REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

Povrv-233/2025-11

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 Zagreb, po sutkinji Ines Božić, u pravnoj stvari tužitelja LIND-GRAD d.o.o. Ulica Božidara Adžije 19, Zagreb, OIB 81530401884, kojeg zastupa punomoćnica Anamirija Udiljak, odvjetnica u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 224/III, protiv tuženika DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Planinska 1, OIB 79058504140, radi isplate, nakon održane glavne rasprave zaključene 15. rujna 2026., dana 27. listopada 2026. objavio i

p r e s u d i o j e

I. Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Ivane Vrcić, iz Zagreba, Međimurska 13, pod poslovnim brojem Ovrv-10206/2024, (UPP/OS-Ovrv-11/2024) od 20. ožujka 2024. kojim je tuženiku naloženo isplatiti tužitelju iznos od 501,21 EUR uvećanu za zakonske zatezne kamate koje teku od 21.01.2024. 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, na račun ovrhovoditelja IBAN HR9823600001300006477, model HR00, s pozivom na broj 3-1-7162, u roku od osam dana od dana dostave rješenja o ovrsi, zajedno s odmjerenim troškovima postupka u iznosu od 125,00 EUR uvećanim za zakonske zatezne kamate koje teku od dana donošenja rješenja o ovrsi 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, na račun IBAN HR9823600001300006477, model HR00, s pozivom na broj 3-1-7162, sve u roku od osam dana, i tužbeni zahtjev se odbija kao neosnovan.

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 13,27 EUR, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Ovaj postupak je pokrenut prijedlogom za ovrhu na temelju kojeg je 20. ožujka 2024. javni bilježnik Ivana Vrcić, iz Zagreba, Međimurska 13, donio rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave pod poslovnim brojem Ovrv-10206/2024 (UPP/OS-Ovrv-11/2024), a radi namirenja tužiteljeve tražbine u iznosu od 501,21 EUR-a sa zateznim kamatama i troškovima postupka.

2. Protiv rješenja o ovrsi tuženik je podnio prigovor kojim pobija rješenje o ovrsi u cijelosti po osnovi i visini. Navodi kako izvadak iz poslovnih knjiga temeljem kojeg je izdano Rješenje o ovrsi ne udovoljava uvjetima za vjerodostojnu ispravu koja je podobna za ovrhu sukladno Ovršnom zakonu jer nije vidljiv predmet i vrsta obveze te nije označeno točno mjesto na kojem je eventualno nastao trošak. Ističe prigovor promašene pasivne legitimacije. Naime, na temelju Izvatka iz poslovnih knjiga ovrhovoditelja ne može nedvojbeno utvrditi na koju se nekretninu odnosi potraživanje ovrhovoditelja. Državne nekretnine d.o.o. temeljem Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 21.05.2018., sklopljenog između Državnih nekretnina d.o.o. i Republike Hrvatske - Ministarstva državne imovine (sada Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine), upravljaju samo dodijeljenim fondom nekretnina koje su u vlasništvu Republike Hrvatske. Pored ovršenika, određenim fondom nekretnina u vlasništvu RH upravljaju i drugi subjekti poput Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i druga državna tijela kojima resorno ministarstvo dodijeli nekretnine na upravljanje u određenim vremenskim periodima. S obzirom da se na navedenoj adresi nalazi zgrada sa više stanova/poslovnih prostora koji su u vlasništvu/posjedu različitih fizičkih i pravnih osoba, te se često radi o nekretninama koje su iste ili slične kvadrature kao ovdje sporna nekretnina, ovrhovoditelj je dužan točno identificirati nekretninu u odnosu na koju postoji potraživanje ovrhovoditelja budući da određivanje samo prema adresi, površini i internoj šifri samog ovrhovoditelja nije dostatno za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, pa onda posljedično niti za utvrđivanje obveze ovršenika. Predlaže sudu Rješenje o ovrsi staviti izvan snage u dijelu kojim je određena ovrha, ukinuti provedene radnje te nastaviti postupak kao povodom prigovora protiv platnog naloga.

3. Općinski građanski sud u Zagrebu se rješenjem poslovni broj Povrv-1183/2024-6 od 23. rujna 2024. oglasio stvarno nenadležnim za postupanje (točka I. izreke) i odredio da će se nakon pravomoćnosti predmet ustupiti Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom (točka II. izreke).

Po pravomoćnosti tog rješenja, predmet je dostavljen ovome sudu i nastavio se voditi pod brojem Povrv-233/2025.

