



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj R1-246/2025-30

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Petri Brkljačić kao sucu pojedincu, a po prijedlogu sudske savjetnice Irene Bašić Cetinić, u izvanparničnom postupku I. predlagateljice Djurđice Pessler, OIB 55642460410, Nova Ves 25, Zagreb i II. predlagateljice Angele Okinčić, OIB 46910634591, Šinkovica Šaška 16M, Šinkovica Šaška (Bednja), obje zastupane po punomoćniku Krešimiru Orloviću, odvjetniku u Zagrebu i I. prostustranke Viktorije Žubčić, OIB 44133013513, Medvedgradska 1C, II. protustranke Anite Krtalić, OIB 50649477419, Podolje 30, Zagreb, III. prostustranke Zorana Pripuza, OIB 87058402910, Pantovčak 127, Zagreb, IV. prostustranke Nikice Jelavića, OIB 17065227839, Cmrok 5, Zagreb, V. prostustranke Tomislava Miškića, OIB 71401695295, Radunice 0, Radunice i VI. prostustranke Republike Hrvatske, OIB 52634238587, zastupane po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, povodom prijedloga za donošenje sudske odluke kojom se nadomješta odluka suvlasnika o visini zajedničke pričuve, 24. lipnja 2026.,

r i j e š i o j e

I Odbija se prijedlog predlagateljica od 10. travnja 2025. za donošenje sudske odluke kojom se nadomješta odluka suvlasnika o visini zajedničke pričuve kao neosnovan.

II Odbija se zahtjev I i II predlagateljica za naknadu odvjetničkog troška u iznosu od 131,64 eura.

Obrazloženje

1. Dana 10. travnja 2025. predlagateljice su podnijele sudu prijedlog kojim traže da sud donese odluku o smanjenju zajedničke pričuve za nekretninu upisanu kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, k.o. Grad Zagreb upisanu u zk. ul. 2004., kč.br. 1417/1 oznake dvoriše, kuća br.25, stambena zgrada br. 2571, dvorišna zgrada na Novoj Vesi površine 709 m<sup>2</sup>, navodeći da je pričuva od 4,00 eura po kvadratu stambene površine previsoka, da većinu suvlasnika čine umirovljenici s vrlo niskim mjesečnim primanjima, da predmetna nekretnina nije upotrebljiva nakon potresa te da će se ista konstrukcijski obnoviti uz sufinanciranje grada Zagreba i nadležnog

ministarstva graditeljstva. Predlagateljice predlažu da sud donese odluku kojim će se iznos pričuve smanjiti s 4,00 eura po kvadratu na 0,36 eura po kvadratu.

2. Navedeni prijedlog sud je dostavio na očitovanje ostalim suvlasnicima. Anita Krtalić kao suvlasnica i predstavnica suvlasnika očitovala se podneskom od 23. lipnja 2025. i to na način da nije suglasna s prijedlog predlagateljica. Naime, navodi da je zgrada u jako lošem stanju te da je pričuvu trebalo povišiti radi podmirivanja troškova koji su na zgradi nastali. Isto tako u svom odgovoru navodi da II. predlagateljica prima austrijsku mirovinu te u svom vlasništvu ima više nekretnina, da razumije da je povećanja pričuva financijsko opterećenje suvlasnicima, no da suvlasnici ne mogu radi jedne osobe pustiti da zgrada propada. Isto tako, Općinsko građansko državno odvjetništvo u Zagrebu se očitovalo na prijedlog podneskom od 5. prosinca 2025. na način da Republika Hrvatska u navedenoj zgradi ima 25,94% suvlasničkog udjela te da su u razdoblju od 2023. do 2028. godine predviđeni troškovi za obvezne radove, hitne popravke, male popravke, pogonske troškove, naknadu upravitelju i osiguranje zgrade, a što je definirano Godišnjim programom upravljanja zgradom te da je za financiranje navedenih radova bilo potrebno povišiti iznos pričuve po kvadratu stambene površine. Istim podneskom predložili su da sud provede izvide u odnosu na imovinsko stanje predlagateljica što je sud i učinio.

3. Prijedlog predlagateljica nije osnovan.

4. Člankom 88. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/2009, 90/10, 143/12, 152/14; dalje: ZV) propisano je da je svaki suvlasnik nekretnine ovlašten zahtijevati od suda da svojom odlukom odredi smanjivanje pričuve koju je odredila većina, prema pravilu da pri određivanju pričuve i doprinosa u nju treba, osim o predvidivim troškovima, voditi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika.

5. Zajednička pričuva u smislu čl. 28. st. 1. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne novine br. 152/24 dalje: ZUiOZ) su novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom.

6. Predlagateljice su, kao suvlasnice predmetne zgrade, vlasnice stanova površine 22,00 m<sup>2</sup> (I. predlagateljica, E-7, 1. kat) i 33,00 m<sup>2</sup> (II. predlagateljica, E-8, tavan). Odlukom natpolovične većine suvlasnika od 7. rujna 2023. za koju je suglasnost dala i Republika Hrvatska dopisom Državnih nekretnina od 6. veljače 2024., pričuva je određena u iznosu od 4,00 EUR/m<sup>2</sup> mjesečno, što odgovara godišnjem programu upravljanja zgradom 2023.–2028. u predviđenom iznosu od 8.964,15 eura (list 3 spisa). Suglasnost za povećanje pričuve dali su vlasnici triju stanova u privatnom vlasništvu i Republika Hrvatska (vlasnica dvaju stanova), što zajedno čini natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova.

