



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

Povrv-722/2025

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
i
P R E S U D A

Trgovački sud u Zagrebu, u ime Republike Hrvatske, po sucu mr. sc. Ivani Koštarić Fegeš, u pravnoj stvari tužitelja TC SESVETE d.o.o., Ulica Ljudevita Posavskog 3, 10360 Sesvete, OIB: 03781787462, kojeg zastupa punomoćnik Mateo Erceg, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika ALING d.o.o., Zagreb, Ulica Frane Folnegovića 6, OIB: 67349852816, kojeg zastupa punomoćnik Igor Grubišić, odvjetnik u Zagrebu, radi isplate iznosa od 1.156,96 EUR, zaključio je glavnu raspravu 14. rujna 2026. u prisutnosti tužiteljevog punomoćnika Matea Ercega, a u odsutnosti uredno pozvanog tuženika te donio i objavio rješenje i presudu 2. listopada 2026.,

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da je tužba povučena u dijelu tužbenog zahtjeva kojim tužitelj zahtijeva isplatu zateznih kamata na iznos od 1.156,96 EUR po stopi koja za razdoblje od 29. travnja 2023. do 31. prosinca 2023. prelazi stopu 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 za razdoblje od 1. siječnja 2024. do isplate po stopi koja prelazi stopu 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 pa se u tom dijelu ukida platni nalog iz rješenja o ovrsi javnog bilježnika Zorke Despot, Zagreb, Lastovska 12, poslovni broj Ovr-82775/2024, UPP/OS-Ovr-1139/2024 od 11. listopada 2024.

p r e s u d i o j e

I. Održava se na snazi platni nalog iz rješenja o ovrsi javnog bilježnika Zorke Despot, Zagreb, Lastovska 12, poslovni broj Ovr-82775/2024, UPP/OS-Ovr-1139/2024 od 11. listopada 2024. u dijelu kojim je tuženiku naloženo platiti tužitelju iznos od 1.156,96 EUR sa zateznim kamata od 29. travnja 2023. do 31. prosinca 2023. 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 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 te naknaditi troškove ovršnog postupka u iznosu od 212,50 EUR sa zateznim kamatama od 11. listopada 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, sve u roku od osam (8) dana.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju troškove u iznosu od 562,50 EUR sa zateznim kamatama od 2. listopada 2026. 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, u roku od 15 dana.

III. Odbija se kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadu troškova u iznosu od 187,50 EUR s pripadajućim zateznim kamatama od 2. listopada 2026. do isplate.

Obrazloženje

1. Na temelju tužiteljevog prijedloga za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave, javni bilježnik Zorka Despot, Zagreb, Lastovska 12 je izdao rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-82775/2024, UPP/OS-Ovr-1139/2024 od 11. listopada 2024.

2. Protiv tog rješenja tuženik je izjavio prigovor u kojemu je osporio osnovu i visinu tužiteljeve tražbine. U bitnome je naveo kako nije u poslovnom odnosu s tužiteljem tako da u svojim poslovnim knjigama nema evidentirano dugovanje prema tužitelju. Nadalje navodi da tužitelj nije uz prijedlog za ovrhu dostavio dokaz da je na njega prešla tražbina koju nastoji ostvariti u ovom postupku jer se priloženog izvatka iz poslovnih knjiga može utvrditi da je tužitelj navodnu tražbinu stekao na osnovu ugovora o cesiji, asignaciji i preuzimanju duga na koje se poziva u izvatku iz poslovnih knjiga. Istaknuo je prigovor nedostatka aktivne legitimacije.

3. Povodom tuženikovog prigovora, citirano rješenje o ovrsi je rješenjem ovoga suda poslovni broj Povrv-722/2025 od 18. kolovoza 2025. stavljeno izvan snage u dijelu u kojem je određena ovrha i u tom dijelu su ukinute provedene radnje, dok je u dijelu kojim je naloženo plaćanje postupak nastavljen kao po prigovoru protiv platnog naloga.

