



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Trg J.F.Kennedyja 11

Povrv-374/2024.-21

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### PRESUDA | RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Beatrix Crnogorac, u pravnoj stvari tužitelja: STAMBENI SERVIS-POSLOVNI CENTAR d.o.o., OIB 42547882422, Ulica Gjüre Čanića 4, 10000 Zagreb, zastupanog po punomoćnici Marini Biondić, odvjetnici u Zagrebu, Ivana Šibla 15, protiv tuženika: Stečajna masa iza BANOVINAPROMET d.d. u stečaju, OIB 16169180810, Repišće 42, 10450 Repišće, zastupanog po punomoćniku Miljenku Požgaju, odvjetniku u Antolić i suradnici odvjetničko društvo, javno trgovačko društvo, Zagreb, Ulica Pavla Hatza 3, radi isplate 7.049,17 eur, nakon javne glavne rasprave zaključene 9. srpnja 2026., u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, s danom objave 26. kolovoza 2026.

### presudio je

I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Karlo Frković iz Samobora, Trg kralja Tomislava 13/I poslovni broj Ovr-12285/2023. (javnobilježnički broj UPP/OS-277/2023) od 10. kolovoza 2023. u dijelu u kojem je naloženo tuženiku Stečajna masa iza BANOVINAPROMET d.d. u stečaju, OIB 16169180810, Repišće 42, 10450 Repišće platiti tužitelju STAMBENI SERVIS-POSLOVNI CENTAR d.o.o., OIB 42547882422, Ulica Gjüre Čanića 4, 10000 Zagreb iznos od 7.049,17 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče:

- na iznos 110,50 EUR od 16.07.2020.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.08.2020.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.09.2020.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.10.2020.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.11.2020.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.12.2020.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.01.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.02.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.03.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.04.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.05.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.06.2021.,

- na iznos 110,50 EUR od 16.07.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.08.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.09.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.10.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.11.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.12.2021.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.01.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.02.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.03.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.04.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.05.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.06.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.07.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.08.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.09.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.10.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.11.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.12.2022.,
- na iznos 110,50 EUR od 16.01.2023.,
- na iznos 73,65 EUR od 16.02.2023.,
- na iznos 73,65 EUR od 16.03.2023.,
- na iznos 73,65 EUR od 16.04.2023.,
- na iznos 73,65 EUR od 16.05.2023.,
- na iznos 73,65 EUR od 16.06.2023.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.07.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.08.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.09.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.10.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.11.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.12.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.01.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.02.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.03.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.04.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.05.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.06.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.07.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.08.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.09.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.10.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.11.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.12.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.01.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.02.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.03.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.04.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.05.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.06.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.07.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.08.2022.,

- na iznos 47,41 EUR od 16.09.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.10.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.11.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.12.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.01.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.02.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.03.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.04.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.05.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.06.2023.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.07.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.08.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.09.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.10.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.11.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.12.2020.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.01.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.02.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.03.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.04.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.05.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.06.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.07.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.08.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.09.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.10.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.11.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.12.2021.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.01.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.02.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.03.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.04.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.05.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.06.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.07.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.08.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.09.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.10.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.11.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.12.2022.,
- na iznos 47,41 EUR od 16.01.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.02.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.03.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.04.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.05.2023.,
- na iznos 31,60 EUR od 16.06.2023.,

pa do isplate po kamatnoj stopi za razdoblje od 16. srpnja 2020. godine do 31. prosinca 2022. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima, izračunate za referentno razdoblje koje prethodi

tekućem polugodištu, za tri postotna poena, a za razdoblje od 1. siječnja 2023. godine do 29. prosinca 2023. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište, 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 postotna poena, a od 30. prosinca 2023. godine 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 te u dijelu u kojem je naloženo tužitelju platiti tuženiku ovršni trošak u iznosu od 346,09 eura uvećanim za zakonske zatezne kamate koje teku od dana od 10. kolovoza 2023. pa do isplate po kamatnoj 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 petnaest dana.

II. Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Karlo Frković iz Samobora, Trg kralja Tomislava 13/I poslovni broj Ovr-12285/2023. (javnobilježnički broj UPP/OS-277/2023) od 10. kolovoza 2023. u dijelu u kojem je tuženiku naloženo platiti zakonske zatezne kamate po kamatnoj stopi koja se do 31.12.2022. određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, od 01.01.2023. do 29.12.2023. po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, 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 osam postotnih poena, a od 30.12.2023. po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja te se u tom dijelu tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan.

III. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 1.690,49 eura, sve u roku petnaest dana.

#### r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se kako je tužitelj povukao tužbu za iznos od 5.338,32 EUR te se tom dijelu ukida platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Karlo Frković iz Samobora, Trg kralja Tomislava 13/I poslovni broj Ovr-12285/2023. (javnobilježnički broj UPP/OS-277/2023) od 10. kolovoza 2023.

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 250,00 eura, sve u roku petnaest dana.

III. Odbija se kao neosnovan zahtjev tuženika za naknadom parničnog troška u iznosu od 62,50 eura.

## Obrazloženje

1. Na prijedlog ovrhovoditelja/tužitelja, javni bilježnik Karlo Frković iz Samobora, Trg kralja Tomislava 13/I, izdao je rješenje o ovrsi poslovnog broja Ovr-12285/2023. (javnobilježnički predmet broj: UPP/OS-Ovr-277/2023.) od 10. kolovoza 2023. kojim je ovršeniku/tuženiku naloženo da tužitelju isplati iznos od 12.387,49 eura sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od dospjeća pojedinih utuženih računa pa do isplate kao i trošak ovršnog postupka (list 165. spisa).

2. Protiv rješenja o ovrsi koju je odredio javni bilježnik tuženik je pravodobno izjavio prigovor u kojem ističe prigovor zastare potraživanja. Navodi kako je prijedlog za ovrhu u rubriciranom predmetu podniet je 27.06.2023. te su u zastari mjesečne tražbine dospjele do 27.06.2020. sukladno odredbi čl. 226. Zakona o obveznim odnosima i primjeni trogodišnjeg zastarnog roka.

Ovršenik ističe kako dostavljeni izvodi iz poslovnih knjiga ne predstavljaju vjerodostojnu ispravu, jer slijedom odredbe čl. 31. st. 2. Ovršnog zakona ne sadrži podatke o vjerovniku niti vrijeme ispunjenja obveze, nejasno je je li naznaka datuma predstavlja datum izdavanja računa ili datum dospjeća.

Ovršenik nadalje ističe da nije punopravni vlasnik poslovnih prostora, ovršenik je fiducijant, dok je vlasnik-fiducijar Termoprom d.o.o., ovršenik, kao stečajna masa, ne koristi nekretnine – predmetne poslovne prostore pa se ističe prigovor promašene pasivne legitimacije.

Zaključno ovršenik prigovora primjeni stope zatezne kamate iz trgovačkih ugovora, kako je određena osporenim rješenjem o ovrsi, koja nije primjenjiva u rubriciranom predmetu. Stoga ovršenik osporava sadržaj vjerodostojne isprave, predlaže pozvati ovrhovoditelja na dostavu računa koji su osnova knjiženja u dostavljenim izvodima iz poslovnih knjiga, međuvlasničkog ugovora, ugovora o upravljanju zgradom te odluke o visini pričuve, kao i pozvati ovrhovoditelja da odredi za koje mjesece potražuje zajedničku pričuvu.

3. Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Jastrebarskom svojim Rješenjem poslovnog broja 27 Povrv-480/2023-4 od 14. rujna 2023. stavio je izvan snage rješenje o ovrsi javnog bilježnika poslovni broj Ovr-12285/2023. (javnobilježnički predmet broj: UPP/OS-Ovr-277/2023.) od 10. kolovoza 2023. u dijelu u kojem je određena ovrha a postupak nastavio u dijelu povodom prigovora protiv platnog naloga. (list 178. do 180. spisa).

4. Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Jastrebarskom svojim Rješenjem poslovnog broja 27 Povrv-480/2023-9 od 12. veljače 2024. oglasio se stvarno nenadležnim te je spis po pravomoćnosti rješenja ustupio stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu (list 187. do 189. spisa).

