



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj Povrv-347/2021-70

## 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

Trgovački sud u Rijeci, po sucu Mariji Sušanji Tepši, u parničnom predmetu tužitelja RUMAT d.o.o. Rijeka, Žrtava fašizma 1/I, OIB: 79513253561, zastupanog po punomoćnici Senki Smiljan Perhat, odvjetnici iz Odvjetničkog društva Knežević i partneri j.t.d. Rijeka, Ribarska 4, protiv tuženika SILVAN d.o.o. Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 1, OIB: 30408425406, zastupanog po punomoćniku Igoru Bezjaku, odvjetniku iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Matković & Bezjak iz Rijeke, Zagrebačka 5, radi isplate, nakon održane javne i glavne rasprave u prisutnosti punomoćnika tužitelja i zamjenice punomoćnika tuženika, 12. lipnja 2026.

### p r e s u d i o j e

I. Djelomično se održava na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke poslovni broj Ovr-6158/2021 od 7. rujna 2021. u dijelu u kojem je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 19.763,69 kuna/2.623,09 EUR<sup>1</sup> sa zakonskom zateznom kamatom tekućom:

- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. prosinca 2020. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. siječnja 2021. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. veljače 2021. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. ožujka 2021. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. travnja 2021. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. svibnja 2021. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. lipnja 2021. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. srpnja 2021. do isplate
- na iznos od 1.151,29 kuna od 26. prosinca 2020. do isplate
- na iznos od 1.230,53 kuna od 26. siječnja 2021. do isplate
- na iznos od 934,35 kuna od 26. veljače 2021. do isplate
- na iznos od 1.169,93 kuna od 26. ožujka 2021. do isplate
- na iznos od 1.309,57 kuna od 26. travnja 2021. do isplate
- na iznos od 1.096,98 kuna od 26. svibnja 2021. do isplate
- na iznos od 425,64 kuna od 26. lipnja 2021. do isplate

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

- na iznos od 763,48 kuna od 26. srpnja 2021. do isplate

po stopi koja se do 31. prosinca 2022. određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do 31. prosinca 2023. uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, a od 1. siječnja 2024. 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.

II. Djelomično se ukida citirani platni nalog u dijelu u kojem je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 1.959,99 kuna/260,14 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom:

- na iznos od 685,80 kuna od 26. prosinca 2020. do isplate;
- na iznos od 458,83 kuna od 26. travnja 2021. do isplate;
- na iznos od 498,12 kuna od 26. svibnja 2021. do isplate;
- na iznos od 317,24 kuna od 26. lipnja 2021. do isplate,

te trošak ovršnog postupka u iznosu od 1.500,00 kuna/199,08 EUR sa zakonskom zateznom kamatom.

III. Djelomično se održava na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke poslovni broj Ovr-790/2020 od 13. siječnja 2021. u dijelu u kojem je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 11.735,00 kuna/1.557,50 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom:

- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. kolovoza 2020. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. rujna 2020. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. listopada 2020. do isplate
- na iznos od 1.460,24 kuna od 26. studenoga 2020. do isplate
- na iznos od 3.176,89 kuna od 26. rujna 2020. do isplate
- na iznos od 1.085,41 kuna od 26. listopada 2020. do isplate
- na iznos od 1.631,74 kuna od 26. studenoga 2020. do isplate

po stopi koja se do 31. prosinca 2022. određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. do 31. prosinca 2023. uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, a od 1. siječnja 2024. 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.

IV. Djelomično se ukida citirani platni nalog u dijelu u kojem je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 114,94 kuna/15,26 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom:

- na iznos od 114,94 kuna od 26. rujna 2020. do isplate,

te trošak ovršnog postupka u iznosu od 1.757,38 kuna/233,24 EUR sa zakonskom zateznom kamatom.

V. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 4.784,89 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 12. lipnja 2026. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke (referentna stopa) 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, u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu, zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka odbija kao neosnovan.

### Obrazloženje

1. Rješenjem o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke poslovni broj Ovr-6158/2021 od 7. rujna 2021. naloženo je tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 21.723,68 kuna/2.883,28 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dospijeca svakog pojedinog iznosa do isplate, te troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.500,00 kuna/199,08 EUR sa zakonskom zateznom kamatom.

2. Rješenjem o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke poslovni broj Ovr-790/2020 od 13. siječnja 2021. naloženo je tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 11.849,94 kuna/1.572,76 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dospijeca svakog pojedinog iznosa do isplate, te troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.757,38 kuna/233,24 EUR sa zakonskom zateznom kamatom.

3. Protiv citiranih rješenja o ovrsi tuženik je podnio sadržajno jednake prigovore u kojima je osporio osnovu i visinu utužene tražbine jer da nema nikakvih dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema tužitelju s bilo koje osnove. Također, istaknuo je prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja. Naveo je da ne postoji valjani Međuvlasnički ugovor kojeg su suvlasnici sklopili sukladno odredbama članka 40. stavka 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, slijedom čega da ni poslovi upravljanja zgradom nisu mogli biti povjereni tužitelju, a koji iz tog razloga nije bio ovlašten sklopiti valjani Ugovor o upravljanju zgradom. Stoga, a budući da tužitelj

nije upravitelj zgrade, da ne može u ime suvlasnika zgrade potraživati pričuvu i bilo kakve troškove od tuženika.

