



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

Povrv-743/2021

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 Zagrebu, po sucu pojedincu Aleksandri Gumzej, u pravnoj stvari tužitelja M-P BETON d.o.o., Solin, Don Frane Bulića 209, OIB: 59003338799, kojeg zastupa Ljubomir Galović, odvjetnik u Zajedničkom odvjetničkom uredu Ljubomir Galović i Marko Galović, Split, Osječka 24a, protiv tuženika TERRA FIRMA d.d., Zagreb, Budmanijeva 3, OIB: 22198253360, radi isplate, nakon održane glavne rasprave zaključene 10. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i odsutnosti uredno pozvanog tuženika, s danom objave 11. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I. Ukida se u cijelosti platni nalog iz rješenja o ovrsi poslovni broj: Ovr-3305/2020 kojeg je 30. studenog 2020. donio javni bilježnik Nikola Tadić iz Zagreba, kojim je naloženo tuženiku namiriti tužitelju novčanu tražbinu u iznosu od 1.990,84 EUR (tada 15.000,00 kn) sa zakonskom zateznom kamatom po stopi propisanoj odredbom čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje je prethodilo tekućem polugodištu za tri postotna poena, i to na iznos od:

- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. lipnja 2019. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. srpnja 2019. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. kolovoza 2019. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. rujna 2019. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. listopada 2019. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. studenog 2019. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. prosinca 2019. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. siječnja 2020. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. veljače 2020. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. ožujka 2020. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. travnja 2020. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. svibnja 2020. do isplate,

- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. lipnja 2020. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. srpnja 2020. do isplate,
- 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn) od 1. kolovoza 2020. do isplate,

kojim je naloženo tuženiku naknaditi tužitelju stvarno nastale troškove ovršnog postupka u iznosu od 237,24 EUR (tada 1.787,50 kn) sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do isplate po stopi propisanoj odredbom čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje je prethodilo tekućem polugodištu za tri postotna poena, te kojim je naloženo tuženiku nadoknaditi tužitelju predvidive troškove ovršnog postupka u iznosu od 129,40 EUR (tada 975,00 kn) sa zakonskom zateznom kamatom od dana pravomoćnosti rješenja o ovrsi pa do isplate po stopi propisanoj odredbom čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima za referentno razdoblje koje je prethodilo tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 8 (osam) dana te se tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan.

II. Odbija se u cijelosti kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadom troškova parničnog postupka.

Obrazloženje

1. Na prijedlog tužitelja javni bilježnik Nikola Tadić iz Zagreba, donio je 30. studenog 2020. rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave poslovni broj: Ovr-3305/2020 radi naplate novčane tražbine tužitelja u iznosu od 1.990,84 EUR sa zakonskom zateznom kamatom na pojedinačne iznose glavnice od dospijeća do isplate, radi naplate nastalih troškova ovršnog postupka u iznosu od 237,24 EUR te predvidivih troškova ovršnog postupka u iznosu od 129,40 EUR, s pripadajućim zateznim kamatama od dana donošenja, odnosno pravomoćnosti predmetnog rješenja o ovrsi do isplate.

2. Tuženik je izjavio pravodoban prigovor protiv gore navedenog rješenja o ovrsi slijedom čega je rješenjem ovog suda poslovni broj Povrv-743/2021 od 26. ožujka 2021. navedeno rješenje o ovrsi stavljeno izvan snage u dijelu u kojem je određena ovrha, ukinute su provedene radnje te je odlučeno da će se postupak u dijelu kojim je naloženo plaćanje nastaviti kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

3. Tuženik u prigovoru, koji se sada smatra odgovorom na tužbu, osporava u cijelosti predmetno rješenje o ovrsi ističući u bitnome da nikada nije ni pisanim niti usmenim putem ugovorio uslugu korištenja septičke jame s tužiteljem, niti je ugovorio naknadu koja bi se za isto imala isplaćivati slijedom čega tužitelj nema valjanu pravnu osnovu za naplatu usluga koje potražuje pri čemu navodi i da je u nekoliko navrata prigovorio utuženim računima jer ih nije smatrao osnovanima. Naime, tuženik je kupio nekretninu iz stečajne mase društva MELCON d.o.o. te je temeljem rješenja o dosudi

Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-1260/2016-133 od 2. siječnja 2019. postao vlasnik nekretnine, i to: 6. ETAŽA: 899/4596 dijela k.č.br. 1626/1, ukupne površine 6858 m², neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine koji se sastoji od armiračnice površine 886 m² i stepeništa od 13 m² ukupne neto korisne površine 899 m², upisano u zk. ul. br. 6165, k.o. Solin, sve upisano kod zemljišnoknjižnog odjela Solin, Općinskog suda u Splitu. Trgovačko društvo MELCON d.o.o. bilo je vlasnik spornog dijela nekretnine od 2010. pa sve do prodaje iste u stečajnom postupku ovdje tuženiku. Tuženik nadalje ukazuje kako se u tužiteljevom dopisu od 18. ožujka 2019. navodi kako zbog rodbinskih odnosa, bivšem vlasniku nekretnine, odnosno društvu MELCON d.o.o., usluga korištenja septičke jame uopće nije bila naplaćivana, međutim sada kada je taj prostor u vlasništvu tuženika, isti je dužan plaćati korištenje. Pri tome je tužitelj samovoljno odredio iznos naknade koji višestruko nadilazi stvarne troškove koji su mu mogli nastati. Tuženik ističe i da iznosi koje tužitelj potražuje nisu realna cijena za uslugu koju pokušava naplatiti, a troškove koje je tužitelj naveo prilikom komunikacije između stranaka u razdoblju od 18. ožujka 2019. do 9. lipnja 2020. su troškovi izgradnje septičke jame, nabava, dobava i ugradnja biološkog pročištača te pražnjenje i održavanje iste. Te troškove i njihovu visinu tuženik osporava te smatra kako troškove poput izgradnje septičke jame nije dužan platiti jer ne postoji sporazum između stranaka niti bilo koja druga pravna osnova već je te troškove tužitelj trebao naplatiti eventualno od prijašnjeg vlasnika. Tuženik smatra da, unatoč rodbinskim vezama, nije životno logično da tužitelj u desetak godina nije tražio niti primio nikakve uplate za koje sada od tužitelja potražuje 132,72 EUR na mjesečnoj razini. Tuženik nadalje ukazuje kako tužitelj nastoji naplatiti usluge za koje ne navodi kada su nastale, na koji način te u kojoj visini, niti da li ih je propustio potraživati od prijašnjeg vlasnika ili prebacuje teret na sadašnjeg vlasnika, pri čemu ističe da tužitelj obračunava troškove koji su mogli nastati jedino godinama prije nego je tuženik postao vlasnik nekretnine. Ukoliko tužitelj već ranije nije naplatio troškove ili dio troškova za izgradnju septičke jame, a što nije dokazao, tuženik prigovara zastari takvog potraživanja. Tuženik ističe kako sve gore navedeno vrijedi i za eventualne troškove biološkog pročištača. Nadalje, u odnosu na usluge pražnjenja septičke jame, tuženik ističe da nije jasno je li riječ o redovitom pražnjenju ili isto uključuje i potrebe za eventualnim izvanrednim sanacijama pa smatra da takva usluga ne može biti naplaćena u paušalnim iznosima već prema potrebi i prema stvarno nastalim troškovima. Također, takva usluga ne može biti naplaćena ako je izvršena prije nego je tuženik postao vlasnik nekretnine. Kada bi potraživanje po računima u visini koju je odredio tužitelj bilo opravdano, to bi značilo da tužitelju mjesečno nastaju troškovi u iznosu od više tisuća kuna samo za održavanje septičke jame. Naime, tužitelj je vlasnik sve ukupno pet etaža pa primjerice, samo na etaži 4 ima dva sanitarna čvora, a na ostalim prostorima još po najmanje četiri. Ako bi tuženik za jedan sanitarni čvor trebao plaćati 132,72 EUR mjesečno, to bi značilo da tužitelju, pod pretpostavkom da se troškovi dijele razmjerno, mjesečno nastaju troškovi od više tisuća kuna samo da bi imao septičku jamu.

4. U daljnjem tijeku postupka, nastavljenom prema pravilima parničnog postupka tužitelj se podneskom od 22. travnja 2021. (list 73. – 78. spisa) očitovao na navode iz odgovora na tužbu istaknuvši u bitnome da je neosnovan prigovor vezan za nepostojanje pravnog osnova utuženog potraživanja jer, a kako je to vidljivo iz računa koji su dostavljeni u spis, radi se o usluzi korištenja septičke jame. Ta septička jama

nije predmet sudske odluke donesene u stečajnom postupku vođenim nad tuženikovim prednikom MELCOM d.o.o. u stečaju temeljem koje se tuženik uknjižio na etažni dio koji je kupio, a što nije ni mogao jer pravni prednik tog etažnog dijela nije bio vlasnik zemljišta u vrijeme kada se septička jama izgradila, pa tako ni same septičke jame. Toga je tuženik svjestan iz kojih razloga je nastojao dogovoriti uvjete korištenja septičke jame. Dakle, radi se o korištenju tuđe stvari te je sukladno tome i odredbi čl. 1120. ZOO-a tužitelj kao vlasnik septičke jame ovlašten tražiti korist koju tuženik ima upotrebom tužiteljeve septičke jame. Kolika je to korist tužitelj je iskazao u računima koje je tuženiku slao i obrazložio je podneskom od 11. srpnja 2019. (list 48. spisa).