5. Tužitelj u podnesku od 29. rujna 2025. se očituje na prigovor tuženika navodi kako je isti potpuno neutemeljen i usmjeren na odugovlačenje postupka.

Tužitelj povlači prijedlog za ovrhu u dijelu pojedinih tražbina dospjelih prije 27.06.2020. Nadalje navodi kako su otvorene stavke izdane u skladu sa odredbom članka 31. stavak 2. Ovršnog zakona. Iz prijedloga za ovrhu je potpuno jasno kako navedeni datumi predstavljaju datum dospjeća.

U odnosu na navode da ovršenik nije (bio) punopravni vlasnik poslovnih prostora, odnosno da je fiducijant, dok je vlasnik-fiducijar društvo Termoprom, pa da

je promašena pasivna legitimacije, tužitelj ističe kako i sam tuženik navodi kako je on fiducijant predmetnih poslovnih prostora, dok je Termopromet d.o.o. fiducijar. Iako nije sporno, napominje kako se u konkretnom slučaju radi o poslovnim prostorima upisanim u zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Hrvatska Kostajnica, k.o. Kostajnica, zk. Uložak 87, 1. Suvlasnički dio, 2. Suvlasnički dio i 3. Suvlasnički dio.

U utuženom razdoblju, tuženik je, dakle bio fiducijant, odnosno dužnik u odnosu sa Termopromom koji je bio vjerovnik, odnosno fiducijar. Ističe kako sudska praksa, pa tako i pravno shvaćanje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske usvojenog na 28. sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 3. svibnja 2017. navodi da je obveznik plaćanja doprinosa za zajedničku pričuvu za nekretninu koja je u postupku osiguranja novčane tražbine bila predmet fiducijarnog prijenosa prava vlasništva je fiducijarni dužnik. Također ističe kako u žalbi protiv Rješenja o dosudi tuženik navodi kako se takvim načinom prodaje oštećuje upravo tuženik u vidu troškova zajedničke pričuve za predmetne nekretnine. Po pravomoćnosti Rješenja o dosudi, upravo je tuženik predao posjed novom vlasniku, a i u Zapisniku se navodi kako je tužitelj upravitelj predmetne zgrade.

Tužitelj nadalje navodi i kako je tuženik primjerice potpisao Odluku o energetskej obnovi predmetne zgrade. Iako je nesporno kako je tužitelj upravitelj zgrade te stoga aktivno legitimiran u ovom postupku, dostavlja se i ugovor o upravljanju te Međuvlasnički ugovor. U odnosu na visinu pričuve, ističe se kako je ona određena Odlukom/punomoći suvlasnika od 01.05.2018., a koja je donesena zbog energetske obnove. Visina pričuve za tuženika iznosi 1 EUR/m<sup>2</sup> pomnoženo sa koeficijentom 1,5 za poslovni prostor. Uzimajući u obzir površinu poslovnih prostora iz zemljišnih knjiga, potpuno je jasno kako je ista pravilno obračunata.

6. Obzirom na to da je tužitelj povukao tužbu za iznos od podneskom od 29. rujna 2025. To je ovaj sud sukladno članku 193. st. 2. , sve u svezi čl. 456. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25 dalje: ZPP) odlučio kao u točki I. izreke rješenja.

7. Sud je izvršio uvid u relevantnu dokumentaciju sadržanu u spisu te je proveden dokazni prijedlog saslušanjem stranaka.

8. Ocjenom izvedenih dokaza na temelju rezultata cjelokupnog postupka, a u skladu s odredbom čl. 8. ZPP-a sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan u cijelosti.

9. Predmet ovog postupka je potraživanje tužitelja u iznosu od 7.049,17 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama s osnove ispostavljenih računa s osnove pričuve na ime poslovnih prostora koje se nalaze na nekretnini u Hrvatskoj Kostajnici, Ulica Vladimira Nazora 15. upisanim u zemljišne knjige zemljišnoknjižnog odjela Hrvatska Kostajnica, k.o. Kostajnica, zk. Uložak 87, 1. Suvlasnički dio, 2. Suvlasnički dio i 3. Suvlasnički dio.