4. Rješenjem ovoga suda poslovni broj Povrv-347/2021-3 od 1. listopada 2021. stavljeno je izvan snage ranije citirano rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave u dijelu u kojem je određena ovrha i ukinute su provedene radnje, te je određeno da će se postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

5. Rješenjem ovoga suda poslovni broj Povrv-107/2021-4 od 7. travnja 2021. stavljeno je izvan snage ranije citirano rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave u dijelu u kojem je određena ovrha i ukinute su provedene radnje, te je određeno da će se postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

6. Rješenjem ovoga suda poslovni broj Povrv-347/2021-17 od 20. svibnja 2022. spojeni sud predmeti ovoga suda poslovni broj Povrv-347/2021 i Povrv-107/2021 radi zajedničkog raspravljanja, a radi ubrzanja postupaka i smanjenja troškova, te je određeno da će se spojeni predmeti voditi pod poslovnim brojem Povrv-347/2021.

7. U daljnjem tijeku postupka tužitelj je osporio navode tuženika, kao i prigovor nedostatka aktivne legitimacije jer da je sve do utvrđenja eventualne ništetnosti Međuvlasničkog ugovora i Ugovora o upravljanju zgradom upravo tužitelj upravitelj predmetne zgrade. U odnosu na prigovor tuženika da je Međuvlasnički ugovor, odnosno odredba članka 17. istog, ništetna, naveo je da je iz sadržaja navedene odredbe razvidno da je ugovoreno različito plaćanje iznosa pričuve u odnosu na E-5 ugovoreno sukladno članku 89. stavku 3. alineja 1. Zakona o vlasništvu, a za koje ugovaranje nije potrebna suglasnost svih, već većine suvlasnika, odnosno da suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinoga suvlasnika. Sukladno tome, da prostor E-5, odnosno javna garaža, predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu, ima svoja stubišta, svoje liftove, svoje instalacije i u potpunosti je samim glavnim projektom odvojena od mogućnosti spoja na zajedničku kotlovnicu, a niti nema uopće instalacije grijanja/hlađenja, stoga da u konkretnom slučaju dolazi u primjenu odredba članka 83. stavka 3. alineja 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Međutim, naveo je da sve i da je točan stav tuženika, da bi ništetan mogao biti samo dio odredbe da se za E-5 plaća pričuva manja od 4,00 kune/m<sup>2</sup>, odnosno 5.000,00 kuna/mj, ali ne i preostali dio (da se za stanove/poslovne prostore plaća pričuva u visini 4,00 kune/m<sup>2</sup>), a sve kada bi i cijela odredba bila ništetna da bi tuženik svejedno bio dužan plaćati pričuvu, budući da je njegova zakonska obveza plaćati pričuvu barem u minimalnom zakonskom iznosu iz članka 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (2,70 kuna/m<sup>2</sup>). Nadalje, naveo je da je upravitelj zgrade u Rijeci, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 1, 2, 3 i 4 temeljem Ugovora o upravljanju zgradom od 1. srpnja 2020., slijedom čega da je, temeljem odredbe članka 93. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u upravljanju nekretninom ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom i drugim tijelima vlasti. Tuženik, kao nesporni vlasnik poslovnog prostora u navedenoj zgradi, da je sukladno članku 90. Zakona o vlasništvu

i drugim stvarnim pravima, obvezan plaćati pričuvu koja je namjenski vezana imovina svih suvlasnika zgrade namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšanja nekretnine, te otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. U odnosu na visinu utužene tražbine istaknuo je da visina zajedničke pričuve proizlazi iz Međuvlasničkog ugovora, te da je ista u utuženom razdoblju iznosila 4,00 kune/m<sup>2</sup>, odnosno za poslovni prostor u vlasništvu tuženika 1.460,24 kune mjesečno sukladno površini od 365,06 m<sup>2</sup>. Nadalje, a u odnosu na tražbinu na ime pogonskog troška istaknuo je da se ista temelji na članku 23. i 24. Međuvlasničkog ugovora. Obračun tih troškova da je, temeljem Ugovora broj 5/2020 o očitavanju, utvrđivanju potrošačkih udjela ukupnih troškova za grijanje i hlađenje te način obračuna troškova za pripremu topline za grijanje i hlađenje za stambeno-poslovni dio zgrade od 1. kolovoza 2020., povjeren tvrtki Teh-projekt oprema d.o.o., koja je vršila obračun i specifikaciju za poslovni prostor u vlasništvu tuženika u utuženom razdoblju. Istaknuo je da je usluga naplate sredstava zajedničke pričuve, Ugovorom o pružanju usluga naplate sredstava zajedničke pričuve i Dodatkom 1 tom ugovoru, povjerena društvu Ri-stand d.o.o., koje obavlja objedinjenu naplatu troškova stanovanja, a sve sukladno članku 14. Ugovora o upravljanju zgradom. Istaknuo je i da je neosnovan navod tuženika da se predmetni poslovni prostor ne koristi zajedničkim sustavom za grijanje i hlađenje jer da je riječ o prostoru u kojem postoji instalacija grijanja/hlađenja, a da suvlasnik prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te pravilima strojarske, termodinamičke struke mora participirati u gubicima nemjerenog dijela cijelog sustava zbog same činjenice da mu je sustav dostupan i da ima mogućnost da se na njega u svakom trenutku spoji, te da se suvlasnik ne može osloboditi takvih troškova u niti jednoj suvlasničkoj zajednici. U konačnici, a u odnosu na navod tuženika da se u utuženom razdoblju nisu obavljale usluge čišćenja zajedničkih prostorija, naveo je da se usluga čišćenja obavljala kontinuirano kroz cijelo utuženo razdoblje, temeljem ugovora koji je 17. srpnja 2020. i aneksu tog ugovora zaključen s društvom RUS d.o.o., a kojim nije predviđena iznimka u vezi sa (ne)čišćenjem pojedinih prostora.

