



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUDU SESVETAMA
STALNA SLUŽBA U DUGOM SELU
Dugo Selo, Ul. biskupa Augustina Kažotića 13

Poslovni broj: Povrv-509/2025-11

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

Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, po sutkinji toga suda Nataliji Suvaljko Ljubek, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Zajednica suvlasnika Zgrada Ulica Metela Ožegovića 13, Zagreb, OIB: 27188682124, zastupani po upravitelju Gradsko Stambeno Komunalno Gospodarstvo d.o.o., a svi po punomoćniku Dori Hanžeković Žuža, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Hanžeković & Partneri d.o.o. iz Zagreba, protiv tuženika Zlatko Kovačić, OIB: 05895321706 iz Sesveta, Vugrovečka Cesta 62, zastupan po punomoćniku odvjetniku Đuri Zorou, nakon održane i zaključenje glavne i javne rasprave 3. rujna 2026., u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika i tuženika osobno, 7. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Ukida se u cijelosti platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Slavice Perić iz Dugog Sela, poslovni broj, sudski predmet: Ovr-562/2025, javnobilježnički predmet: UPP/OS-Ovr-71/2025 od 30. travnja 2025., te se tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti odbija kao neosnovan.

II. Nalaže se tužitelju, da tuženiku isplati troškove parničnog postupka u iznosu od 562,50 Eur-a (petsto šezdeset i dva eura i pedeset centi) u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj, ranije ovrhovoditelj podnio je javnom bilježniku Slavici Perić iz Dugog Sela 10. siječnja 2025. prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave protiv tuženik, a radi naplate novčanog potraživanja na ime pričuve. Prijedlog za ovrhu dopunio je prijedlogom od 16. siječnja 2025.

2. Javni bilježnik Slavica Perić iz Sesveta, donijela je 30. travnja 2025. rješenje o ovrsi poslovni broj, sudski predmet: Ovr-562/2025, javnobilježnički predmet: UPP/OS-Ovr-71/2025, protiv kojeg rješenja je ovršenik pravodobno uložio prigovor te je rješenjem ovog suda poslovni broj Povrv-509/2025 od 5. rujna 2025. stavljeno izvan

snage rješenje o ovrsi javnog bilježnika u dijelu u kojem je određena ovrha i ukinute su provedene ovršne radnje te je određeno da će se postupak nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

3. U prigovoru protiv rješenja o ovrsi koji se u nastavku postupka smatra odgovorom na tužbu tuženik u bitnom navodi kako je jedan od naznačeni suvlasnika preminuo davno prije pokretanja postupka, da nisu navedeni zemljišnoknjižni vlasnici predmetne zgrade, da je adresa ovršenika netočna, da isti nikad nije imao ni prebivalište ni boravište na navedenoj adresi, a da je tužitelj s istim upoznat. Da su kao vjerodostojna isprava priložena dva različita izvatka iz ovjerovljenih poslovnih knjiga sa različitim zaduženjima i različitim iznosima, te jedan račun, iz kojeg ne proizlazi osnovanost donošenja rješenja o ovrsi. Prigovara vjerodostojnoj ispravi, aktivnoj i pasivnoj legitimaciji, iznosima i naznačenim datumima dospijeća u vjerodostojnoj ispravi. Navodi da je tužitelj sklopio međuvlasnički ugovor za nekretninu – ulična stambena zgrada, Ožegovićeve 13, dok je tuženik suvlasnik stambene zgrade, Ožegovićeve 13/1, koja nije obuhvaćena međuvlasničkim ugovorom tužitelja i ima svoj međuvlasnički ugovor. Da ovršenik godinama potražuje pričuvenu za stambene prostore – dva stana u zgradi Ožegovićeve 13, oznake 06165427 za stan površine 38,69 m² na III katu, te oznake 06165303 za stan površine 40,63 m² za stan na II katu. Da tuženik nije niti je ikad bio vlasnik navedenih stanova. Da je tuženik vlasnik dvorišne stambene zgrade – u naravi kuća koja ima prizemlje i kat na adresi Ožegovićeve 13/1 i ima ukupnu površinu 75 m² i koja ima odvojenu pričuvenu. Da je tužitelj već dobio niz negativnih presuda za istu pravnu stvar, u drugom utuženom razdoblju, a da se u međuvremenu činjenično i pravno stanje nije promijenilo. Da tužitelji nisu sklopili međuvlasnički ugovor za dvorišnu zgradu na adresi Ožegovićeve 13/1, već samo za uličnu zgradu na adresi Ožegovićeve 13. Također, da dvorišna zgrada nije obuhvaćena planom upravljanja nekretnina.