5. U nastavku postupka stranke su podnescima dopunjavale početne tvrdnje iznesene u tužbi odnosno odgovoru na tužbu na način da su na teorijskoj razini izložile svoja pravna shvaćanja te otvorile pravna i činjenična pitanja koja su se pokazala kao sporna u ovoj pravnoj stvari, pri čemu je tuženik u prilog tvrdnji kako iznos od 1.000,00 kn ne predstavlja realnu cijenu za uslugu koju je tužitelj htio naplatiti, dostavio cjenike trgovačkih društava koja pružaju uslugu praznjenja septičkih jama na području Splitsko-dalmatinske županije gdje se i predmetna septička jama nalazi (list 86. – 87. spisa).

6. Tijekom postupka sud je izvršio uvid te pročitao sadržaj isprava koje prileže spisu te je izveden dokaz vještačenjem po trgovačkom društvu MP PERITISSIMA j.d.o.o. za usluge vještačenja iz područja graditeljstva, a koje je nalaz i mišljenje izradilo po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. građ. Maji Petrović na okolnost iznosa visine mjesečne naknade za korištenje septičke jame (nalaz i mišljenje, list 98. – 234. spisa, usmeno iznošenje nalaza i mišljenja na ročištu održanom 18. rujna 2024., list 256.-258. spisa).

7. Izvedene dokaze sud je cijenio svakog zasebno i sve dokaze zajedno u skladu s odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08, 96/08 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/08 – ispr., 57/11, 148/11 – proć. tekst, 25/13, 89/14 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske; 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25; dalje: ZPP) te je na temelju rezultata provedenog postupka utvrdio da je tužbeni zahtjev neosnovan u cijelosti.

8. Predmet ovog spora je tužiteljev zahtjev za isplatom iznosa od 1.990,84 EUR sa zakonskim zateznim kamata po računima izdanim od strane tužitelja tuženiku za razdoblje od travnja 2019. do lipnja 2020. za uslugu korištenja septičke jame, pri čemu svaki od pojedinačnih mjesečnih računa iznosi 132,72 EUR (list 7.-21. spisa).

9. Između stranaka nije sporno da je tužitelj tuženiku ispostavio utužene račune, niti je sporno da je tuženik iste vratio tužitelju obavijestivši ga kako ih ne prihvaća (dopis tuženika tužitelju od 9. lipnja 2020., list 33. spisa).

10. Nesporno je i da je tuženik predmetnu nekretninu kupio iz stečajne mase trgovačkog društva MELCON d.o.o. u stečaju te da je temeljem rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-1260/2016-133 od 2. siječnja 2019. (list 75.-

78. spisa) postao vlasnikom iste, već je sporna osnova i visina utuženog potraživanja imajući u vidu tuženikovu tvrdnju kako je iznos od 132,72 EUR mjesečno za uslugu pražnjenja septičke jame previsok, kao i da nije u obvezi plaćati sve troškove izgradnje septičke jame, nabavu, dobavu i ugradnju biološkog pročistača te njeno pražnjenje, a kako stoji u tužiteljevom dopisu od 11. srpnja 2019. (list 48. spisa) kojim obrazlaže na koji je način dobiven iznos mjesečne naknade od 132,72 EUR (tada 1.000,00 kn).

11. Imajući u vidu između stranaka sporne okolnosti, tijekom postupka izveden je dokaz građevinskim vještačenjem na okolnost iznosa visine mjesečne naknade za korištenje septičke jame.