Rješenjem od 2. rujna 2025. javnobilježničko rješenje o ovrsi je stavljeno izvan snage u dijelu u kojem je određena ovrha te su ukinute provedene radnje, dok je određeno da će se postupak nastaviti voditi kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

4. U podnesku od 31. listopada 2024. tužitelj navodi da ovršenik duguje ovrhovoditelju novčani iznos od 501,21 EUR zajedno s pripadajućim zateznim kamatama i troškovima po osnovi dospjele a neplaćene pričuve za nekretninu odnosno stan površine 66,30 m2 na adresi u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 226 E, u vlasništvu

Republike Hrvatske, kojom nekretninom upravlja ovdje ovršenik i u odnosu na koju je ovršenik preuzeo sve vlasničke obveze i dužnosti, među ostalim i plaćanje pričuve. Odredba članka 9. stavka 1. točke 20. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/2023, nadalje u tekstu: „Zakon o upravljanju“) propisuje da upravljanje nekretninama u vlasništvu RH obuhvaća „a. izvršavanje svih vlasničkih prava i dužnosti na nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske“ i c. poduzimanje svih radnji u vezi s nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske s pažnjom dobroga gospodara i načelima upravljanja nekretninama i pokretninama propisanim ovim Zakonom, radi uređenja pravnih odnosa na toj državnoj imovini“. Točka 21. istog članka pri tumačenju instituta poslova upravljanja i dodatno potvrđuje da pravna osoba koja upravlja nekretninama u vlasništvu RH, pri tome specifično navodeći i ovdje ovršenika, „f. preuzima sve vlasničke obveze za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske“. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje obvezu vlasnika nekretnine da plaća doprinos za zajedničku pričuvu odnosno propisuje obvezu plaćanja pričuve kao zakonsku obvezu svakog suvlasnika, a što je potvrđeno i brojnom sudskom praksom. Iz navedenih odredbi nesporno proizlazi da je pravna osoba kojoj je pojedina nekretnina u vlasništvu RH dana na upravljanje dužna izvršavati sve vlasničke dužnosti odnosno sve vlasničke obveze, a što se nesporno odnosi i na obvezu svakog suvlasnika da plaća pričuvu. Odredba članka 14. Zakona o upravljanju propisuje da se društvu Državne nekretnine d.o.o., ovdje ovršeniku, povjeravaju na upravljanje stanovi osim ako tim Zakonom ili posebnim zakonom nije propisano drukčije. Dakle, predmetni stan na adresi u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 226 E u vlasništvu Republike Hrvatske, za koji ovrhovoditelj potražuje dospjelu a neplaćenu pričuvu povjeren je na upravljanje ovdje ovršeniku odnosno ovršenik je u odnosu na isti dužan izvršavati sve vlasničke obveze, među ostalim i platiti utuženo potraživanje ovrhovoditelja. Ističe se da to što ovršenik na temelju Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji od 21.05.2018. sklopljenog između ovršenika i RH - Ministarstva državne imovine nije preuzeo predmetnu nekretninu na upravljanje sve do stupanja na snagu odluke o prijenosu upravljanja nekretninama dana 01.12.2022., nije relevantno u ovom postupku. Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju dana 30.12.2023, tim zakonom je određena obveza ovršenika da snosi sve vlasničke obveze za predmetni stan, odnosno da plaća i plati iznose dospjele a neplaćene pričuve. Takva obveza može se ograničiti odnosno otkloniti samo Zakonom o upravljanju ili posebnim zakonom, a što ovdje nije slučaj. Ovršenik i na svojim službenim web stranicama priznaje svoju obvezu plaćanja pričuve za nekretnine kojima upravlja. Ovrhovoditelj u prilogu dostavlja zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu iz kojeg je vidljivo da je Republika Hrvatska vlasnik predmetne nekretnine. Nadalje, ovrhovoditelj u prilogu dostavlja Međuvlasnički ugovor kojim suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 226, 226 A-H, suglasno povjeravaju upravljanje zgradom trgovačkom društvu LIND-GRAD d.o.o. (članak 8.), što sve ovršenik niti ne spori. Ovrhovoditelj u prilogu dostavlja Ugovor o upravljanju stambenom zgradom u Zagrebu, Ul. grada Vukovara 226, 226 A-H te IV. Aneks Ugovora o upravljanju stambenom zgradom u Zagrebu, Vukovarska 226, 226a-226h, od 01.07.2022., kojim se utvrđuje da su suvlasnici predmetne stambene zgrade temeljem gore navedenog Međuvlasničkog ugovora upravljanje stambenom zgradom povjerili ovdje ovrhovoditelju i ovlastili ga da ih zastupa u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred sudovima i drugim državnim tijelima, uz ovlaštenje da opunomoći stručne zastupnike za pokretanje i vođenje tih postupaka te na poduzimanje pravnih mjera protiv neplatiša (članak 4.), a što ovršenik niti ne spori. Ovo ovlaštenje upravitelj ima i ex lege temeljem Zakona o