4. U nastavku postupka tužitelj je u cijelosti osporio tuženikove tvrdnje iz prigovora, činjenično je obrazložio tužbeni zahtjev te je dostavio isprave u prilog tvrdnji o osnovanosti tužbenog zahtjeva. Tužitelj je u bitnome naveo kako je Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, u postupku ozakonjenja poslovne zgrade upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižnog odjela u Sesvetama, označene kao zk.č.br. 7247/5, k.o. 338796 Sesvete Novo, ukupne površine 24647 m², upisane u zk.ul. 817, k.o. k.o. 338796 Sesvete Novo (dalje u tekstu: Zgrada) donio 7. siječnja 2020. Rješenje o naknadi, Klasa: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251- 13-32-1/010-20-4-SM (dalje u tekstu: Rješenje o naknadi), kojim se nalaže plaćanje naknade za zadržavanje

nezakonito izgrađene Zgrade. Sa svrhom sprječavanja štete odnosno sprječavanja propuštanja očite koristi - provođenja postupka ozakonjenja, odnosno, legalizacije Zgrade, dakle, poduzimanja radnje koja ne trpi odgodu, tužitelj je 28. travnja 2023. u cijelosti platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene Zgrade u iznosu od 399.152,82 EUR kojom uplatom je plaćena cjelokupna naknada za sve suvlasnike, pa samim time i tuženika. Po izvršenom tužiteljevom plaćanju po Rješenju o naknadi, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet donio je 10. srpnja 2023. Rješenje o izvedenom stanju br. 7/2023, Klasa: UP/I-350- 05/18-007/6226, Urbroj: 251-10-22-4/007- 23-12, čime je Zgrada ozakonjena, odnosno, legalizirana. Tužitelj je cjelokupnom isplatom naknade za ozakonjenje, u roku određenom Rješenjem o naknadi, podmirio obveze ostalih suvlasnika Zgrade, stoga je stekao pravo da regresno potražuje plaćenu naknadu razmjerno suvlasničkim udjelima sukladno članku 91. Zakona o obveznim odnosima prema svim suvlasnicima, uključujući i tuženika. Tužitelj ima pravo na povrat troškova koje je učinio za račun drugih suvlasnika, pa tako i tuženika, poduzimajući radnju koja nije trpila odgodu i sprečavajući propuštanje očite koristi za sve suvlasnike, temeljem odredbe članka 39. stavaka 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbe članka 1121. Zakona o obveznim odnosima. Tuženik je, kao jedan od suvlasnika Zgrade koji je plaćanjem naknade za ozakonjenje po tužitelju, stekao nespornu korist, razmjerno svom suvlasničkom udjelu, pozvan na plaćanje iznosa od 1.156,96 EUR s dospijećem dana 28. travnja 2023. godine, koji iznos tuženik do danas nije platio. Osim toga je naveo kako se izračun razmjernog dijela naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade odnosi na posebne dijelove nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. broj: 817, k.č.br. 7247/5 (dalje: Nekretnina), i to: Ukupna naknada iznosi 399.152,82 EUR, dok ukupna površina suvlasničkih dijelova (6731/10000 suvlasničkih dijelova) upisana u zemljišne knjige iznosi 8.965,62 m². Dijeljenjem ukupnog iznosa naknade s ukupnom površinom suvlasničkih dijelova upisanom u zemljišne knjige dobiva se iznos naknade po m² te isti iznosi 44,52 EUR/ m². Umnožak izračunate vrijednosti od 44,52 EUR/m³ i površine lokala, predstavlja obvezu tuženika. Sukladno navedenom, obveza razmjernog dijela naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade za gore navedeni suvlasnički dio iznosi 1.156,96 EUR. Nadalje je u bitnome naveo kako su tužitelj i tuženik suvlasnici Poslovnog objekta Trgovačkog centra Sesvete-Tržnica Sesvete, odnosno, nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, označene kao zk.č.br. 7247/5, k.o. Sesvete Novo, Broj D.L. 52, Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24174 m², Dvorište, površine 19184 m², ZGRADA, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m², sveukupne površine 24174 m², upisane u zk.ul. 817, k.o. k.o. Sesvete Novo. Suvlasnici Zgrade su svoje međusobne odnose uredili Međuvlasničkim ugovorom sklopljenim 31. svibnja 2017. i Anexom broj 1 Međuvlasničkom ugovoru od 18. veljače 2022. Odlukom Suvlasnika od 20. travnja 2023. definirano je kako će svi Suvlasnici, naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene Zgrade, podmiriti jednokratno i to razmjerno površini svog suvlasničkog dijela, po cijeni u iznosu od 45,00 EUR/m². Budući da je tuženik suvlasnik Zgrade, što je vidljivo iz Ugovora o kupoprodaji br. 109 od 11. ožujka 1997., tuženik je pasivno legitimiran i obveznik je plaćanja naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene Zgrade. Tužiteljeva aktivna legitimacija proizlazi iz odredaba članka 91. i članka 1121. Zakona o obveznim odnosima i članka 39. stavaka 1. i 2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jer je tužitelj, kao jedan od suvlasnika, s ciljem da spriječi štetu, odnosno, stvori očitu korist za sve suvlasnike ozakonjenjem Zgrade, samostalno namirio cjelokupnu naknadu za zadržavanje