12. U nalazu i mišljenju (list 98.-234. spisa) stalni sudski vještak navodi u bitnome da je tužitelj, prema navodima u spisu, vlasnik septičke jame te od tuženika potražuje naknadu za korištenje iste. Pregledom pisanih dopisa parničnih strana koji prileže spisu vještak je utvrdio da tužitelj u dopisu od 11. srpnja 2019. navodi kako se naknada za korištenje septičke jame odnosi na: troškove izgradnje septičke jame, nabava, dobavu i ugradnja biološkog pročistača te pražnjenje i održavanje septičke jame. Tuženik u e-mailu od 28. lipnja 2019. navodi kako je g. Mešin (tužitelj) u razgovoru spomenuo da se radi o preljevnoj septičkoj jami koja ima ispust. Pregledom zk.ul.br. 6165 k.o. Solin vještak je utvrdio kako su na zk.č.br. 1626/1 k.o. Solin ukupne površine 6858 m² upisane 4 zgrade s putom i dvorištem. Zemljišno-knjižna čestica br. 1626/1 k.o. Solin odgovara katastarskoj čestici br. 3351/1 k.o. Solin. Nekretnine na predmetnom zemljištu odnose se na: nekretninu A poslovno-skladišne namjene tlocrtne površine 1.183,00 m², nekretninu B poslovno-stambene namjene tlocrtne površine 203,00 m², nekretninu C poslovne namjene tlocrtne površine 298,00 m² i nekretninu D skladišne namjene tlocrtne površine 265,00 m². Prema upisu u zk, suvlasnički dio tuženika iznosi 899/4596, a odnosi se na samostalnu uporabnu cjelinu 3 koja se nalazi na II. katu građevine označene slovom A i sastoji se od armiračnice površine 886 m² i stepeništa od 13 m², odnosno poslovnog prostora ukupne neto korisne površine 899 m². Vještak nadalje navodi da je za izradu nalaza i mišljenja od parničnih strana 10. svibnja 2023. putem e-maila zatražila dostavu dodatne dokumentacije i to Glavnog projekta odvodnje građevine A s pripadajućim tehničkim opisom i situacijom odvodnje na k.č. 3351/1 k.o. Solin, tehničku dokumentaciju predmetne septičke jame – tehnički opis i nacрте, Sporazum o etažiranju od 11. svibnja 2010. te Ispravak Sporazuma od 1. prosinca 2010. , račune za uslugu pražnjenja septičke jame te račune za izvršene sanacije i nabavu i dobavu biološkog pročistača. Parnične strane su u više navrata dostavljale dokumentaciju i to: Elaborat etažiranja izrađen po projektnom studiu Dvori iz ožujka 2010., Sporazum o etažiranju od 12. svibnja 2010., Dopunu sporazuma o etažiranju od 12. svibnja 2010., Ispravak sporazuma o etažiranju od 1. prosinca 2010., situaciju parcele izrađena po Geoizmjera d.o.o. iz listopada 2004., račune za ispušćavanje septičke jame autocisternom po pozivu na hitnu intervenciju sa uključenim PDV-om od 22. siječnja 2019., 16 m³, u iznosu 687,60 kn, Odvodnja d.o.o., od 9. veljače 2019. 16 m³, u iznosu 687,60 kn, Odvodnja d.o.o. , od 8. prosinca 2021., 11 m³, u iznosu od 472,73 kn, Odvodnja d.o.o. , od 23. veljače 2022., 16 m³, u iznosu od 750,00 kn + PDV, Odvodnja d.o.o., od 21. ožujka 2022., 16 m³, u iznosu od 750,00 kn + PDV, od 28. ožujka 2022., ispušćavanje sadržaja prepumpnog okna, u iznosu od 750,00 kn i od 15. travnja 2022., 15 m³, u iznosu od 600,00 kn + PDV, Obrt Vedran Cigić, račun za dobavu i ugradnju uređaja