vlasništvu i drugim stvarnim pravima (članak 378. stavak 5.). Ovrhovoditelj ističe da se uplata od 28.03.2024. u iznosu od 13,27 EUR, a koju je ovršenik dostavio uz svoj prigovor ni na koji način ne odnosi na utuženo potraživanje budući da je ovrhovoditelj uopće nije naveden kao primatelj, što je razvidno i iz same potvrde o uplati.

5. U podnesku od 20. ožujka 2026. tuženik ističe kako temeljem dostupne dokumentacije ima saznanja da je predmetna nekretnina moguće na upravljanju Ministarstva branitelja Republike Hrvatske, no svakako nije na upravljanju kod ovog društva. U ranijim razdobljima ovo društvo u više je navrata prema tužitelju osporavalo da upravlja predmetnom nekretninom. Pored navedenog tužitelj je uz prijedlog za ovrhu dostavio vjerodostojnu ispravu- »KNJIŽENJA“, iz koje isprave je vidljivo da je netko vršio uplate po navedenim zaduženjima (stupac ,,Uplata“). S obzirom da je poznato da se negativne činjenice ne mogu dokazivati tako ovo društvo nema mogućnosti dokazivati da nije vršilo plaćanja po navedenim zaduženjima, međutim tužitelj svakako ima mogućnost utvrditi tko jest vršio navedena plaćanja te na temelju toga može zaključiti tko bi se mogao smatrati upraviteljem predmetne nekretnine budući da je vlasnik nekretnine, odnosno upravitelj iste, dužan podmirivati pričuvu za nekretninu koje je vlasnik, odnosno kojom upravlja, a istodobno upravitelj nekretnine, nakon što mu je nekretnina dodijeljena na upravljanje, dužan je legitimirati se prema trećim osobama, ovdje tužitelju, kao upravitelj nekretnine. S obzirom da se tuženik nije prema tužitelju legitimirao kao upravitelj nekretnine, već upravo suprotno, isto je osporio, a u svezi s ostalim okolnostima ovog slučaja, proizlazi da je tužitelj posve proizvoljno tuženika evidentirao kao upravitelja. Kao što to proizlazi i iz ovog konkretnog slučaja, netočan je navod tužitelja kako tuženik upravlja svim nekretninama u vlasništvu RH. Naime i iz Ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji od 21.05.2018.g. koji je već dostavljen u spis predmeta, i iz novog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jasno proizlazi da iako tuženik ima ovlaštenje upravljati nekretninama u vlasništvu RH, nekretnine u vlasništvu RH ne prelaze po automatizmu tuženiku na upravljanje, budući da dijelom nekretnina u vlasništvu RH upravlja i samo resorno ministarstvo ili neko drugo ministarstvo (kao u ovom slučaju moguće Ministarstvo branitelja RH) ili neki drugi ovlašteni subjekti. Tako je primjerice u čl.3. Zakona propisano da se Zakon ne primjenjuje na nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske kojima Ministarstvo upravlja na temelju zakona kojim se uređuje stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima, zakona kojim se uređuju područja posebne državne skrbi i podzakonskih propisa donesenih na temelju tih zakona te da se taj Zakon ne primjenjuje na imovinu Republike Hrvatske kojom, prema posebnim propisima, upravljaju druga tijela Republike Hrvatske ili pravne osobe kojima je ona član ili osnivač. Opće je poznata činjenica da zakoni ne propisuju načine kojima se omogućava provedba zakona, pa tako i u ovom slučaju Zakon ne sadržava provedbene odredbe o dodjeli nekretnina tuženiku ili drugim subjektima na upravljanje već za isto postoji interna procedura, koja je bila jednaka i prije i nakon stupanja na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama. Prema internoj proceduri, nekretnina koja je vlasništvo RH u pravilu se prvo evidentira kod resornog ministarstva (postoje i iznimke od navedenog pravila kada niti resorno ministarstvo nema podatak o tome kome je određena nekretnina dodijeljena na upravljanje već je takva nekretnina već na prvoj instanci dodijeljena krajnjem upravitelju, pri čemu ne postoji jedinstvena evidencija nekretnina iz koje bi bilo resorno ministarstvo bilo ovdje tuženik, znalo tko je krajnji upravitelj nekretnine). Nakon što se nekretnina u pravilu prvo evidentira kod resornog ministarstva, resorno ministarstvo taksativno pobrojane nekretnine pisanim aktima, (koji akti se trenutno nazivaju tzv. Odlukama o prijenosu upravljanja

