivog zida je vidljiva vertikalna pukotina, te se može zaključiti kako se ulični zid odvaja od ostatka objekta i ima pomak iz vlastite ravnine prema ulici. Nužno je provesti uklanjanje žbuke na svim zidovima, nadvojima i boltama gdje je širina pukotina veća od 2mm kako bi se vidjela dubina oštećenja. Ako je oštećena struktura elementa nužno je provesti ojačanje sa FRMC sustavima. Pregledom je utvrđeno kako zidovi na tavanu (zabatni zidovi) imaju velika oštećenja te se labilne elemente preporuča ukloniti. Prilikom izrade cjelovite obnove preporuča se sve zabatne zidove u cijelosti ukloniti te izvesti nove s horizontalnim, vertikalnim i kosim serklažima preporučljivo u materijalu manje mase. Također sve oštećene dimnjake je nužno ukloniti do razine poda tavana i dimnjake izvesti u materijalu manje mase ukoliko se isti koriste. Na ravnom krovu se nalazi značajno oštećen pregradni zid prema susjednom objektu koji je nužno ukloniti zajedno sa oštećenim opasnim dimnjakom koji se nalazi u sklopu zida na susjednom objektu. Predlaže se unutar cjelovite obnove provesti sanaciju ravnog krova koji je preporučljivo sanirati bez zemljanog pokrova kako bi se smanjila opterećenja na konstrukciju. U zoni tavana vidljive su pukotine na drvenim elementima krovne konstrukcije, te je spojeve i pukotine potrebno ojačati sa vijcima za drvo. Ulično i dvorišno pročelje su djelomično sanirani, ali je nužno provesti cjelokupnu obnovu uz rekonstrukciju uklonjenog krovnog vijenac, kako bi se zadržao izvorni izgled objekta te kako bi se spriječilo dodatno ispiranje morta iz sljubnica. U dvorišnom djelu uličnog objekta izveden je drveni ganjak, nosive grede su značajno oštećene vlagom te je potrebna provedba hitne sanacije zaštitnim premazima kako bi se spriječilo daljnje propadanje. Dvorišni objekti koji se vode na broju 21 su u izuzetno lošem stanju, struktura zidova je značajno oštećena dugogodišnjom izloženošću atmosferilijama, te bi s obzirom na njihovu namjenu trebalo sagledati mogućnost uklanjanja. Dvorišni objekt kojem je dodijeljen broj 21/1 ima urušenu krovnu konstrukciju te je potrebna njena rekonstrukcija.

10. Iz nalaza i mišljenja proizlazi da je objekt ocjenjen privremeno neuporabljivim te da će biti uporabljiv nakon hitne sanacije s naznakom PN2 potrebne mjere hitne intervencije.

11. Tužitelj je 20. svibnja 2021. uputio tuženiku zahtjev za oslobođenje od plaćanja zakupnine, s obrazloženjem da je poslovni prostor u potpunosti neuporabljiv nakon potresa koji je pogodio Zagreb u ožujku 2020. godine, te je predložio otpis dospjelih zakupnina za period od ožujka 2020. do dana slanja zahtjeva i oslobođenje od plaćanja do stjecanja uvjeta za obnovu.

12. Iz e-maila tuženika od 24. studenog 2022. upućenog tužitelju, proizlazi da je tuženik sam potvrdio sljedeće činjenice od odlučnog značaja za ovaj spor: da je Elabratom od ovlaštene osobe s datumom 23. ožujka 2021. utvrđeno stanje zgrade nakon potresa; da je tim elabratom utvrđeno da poslovni prostor koji koristi tužitelj „nije siguran za korištenje”; da je donesena „odluka o oslobođenju plaćanja zakupnine” i da je tuženik prestao fakturirati zakupninu tužitelju od 23. ožujka 2021. godine.

Tuženik je u tom e-mailu potvrdio da za period prije izrade Elaborata — dakle za period od ožujka 2020. do 23. ožujka 2021. — nije u mogućnosti odobriti oslobođenje jer elaborat tada još nije bio izrađen.

13. No očito je da su nastala oštećenja posljedica potresa, odnosno da oštećenja nisu postojala od ranije jer da su postojala ranije, ugovor o zakupu ne bi sigurno ni bio sklopljen. Također je očito da oštećenja nisu nastala 23. ožujka 2021. kad je izrađen elaborat, već da su i postojala prije, odnosno, da su posljedica potresa. Iz toga proizlazi da ako su postojali razlozi da se prestane fakturirati zakupnina tužitelju od 23. ožujka 2021., da su razlozi za navedeno postojali i prije tog datuma.