Biomat 15 od 24. kolovoza 2010., ponudu s tehničkim opisom te karticu sa prikazom utroška materijala za ugradnju, račun za bakterijske otopine s uključenim PDV-om od 19. lipnja 2019., 4 kom po 5 litara, iznos 750,00 kn i od 21. svibnja 2021., 2 kom po 5 litara, iznos 375,00 kn i račun za uslugu odčepljenja kanalizacije od 5. siječnja 2023. u iznosu od 99,54 EUR s uključenim PDV-om, Goran i Zoran d.o.o. Nadalje, stranke su dostavile dozvole za poslovni kompleks, i to lokacijsku dozvolu od 14. kolovoza 2007. (uključivo Posebni uvjeti Vodovod i kanalizacija d.o.o.), građevinsku dozvolu od 24. srpnja 2009. te uporabnu dozvolu od 15. siječnja 2010. s pripadajućim Zapisnikom o tehničkom pregledu, Idejno rješenje za poslovni kompleks iz studenog 2006. te Glavni arhitektonski projekt iz travnja 2009. Glavni projekt instalacije, mapa 4, vodovod i kanalizacija od svibnja 2009. uključivo tehnički opisi i nacrti nije dostavljen iako je više puta zatražen. Pregledom dostavljene dokumentacije vještakinja je utvrdila, a u odnosu na posebne uvjete, kako na predmetnom području nije izgrađen sustav javne odvodnje. Nadalje, projektna dokumentacija i ishodne dozvole odnose se na izgradnju poslovnog kompleksa koji se sastoji od četiri građevine i trafostanice i to: građevine A poslovno-skladišne namjene, građevina B poslovno-stambene namjene, građevine C poslovne namjene i građevine D skladišne namjene, a što je vještak prikazao na skici na listu 5 nalaza i mišljenja (list 102. spisa). U odnosu na idejno rješenje, vještakinja navodi kako sve građevine poslovnog kompleksa trebaju činiti skladnu urbanističku cjelinu s riješenim kolnim i pješačkim prilazima, parkirališnim mjestima, uređenjem zelenih površina i dr. Potreba za vodom je sanitarna., a na predmetnoj parceli ugrađen je 1 vodomjer za poslovni kompleks. Otpadne vode su samo fekalne i oborinske, a fekalne će se priključiti prema uvjetima i mogućnostima nadležnog distributera ViK-a (izgrađena je septička jama). U odnosu na glavni arhitektonski projekt utvrđeno je da je odvodnja otpadnih i fekalnih voda poslovnog kompleksa riješena pročišćavanjem iste kroz biopročišćivač te daljnjim upuštanjem u prirodni recipijent. Poslovno – skladišna građevina oznake A katnosti je prizemlje + 2 kata povezanih zajedničkim stubištem. U prizemlju je garaža, na I. katu i međukatu skladište, armiračnica i uredi, a na II. katu armiračnica. U odnosu na lokacijsku dozvolu, očevitom na licu mjesta 15. ožujka 2007. je utvrđeno da su na građevnoj čestici izgrađene građevine A, B, C i D, no nisu dovršene. U odnosu na građevinsku dozvolu, očevitom 1. srpnja 2009. utvrđeno je kako su na građevnoj čestici izgrađene građevine A, B, C i D. Nadalje, glede zapisnika o tehničkom pregledu utvrđeno je da su radovi izgradnje poslovnog kompleksa započeli 16. kolovoza 1993., a završili su 5. listopada 2009. Zapisnik o pregledu septičke jame izvršen je 16. travnja 1998. Zapisnik o ispitivanju vodne propusnosti i protoka instalirane kanalizacijske mreže izvršen 22. rujna 2009. U odnosu na situaciju vještak je utvrdio da je septička jama pozicionirana gotovo u središtu parcele, istočno od građevine A, a što je vještak prikazao na skici i fotografiji na listu 6 i 7 nalaza i mišljenja (list 103. i 104. spisa). Zaključno, u odnosu na etažni elaborat i sporazum o etažiranju, uključivo dopuna i ispravak vještak navodi kako septička jama nije posebno navedena. Kako mi niti nakon ponovljenih upita nije dostavljen Glavni projekt odvodnje vještakinja ističe kako nije u mogućnosti precizno utvrditi tehničke karakteristike septičke jame. Nadalje, vještakinja naglašava kako je septička jama vodonepropusna dvo ili više komorna građevina s preljevom pročišćene otpadne vode u upojnu građevinu, smatra se malim sanitarnim uređajem te se učinkovitost pročišćavanja postiže pravilnim dimenzioniranjem i vremenom zadržavanja otpadnih voda. Sabirna jama je vodonepropusna građevina bez odvoda i preljeva u koju se ispuštaju otpadne vode. Biološki pročištači su protočne jame iz