8. Tuženik je u daljnjem tijeku postupka naveo da nije sporno da je vlasnik poslovnog prostora u navedenoj zgradi, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 1, 2, 3, 4, te da sukladno članku 90. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima postoji njegova zakonska obveza plaćanja pričuve, ali da osporava da bi bio dužan plaćati pričuvu u iznosu od 4,00 kune/m<sup>2</sup>, kako je to određeno Međuvlasničkim ugovorom od 22. svibnja 2020. Navedeni Međuvlasnički ugovor da je potpisan od strane većine suvlasnika, računajući po suvlasničkim udjelima kako to propisuju relevantne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ali da je za odluku iz članka 17. Međuvlasničkog ugovora koja uređuje da mjesečna naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade (pričuva) iznosi 4,00 kune/m<sup>2</sup> površine posebnog dijela zgrade, dočim je za samostalnu uporabnu cjelinu E-3, u naravi Garaža br. 1 udjela 59964/100000, sveukupne površine od 19.867,13 m<sup>2</sup> određen koeficijent pričuve od 0.084 pa zaduženje pričuve iznosi 5.000,00 kuna/mj bila potrebna suglasnost svih suvlasnika sukladno članku 89. stavku 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, slijedom čega sa je ista ništetna. Istaknuo je i da pred Općinskim sudom u Rijeci vodi postupak radi utvrđenja nevaljanosti odluke o raspodjeli troškova i smanjenja pričuve, odnosno članka 17. Međuvlasničkog ugovora. Nadalje, istaknuo je prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja, jer da je tužitelj dostavio račune izdane od strane društva Ri-Stan d.o.o. Istaknuo je i da se ne koristi zajedničkim sustavom za grijanje i hlađenje, s obzirom da je predmetni poslovni prostor isključen iz zajedničkog sustava za grijanje i

hlađenje, što da je razvidno iz dokumentacije dostavljene od strane tužitelja. Osporio je navod tužitelja da s obzirom da u poslovnom prostoru postoji instalacija grijanja/hlađenja, da stoga mora participirati u gubicima nemjerenog dijela cijelog sustava zbog same činjenice da mu je sustav dostupan i da ima mogućnost da se na njega u svakom trenutku spoji. Također, naveo je i da ne postoji pravni temelj za obračunavanje drugih troškova, niti je iz dokaza koje dostavlja tužitelj razvidno na što se isti odnose i na koji način se raspodjeljuju među suvlasnicima. U utuženom razdoblju da nitko nije čistio zajedničke prostorije zgrade, odnosno stubište, lift i ulaz, već je iste čistila osoba angažirana od strane tuženika. U konačnici, naveo je da tužitelj nije ovlašten potraživati tražbinu za lipanj 2020. jer da je Ugovor o upravljanju sklopljen sa tužiteljem 1. srpnja 2020., slijedom čega da nije legitimiran potraživati pogonski trošak za lipanj 2020. jer je upravitelj zgrade postao tek 1. srpnja 2020., pa da navedeni trošak za lipanj 2020. može obračunati i fakturirati upravitelj zgrade koji je bio postavljen u lipnju 2020., a činjenica da je ranijem upravitelju prestala uprava svakako ne daje za pravo tužitelju da obračunava i fakturira pogonski trošak za vrijeme dok Ugovor o upravljanju nije stupio na snagu.

9. Sud je u tijeku postupka izveo dokaz uvidom u dokumentaciju priležeću spisu, iskaz svjedoka Vadima Bystriakova, Marka Tomljanovića, Marka Čavraka, Olesje Malvić i Jelene Jelovac, te nalaz i mišljenje i dopunu nalaza i mišljenja vještaka strojarske struke Nade Klemenc.