4. Podneskom od 9. lipnja 2026. tužitelji u bitnom navode da se potraživanje u ovoj pravnoj stvari odnosi na neplaćena sredstva zajedničke pričuvene za dva stambena prostora u Zagrebu, Metela Ožegovića 1, površine 40,63 m² i 38,69 m², koji su u vlasništvu tuženika. Slijedom čega da je tuženik kao vlasnik navedenih stanova dužan sukladno zakonu plaćati pričuvenu. Nadalje, da ulična i dvorišna zgrada čine jednu nekretninu kčbr. 5147 k.o. Centar, a da je visina i uvjeti plaćanja zajedničke pričuvene uređena međuvlasničkim ugovorom. Objašnjava i način izračuna visine pričuvene te navodi da nije evidentirana ni jedan uplata od strane tuženika. Nadalje, navodi da je predmetna nekretnina u skladu sa odredbom čl. 64. st.2. Zakona o upravljanju i održavanju zgradom dobila OIB: 27188682124, slijedom čega preinačuju tužbeni zahtjev u odnosu na tužitelja.

5. U tijeku postupka sud je izvršio uvidom i čitanjem u dokaze koji prileže spisu i to: izvadak iz ovjerovljenih poslovnih knjiga (list 30 i 31 spisa i list 64 i 65 spisa), računi (list 32 i 33 spisa i list 66 i 67 spisa), izvod iz katastarskog plana za česticu 5147 (list 121 spisa i list 171 spisa), Zapisnik (list 122 spisa i list 167 spisa), Popis suvlasnika stambene zgrade Ožegovićeve 13 (list 123-125 spisa i list 168-170 spisa), fotografije ulične i dvorišne zgrade (list 172-173 spisa), zk izvadak (list 174-184 spisa), Rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za Katastar i geodetske poslove (list 191-192 spisa i list 277-278 spisa), zk izvadak (list 193-194 spisa), Potvrda o OIB-u (list 195 spisa i list 279 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra (list 196-200 spisa i list 212-216

spisa), obavijest o visini pričuve (list 204 spisa i list 223 spisa), godišnji program upravljanja (list 205 spisa i list 225 spisa), Aneks II Međulasničkog ugovora suvlasnika zgrade Ožegovićeve 13 (list 206 spisa i list 227 spisa), popis suvlasnika stambene zgrade Ožegovićeve 13 (list 207-208 spisa i list 228-230 spisa), Aneks I Međuvlasničkog ugovora suvlasnika zgrade Ožegovićeve 13 (list 209-210 spisa), popis objekta u zgradi (list 211 spisa), Ugovor o upravljanju zgradom Ožegovićeve 13 (list 239-242 spisa), Zapisnik o primopredaji stambene zgrade Ožegovićeve 13 (list 243-245 spisa), godišnji program upravljanja za 2001 godinu (list 247-249 spisa), Međuvlasnički ugovor (list 251-260 spisa), saslušan je tuženik na ročištu kod ovog suda 3. rujna 2026. Nije proveden dokazni prijedlog saslušanjem predstavnika suvlasnika jer je tuženik na raspravi od 3. rujna 2026. odustao od navedenog dokaznog prijedloga.

6. U skladu sa odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. Narodne novine br. 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023, 146/2025, dalje u tekstu ZPP) te primjenom pravila u teretu dokazivanja iz odredbe čl. 221.a.ZPP-a ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja kako je isti specificiran podneskom od 9. lipnja 2026. u cijelosti neosnovan.

7. Predmet tužbe je tražbina tužitelja s naslova pričuve u periodu od veljače 2022.-srpnja 2024.

8. Među strankama u postupku je sporna aktivna legitimacija tužitelja, pasivna legitimacija tuženika, osnova i visina tužbe.

9. Čitanjem zk izvotka iz zemljišne knjige za kčbr. 5147, zk.ul. 7095 k.o. Centar Novi (list 181-184 spisa) razvidno je da su na navedenoj čestici upisane dvije zgrade i to Stambena zgrada, Zagreb, Ulica Metela Ožegovića 13 površine 187 m² i Stambena zgrada, Zagreb, Ulica Metela Ožegovića 13/1 u površini od 75 m². Nadalje, ovdje tuženik upisan je kao suvlasnik stambene zgrade Ulica Metela Ožegovića br. 13/1 površine 75 m² i to u 115/324 dijela i 115/324 dijela, odnosno ukupno 230/324 dijela.