kojih se otpadna voda uz pomoć mikroorganizama iz aktivnog mulja i zraka pročišćena odvodi u upojmu građevinu ili u spremnik za daljnje korištenje, smatra se malim sanitarnim uređajem te uz biološki pročištač nije potrebna septička jama. Odvodnja otpadnih voda na područjima na kojima nije izgrađen sustav javne odvodnje obavlja se preko individualnih sustava odvodnje (sustava interne odvodnje). Individualni sustav odvodnje je tehnički i tehnološki povezan skup građevina, vodova i opreme za odvodnju i pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda iz jednog ili više kućanstava i/ili iz jednog ili više poslovnih prostora, a koji nisu priključeni na sustav javne odvodnje te uključuje odvodne kanale, septičke jame, sabirne jame, taložnice, male sanitarne uređaje, uređaje za pročišćavanje otpadnih voda i dr. Septička jama na parceli izgrađena je tijekom 1998. Iako se u glavnom arhitektonskom projektu navodi kako se otpadna voda pročišćava kroz biopročišćivač te dalje upušta u prirodni recipijent, u zapisniku o tehničkom pregledu posebno se napominje podatak o pregledu septičke jame (izvršen 1998.). Prema dostavljenim računima biopročištač je nabavljen i postavljen tijekom 2010. Građevine na parceli, iako različite namjene i katnosti, dio su jednog poslovnog kompleksa za koji su izrađeni zajednički projekt i zajedničke dozvole. S obzirom da na području predmetnog poslovnog kompleksa nije izgrađena javna odvodnja, otpadne vode odvođe se putem internog sustava odvodnje poslovnog kompleksa i to do septičke jame ili biopročištača. Bez riješene odvodnje poslovnog kompleksa, a koja uključuje odvodnju svake građevine u kojoj nastaju otpadne vode, predmetni poslovni kompleks nije funkcionalan i za isti se ne bi mogla ishoditi uporabna dozvola. Zajedničkim dijelovima neke zgrade u pravilu se smatra glavna vertikalna, horizontalna i temeljna odvodnja uključivo septička jama. Nadalje se u nalazu navodi kako su na računima za pražnjenje septičke jame navedeni različiti volumeni pražnjenja (11 m³, 15 m³, 16 m³). Na računima koji se odnose na pražnjenje septičke jame navedeno je kako se odnose na ispumpavanje po pozivu na hitnu intervenciju, a ne na redovna pražnjenja sustava. Prema javno objavljenom cjeniku društva Vodovod i kanalizacija Split (<https://www.vik-split.hr/Portals/0/adam/Documents/L8eMYZgVikSbY0EMsyTcZg/Files/Cjenik%20pra%C5%BE%20praznjenja%20septi%C4%8Dkih%20i%20sabirnih%20jama%20na%20podru%C4%8Dju%20obuhvata%20Dru%C5%A1tva.pdf>), troškovi pražnjenja septičke jame na području Solina iznose 30,00 kn/m³ (sa uključenim PDV-om od 13%) što preračunato po fiksnom tečaju konverzije iznosi 3,98 EUR/m³. U skladu s dostavljenim računima i cjenikom, jedno pražnjenje septičke jame procjenjuje se u iznosu od cca 100,00 EUR (s uključenim PDV-om). Račun u iznosu od 99,54 EUR odnosi se na uslugu odčepjenja kanalizacije, a ne na uslugu pražnjenja septičke jame. Ujedno, iz računa nije moguće utvrditi na kojem dijelu kanalizacijskog sustava je došlo do začepjenja kao niti uzrok nastanka začepjenja. Vještakinja je mišljenja kako se troškovi korištenja septičke jame i biopročištača odnose na troškove redovnog održavanja koji uključuju troškove rada električne pumpe, troškove preventivnih bakterijskih preparata s mikro-hranjivim sastojcima za razgradnju organskog otpada, troškove redovnog i izvanrednog pražnjenja septičke jame kao i troškove eventualno potrebnih sanacija radi osiguranja vodonepropusnosti, strukturalne stabilnosti i funkcionalnosti ili popravaka sukladno uputama proizvođača za upotrebu i održavanje uređaja. Zbog nedostatne dokumentacije nejasno je da li su sve građevine unutar poslovnog kompleksa spojene na predmetnu septičku jamu ili, eventualno, na parceli postoje i dodatne septičke jame za građevine B, C i D. Isto tako, zbog nedostatne dokumentacije nije moguće utvrditi vrstu i tip navedene septičke jame odnosno da li se

ista odnosi na protočnu preljevnu višekomornu septičku jamu ili pak klasičnu sabirnu jamu. Septička bio (preljevna) jama uobičajeno se prazni jednom do dva puta godišnje, dok se klasična sabirna jama ovisno o broju priključenih korisnika može prazniti svakih mjesec dana. Pražnjenje i odvoz sadržaja iz individualnih sustava odvodnje provodi se putem javnog isporučitelja vodnih usluga (ili gospodarskog subjekta kojem je javni isporučitelj vodnih usluga ugovorom povjerio obavljanje djelatnosti pražnjenja i odvoza). Slijedom svega navedenog, a u nedostatku tehničke dokumentacije i podatka o broju korisnika, nije moguće utvrditi niti procijeniti mjesečne troškove korištenja septičke jame već je iste potrebno odrediti prema stvarno nastalim troškovima nabave bakterijskih preparata i računima javnih isporučitelja/koncesionara. Slijedom svega navedenog, vještakinja je utvrdila kako se troškovi korištenja septičke jame odnose na troškove redovnog i izvanrednog održavanja (troškovi nabave preventivnih bakterijskih preparata, troškovi rada pumpe, troškovi čišćenja i pražnjenja) te da zbog nedostatne dokumentacije nije bila u mogućnosti utvrditi niti procijeniti visinu mjesečne naknade već je istu potrebno odrediti sukladno stvarno nastalim troškovima i računima.