10. Sud je odbio dokazne prijedloge očevitom na licu mjesta, te da se od grada Rijeke pribavi projektna dokumentacija, budući da se provedbom navedenih dokaza ne bi utvrdile činjenice odlučne za odluku u ovoj pravnoj stvari, te bi provedba istih predstavljala nepotrebno odugovlačenje postupka, dok je tužitelj na ročištu 25. studenoga 2026. odustao od dokaznog prijedloga za saslušanjem svjedoka Srđana Srdoča.

11. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja djelomično osnovan.

12. Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu iznosa od 33.573,62 kuna/4.455,99 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeća svakog pojedinog iznosa do isplate, na ime zajedničke pričuve i pogonskih troškova (troškova grijanja i hlađenja i troškova čišćenja) za poslovni prostor E-88 (oznake 014/P) prema računima izdanim u razdoblju od srpnja 2020. do lipnja 2021.

13. Među strankama nije sporno da je tuženik vlasnik predmetnog poslovnog prostora E-88. Navedena nesporna činjenica proizlazi i iz izvotka iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu (list 102-110 spisa). Međutim, sporna je aktivna legitimacija tuženika, s obzirom na činjenicu da je utužene račune izdalo društvo Ri-Stan d.o.o., kao i obveza tuženika na plaćanje zajedničke pričuve, s obzirom na navode tuženika o ništetnosti međuvlasničkog ugovora u dijelu u kojem je određena visina pričuve (članka 17.). Sporna je i obveza tuženika na plaćanje pogonskih troškova, odnosno troškova grijanja i hlađenja jer da je poslovni prostor tuženika isključen iz sustava za

grijanje i hlađenje, te troškova čišćenja jer je da je predmetni poslovni prostor čistila osoba angažirana od strane tuženika.

14. Prvenstveno valja navesti da su neosnovani navodi tuženika o ništetnosti Međuvlasničkog ugovora od 22. svibnja 2020. u dijelu kojim je određena visina pričuve. Naime, nije sporno, budući da je isto naveo i sam tuženik tijekom postupka, a proizlazi i iz samog Međuvlasničkog ugovora (list 42-101 spisa) da je isti potpisan od strane većine suvlasnika predmetne nekretnine računajući prema suvlasničkim udjelima suvlasnika zgrade, sukladno odredbi članka 89. stavku 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 i 152/14; dalje ZV). Sukladno navedenom, ni odredba članka 17. Međuvlasničkog ugovora kojom je ugovorena visina pričuve u iznosu od 4,00 kune/m<sup>2</sup> površine posebnog dijela zgrade, te da se za samostalnu uporabnu jedinicu E-5, u naravi garaža broj 1, određuje koeficijent pričuve od 0,084, odnosno u iznosu od 5.000,00 kuna mjesečno, iz razloga navedenih člankom 89. stavkom 3. alineja 1. ZV-a, nije ništetna. Također, a neovisno o navedenom, predmet ovog postupka nije plaćanje zajedničke pričuve za garažu za koju je ugovoren drukčiji ključ raspodjele troškova i zajedničke pričuve. Tužitelj je tijekom postupka navedeno obrazložio činjenicom da samostalna uporabna cjelina E-5 u naravi predstavlja javnu garažu, koja ima svoje stubišta, svoje liftove, svoje instalacije, kao i da je samim glavnim projektom odvojena od mogućnosti spoja na zajedničku kotlovnicu, iz čega nedvojbeno proizlazi opravdanost primjene odredbe članka 89. stavkom 3. alineja 1. ZV-a, a koja odluka se donosi odlukom većine suvlasničkih dijelova. Isto tako, činjenica da se pred drugim sudom vodi postupak u odnosu na odredbu članka 17. Međuvlasničkog ugovora u kojem tužitelj zahtjeva da se utvrdi da nije valjana odluka suvlasnika iz članka 17. Međuvlasničkog ugovora, te da sud donese odluku o visini pričuve koju su suvlasnici dužni plaćati, nije od utjecaja na odluku u ovoj pravnoj stvari, posebno uzimajući u obzir da navedeni postupak nije pravomoćno okončan.

15. Nadalje, u skladu s odredbom članka 12. Međuvlasničkog ugovora, 1. srpnja 2020. zaključen je s društvom Rumat d.o.o. Ugovor o upravljanju zgradom (list 35-41 spisa), kojim su suvlasnici stambene zgrade upravljanje zgradom povjerali tužitelju. Člankom 14. stavkom 3. tog ugovora određeno je da su doprinose (pričuvu) suvlasnici dužni plaćati putem računa objedinjene naplate, odnosno uplatnica prema obračunu koji će im biti dostavljen. Tužitelj je, kao korisnik usluge, ranije već zaključio sa društvom Ri-Stan d.o.o., kao pružateljem usluge, Ugovor o pružanju usluga naplate sredstava zajedničke pričuve stambene zgrade (list 140-143 spisa), kao i Dodatak I. navedenom ugovoru (list 144 spisa) na neodređeno vrijeme. Tim ugovorom ugovoreno je da se usluge iz ugovora (naplata) odnose na zajedničku pričuvu i pogonski trošak stambenih zgrada pod upravljanjem tužitelja. Upravo temeljem navedenog ugovora i dodatka tom ugovoru utužene račune izdalo je društvo Ri-Stan d.o.o. Troškovi zajedničke pričuve, sukladno članku 90. ZV-a, zajednička su imovina suvlasnika, a u odnosu na koju je upravitelj (tužitelj), temeljem zakona, odnosno odredbe članka 93. stavka 2. ZV-a, ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka. Stoga je neosnovan prigovor tuženika da tužitelj nije aktivno legitimiran u ovome postupku, neovisno od činjenice da je račune izdalo drugo društvo. Međutim, sve i da tome nije tako, obveza plaćanja zajedničke pričuve zakonska je