nekretninama) prenose na upravljanje ovom društvu. Predmetnim odlukama ne samo da se utvrđuju točno određene nekretnine koje se prenose na upravljanje, već se taksativno utvrđuju i one nekretnine koje se izuzimaju od upravljanja tuženika. Stoga je jasno da ovlaštenik upravljanja, u ovom slučaju tuženik, odgovara za svoje obveze samo u odnosu na točno određenu nekretninu i samo za ono razdoblje za koje je nekretnina bila kod ovlaštenika na upravljanju. Prema tome ovo društvo ispunjava svoje obveze u odnosu na nekretnine u vlasništvu RH, ali samo u odnosu na točno određene nekretnine koje su tuženiku odlukom ministarstva prenesene na upravljanje i samo u odnosu na razdoblje u kojem je tuženik bio ovlaštenik upravljanja u odnosu na takve točno određene nekretnine. Slijedom svega navedenog jasno je da tuženik ne upravlja predmetnom nekretninom te nije i ne može biti odgovoran za činjenicu što tužitelj nije sa svoje strane primijenio dužnu pažnju prilikom utvrđivanja stvarnog upravitelja nekretninom već je proizvoljno kao upravitelja evidentirao ovdje tuženika. Budući da tuženik svojim postupanjem nije izazvao pokretanje ovršnog i parničnog postupka predlaže se odbiti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti te tužitelja obvezati na podmirenje cjelokupnog troška postupka.

6. U dokaznom postupku sud je pročitao isprave: izvadak iz poslovnih knjiga (str. 7. spisa), Ugovor o poslovno – tehničkoj suradnji (str. 22. – 26. spisa), izvatke iz poslovnih knjiga (str. 36. – 90. spisa), Međuvlasnički ugovor (str. 91. – 96. spisa), Ugovor o upravljanju (str. 97. – 103. spisa), Aneks IV. Ugovora o upravljanju (str. 104. spisa), Ugovor o najmu (str. 124. – 125. spisa), e-mail korespondencija (str. 126. – 133. spisa).

7. Sud nije proveo uviđaj na licu mjesta na okolnost identifikacije nekretnine i vještačenje po vještaku odgovarajuće struke na okolnost načina obračuna pričuve jer se radi o nespornim činjenicama koje nije potrebno dokazivati. Sud nije izvodio niti personalne dokaze iz točke V. podneska od 31. listopada 2024. jer je na pripremnom ročištu održanom 15. rujna 2026. tužitelj odustao od tih dokaznih prijedloga.

Sud nije izvršio uvid u spise koji se vode pod brojem Ovrv-28393/2024, Ovrv-28395/24, Ovrv-28397/24 i Ovrv-28398/24 i po potrebi uvid u web stranicu (dokazni prijedlozi iz točke IV. Podneska od 31.10.2024.) jer je ocijenio da je izvođenje tih dokaza suvišno s obzirom na to da okolnost plaća li tuženik svoje dospjele obveze u odnosu na druge nekretnine kojima upravlja nije odlučna za presuđenje u ovoj pravnoj stvari.

8. Na temelju rezultata dokaznog postupka, a na temelju odredbe članka 8. Zakon o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ" br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., "Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., dalje u tekstu ZPP-a), ovaj sud je zaključio da platni nalog nije zakonit, odnosno tužbeni zahtjev nije osnovan.

9. Predmet spora je zahtjev za isplatu iznosa od 501,21 EUR koji tužitelj potražuje od tuženika kao zajednički upravitelj suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, na adresi Vukovarska 226 E, a po osnovi zajedničke pričuve za stan u toj zgradi u vlasništvu Republike Hrvatske. Tužitelj, naime, smatra da je na tuženika temeljem zakona vlasnik prenio upravljanje predmetnom nekretninom i obvezu plaćanja

zajedničke pričuve. Tužitelj potražuje pričuvu za razdoblje od prosinca 2021. do prosinca 2023.