13. Tuženik nije imao primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka, dok je tužitelj svoje primjedbe iznio podneskom od 19. rujna 2023. (list 239.-248. spisa).

14. Usmeno iznoseći nalaz i mišljenje na ročištu održanom 18. rujna 2024. (list 256.-258. spisa) stalni sudski vještak u cijelosti je ostao kod pisanog nalaza i mišljenja. Odgovarajući na upit da li bi tuženikova nekretnina imala manju vrijednost da ne može koristiti predmetnu septičku jamu, vještakinja je odgovorila da su građevine na parceli, iako različite namjene i katnosti, dio jednog poslovnog kompleksa koji bez riješene odvodnje, a koja uključuje odvodnju svake građevine u kojoj nastaju otpadne vode, ne bi bio funkcionalan niti bi poslovni kompleks mogao dobiti uporabnu dozvolu. Na daljnji upit da li nekretnina koja ima septičku jamu, a kojoj je nužna septička jama za njeno korištenje vrijedi više od nekretnine koja nema septičku jamu, a ista je također nužna, odgovorila je da takva nekretnina nije funkcionalna i da ih se ne može uspoređivati. Nadalje, na pitanje ne bi li se mogla vrijednost korištenja tuđe stvari, konkretno septičke jame, izračunati na način da se uzme obzir trošak izgradnje takve stvari, odnosno koliko bi koštalo tuženika da sam izradi septičku jamu, vještakinja je odgovorila da kako bi se neka stvar procijenila, potrebni su tehnički podaci, odnosno vrsta i tip i obujam pri čemu je istaknula da je nekoliko puta zatražila glavni projekt odvodnje te tehničke podatke o spornoj septičkoj jami, no iste nije dobila od tužitelja. U odnosu na pitanje da li bi se vrijednost korištenja mogla izračunati iz troškova izgradnje, vještakinja je mišljenja da u troškove korištenja ne ulaze troškovi izgradnje, a posebno što je prema pregledanoj dokumentaciji sporna septička jama sagrađena najkasnije do 1998. sukladno čemu je pri kraju održivog vijeka korištenja. Istaknula je i da ima jedan kompleks i jednu dozvolu te da septička jama nije u etažnom elaboratu ucrtana kao posebno vlasništvo te da se septička jama nalazi u dvorištu na sredini parcele. Iz dostavljene dokumentacije odnosno nacрта iz diobenog elaborata nije bila u mogućnosti potvrditi navode tužitelja kako bi sporna septička jama predstavljala isključivo vlasništvo tužitelja. Zaključno, na upit, a budući da je nemoguće utvrditi mjesečne troškove septičke jame i da septička jama predstavlja vlasništvo svih suvlasničkih udjela na nekretnini, može li barem konstatirati da je iznos od 106,18 eura previsok mjesečni trošak s obzirom na sve navedeno, vještakinja je mišljenja da bi

takav iznos bio previsok za troškove nabave bakterijskih preparata, rada pumpe, čišćenja i pražnjenja.

15. Ovaj sud u cijelosti je prihvatio gore navedeni nalaz i mišljenje kao stručan, objektivan, logičan, obrazložen i sačinjen prema pravilima struke. Prema ocjeni ovog suda, predmetni nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka u dijelu koji se odnosi na utvrđenje ovdje prijepornih činjenica, u potpunosti nadomješta aktivnost suda u obavljanju funkcije suđenja, koju funkciju sud nije u mogućnosti ostvariti jer ne raspolaže stručnim znanjem.