obveza svakog suvlasnika, slijedom čega je svaki suvlasnik istu dužan platiti neovisno od zaprimanja računa, a upravitelj je temeljem zakona ovlašten voditi postupak radi naplate iste.

16. S tim u vezi, neosnovan je i navod tuženika da tužitelj, kao upravitelj zgrade nije ovlašten potraživati tražbinu nastalu u lipnju 2020. jer da je Ugovor o upravljanju zgradom zaključen 1. srpnja 2020. Naime, kako je već ranije navedeno, upravitelj zgrade, ovlašten je temeljem zakona, u ime svih suvlasnika nekretnine voditi postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti. To znači da suvlasnici nekretnine sklapanjem Ugovora o upravljanju zgradom imenuju onoga koji ih je temeljem zakona ovlašten zastupati radi ostvarenja njihovih prava pred sudom, neovisno o tome kada je to pravo nastalo jer upravitelj ne nastupa u svoje ime i za svoj račun, već u ime i za račun suvlasnika zgrade. Upravitelj je zastupnik suvlasnika. Stoga je upravitelj zgrade ovlašten voditi postupke radi naplate zajedničke imovine suvlasnika koja je dospjela u vrijeme kada je on upravitelj zgradom, neovisno što se tražbina odnosi na ranije razdoblje.

17. Sukladno navedenom, a budući da je tuženik nesporno suvlasnik poslovnog prostora E-88, površine 365,06 m<sup>2</sup>, isti je dužan platiti pričuvu u iznosu od 1.460,24 kune mjesečno za utuženo razdoblje (4,00 kune X 356,06 m<sup>2</sup>), a koju nesporno nije platio.

18. Nadalje, člankom 23. Međuvlasničkog ugovora određeno je da se ukupni trošak grijanja, odnosno hlađenja za zgradu utvrđuje na način da se ulazni troškovi energenata (struja i plin) množe sa koeficijentom 1,10 (za manipulativne troškove), a da se raspodjela troškova grijanja odnosno hlađenja za pojedine suvlasnike vrši prema očitavanju mjernog uređaja (kalorimetra) osim za prostore koji nemaju mjerni uređaj. Nadalje, određeno je da se ukupni trošak grijanja odnosno hlađenja raspodjeljuje na način da su fiksni troškovi 30% ukupnog troška te da se taj trošak plaća nezvezano za to da li suvlasnik koristi navedenu uslugu, dok da se promjenjivi trošak od 70% raspodjeljuje na jednaki način kao i fiksni trošak, s tim da se tim suvlasnicima obračunava prosječna potrošnja zgrade po m<sup>2</sup> pomnožena sa kvadraturom njihova posebnog dijela. Određeno je i da će se obračun navedenog troška posebnim ugovorom povjeriti tvrtki specijaliziranoj za tu vrstu usluge.

19. Člankom 24. Međuvlasničkog ugovora određeno je da će se usluge koje nisu regulirane ugovorom o upravljanju zgradom (čišćenje zajedničkih prostora, čišćenje šetnice te raspodjela troškova grijanja i hlađenja) regulirati posebnim ugovorom između zgrade i davatelja usluge, a da će se nastali troškovi raspoređivati na suvlasnike po udjelima.

20. Neosnovano tuženik otklanja svoju obvezu plaćanja pogonskih troškova i troškova čišćenja u utuženom razdoblju. Pri tome valja navesti da nije životno, a ni logično da fitness ne koristi grijanje, a ni hlađenje, pri čemu je i iz dokumentacije razvidno da se u predmetnom poslovnom prostoru navedeno koristilo. Također, da se tuženik u navedenom poslovnom prostoru koristi zajedničkim sustavom grijanja i hlađenja proizlazi i iz nalaza i mišljenja vještaka Nade Klemenc, koja je više puta istaknula da je iz dokumentacije jasno razvidno da je u prostoru E-88 korišteno grijanje. Navedeno je u skladu i sa iskazom Marka Čavraka (list 231-234 spisa), zaposlenika



društva Teh-projekt oprema d.o.o., zaduženog za raspodjelu pogonskih troškova predmetne nekretnine, koji je iskazao da je predmetni poslovni prostor spojen na zajednički sustav centralnog grijanja i hlađenja, kao i da je po pozivu gospodina Bystriakova izašao na lice mjesta, te mu na njegovo traženje objasnio kako je utvrđen njegov trošak po suvlasničkim udjelima. Isto je u svom iskazu potvrdio i svjedok Marko Tomljanović (list 234-236 spisa), koji je također tom prilikom bio prisutan. Sukladno navedenom, tuženik je u obvezi platiti i troškove grijanja i hlađenja u utuženom razdoblju za poslovni prostor E-88, a koja obveza proizlazi iz Međuvlasničkog ugovora.