10. Između stranaka nije sporno, a proizlazi iz isprava u spisu, da je:

- tužitelj zajednički upravitelj suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, na adresi Vukovarska 226 E (Međuvlasnički ugovor od 10. prosinca 1997. i Ugovor o upravljanju stambenom zgradom),
- u predmetnoj se zgradi nalazi, upisan u zemljišnoj knjizi kao E-214, stan površine 66,30 m2, u vlasništvu Republike Hrvatske,
- tuženik vraćao račune tužitelju uz obrazloženje kako ne upravlja nekretninom na adresi Zagreb, Ulica grada Vukovara 226e (e-mailovi na str. 126. – 133. spisa),
- prema evidencijama tuženika, tuženik nije evidentiran kao osoba kojoj bi odlukom nadležnog ministarstva predmetna nekretnina bila od strane vlasnika (Republike Hrvatske) povjerena na upravljanje, s prijenosom glede ove nekretnina izvršavanja vlasnikove obveze plaćanja zajedničke pričuve,
- da je predmetnom nekretninom temeljem Ugovora o najmu stana dana 12. rujna 2005. upravljalo Ministarstvo obitelji, branitelja i međugeneracijske solidarnosti, temeljem točke 4. Odluke Vlade Republike Hrvatske o provedbi stambenog zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata od 16. srpnja 1998. i Uredbe o prijenosu prava upravljanja dijelom stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane ("Narodne novine" broj 97/03) i Zakona o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96), tako da je predmetni stan dodijeljen u najam na neodređeno vrijeme sa zaštićenom najamninom.

11. Dakle, nije sporno da je tužitelj, kao zajednički upravitelj suvlasnika predmetne stambene zgrade na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo, aktivno legitimiran potraživati plaćanje zajedničke pričuve od svakog pojedinog suvlasnika (čl. 90. u vezi s čl. 93. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 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., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst, dalje ZV) niti je sporno da je stan u vlasništvu Republike Hrvatske.

12. Između stranka je sporno je li osnovan tuženikov prigovor promašene pasivne legitimacije, jer tužitelj smatra da je tuženik, na temelju samog zakona, neovisno o tome da li mu je posebnom odlukom nadležnog ministarstva pojedini stan u vlasništvu Republike Hrvatske povjeren na upravljanje, obveznik plaćanja zajedničke pričuve za stanove u vlasništvu Republike Hrvatske.

13. Ocjena je ovoga suda da je tuženikov prigovor promašene pasivne legitimacije osnovan.

14. Prije svega, s obzirom na razdoblje za koje se plaćanje zajedničke pričuve potražuje (od prosinca 2021. do kraja prosinca 2023.), pogrešno je pozivanje tužitelja na odredbe Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 155/23, dalje: Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske), jer je predmetni Zakon, u skladu s odredbom čl. 67. toga Zakona, na snagu stupio 30. prosinca 2023. pa njegove odredbe nisu mjerodavne za povjeravanje državne imovine na upravljanje i obvezu plaćanja

zajedničke pričuve koja je nastala u ranijem razdoblju, odnosno prije stupanja na snagu ovog Zakona.

15. U razdoblju za koje se potražuje plaćanje pričuve, pitanja vezana uz upravljanje imovinom Republike Hrvatske uređivao je Zakon o upravljanju državnom imovinom ("Narodne novine" broj 52/18 i 112/18, dalje: Zakon o upravljanju državnom imovinom), kojim je bilo propisano da se poslovi upravljanja državnom imovinom povjeravaju odlukom nadležnog ministarstva.

16. Odredbom čl. 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom je propisano da predmetnim Zakonom Vlada Republike Hrvatske u ime Republike Hrvatske povjerava Ministarstvu vršenje vlasničkih ovlasti u odnosu na državnu imovinu koja je predmet uređenja ovoga Zakona, osim one imovine za koju vlasnička prava vrši Centar u skladu s ovim Zakonom ili posebnim propisom, te ako upravljanje državnom imovnom nije povjereno drugom tijelu u skladu s posebnim zakonom (st. 1.), a ministar nadležan za poslove državne imovine može odlukom povjeriti nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske iz članka 3. stavka 1. podstavka 3. ovoga Zakona (nekretnine, i to: građevinsko zemljište i građevine, posebne dijelove nekretnine, na kojima je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske) na upravljanje trgovačkom društvu Državne nekretnine d. o. o. (st. 2.).