10. Između stranaka nije sporno da je tuženik u ovom postupku fiducijant na navedenoj nekretnini, a fiducijar društvo Termoprom d.o.o., tuženik također navodi kako ne koristi nekretnine – predmetne poslovne prostore pa stoga ističe prigovor promašene pasivne legitimacije.

11. Sukladno članku 90. stavka 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 i 52/25; dalje: ZV-a) zajednička pričuva je 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, dok je stavkom 2. istog članka određeno da zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika.

12. Člankom 89. stavkom 2. ZV-a je određeno da doprinose za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

13. Na ročištu održanom 09. srpnja 2026. zakonski zastupnik tuženika Miljenko Požgaj iskazao je da tuženik tijekom 2020., 2021., 2022. i 2023. nije koristio poslovne prostore na adresi Vladimira Nazora 12 u Hrvatskoj Kostajnici. Naveo je da je 2007. sklopljen sporazum temeljem kojeg je tuženik prestao biti vlasnik predmetnih poslovnih prostora, dok je u zemljišnim knjigama bio upisan fiducijar.

Nadalje je naveo da je u rujnu 2014. otvoren stečajni postupak te da mu je prilikom preuzimanja dokumentacije i nekretnina od bivšeg vlasnika i direktora tuženika isti neslužbeno pojasnio da su predmetni poslovni prostori ranije bili u vlasništvu tuženika, ali da u trenutku otvaranja stečajnog postupka više nisu bili njegovo vlasništvo. U vrijeme razgovora s bivšim direktorom, kao i u trenutku otvaranja stečajnog postupka, predmetni poslovni prostori bili su prazni. Prema njegovim saznanjima, takvo je stanje ostalo nepromijenjeno tijekom cijelog razdoblja od 2014. do 2023., uključujući 2020., 2021., 2022. i 2023.

Naveo je da u početku nije imao kontakt s predstavnikom suvlasnika Alijom Krupićem, koji ga je naknadno kontaktirao u vezi sa Stambenim servisom i naplatom zajedničke pričuve. U više navrata razgovarao je s Alijom Krupićem te mu pojasnio da Banovina nije vlasnik predmetnih poslovnih prostora, kao i da tijekom stečajnog postupka nije raspolagao financijskim sredstvima potrebnima za podmirivanje troškova zajedničke pričuve.

Nadalje je naveo da su se ključevi predmetnih poslovnih prostora tijekom cijelog navedenog razdoblja nalazili kod predstavnika suvlasnika Alije Krupića. Kao razlog za to naveo je praktične i preventivne razloge, budući da je kroz predmetne poslovne prostore prolazila vodovodna cijev koja je opskrbljivala cijelu zgradu, zbog čega je bilo potrebno osigurati pristup prostorima.

Zakonski zastupnik tuženika istaknuo je da je upravitelj zgrade bio Stambeni servis, odnosno tužitelj, a navedeno mu je bilo poznato jer su ga predstavnici Stambenog servisa kontaktirali u svojstvu stečajnog upravitelja.

U odnosu na dostavu računa za zajedničku pričuvu ističe da mu računi nisu dostavljani za cijelo razdoblje od 2014. do 2023., već da su u pojedinim razdobljima uredno pristizali putem redovne pošte, pri čemu se više nije mogao precizno sjetiti o kojim se razdobljima radilo.

U pogledu osporavanja računa naveo je da je u više navrata osobno odlazio u Stambeni servis i razgovarao s osobom zaduženom za predmetnu zgradu u Hrvatskoj Kostajnici. Tom je prilikom usmeno ukazivao da Banovina promet, odnosno kasnije

stečajna masa Banovina promet, nisu vlasnici niti korisnici predmetnih poslovnih prostora te da kao stečajni upravitelj nema pravnu osnovu za podmirivanje predmetnih računa.