21. Neosnovani su i navodi tuženika u odnosu na obvezu plaćanja troškova čišćenja zgrade jer da je u utuženom razdoblju imao zaposlenu osobu koja je obavljala navedene poslove u odnosu na prostor ispred predmetnog poslovnog prostora, stubišta i lifta. Iako je svjedokinja Jelena Jelovac (list 240-241 spisa) iskazala da je u utuženom razdoblju bila zaposlena kod tuženika i obavljala poslove čišćenja fitnessa, te stubišta i lifta, navedeno ne znači da ih nije obavljala i osoba iz društva RUS d.o.o. sa kojim je upravitelj imao zaključen Ugovor o pružanju usluga redovnog čišćenja garažno stambenog kompleksa ref. broj 07/2020 (list 183-186 spisa) i Aneks broj I. tom ugovoru (list 187 spisa). Također, navedena svjedokinja je iskazala da je njezino radno vrijeme bilo od 06:00 do 14:00 sati, pa je svakako moguće da nikada nije vidjela osobu iz društva RUS d.o.o. da obavlja poslove čišćenja. Navedeno posebno uzme li se u obzir da je svjedokinja iskazala da ni u drugim dijelovima zgrade, a ni šetnici nije vidjela nikoga da čisti jer da nije odlazila u druge dijelove zgrade. Također, tuženik ukoliko je imao primjedbi na uslugu čišćenja svakako se s takvim prigovorom mogao obratiti upravitelju zgrade ili predstavniku stanara, kao i pružatelju usluga. Sukladno navedenom, tuženik je u obvezi platiti i troškove čišćenja u utuženom razdoblju za poslovni prostor E-88, a koja obveza proizlazi iz Međuvlasničkog ugovora.

22. U odnosu na visinu troškova grijanja i hlađenja upravitelj je, sukladno ranije citiranom članku 23. Međuvlasničkog ugovora, 1. kolovoza 2020. sa društvom Teh-projekt oprema d.o.o. sklopio Ugovor broj 05/2020 o očitovanju, utvrđivanju potrošačkih udjela ukupnih troškova za grijanje i hlađenje te način obračuna troškova za pripremu topline za grijanje i hlađenje za stambeno-poslovni dio zgrade (list 130-133 spisa), te Aneks broj 1/2020 od 1. rujna 2020. Iz ponude 44/20 – raspodjela troškova grijanja i hlađenja proizlazi da se vršenje raspodjele troškova grijanja i hlađenja izvodi poštujući nekoliko osnovnih elemenata pravilne raspodjele troškova grijanja i hlađenja, i to: 1. osnovni elementi za raspodjelu, pri čemu bi potrošnja utvrđena na temelju mjerenja sudjelovala u 75% ukupnog troška grijanja i hlađenja, a nemjereni (prisilni) dio koji se sastoji od grijanja i hlađenja zajedničkih dijelova zgrade predstavljao bi preostali dio u visini od 25% ukupnog troška grijanja i hlađenja, te 2. elementi korekcije potrošnje.

23. Stoga je sud radi provjere ispravnosti tužiteljeva obračuna, odnosno obračuna tvrtke Teh-projekt oprema d.o.o., proveo dokaz vještačenjem po vještaku strojarske struke Nadi Klemenc, sa zadaćom da utvrdi troškove grijanja, hlađenja i čišćenja za tuženikov poslovni prostor oznake 014/P u utuženom razdoblju.

24. Prvenstveno valja navesti da su osnovani prigovori tužitelja i tuženika da je vještak u svom nalazu i mišljenju od 5. rujna 2023. i dopuni nalaza i mišljenja od 30. travnja 2024., te očitovanjima od 21. listopada 2023., 23. listopada 2023. i 22.

studenoga 2023. izašao izvan okvira zadane zadaće, te dao svoje mišljenje o pitanjima koja nisu dio zadaće vještaka iz rješenja od 23. siječnja 2023. Međutim, sud u tom dijelu, posebno u odnosu na izračune za druge samostalne uporabne cjeline (E-89 i E-91) nalaz i mišljenje vještaka nije uzeo u obzir prilikom donošenja odluke, ali je navedeno uzeo u obzir prilikom donošenja rješenja o trošku vještaka (rješenje od na listu 974-977 spisa).