14. Prema čl. 50. st. 1. t. 9. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, dalje: OZ), ovršenik može pobijati provedbu ovrhe ako je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku, odnosno nakon potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave. U ovom slučaju oštećenja nastala potresom tužitelj nije mogao isticati prije klapanja predmetnog ugovora.

15. Čl. 548. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022) propisuje da zakup prestaje ako zakupljena stvar bude uništena događajem više sile, a sukladno čl. 373. st. 1. ZOO-a, kad je ispunjenje obveze jedne strane u dvostranoobveznom ugovoru postalo nemoguće zbog izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnove.

16. Prema čl. 12. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) zakupniku poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave obustavit će se plaćanje zakupnine za razdoblje u kojem zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor za vrijeme obnove zgrade sukladno zakonu kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, a ugovor o zakupu koji je bio važeći na dan primopredaje poslovnoga prostora zbog obnove zgrade može se produžiti nakon dovršetka obnove, ali ne duže od razdoblja koje je na dan primopredaje poslovnoga prostora zbog provedbe obnove preostalo do isteka sklopljenog ugovora, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru nakon obnove raspolagati na drukčiji način.

17. Što se tiče tuženikova navoda da prostor nije bio formalno proglašen neuporabljivim odlukom nadležnog tijela, navodi se da PN2 klasifikacija iz PROENTARIS nalaza nije privatna procjena, već primjena standardiziranog klasifikacijskog sustava Hrvatskog centra za potresno inženjerstvo. K tome, sam tuženik je taj nalaz prihvatio kao valjan; donio je na temelju njega poslovnu odluku o oslobođenju od zakupnine i prestao fakturirati račune tužitelju. Nadalje, prigovor

tuženika da tužitelj nije dokazao nemogućnost korištenja prostora nije osnovan. Tuženik je sam u pisanoj korespondenciji potvrdio neuporabljivost prostora i oslobodio tužitelja od zakupnine od 23. ožujka 2021. Stoga je teret dokaza na tuženiku kojim bi dokazao suprotno, no na ročištu na kojem je glavna rasprava zaključena je tuženik naveo da nije potrebno izvoditi dokaze osim onih koji su u spisu.

18. Zbog navedenog, sud nije ocjenjivao preostale tužbene navode tužitelja jer je već iz ovog očito da je izravna naplata nedopuštena.

19. Sud je odbacio tužbu u dijelu u kojem se traži da se ukinu sve provedene radnje (u ovršnom postupku) jer sud nije ovlašten u parničnom postupku ukidati radnje iz ovršnog postupku, odnosno postupka izravne naplate. Naime, čl. 55. st. 6. OZ-a propisuje da na temelju pravomoćne presude kojom je utvrđeno da ovrha nije dopuštena, sud nadležan za odlučivanje o žalbi ukinut će, na prijedlog ovršenika, provedene radnje i obustaviti ovrhu. Dakle, tek na temelju presude (ovršni) sud ukida provedene radnje, a ne čini to (parnični) sud u presudi.

20. Tužitelju je priznat trošak zastupanja po punomoćniku odvjetniku u skladu s dostavljenim troškovnikom te prema vrijednosti predmeta spora, a prema odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22 i 126/22, u daljnjem tekstu: OT). Tužitelju je priznat trošak sastavljanja tužbe iznosu od 500,00 eura prema br. 7. t. 1 Tarife te za pristup ročištu 13. travnja 2026. u iznosu od 500,00 eura prema br. 9. t. 1 Tarife. Sveukupno to iznosi 1.000,00 eura, odnosno 1.250,00 eura.

21. Tužitelju ne pripada trošak pristojbi jer ih nije zatražio u određenom iznosu, a k tome, nije ih ni platio.

22. Zbog svega navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 28. svibnja 2026.

Sudac:
Ivan Borković

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude je dopuštena žalba. Žalba se podnosi ovom sudu pismeno u četiri (4) istovjetna primjerka u roku od petnaest (15) dana od dana primitka pisanog otpravka ove presude, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. tužitelju po pun. uz rješenje o pristojbi na presudu
2. tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-30888-b3110**

Kontrolni broj: **06788-db5fc-edc10**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.