16. Odredbom čl. 219. stavak 1. ZPP-a određeno je da je svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika. Ako sud na temelju izvedenih dokaza (članak 8. ZPP-a) ne može sa sigurnošću utvrditi neku činjenicu, o postojanju činjenice zaključit će primjenom pravila o teretu dokazivanja (članak 221.a ZPP-a). Osnovno načelo parničnog postupka je načelo stranačke istine. To znači da sud utvrđuje sporne činjenice na temelju onih dokaza koje su mu stranke ponudile. Stranke su u obvezi dokazati istinitost iznesenih tvrdnji pa ako stranka u tome ne uspije, njen zahtjev za pružanje pravne zaštite sud će odbiti, odnosno njen prigovor zahtjevu suprotne strane sud neće prihvatiti. Dakle, dužnost stranaka jest da u parnici iznesu činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve te da predlože dokaze kojima se te činjenice mogu utvrditi. Na parničnim strankama je da sud uvjere u istinitost tvrdnji od kojih zavisi osnovanost njihovih zahtjeva. Njihova je dužnost također iznijeti činjenice i predložiti dokazna sredstva prikladna za stjecanje uvjerenja suda u istinitost tvrdnji od kojih zavisi osnovanost zahtjeva stranke. Ako stranka u tome ne uspije sud će iznijeti zaključak o nedokazanosti, odnosno o neistinitosti njene tvrdnje pa će njen zahtjev odbiti kao neosnovan. Kad sud ne uspije formirati određeno uvjerenje oslanjajući se na slobodnu ocjenu dokaza, tada dolaze u obzir pravila o teretu dokazivanja. Ta pravila u osnovi obvezuju sud uzeti kao nedokazanu onu tvrdnju za čiju istinitost stranka, koja se na određenu činjenicu poziva u svoju korist, nije bila u stanju pružiti dovoljno odgovarajućih dokaznih sredstava.

17. Teret dokaza u odnosu na spornu činjenicu za koje su troškove i u kojoj visini izdani utučeni računi, leži na tužitelju.

18. Imajući u vidu utvrđenje stalnog sudskog vještaka, posebice u dijelu kojim navodi da u nedostatku tehničke dokumentacije i podataka o broju korisnika, nije moguće utvrditi niti procijeniti mjesečne troškove korištenja septičke jame već je iste potrebno odrediti prema stvarno nastalim troškovima nabave bakterijskih preparata i računima javnih isporučitelja/koncesionara, te kojim navodi da se troškovi korištenja septičke jame odnose na troškove redovnog i izvanrednog održavanja (troškovi nabave preventivnih bakterijskih preparata, troškovi rada pumpe, troškovi čišćenja i pražnjenja) te da zbog nedostatne dokumentacije nije bila u mogućnosti utvrditi niti procijeniti visinu mjesečne naknade već je istu potrebno odrediti sukladno stvarno nastalim troškovima i računima, kao i imajući u vidu da tužitelj tijekom postupka nije dostavio tehničke podatke o spornoj septičkoj jami te podatke o broju korisnika, odnosno adekvatne dokaze u prilog svojih tvrdnji na temelju čega bi se mogla utvrditi vrijednost korištenja tuđe stvari u smislu odredbe čl. 1120. ZOO-a koju bi tužitelj kao

vlasnik septičke jame bio ovlašten zahtijevati od tuženika za kojeg tvrdi da ju ima upotrebom predmetne septičke jame, tužitelj prema ocjeni ovog suda nije dokazao postojanje svoje tražbine.

19. Valja naglasiti da je sud na ročištu održanom 10. rujna 2026. odbio dokazni prijedlog tužitelja za izvođenjem novog građevinskog vještačenja na okolnost utvrđenja visine, mjesečne naknade za korištenje predmetne septičke jame uzevši u obzir troškove njene izgradnje i održavanja. Naime, sud je ocijenio da bi izvođenje predmetnog dokaza bilo nesvrhsishodno te u suprotnosti s načelom efikasnosti i ekonomičnosti postupka sadržanom u čl. 10. st. 1. ZPP-a, a imajući u vidu da je u ovom postupku na navedene okolnosti izveden dokaz vještačenjem te da tužitelj za potrebe istog nije dostavio od strane vještaka zatraženu dokumentaciju.

20. Slijedom svega navedenog, primjenom odredbe čl. 451. st. 3., čl. 7., čl. 219. i čl. 221.a ZPP-a odlučeno je kao u t. I. izreke presude.

21. Odluku o parničnom trošku iz t. II. izreke presude sud je donio primjenom odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a s obzirom da je tužitelj u cijelosti izgubio parnicu.

U Zagrebu, 11. rujna 2026.

SUTKINJA:
Aleksandra Gumzej

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisanog otpravka presude, odnosno od dana objave presude ukoliko uredno pozvana stranka nije pristupila na ročište za objavu, i to u dva primjerka za sud i po jedan primjerak za svaku protivnu stranu. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Zagrebu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka. U sporu male vrijednosti (do 6.630,00 EUR) presuda se ne može pobijati žalbom zbog nepotpuno ili pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja. Odluka se može pobijati samo zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točka 1., 2., 4., 5., 6., 8., 9., 10. i 11. Zakona o parničnom postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

Broj zapisa: **9-3088d-07e85**

Kontrolni broj: **00455-b9bb8-d66d1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ALEKSANDRA GUMZEJ, 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.