U odnosu na odluku – suglasnost suvlasnika, odnosno Aneks međuvlasničkog ugovora, koja se primjenjuje od 01. prosinca 2016. i koja je priložena podnesku od 29. rujna 2025. zakonski zastupnik tuženika naveo je da je predmetnu Izjavu osobno potpisao u prostorijama Stambenog servisa, na njihov izričit zahtjev. Istaknuo je da je prije potpisivanja Izjavu pročitao te da je iz nje proizlazilo da se potpisom daje suglasnost u svojstvu suvlasnika. Stoga je Stambeni servis upozorio da nije zakonski zastupnik suvlasnika niti da predstavlja suvlasnike predmetne zgrade. Nadalje je pojasnio da se zgrada u tom trenutku nalazila u postupku obnove te da je za provedbu obnove bilo potrebno sudjelovanje svih suvlasnika, dok je predmetna Izjava trebala poslužiti u svrhu dobivanja kredita za financiranje obnove. Nakon što je ponovno ukazao da ne predstavlja suvlasnika, djelatnici Stambenog servisa zamolili su ga da Izjavu ipak potpiše, uz obrazloženje da "nitko u banci tko daje kredit neće ulaziti u taj sporni detalj".

Zakonski zastupnik tuženika ističe da je bio svjestan sadržaja Izjave i okolnosti na koje je prethodno upozorio Stambeni servis, ali ju je ipak potpisao kako bi pomogao u postupku obnove zgrade i dobivanja potrebnog kredita. Na kraju navodi kako je u travnju 2025. zakonski zastupnik tuženika, postupajući po nalogu suda, osobno je sastavio zapisnik te na licu mjesta zapisnički predao posjed predmetnih nekretnina novom vlasniku, društvu Lonia d.o.o. U odnosu na troškove zajedničke pričuve u stečajnom postupku naveo je da se trošak pričuve nije posebno navodio u izvješćima stečajnog upravitelja, osim što je bio sadržan u obračunu troškova koji je predao u ovršnom postupku pred Stalnom službom u Glini, koji se vodio od 2014. do 2024. Naveo je da je Banovina promet, odnosno kasnije stečajna masa Banovina promet, u navedenom ovršnom postupku imala položaj drugoovršenika. Budući da je ovršni postupak bio u tijeku, nije bilo moguće unaprijed predvidjeti njegov konačni ishod, odnosno hoće li predmetne nekretnine biti vraćene ili neće. Slijedom toga, kao stečajna masa koja je sudjelovala u ovršnom postupku, predao je obračun nastalih troškova. U navedenom obračunu bili su obuhvaćeni i troškovi zajedničke pričuve.

14. U odnosu na prigovor pasivne legitimacije, sud ističe kako je isti neosnovan.

15. U konkretnom slučaju nesporno je (ali i vidljivo iz Izvatka iz zemljišne knjige (list 340. spisa) da je na predmetnim poslovnim prostorima bio zasnovan fiducijarni odnos, pri čemu tuženik ima položaj fiducijarnog dužnika, dok je pravo vlasništva bilo preneseno na fiducijarnog vjerovnika društvo Termoprom d.o.o., Dr. Ivana Novaka 48., Čakovec radi osiguranja tražbine. Valja istaknuti, kako fiducijarni vjerovnik kao potonji vlasnik nije postao punopravni vlasnik, jer je njegovo vlasništvo upisano pod uvjetom i stoga je obvezan propustiti služiti se i raspolagati nekretninom osim za namirenje svoje tražbine (članak 34. stavak 5. ZV-a), zbog čega je sudbina njegovog vlasništva vezana uz sudbinu tražbine.

16. Sud je pri odlučivanju imao u vidu pravno shvaćanje izraženo u odluci Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske usvojenog na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 3. svibnja 2017. , prema kojem je obveznik plaćanja zajedničke pričuve za nekretninu koja je u postupku osiguranja novčane tražbine bila predmet fiducijarnog prijenosa prava vlasništva fiducijarni dužnik.