17. U skladu s odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom, Republika Hrvatska je s tuženikom zaključila 21. svibnja 2018. Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, kojim su na upravljanje povjerene tuženiku nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i to stanove i poslovne prostore od komercijalne vrijednosti te rezidencijalne objekte kojima će društvo upravljati u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, pri čemu popis nekretnina kojima upravlja ovdje tuženik čini Prilog 1 i sastavni je dio ovog ugovora. Člankom 5. tog ugovora je određeno da je tuženik ovlašten i dužan u poslovima upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno sklopljenom ugovoru, između ostalog, provoditi tekuće i investicijsko održavanje nekretnina kojima upravlja, što uključuje i plaćanje pričuve za te nekretnine, i to za razdoblje u kojem upravlja nekretninom.

18. Tužitelj nije osporio da Ugovorom o poslovno – tehničkoj suradnji tuženiku nije povjerena na upravljanje nekretnina u odnosu na koju je u razdoblju od prosinca 2021. do prosinca 2023. nastala obveza plaćanja pričuve, dok pogrešno tužitelj smatra da bi tuženik, i bez donošenja odluke kojom mu je stan u vlasništvu Republike Hrvatske povjeren na upravljanje, bio dužan podmirivati vlasničku obvezu plaćanja zajedničke pričuve u spornom razdoblju, s obzirom na to da je tim ugovorom izričito propisana dužnost plaćanja pričuve u razdoblju upravljanja nekretninom i to u odnosu na nekretnine koje su mu povjerene na upravljanje. S obzirom da tužitelj nije iznio činjenice niti predložio dokaze kojima bi u sumnju doveo istinitost navoda tuženika da mu predmetna nekretnina odgovarajućom odlukom nadležnog ministarstva nije povjerena na upravljanje (razlog iz odredbe čl. 219. st. 1. ZPP-a), sud je primjenom pravila o teretu dokazivanja iz čl. 221.a ZPP-a, a u vezi s odredbom čl. 451. st. 3. ZPP-a, utvrdio da platni nalog nije zakonit i slijedom toga da tužbeni zahtjev nije osnovan.

19. U odnosu na odredbe Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, na koje se poziva tužitelj i koji je stupio na snagu nakon što je već nastala utužena obveza plaćanja zajedničke pričuve, pogrešno je tumačenje

tužitelja da bi temeljem odredaba toga zakona (ex lege), a bez potrebe donošenja odluke nadležnog ministarstva o povjeravanju svakog pojedinog stana na upravljanje, vlasnica Republika Hrvatska tuženiku povjerila poslove upravljanja stanovima u svojem vlasništvu, uz prijenos obveze plaćanja zajedničke pričuve. Naime, citiranjem pojedinih odredaba predmetnog Zakona, tužitelj propušta uzeti u obzir cjelokupni sadržaj Zakona i smisao citiranih zakonskih odredaba.

20. Sukladno odredbi čl. 9. toč. 20. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske obuhvaća sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima nadležno Ministarstvo u ime Republike Hrvatske racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i s njima povezanim obvezama, u ime i za račun građana radi održivog razvitka Republike Hrvatske:

a. izvršavanje svih vlasničkih prava i dužnosti na nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

b. raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

c. poduzimanje svih radnji u vezi s nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske s pažnjom dobroga gospodara i načelima upravljanja nekretnina i pokretninama propisanim ovim Zakonom, radi uređenja pravnih odnosa na toj državnoj imovini

d. podnošenje zahtjeva u postupcima izrade prostornih planova, suglasnosti u postupku ishođenja akata prostornog uređenja i gradnje, etažnih elaborata, geodetskih elaborata i drugim postupcima kojima se izravno i/ili neizravno utječe na državnu imovinu

e. po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene nekretnina i pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

f. investicijsko i tekuće održavanje nekretnina i pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

g. poduzimanje svih aktivnosti radi ostvarenja mjera i ciljeva planiranih u aktima strateškog planiranja u odnosu na nekretnine i pokretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

21. Sukladno odredbi čl. 9. toč. 21. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, poslovi upravljanja nekretninama su poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koji se u skladu s odredbama ovoga Zakona povjeravaju županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d. o. o. i javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode, između ostalih i, preuzimanje svih vlasničkih obveza za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na koje se nadležnim tijelima povjeravaju poslovi upravljanja nekretninama (točka f.).