nezakonito izgrađene Zgrade u iznosu od 399.152,82 EUR. Tužiteljevom radnjom suvlasnici su platili naknadu za legalizaciju Zgrade u 25% manjem iznosu iz razloga što je tužitelj iznos naknade platio u roku 30 dana od dana izvršnosti Rješenja o naknadi.

5. U nastavku postupka tuženik je ostao kod tvrdnji iz prigovora i istaknutog prigovora nedostatka aktivne legitimacije. Istaknuo je i prigovor promašene pasivne legitimacije u bitnome navodeći kako nije u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik predmetne nekretnine odnosno nije zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine zbog čega nije mogao steći nespornu korist. Naveo je kako Ugovor o kupoprodaji ne sadrži sve propisane elemente za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, kao što je tabularna izjava prodavatelja niti je ovjeren prodavateljev potpis.

6. U dokaznom postupku sud je izveo dokaze čitanjem isprava u spisu, i to: tužiteljevog saldakonti kupaca – otvorenih stavki (str. 7. i 39. spisa), Ugovora o kupoprodaji od 11. ožujka 1997. (str. 40. – 46. spisa), izvotka iz zemljišne knjige (str. 50. – 123. spisa), rješenja o izvedenom stanju br. 7/2023, Klasa: UP/I-350-05/18-007/6226, Urbroj: 251-10-22-4/007- 23-12 od 10. srpnja 2023. (str. 124. – 127. spisa), tužiteljevog dopisa od 11. svibnja 2023. – obavijesti o podmirenju cjelokupnog iznosa naknade (str. 128. spisa), potvrde – naloga za nacionalno plaćanje (str. 129. spisa), dopisa od 26. srpnja 2023. – poziva na plaćanje (str. 130. – 131. spisa), izvotka iz zemljišne knjige za predmetni suvlasnički dio (str. 137. spisa), nalaza i mišljenja Ručević vještačenja d.o.o. vještaka od 12. veljače 2025. (str. 138. – 159. spisa), zapisnika sa izvanredne skupštine Suvlasnika od 20. travnja 2023. (str. 160. – 167. spisa), rješenja o naknadi, Klasa: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM od 7. siječnja 2020. (str. 168. – 170. spisa), dopisa od 19. prosinca 2019. – naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru (str. 171. – 173. spisa), povijesnog izvotka iz sudskog registra za tuženika (str. 174. – 180. spisa), Aneksa broj 1. Međuvlasničkom ugovoru od 18. veljače 2022. (str. 182. 184. spisa), Ugovora o upravljanju od 6. rujna 2017. (str. 185. – 190. spisa), Ugovora o upravljanju od 24. ožujka 2022. (str. 191. – 196. spisa), Međuvlasničkog ugovora od 31. svibnja 2017. (str. 197. – 204. spisa), Popisa uknjiženih vlasnika posebnih dijelova zgrade (str. 205. – 219. spisa).