17. Slijedom navedenog, okolnost da je pravo vlasništva na predmetnim poslovnim prostorima bilo preneseno na fiducijarnog vjerovnika ne oslobađa tuženika kao fiducijarnog dužnika obveze podmirenja troškova zajedničke pričuve. Tuženik tijekom postupka nije dokazao da je sporazumom kojim je izvršen fiducijarni prijenos prava vlasništva obveza podmirenja zajedničke pričuve prenesena na fiducijarnog vjerovnika.

18. Sud također ne prihvaća niti prigovor tuženika da nije pasivno legitimiran zato što predmetne poslovne prostore nije koristio.

19. Obveza plaćanja zajedničke pričuve ne temelji se na faktičnom korištenju posebnog dijela nekretnine, već proizlazi iz vlasničkog odnosno suvlasničkog odnosa i služi podmirivanju troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine. Stoga okolnost da su predmetni poslovni prostori bili prazni sama po sebi ne utječe na postojanje obveze plaćanja zajedničke pričuve.

20. U prilog osnovanosti tužbenog zahtjeva sud cijeni i okolnost da je zakonski zastupnik tuženika potvrdio kako je znao za postojanje predmetnih zaduženja te da je u više navrata kontaktirao tužitelja u vezi s računima za pričuvu. Posebno je značajna okolnost da je zakonski zastupnik tuženika potvrdio da je u okviru drugog ovršnog postupka dostavio obračun troškova koji je sadržavao i troškove zajedničke pričuve. Navedeno potvrđuje da je tuženik bio upoznat s postojanjem predmetnih obveza, iako ih je osporavao po osnovi pasivne legitimacije.

21. U odnosu na visinu potraživanja, iz dokumentacije priložene spisu proizlazi da je visina zajedničke pričuve određena Odlukom odnosno suglasnošću suvlasnika od 1. svibnja 2018. (list 361. do 366. spisa), prema kojoj doprinos za poslovni prostor iznosi 1,00 EUR/m<sup>2</sup>, uz primjenu koeficijenta 1,5. Tužitelj je mjesečna zaduženja obračunao prema površinama predmetnih poslovnih prostora evidentiranim u zemljišnim knjigama. Tuženik nije konkretizirano osporio obračun visine pojedinačnih mjesečnih zaduženja, niti je dokazao da bi bilo koji od utuženih iznosa podmirio.

22. U odnosu na prigovor zastare, sud utvrđuje da je prijedlog za ovrhu podnesen 27. lipnja 2023. Tužitelj je tijekom postupka povukao prijedlog za ovrhu u odnosu na tražbine koje bi bile u zastari, pa navedene tražbine više nisu predmet odlučivanja u ovom postupku.

23. Preostale tražbine, imajući u vidu njihovo dospijeće (najranije iznos od 110,50 EUR od 16.07.2020.) datum podnošenja prijedloga za ovrhu i primjenjivi zastarni rok od tri godine članak 226. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, 69/26, dalje: ZOO-a) nisu zastarjele. Prigovor zastare stoga nije osnovan u odnosu na tražbine koje su ostale predmetom postupka.

24. U odnosu na prigovor tuženika da dostavljeni izvodi iz poslovnih knjiga ne predstavljaju vjerodostojnu ispravu, sud ističe da nakon stavljanja rješenja o ovrsi izvan snage u dijelu u kojem je određena ovrha predmet postupka više nije isključivo pitanje ispunjavaju li isprave formalne pretpostavke vjerodostojne isprave, već sud odlučuje o postojanju materijalnopravne obveze tuženika na temelju svih izvedenih dokaza.

25. Iz provedenog dokaznog postupka proizlazi postojanje pravne osnove obveze, visina pojedinačnih zaduženja i razdoblje na koje se ona odnose.

26. Sud nije kao prethodno pitanje utvrđivao ključ za raspodjelu troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi s obzirom na različitu mogućnost uporabe uređaja prema članku 89. ZV-a radi isplate razmjernog dijela troškova iz razloga, jer odluka suda o navedenom ne bi imala utjecaja na osnovanost tužiteljeva potraživanja jer ta odluka suda ne bi mogla imati retroaktivni učinak.