10. Čitanjem Zapisnika upravitelja Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo od 10. siječnja 2018. (list 167 spisa) utvrđeno je da je na terenu izvršen očevid te je utvrđeno da se na adresi Metela Ožegovića 13/1 nalazi dvorišna zgrada, a koji objekt je u roh bau bez podnih i zidnih obloga bez instalacija, te je vlasnik navedene zgrade tuženik. Utvrđeno je i da se na adresi Metela Ožegovića 13 nalazi stambena zgrada sa 11 stanova te tuženik nije vlasnik ni jednog stana na toj adresi.

11. Čitanjem Međuvlasničkog ugovora (list 251-256 spisa) utvrđeno je da su isti sklopili suvlasnici zgrade u Zagrebu, Ožegovićeve 13, a kojim su uredili uzajamne odnose u svezi sa upravljanjem i korištenjem te zgrade, isti je sklopljen 22. travnja 2001., te sadrži popis suvlasnika s određenim suvlasničkim omjerima, a među kojima nije tuženik. Aneksom I navedenog ugovora (list 209-210 spisa) promijenjen je predstavnik suvlasnika, dok je Aneksom II navedenog ugovora (list 227-228 spisa) promijenjena je odreda o troškovima potrošnje električne energije. Na nijednom od Aneksa se ne nalazi na popisu tuženik, niti istom prileži njegov potpis.

12. Čitanjem Ugovora o upravljanju zgradom (list 239-242 spisa) utvrđeno je da je isti sklopljen između Gradskog stambenog komunalnog gospodarstva i suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Ožegovićeve 13, 29. svibnja 2001.

13. Čitanjem Izvoda iz Katarskog plana (list 171 spisa) utvrđeno je da na predmetnoj čestici postoje dvije odvojene zgrade i to Ožegovićeve 13 i Ožegovićeve 13/1, a iz fotografija koje prileže spisu razvidno je da postoje dvije odvojene zgrade (list 172-173 spisa).

14. Iz iskaza tuženika saslušanog na ročištu kod ovog suda (list 274-275 spisa) u bitnom proizlazi da je on prije jedno 20 godina sa svojim prijateljem građevinarom kupio jednu kućicu u "derutnom" stanju koja se nalazi u dvorišnom dijelu, odnosno radi se o dvorišnoj zgradi na adresi Ulica Metela Ožegovića 13/1. Nakon što je istu kupio napravio je fasadu i krovšte, a unutra je zemljani pod, drvene grede, nema žbuke na zidovima, odnosno na zidovima je samo cigla, a također nema priključka vode, kanalizacije, sanitarnih čvorova i sl. Taj prostor koristi isključivo kao skladišni prostor za spise. Navodi da je u par navrata bio i na razgovoru sa predstavnikom suvlasnica jer ne bježi od obveze plaćanja pričuve, ali je tražio točno da mu se taj prostor uvrsti u popis suvlasničkih dijelova, a također da se napravi plan upravljanja objektom. Međutim, nije uspio postići nikakav dogovor, već naprotiv krenuli su mu dolaziti računi za pričuvu za dva stana, a nakon toga prijedlozi za ovrhe i to u odnosu na dva stana za koja on nije vlasnik niti je ikada bio vlasnik. Radi se o dva stana koja se nalaze u uličnoj zgradi i koji su u vlasništvu trećih osoba. Također, da je ulična zgrada na adresi Ulica Metela Ožegovića 13, te da je iz računa koje je tužitelj dostavljao vidljivo da oni njega uopće ne terete za pričuvu u odnosu na nekretninu koje je on vlasnik, jer i kvadratura koja je navedena u tim računima ne odgovara kvadraturi njegove nekretnine. Navodi i da se njegova nekretnina nalazi na istoj katastarskoj čestici na kojoj se nalazi ulična zgrada, ali da ga tužitelj ne može teretiti za stanove kojima on nije vlasnik. Da nikada nije koristio sredstva iz zajedničke pričuve za čišćenje ili održavanje i sl., da je sam uložio sredstva u svoju nekretninu. Da je čak predlagao da se njegova nekretninu uvrsti u popis jer objekt nije niti u popisu u međuvlasničkom ugovoru, ali oni nisu bili zainteresirani za to. Dakle, točno je da je iz sredstava pričuve obnovljena fasada, ali fasada isključivo ulične zgrade koja se jedina i održava iz sredstva zajedničke pričuve. Također, sve ove godine nisu ga pozvali niti na sastanak, odnosno negiraju da postoji, osim u situaciji kada mu ispostavljaju račune za pričuvu. Sud u cijelosti cijeni iskaz tuženika kao istinit, vjerodostojan i podudaran materijalnoj dokumentaciji koja prileži spisu.