25. Vještak je u svom nalazu i mišljenju, te dopuni nalaza i mišljenja tabelarno prikazao raspodjelu troškova po načelu 25-75 (list 537 i 915 spisa), a koje načelo je primijenio i tužitelj, odnosno tvrtka Teh-Projekt oprema d.o.o., te raspodjelu troškova po načelu 30-70 sukladno Međuvlasničkom ugovoru (list 538 i 915 spisa).

26. Sud je u odnosu na navedeno prihvatio nalaz i mišljenje vještaka sukladno izračunu po načelu 25-75, budući da je i sam tužitelj izračune vršio sukladno tom omjeru, pri čemu je i vještak u usmenom iznošenju nalaza i mišljenja, a na poseban upit tužitelja, iskazao da je raspodjela troškova po načelu 25-75 povoljnija za tuženika. Isto tako, obveza je upravitelja zgrade, kao zastupnika svih suvlasnika, pa stoga i osobe koja je u ime suvlasnika zaključila Ugovor sa društvom Teh-projekt oprema d.o.o., upoznati istog sa načelom raspodjele pogonskih troškova 30-70 iz Međuvlasničkog ugovora, a što isti nije učinio. Stoga, navedeno ne može pasti na teret tuženika. Također, vještak je u mišljenju (list 540 spisa) naveo da je metodologija izračuna troškova grijanja koju je postavila tvrtka Teh-Projekt oprema d.o.o. djelomično preuzeta iz Pravilnika o načinu raspodjele i obračunu troškova za isporučenu toplinsku energiju, ali da iz dostupnih podataka nije bio u mogućnosti utvrditi točnost ostalih primijenjenih koeficijenata. Također, vještak je u usmenom iznošenju nalaza i mišljenja na ročištu 25. studenoga 2025. jasno odgovorio na primjedbe tuženika o metodologiji kojom je u tabelarnom prikazu (tablica 72, list 537 spisa) izračunao raspodjelu troškova po načelu 25-75 po mjesecima za samostalnu uporabnu cjelinu E-88. Tako je isti naveo da su podaci u navedenoj tablici izračunati po modelu 25-75 sukladno Pravilniku o načinu raspodjele i obračunu troškova za isporučenu toplinsku energiju, pri čemu da nisu upotrijebljeni korektivni faktori koje je prilikom izračuna pogonskih troškova uzimalo u obzir društvo Teh-projekt oprema d.o.o. jer nije mogao provjeriti njihovu ispravnost, niti način na koji su isti utvrđeni, iako bi njihova primjena bila sukladna pravilima struke.

27. Sukladno navedenom, te činjenici da nakon usmenog iznošenja nalaza i mišljenja niti jedna od stranka nije imala daljnjih primjedbi, posebno u odnosu na izračun vještaka i primjenu korektivnih faktora, kao niti predložila provođenja novog strojarskog vještačenja, sud je u tom dijelu prihvatio kao stručan izračun troškova raspodjele pogonskih troškova za poslovni prostor E-88 iz nalaza i mišljenje vještaka, sukladno načelu 25-75, bez primjene korektivnih faktora (površina samostalne uporabne cjeline, njezin položaj i ukupna površina zgrade) iz izračuna društva Teh-projekt oprema d.o.o. Pri tome, za naglasiti je da je u odnosu na tražbinu za mjesece za koje je vještak utvrdio da bi tužitelju pripadao veći iznos od utuženog, sud dosudio tužitelju zatraženi iznos, budući da bi drukčija odluka, odnosno dosuda višeg iznosa od zatraženog predstavljala prekoračenje tužbenog zahtjeva.

28. Stoga, tužitelju za utuženo razdoblje na ime troškova zajedničke pričuve i pogonskih troškova za samostalnu uporabnu cjelinu E-88 pripada ukupan iznos od

31.498,69 kuna/4.179,27 EUR, i to iznos od 17.522,88 kuna (1.460,24 kuna X 12 mjeseci) na ime zajedničke pričuve, te za pogonski trošak i trošak čišćenja za srpanj i kolovoz 2020. iznos od 3.176,89 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. rujna 2020. do isplate, za rujan 2020. iznos od 1.085,41 kunu sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. listopada 2020. do isplate, za listopad 2020. iznos od 1.631,74 kune sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. studenoga 2020. do isplate, za studeni 2020. iznos od 1.151,29 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. prosinca 2020. do isplate, za prosinac 2020. iznos od 1.230,53 kune sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. siječnja 2021. do isplate, za siječanj 2021. iznos od 934,35 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. veljače 2021. do isplate, za veljaču 2021. iznos od 1.169,93 kune sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. ožujka 2021. do isplate, za ožujak 2021. iznos od 1.309,57 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. travnja 2021. do isplate, za travanj 2021. iznos od 1.096,98 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. svibnja 2021. do isplate, za svibanj 2021. iznos od 425,64 kune sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. lipnja 2021. do isplate i za lipanj 2021. iznos od 763,48 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 26. srpnja 2021. do isplate.

29. Slijedom svega navedenog, a primjenom odredbe članka 89., 90. stavka 2. i 93. stavka 2. ZV-a, te odredbe članka 451. stavka 3. ZPP-a, odlučeno je kao u točki I. i III. izreke.