7. Zakonski kriterij iz čl. 88. ZV nije subjektivan niti individualan te zakon nalaže da se uzme u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika, a ne samo pojedinog suvlasnika koji traži smanjenje.

8. Sud je radi utvrđivanja bitnih činjenica zatražio predlagateljice da dostave dokaz o visini pričuve koju plaćaju te izvod s HZMO-a o visini mirovine. Na traženje suda predlagateljice su dostavile podatke o stanju računa I i II predlagateljice, a iz kojih podataka proizlazi da I. predlagateljica prima godišnju mirovinu u ukupnom

- 3 -

iznosu od 6.778,56 eura (podaci za 2025. godinu), a II. predlagateljica prima austrijsku starosnu mirovinu u iznosu od 942,62 eura mjesečno. Provjerom u ZISZK sud je utvrdio da II. predlagateljica ima, pored nekretnine koja je predmet ovog postupka, u svom vlasništvu još dvije nekretnine od kojih je jedna dvosobni stan u Velikoj Gorici.

9. Imovinsko stanje predlagatelja, sagledano u cijelosti, ne dostiže razinu koja bi opravdavala zaključak da plaćanje pričuve utvrđene odlukom suvlasnika predlagatelje dovodi na rub egzistencije. Prema navodima i predlagatelja i protustranaka zgrada je oštećena u potresu i za nju je Rješenjem Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 14. veljače 2024. doneseno Rješenje o obnovi.

9.1. Predlagatelji navode da je zgrada u fazi projektiranja organizirane obnove te da bi pričuvu trebalo odrediti u minimalnom iznosu od 0,36 EUR/m<sup>2</sup>. Dakle predlagateljice smatraju da bi iznosi mjesečne pričuve za stan I. predlagateljica od 7,92 eura, a II. predlagateljice u iznosu 11,88 eura mjesečno bile dostatne za sve troškove redovnog održavanja zgrade s kojim stajalištem se ovaj prvostupanjski sud ne može složiti.

9.2. Sud taj argument ne prihvaća jer zajednička pričuva nije namijenjena isključivo pokrivanju troškova koji su već nastali, nego i predvidivih budućih troškova održavanja i upravljanja zgradom.

9.3. Protustranka Republika Hrvatska navela je da Godišnji program upravljanja zgradom 2023.–2028. predviđa obvezne radove, hitne popravke, male popravke, pogonske troškove, naknadu upravitelju i osiguranje zgrade. Protustranka Anita Krtalić u podnesku od 12. lipnja 2026. navela je da je stanje na računu pričuve 10.899,09 eura pri čemu postoji potreba za popravkom krova, zajedničkih zidova, unutarnjih stuba, balkona i fasade, a planira se i uzimanje kredita putem GSKG-a za podmirenje svih troškova (list 91 spisa). Iznos na računu pričuve, uz planiranu kreditnu obvezu, potvrđuje da je pričuva od 4,00 EUR/m<sup>2</sup> planirana za konkretne i opravdane troškove, te da obnova koja će biti financirana od strane države ne pokriva obnovu i održavanje zgrade u cijelosti.

10. Sud smatra da predlagateljice nisu dokazale da bi se pri određivanju pričuve propustilo voditi računa o imovinskom stanju svih suvlasnika u mjeri koja bi opravdavala sudsku intervenciju propisanu iz čl. 88. ZV. Odluka suvlasnika o visini pričuve donesena je natpolovičnom većinom sukladno čl. 85. st. 2. i čl. 375. st. 3. ZV, uz suglasnost Državnih nekretnina za suvlasnički udio Republike Hrvatske. Iznos pričuve odgovara predvidivim troškovima utvrđenim godišnjim programom upravljanja te ne prelazi ono što je nužno za redovitu upravu nad zgradom te za poduzimanje nužnih građevinskih i ostalih poslova koji su neophodni, a radi lošeg stanja zgrade nakon potresa.

11. Slijedom navedenog, valjalo je prijedlog odbiti kao neosnovan, sukladno čl. 88. ZV. u svezi s čl. 30. st. 1. i 2. Zakona o izvanparničnom postupku ( Narodne novine 59/23).

12. U odnosu na postavljeni trošak predlagateljica u prijedlogu od 10. travnja 2025. isti je valjalo odbiti temeljem sukladno čl. 32 Zakona o izvanparničnom

- 4 -

postupku (Narodne novine 59/23), a u vezi s čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23).

U Zagrebu 24. lipnja 2026.

Sutkinja:  
Petra Brkljačić



**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave. Žalba se podnosi ovome sudu pisanim putem u 4 primjerka, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

**DNA:**

1. Djurđica Pessler po pun.
2. Angela Okinčić po pun.
3. Viktorija Žubčić
4. Anita Krtalić
5. Zoran Pripuz
6. Nikica Jelavić
7. Tomislav Miškić
8. Republika Hrvatska po OGDO
9. Spis

Broj zapisa: **9-30889-dfb5d**

Kontrolni broj: **04582-af56f-d582e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.