15. Sukladno prethodno navedenom, tužitelj u ovom postupku nije dokazao da je tuženik vlasnik stambenih prostora u Zagrebu, Metela Ožegovića 13 i to površine od 40,63 m² sistemski broj 06165303 i površine od 38,69 m² sistemski broj 06165427, već je u postupku utvrđeno da je tuženik suvlasnik ukupno 230/324 dijela stambene zgrade na adresi Metela Ožegovića 13/1 ukupne površine 75 m² koja se nalazi u dvorištu. Odnosno, radi se o dva odvojena objekta, onoga kojeg je tuženik vlasnik i onoga za koji ga tužitelj neosnovano tereti. Dakle, kako tužitelj nije u ovom postupku dokazao da je tuženik vlasnik prostora za koje ga tereti tužitelj, pa tako ni obveznik plaćanja pričuve u odnosu na iste, to je u cijelosti trebalo odbiti tužbeni zahtjev tužitelja i riješiti kao u točki I. izreke ove Presude.

16. Sama činjenica da je u tijeku postupka upisana u Registar zajednice suvlasnika Zgrada Ulice Metela Ožegovića 13, Zagreb (list 191-192 spisa) nije od utjecaja za drugačiju meritornu odluku u ovoj pravnoj stvari, niti isto ima utjecaj na činjenicu da tužitelj nije dokazao da je tuženik obveznik plaćanja pričuve u odnosu na zgradu Ulica Metela Ožegovića 13, jer je u ovom postupku utvrđeno kako tuženik nije vlasnik nekretnina u navedenoj zgradi na adresi Ulica Metela Ožegovića 13, odnosno stanova u odnosu na koje ga tužitelj tereti za iznos pričuve. Činjenica upisa zajednice suvlasnika u Registar ima učinak u procesnom smislu, pa je tako u skladu sa odredbom čl. 64.st.2. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne novine br. 152/2024, 47/2026), kao tužitelj sada naznačena Zajednica suvlasnika Zgrada Ulica Metela Ožegovića 13, Zagreb.

17. U odnosu na troška postupka, trebalo je isti u cijelosti dosuditi tuženiku zastupanom po punomoćniku koji je u postupku uspio u skladu sa odredbom čl. 154.st.1. ZPP-a i čl. 155. ZPP-a. Sukladno vrijednosti predmeta spora u ovom postupku u iznosu od 934,57 Eur-a trebalo je tuženiku priznati trošak prigovora protiv rješenja o ovrsi (Tbr. 11.1. Tarife) u iznosu od 150,00 Eur-a, pristupa na ročište od 10. lipnja 2026. (Tbr.9.1. Tarife) u iznosu od 150,00 Eur-a i za pristup na ročište od 3. rujna 2026. (Tbr.9.1. Tarife) u iznosu od 150,00 Eur-a, dakle ukupno 450,00 Eur-a uvećano za PDV 25%, odnosno ukupno 562,50 Eur-a.

Tuženiku nije priznat trošak sastava podneska od 5. lipnja 2026. jer isti nije bio nužan u postupku, i jer je istim samo nadopunio svoje navode iz prigovora. Nije mu priznata ni vrijednost radnje u više zatraženom iznosu, jer je po vrijednosti predmeta spora vrijednost jedne radnje u postupku je 75 bodova.

Dugo Selo, 7. listopada 2026.

Sutkinja
Natalia Suvaljko Ljubek

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
Natalia Suvaljko	C=HR
Ljubek	O=OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
	2.5.4.97=#0C1156415448522D3732393331353637383336
Vrijeme potpisivanja:	OU=Signature
07-10-2026	S=Suvaljko Ljubek
14:07:00	G=Natalia
	CN=Natalia Suvaljko Ljubek



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba Županijskom sudu, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku, u roku od 15 dana od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje, odnosno od dana dostave prijepisa ove presude, u slučaju neuredne obavijesti o ročištu na kojem se presuda objavljuje (čl. 335.ZPP-a).

DNA:

- tužitelju po pun. uz nalog na sudsku pristojbu za presudu
- tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-3088e-49b1e**

Kontrolni broj: **030dd-cb0df-327c2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Natalia Suvaljko Ljubek, O=OPĆINSKI SUD U SESVETAMA, 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, **Općinski sud u Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.