27. Slijedom svega navedenog, sud je utvrdio da tužitelj osnovano potražuje od tuženika ukupni iznos od 7.049,17 EUR, koji se sastoji od pojedinačnih mjesečnih zaduženja zajedničke pričuve, stoga je tužbeni zahtjev sud ocijenio osnovanim i primjenom odredbe članka 451. st. 3. ZPP-a održao na snazi platni nalog u tom dijelu, zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama te je riješeno kao u točki I. izreke ove presude.

28. Člankom. 183. ZOO-a propisano je da tuženik dolazi u zakašnjenje kada ne ispuni obvezu u roku određenom za ispunjenje, što znači da pada u zakašnjenje prvi dan nakon dospijeca tražbine, a kako tuženik po dospijecu utužene tražbine istu nije platio to je temeljem odredbe čl. 29 st. 1 ZOO-a pored glavnice, dužan platiti i zakonske zatezne kamate po stopi određenoj čl. 29 st. 2. ZOO-a. Međutim, obzirom na to da se ovdje radi o potraživanju s osnove pričuve to se ne radi o trgovačkom ugovoru stoga je odlučeno kao u točkama I. i II. izreke ove presude.

29. Sukladno čl. 154. st. 3. i čl. 451. st. 3. ZPP-a, platni nalog je održan na snazi i u dijelu kojim je tuženiku naloženo naknaditi nastali trošak ovršnog postupka, i to u visini od 346,09 eura (sastav ovršnog prijedloga sukladno Tbr. 11/1, Tbr. 50. i Tbr. 42. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika) i predujam naknade javnog bilježnika kao i ostatak naknade i trošak daljnjih dostava, sve sukladno Pravilniku o nagradama i naknadi troškova javnog bilježnika u ovršnom postupku. Slijedom navedenog odlučeno kao u točki I. izreke ove presude.

30. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi članka 154. st. 1. i članka 155. ZPP-a, a trošak tužitelja se sastoji od nagrade odvjetniku koji je odmjerena sukladno Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne Novine", broj 142/12, 118/14, 107/15, 138/23 i 107/25, dalje: OT) i to za: trošak ročišta 16.10.2025., 29.01.2026., 09.07.2026. svako u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 9. t.1. OT-a), trošak podnesaka 10.10.2023., 30.09.2025., 20.02.2026. (Tbr. 8. t.1. OT-a) svaki u iznosu od 200,00 eura što sveukupno sa PDV-om od 25% iznosi 1.500,00 eura. Tužitelju je priznat i trošak pristojbe na presudu u iznosu od 190,49 eura što sveukupno iznosi 1.690,49 eura te je odlučeno kao u točki III. izreke presude.

31. U odnosu na točku II. izreke rješenja koji se odnosi na parnični trošak sud je odlučio temeljem članka 158. st.1. ZPP-a i obzirom na činjenicu da je tuženik pristao na povlačenje, ali je tražio trošak, stoga je tuženiku kao parnični trošak priznat trošak sastava prigovora od 24.08.2023. u iznosu od 200,00 eura (Tbr.8. t.1. OT-a) što zajedno sa PDV-om od 25% iznosi 250,00 eura.

32. Tuženiku nije priznat trošak pristupa ročištu 22.10.2025. u iznosu od 50,00 eura ( Tbr.9. t.1. OT-a) što zajedno sa PDV-om od 25% iznosi 62,50 eura iz razloga

što isto nije evidentirano u e- spisu kao i u fizičkom spisu da je određeno pa sukladno navedenom nije niti održano stoga je odlučeno kao u točki III. izreke rješenja.

U Zagrebu 26. kolovoza 2026.

SUDAC:  
Beatrix Crnogorac

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od petnaest dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi ovom sudu, pismeno u tri primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Dna:

1. Tužitelju po punomoćniku uz nalog za sud.pristojbu na presudu
2. Tuženiku po punomoćniku
3. Spis u kalendar 30 dana – parnična pisarnica

Broj zapisa: **9-3088c-2b369**

Kontrolni broj: **0466f-e8642-0938d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=BEATRIX CRNOGORAC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.