7. Nakon ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka u skladu s odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, dalje: ZPP), sud je utvrdio tužbeni zahtjev osnovanim.

8. Predmet spora je tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 1.156,96 EUR po osnovi razmjernog dijela naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade koju je tužitelj platio kao jedan od suvlasnika Poslovnog objekta Trgovačkog centra Sesvete-Tržnica Sesvete, odnosno, nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, označene kao zk.č.br. 7247/5, k.o. Sesvete Novo, Broj D.L. 52, Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24174 m², Dvorište, površine 19184 m², ZGRADA, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m², sveukupne površine 24174 m², upisane u zk. ul. 817, k.o. Sesvete Novo.

9. S obzirom na to da se tužbeni zahtjev odnosi na novčanu tražbinu koja ne prelazi iznos od 6.630,00 EUR u konkretnom slučaju se radi o sporu male vrijednosti u smislu odredbe članka 502. stavka 1. ZPP-a za koji postupak su primarno mjerodavne odredbe Glave trinaest ZPP-a kao posebne odredbe, na što su, u skladu s odredbom članka 461.a stavka 8. ZPP, stranke upozorene u rješenju suda od 18. kolovoza 2025.

10. Nije osnovan prigovor nedostatka aktivne legitimacije.

Nije sporna činjenica da je tužitelj jedan od suvlasnika Poslovnog objekta Trgovačkog centra Sesvete-Tržnica Sesvete, odnosno, nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, označene kao zk.č.br. 7247/5, k.o. Sesvete Novo, Broj D.L. 52, Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24174 m², Dvorište, površine 19184 m², ZGRADA, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m², sveukupne površine 24174 m², upisane u zk. ul. 817, k.o. Sesvete Novo, a ta činjenica proizlazi i iz izvotka iz zemljišne knjige (str. 50. – 123. spisa).

Nije sporna činjenica da je upravitelj predmetne nekretnine MDM-upravljanje d.o.o. koji je podnio zahtjev za legalizaciju predmetne nekretnine i koji je obvezan na plaćanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade, a ta činjenica proizlazi i iz rješenja o naknadi Klasa: UP/I-363-02/19-019/1134, Urbroj: 251-13-32-1/010-20-4-SM od 7. siječnja 2020. (str. 168. – 170. spisa; dalje: rješenje od 7. siječnja 2020.)

Nije sporna činjenica da je tužitelj kao jedan od suvlasnika predmetne nekretnine 28. travnja 2023. platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u iznosu od 399.152,82 EUR na temelju rješenja od 7. siječnja 2020. kojim je utvrđena visine te naknade u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade, a te činjenice proizlaze i iz potvrde – naloga za nacionalno plaćanje (str. 129. spisa) i rješenja od 7. siječnja 2020. (str. 168. – 170. spisa).

Nije sporna činjenica da je tužitelj platio naknadu u roku 30 dana od dana izvršnosti rješenja od 7. siječnja 2020. zbog čega je u skladu s točkom III. izreke tog rješenja plaćena naknada s popustom od 25%.

Nije sporna činjenica da je o navedenoj činjenici plaćanja cjelokupne naknade tuženik obavijestio dopisom od 26. srpnja 2023. (str. 130. – 131. spisa) kojim je tuženik pozvan na plaćanje razmjernog dijela naknade.