30. Odluka o zakonskim zateznim kamatama donesena je primjenom odredbe članka 29. stavka 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23).

31. U preostalom dijelu, za iznos od 2.074,93 kune sa zakonskom zateznom kamatom, zahtjev tužitelja valjalo je, a iz ranije navedenih razloga, odbiti kao neosnovan.

32. Nadalje, na sastanku Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskog odjela županijskih sudova održanog 2. lipnja 2017. usvojen je zaključak da se presudom kojom se odlučuje o osnovanosti platnog naloga, platni nalog iz rješenja o ovrsi ne održava se na snazi u odnosu na trošak postupka koji se odnosi na donošenje rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave, već se o tom trošku odlučuje presudom kojom se odlučuje o osnovanosti prigovora protiv platnog naloga zajedno s ostalim troškovima nastalim u tom dijelu parničnog postupka, a zatezna kamata na dosuđeni trošak teče od donošenja prvostupanjske presude.

33. Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki II. i IV. izreke ove presude.

34. O troškovima parničnog postupka odlučeno je primjenom odredbe članka 154. stavka 5. i članka 155. ZPP-a, budući da tužitelj u razmjerno neznatnom dijelu nije uspio u sporu (6%), pa u odnosu na taj dio tužbenog zahtjeva nisu nastali posebni troškovi.

35. Tužitelj ima pravo na naknadu troškova ovršnog postupka u iznosu od 233,24 EUR i 199,08 EUR. Nadalje, tužitelj ima pravio na naknadu troškova parničnog

postupka, i to za sastav podnesaka od 12. travnja 2021., 10. svibnja 2021., 28. listopada 2021., 17. studenoga 2021. i 20. listopada 2023. u iznosu od 200,00 EUR za svaki podnesak, sukladno Tbr. 8. točki 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23 i 107/25; dalje Tarifa), kao i trošak sastava žalbe od 29. rujna 2023. u iznosu od 100,00 EUR, sukladno Tbr. 10. toč. 4. Tarife, te zastupanja na ročištima 19. svibnja 2022., 20. siječnja 2022., 22. ožujka 2022., 18. svibnja 2022., 21. prosinca 2022., 25. studenoga 2025. i 5. svibnja 2026. u iznosu od 200,00 EUR za svako ročište, sukladno Tbr. 9. točki 1. Tarife, odnosno ukupno iznos od 2.500,00 EUR sa pripadajućim PDV-om u iznosu od 625,00 EUR. Također, tužitelju pripada trošak vještačenja u iznosu od 972,00 kune, te trošak sudske pristojbe na žalbu od 29. rujna 2023. u iznosu od 91,01 EUR i ove presude u iznosu od 164,56 EUR. Slijedom navedenog, tužitelju pripada trošak postupka u iznosu od 4.784,89 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od presuđenja do isplate.

36. U odnosu na trošak sudske pristojbe na žalbu od 29. rujna 2023. valja navesti da je ista odmjerenjena primjenom Uredbe o tarifi sudskih pristojbi („Narodne novine“ broj 37/23), a koja je bila na snazi u trenutku nastanka pristojbene obveze, odnosno u trenutku podnošenja žalbe, dok je sudska pristojba na presudu odmjerenjena primjenom Uredbe o tarifi sudskih pristojbi („Narodne novine“ broj 50/26), koja je stupila na snagu 1. lipnja 2026.

37. Također, potrebno je istaknuti da, iako bi sukladno Tbr. 8. točki 1. Tarife, tužitelj imao pravo na četiri obrazložena podneska tijekom prvostupanjskog podnesaka, u predmetnom postupku rješenjem od 20. svibnja 2022. spojeni su predmeti poslovni broj Povrv-347/2021 i Povrv-107/2021 radi zajedničkog raspravljanja, pa su tužitelju do spajanja navedenih postupaka, priznati podnesci koji su bili potrebni za vođenje svakog od tih predmeta.

38. U preostalom dijelu zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka nije osnovan. Naime, tužitelju ne pripada nagrada za sastav podnesaka od 31. svibnja 2021., 1. prosinca 2021., 20. studenoga 2023. i 20. prosinca 2023., budući da isti nisu bili potrebni za vođenje ovog postupka jer je istima tužitelj ponovio već ranije u postupku iznesene navode. Također, tužitelju ne pripada trošak sudske pristojbe na žalbu i presudu, te vještačenja preko dosuđenog iznosa, budući da je iste zatražio u previsokom iznosu.

39. Slijedom navedenog, o troškovima parničnog postupka odlučeno je kao u točki V. izreke ove presude.

U Rijeci, 12. lipnja 2026.

Sudac  
Marija Sušanjski Tepša

## UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od petnaest dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi ovom sudu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Odluka o sporu male vrijednosti može se pobijati zbog pogrešne primjene materijalnog prava i zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. ZPP-a, osim zbog povrede iz članka 354. stavka 2. točke 3. ZPP-a (članak 467. stavak 1. ZPP-a).