22. Dakle, Republika Hrvatska, u skladu s odredbama ovog Zakona, poslove upravljanja nekretninama i pokretninama u svojem vlasništvu, povjerava različitim tijelima i pravnim osobama, između ostalih i tuženiku.

23. U daljnjoj razradi načina i uvjeta te nadležnosti i ovlasti nadležnih tijela u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (čl. 1. predmetnog Zakona kojim je određen njegov predmet), posebno je uređeno upravljanje stanovima i poslovnim prostorima, dakle vrstom nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske o kakvoj je u konkretnom slučaju riječ.

24. Odredbom čl. 14. predmetnog Zakona je propisano da se tuženiku povjeravaju poslovi upravljanja stanovima i poslovnim prostorima, osim ako ovim Zakonom ili posebnim zakonom nije propisano drukčije (st. 1.). U izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1., ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, uređena je nadležnost tuženika i drugih državnih tijela glede donošenja odluke o raspolaganju predmetnom nekretninom (st. 2., 3., 4. i 5.). Nadalje, odredbom st. 6. i 7. uređen je način raspodjele sredstava ostvarenih upravljanjem i raspolaganjem predmetnim nekretninama, na način da su tuženikovi prihodi ostvareni od zakupa i najma ovih nekretnina, dok se prihod o raspolaganja dijeli između tuženika (90%) i državnog proračuna (10%). U skladu s odredbom čl. 14. st. 9. ovog Zakona, odluku o davanju na uporabu nekretnina iz stavka 1., dakle odluku o povjeravanju tuženiku poslova upravljanja stanovima i poslovnim prostorima u skladu s predmetnim Zakonom, ako ovim Zakonom ili posebnim zakonom ne bi bilo propisano drugačije (dakle da će poslove upravljanja stanovima i poslovnim prostorima vlasnica povjeriti kojoj drugoj osobi), donosi ministar, u skladu s odredbama ovoga Zakona.

25. Pogrešno je stoga tumačenje tužitelja da je tuženiku na temelju samog zakona, dakle bez posebne odluke nadležnog ministarstva, povjereno na upravljanje nekretninom u vlasništvu Republike Hrvatske, s obzirom na to da je (i) u skladu s odredbom čl. 14. st. 9. ovog Zakona, za davanje na uporabu, dakle povjeravanje poslova upravljanja tuženiku nad pojedinim stanom ili poslovnim prostorom, potrebna odluka nadležnog ministra. Stoga je, po shvaćanju ovog suda, pogrešno tumačenje tužitelja da bi tuženiku, temeljem odredaba ovog Zakona, a bez da vlasnica Republika Hrvatska odlukom nadležnog ministra tuženiku povjeri izvršavanja poslova upravljanja, bile prenesena obveze vlasnika glede predmetne nekretnine, stana u vlasništvu Republike Hrvatske.

26. Stoga je, uz primjenu odredbe čl. 451. st. 3. ZPP-a, platni nalog ukinut u cijelosti, kako u odnosu na glavnicu i zatezne kamate utužene tražbine, tako i u odnosu na troškove ovršnog postupka, i tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan, sve kao u točki I. izreke ove presude.

27. Tuženiku je, u skladu s odredbama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" broj 118/18. i 51/23.), priznat podmireni trošak sudske pristojbe za prigovor protiv rješenja o ovrsi javnog bilježnika u iznosu od 13,27 EUR, slijedom čega je temeljem odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a odlučeno kao u točki II. Izreke presude.

U Zagrebu, 27. listopada 2026.

Sutkinja
Ines Božić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada je održano ročište na kojem je presuda objavljena ako je stranka bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, odnosno u roku od 15 dana od primitka presude ako stranka nije

bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku. Presuda u postupku u sporovima male vrijednosti može se pobijati samo 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.

Dokument je elektronički potpisan:
INES BOŽIĆ

Vrijeme potpisivanja:
27-10-2026
08:45:00

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D485233373338383138383373732
L=ZAGREB
S=BOŽIĆ
G=INES
CN=INES BOŽIĆ

Broj zapisa: **9-3088f-35c76**

Kontrolni broj: **056af-2f30d-c0f6a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=INES BOŽIĆ, 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.