Nije sporna činjenica da je u navedenom postupku doneseno rješenje o izvedenom stanju br. 7/2023, Klasa: UP/I-350-05/18-007/6226, Urbroj: 251-10-22-4/007-23-12 od 10. srpnja 2023. (str. 124. – 127. spisa; dalje: rješenje od 10. srpnja 2023.) kojim je ozakonjena nezakonito rekonstruirana, završena, zahtjeva, poslovna zgrada, konstruktivno podijeljena u pet diletacija, a ta činjenica proizlazi i iz rješenja od 10. srpnja 2023.

11. Uvidom u zapisnik sa izvanredne skupštine Suvlasnika od 20. travnja 2023. (str. 160. – 167. spisa; dalje: Odluka od 20. travnja 2023.) utvrđeno je kako su suvlasnici predmetne zgrade donijeli odluku kako će svi suvlasnici predmetne nekretnine naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene predmetne nekretnine podmiriti jednokratno razmjerno površini svog suvlasničkog dijela, po cijeni od 45,00 EUR/m².

12. S obzirom na to da je tužitelj jedan od suvlasnika predmetne nekretnine, tužitelj je imao pravni interes platiti predmetnu naknadu kako bi se izdalo rješenje o

izvedenom stanju za zadržavanje nezakonito izgrađene poslovne zgrade, koje je nesporno i izdano nakon plaćanja predmetne naknade. Budući da je nesporno da je 28. travnja 2023. tužitelj platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u iznosu od 399.152,82 EUR na temelju rješenja od 7. siječnja 2020., tužitelj, suprotno tuženikovoju tvrdnji, ima pravo zahtijevati isplatu razmjernog dijela naknade na temelju odredaba članka 91. 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, 155/23; dalje: ZOO), članka 1121. i članka 1124. stavka 1. ZOO-a u vezi s odredbama članka 39. 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, 152/14; dalje: ZV). Plativši predmetnu naknadu u roku 30 dana od dana izvršnosti rješenja od 7. siječnja 2020. tužitelj je omogućio da se u skladu s točkom III. izreke tog rješenja plati naknada s popustom od 25%, a u konačnici je omogućio da se za predmetnu nekretninu izda rješenje o izvedenom stanju odnosno da se predmetna nekretnina ozakoni čime je nedvojbeno ostvarena korist za sve suvlasnike, a ujedno je otklonjena i moguća šteta koja bi za suvlasnike nastupila da naknada nije plaćena u navedenom roku od 30 dana ili da uopće nije plaćena jer bi neplaćanje u navedenom roku dovelo do plaćanja naknade u punom iznosu, dok bi potpuni izostanak neplaćanja rezultirao neizdavanjem rješenja o izvedenom stanju, odnosno neozakonjenjem predmetne nekretnine.

13. Nije osnovan prigovor promašene pasivne legitimacije.

Nije sporna činjenica da u zemljišnim knjigama tuženik nije uknjižen kao (su)vlasnik predmetne nekretnine već je u odnosu na 211. Suvlasnički dio: 19,51/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-211), zk. ul. 817, k.o. 338796 Sesvete novo, u naravi LOKAL, broj 147 I. KAT D2, površine 25,99 m², kao vlasnik uknjižena PRIGORKA d.d. u stečaju, a ta činjenica proizlazi i iz izvatka iz zemljišne knjige za predmetni suvlasnički dio (str. 137. spisa). Međutim, u odnosu na predmetni poslovni prostor tuženik kao kupac sklopio je s PRIGORKA d.d. kao prodavateljem Ugovor o kupoprodaji od 11. ožujka 1997. (str. 40. – 46. spisa; dalje: Ugovor). Tuženik nije osporio činjenicu da se Ugovor odnosi upravo na 211. Suvlasnički dio: 19,51/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-211), zk. ul. 817, k.o. 338796 Sesvete novo, u naravi LOKAL, broj 147 I. KAT D2, površine 25,99 m², već tvrdi kako Ugovor ne sadrži sve propisane elemente za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, kao što je tabularna izjava prodavatelja niti je ovjeren prodavateljev potpis. Međutim, navedene tvrdnje nisu odlučne za odluku o tužbenom zahtjevu niti utječu na tuženikovu pasivnu legitimaciju. Nepostojanje tabularne izjave i ovjere prodavateljevog potpisa ne utječu na postojanje i valjanost Ugovora koji je nesporno sklopljen još 11. ožujka 1997. i na temelju kojeg se, prema tužiteljevoj tvrdnji, koju tuženik nije osporio, tuženik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora još od 1997. kada je sklopljen Ugovor. Dakle, tuženik je u posjedu predmetnog poslovnog prostora kao njegov vlasnik na temelju valjanog Ugovora još od 1997. zbog čega je u skladu s odredbama članka 159. i 160. ZV-a dosjelošću stekao pravo vlasništva nad predmetnim poslovnim prostorom. Stoga je, suprotno tuženikovoju tvrdnji, tuženik pasivno legitimiran u ovom postupku zbog čega na temelju odredaba članka 91., članka 1121. i članka 1124. stavka 1. ZOO-a u vezi s odredbama članka 39. ZV-a tužitelj ima pravo zahtijevati isplatu razmjernog dijela naknade upravo od tuženika.

14. Odlukom od 20. travnja 2023. određeno je kako će svi suvlasnici predmetne nekretnine naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene predmetne nekretnine

podmiriti jednokratno razmjerno površini svog suvlasničkog dijela, po cijeni od 45,00 EUR/m².

15. U konkretnom slučaju tužitelj je nesporno platio naknadu u ukupnom iznosu od 399.152,82 EUR, dok ukupna površina suvlasničkih dijelova (6731/10000 suvlasničkih dijelova) upisana u zemljišne knjige iznosi 8.965,62 m². Dijeljenjem ukupnog iznosa naknade s ukupnom površinom suvlasničkih dijelova upisanom u zemljišne knjige dobiva se iznos naknade po m² koji iznosi 44,52 EUR/ m². Množenjem navedenog iznosa od 44,52 EUR s površinom predmetnog poslovnog prostora od 25,99 m² dobiva se razmjerni dio naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade za tuženikov suvlasnički dio nekretnine u iznosu od 1.156,96 EUR koji način i kriterije obračuna tuženik nije niti osporio.

16. Budući da je u ovom sporu male vrijednosti sve odlučne činjenice bilo moguće utvrditi na temelju isprava u spisu sud je odbio dokazne prijedloge za provođenje vještačenja (financijskog, građevinskog i geodetskog) te za saslušanje svjedoka i stranaka.

17. Uzevši u obzir navedeno, sud je, na temelju odredaba članka 91., članka 1121. i članka 1124. stavka 1. ZOO-a u vezi s odredbama članka 39. ZV-a, obvezao tuženika na isplatu razmjernog dijela naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u iznosu 1.156,96 EUR.

18. Tužitelj ima pravo na zatezne kamate u skladu s odredbom članka 29. stavka 1. ZOO-a, po stopi propisanoj odredbom članka 29. stavka 2. ZOO-a za ostale odnose, kao što je to zatražio tužitelj u konačno postavljenom tužbenom zahtjevu iz podneska od 17. rujna 2025. To iz razloga što se u konkretnom slučaju ne radi o odnosu iz trgovačkog ugovora niti iz ugovora između trgovca i osobe javnog prava. Budući da je u platnom nalogu iz citiranog javnobilježničkog rješenja o ovrsi stopa zatezne kamate određena u visini stope propisane odredbom članka 29. stavka 2. ZOO-a za odnose iz trgovačkog ugovora odnosno iz ugovora između trgovca i osobe javnog prava, dok je u konačno postavljenom tužbenom zahtjevu tužitelj zatražio zatezne kamate po stopi propisanoj odredbom članka 29. stavka 2. ZOO-a za ostale odnose, to je na temelju odredaba članka 193. stavka 2. i članka 456. stavka 1. ZPP-a odlučeno kao u izreci rješenja.

19. Tužitelj je u cijelosti uspio u sporu u odnosu na odluku o glavnoj stvari pa ima pravo na naknadu troškova u skladu s odredbom članka 154. stavka 1. ZPP-a.

20. Prema vrijednosti predmeta spora od 1.156,96 EUR, tužitelju su, kao potrebni (članak 155. stavka 1. ZPP-a), priznati troškovi sastavljanja prijedloga za ovrhu s PDV-om u iznosu od 187,50 EUR (Tbr. 11. točka 1. i Tbr. 46. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23 i 107/25; dalje: OT)) te javnobilježničke nagrade s PDV-om u iznosu od 25,00 EUR (Tbr. 5. Pravilnika o nagradama i naknadi troškova javnih bilježnika u ovršnom postupku („Narodne novine“, broj 9/21)). Stoga tužitelj ima pravo na naknadu troškova ovršnog postupka u iznosu od 212,50 EUR.

Na te troškove tužitelj ima pravo i na zatezne kamate od dana donošenja citiranog javnobilježničkog rješenja o ovrsi do isplate po stopi propisanoj odredbom članka 29. stavka 2. ZOO-a za ostale odnose jer se radi o troškovima postupka.

21. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbe članka 451. stavka. 3. ZPP-a održao na snazi platni nalog iz citiranog javnobilježničkog rješenja o ovrsi u dijelu navedenom u točki I. izreke presude.

22. Tužitelju su, kao potrebni (članak 155. stavak 1. ZPP), priznati troškovi sastavljanja obrazloženog podneska od 17. rujna 2025. kojim odgovara na navode iz prigovora u iznosu od 150,00 EUR (Tbr. 8. točka 1. OT) i obrazloženog podneska od 4. svibnja 2026. u iznosu od 150,00 EUR (Tbr. 8. točka 1. OT) te zastupanja na ročištu 14. rujna 2026. u iznosu od 150,00 EUR (Tbr. 9. točka 1. OT), što ukupno iznosi 450,00 EUR, a sve uvećano za PDV od 25% u iznosu od 112,50 EUR (Tbr. 46. OT), ukupno iznosi 562,50 EUR.

Stoga tužitelj ima pravo na naknadu troškova u iznosu od 562,50 EUR.

Na te troškove tužitelj ima pravo i na zatezne kamate od dana donošenja ove presude (članak 151. stavak 3. ZPP) do isplate, po stopi propisanoj odredbom članka 29. stavka 2. ZOO za ostale odnose jer se radi o troškovima postupka.

23. Tužitelj nema pravo na naknadu troška pristupa na ročište održano 13. svibnja 2026. s PDV-om u iznosu od 187,50 EUR jer je, kao što to proizlazi iz zapisnika s tog ročišta, to ročište odgođeno kako bi se tuženiku omogućilo očitovanje na tužiteljev podnesak od 4. svibnja 2026. s ispravama koji je tuženiku dostavljen putem sustava e-komunikacije 12. svibnja 2026. za čije sastavljanje je tužitelju prizna puni iznos nagrade, Zbog toga trošak pristupa na navedeno ročište ne može pasti na tuženikov teret jer se radi o trošku koji je skrivio sam tužitelj (članak 156. stavak 1. ZPP).

24. Uzevši u obzir navedeno o troškovima je odlučeno kao u točkama II. i III. izreke presude.

Zagreb, 2. listopada 2026.

Sudac
mr.sc. Ivana Koštarić Fegeš

Dokument je elektronički potpisan:

IVANA KOŠTARIĆ
FEGEŠ

Vrijeme potpisivanja:

02-10-2026
09:36:29

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732
L=ZAGREB
S=KOŠTARIĆ FEGEŠ
G=IVANA
CN=IVANA KOŠTARIĆ FEGEŠ



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv presude i rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku 15 dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od dostave prijepisa presude ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Presuda i rješenje 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.

Broj zapisa: **9-3088e-09d03**

Kontrolni broj: **04214-00343-5c541**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IVANA KOŠTARIĆ FEGEŠ, 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.