



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SAMOBORU
Samobor, Obrtnička 2

Posl.br. P-761/2025-8

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

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, po sucu toga suda Mireli Crnjak u pravnoj stvari tužitelja LIND-GRAD d.o.o. graditeljstvo, trgovina i usluge, OIB 81530401884, Drenovačka 1, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Vinko Marinković, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika 1. Davor Anić, OIB 46586992873, Andrije Žaje 47., 10000 Zagreb; 2. Lidija Horvat, OIB 73428714522, Gradna 86b, 10430 Gradna zastupane po punomoćniku Tatjana Lindić; 3. Branimir Ivanović, OIB 17501659829, Gradna 86b, 10430 Gradna zastupanog po punomoćniku Tajana Babić; 4. Josip Lakić, OIB 03554598943, Gradna 86 B, 10430 Gradna; 5. Neven Palčec, OIB 75717146910, Gradna 86b, 10430 Gradna zastupanog po punomoćniku Tajana Babić; 6. Darija Žura, OIB 64880853807, Gradna 86b, 10430 Gradna zastupane po punomoćniku Tajana Babić, radi Obvezno - isplata, nakon provedene i zaključene glavne i javne rasprave održane dana 25. veljače 2026. , temeljem odredbe čl. 335. st. 4. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01, 117/03., 88/05., 2/07 - Odluka USRH, 84/08., 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 35/13, 81/15, 70/19, 80/22 i 114/22, 155/23, 146/25 dalje u tekstu ZPP), 9. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

" I. Nalaže se tuženicima 1. Davor Anić iz Samobora, Gradna 86b, OIB: 46586992873; 2. Lidija Horvat iz Samobora, Gradna 86b, OIB: 73428714522; 3. Branimir Ivanović iz Samobora, Gradna 86b, OIB: 17501659829; 4. Josip Lakić iz Samobora, Gradna 86b, OIB: 95131524528; 5. Neven Palčec iz Samobora, Gradna 86b, OIB: 75717146910; 6. Darija Žura iz Samobora, Gradna 86b, OIB: 64880853807, kao nasljednica iza pok. Mihaela Žura iz Samobora, Gradna 86b, OIB: 06144740453, da tužitelju LIND-GRAD d.o.o., Zagreb, Drenovačka 1, OIB: 81530401884, izdaju suglasnost da se iznos od 13.496,62 EUR /101.690,32 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 16.05.2016. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem prosječne

kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena sukladno odredbi čl.29. st.2. ZOO-a, naknadi tužitelju iz sredstava zajedničke pričuve zgrade na adresi Samobor, Gradna 86b koji se vode kod svakodobnog upravitelja zgrade, a u protivnom će ova presuda zamijeniti traženu suglasnost, u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

r j e š e n j e

Odluka o parničnim troškovima donijet će se po pravomoćnosti odluke o glavnoj stvari.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da bio upravitelj zgrade u Samoboru, Gradna 86B, temeljem Ugovora o upravljanju i korištenju zajedničkih dijelova i uređaja od 1. prosinca 2003., a predmet upravljanja je zajedničko postrojenje za centralno grijanje (kotlovnica) za stambene zgrade na adresi Samobor, Gradna 85 a i Gradna 85 b, te Gradna 86 a i Gradna 86 b. Tužitelj je s Energometan d.o.o. Samobor kao opskrbljivačem plina sklopio Ugovor o opskrbi prirodnim plinom broj 7115/O/12 od 16. listopada 2012. za potrebe navedene četiri zgrade. Tuženici su tužitelja 2015. obavijestili da više ne prihvaćaju predmetni ugovor o opskrbi plinom, no u tom trenutku svi vlasnici predmetne kotlovnice (u sve četiri zgrade) imali u dug od 498.334,15 kn s naslova neplaćenih obveza za plin i lož ulje, a koje je tužitelj kao zajednički upravitelj platio iz svojih sredstava. Kako udio suvlasnika zgrade Gradna 86b iznosi 22,62% u vlasništvu kotlovnice, to predlaže da sud naloži tuženicima da izdaju suglasnost da se iznos od 108.436,77 kn (koji otpada na njihovu zgradu) naknadi tužitelju iz sredstava zajedničke pričuve.

2. U odgovoru na tužbu tuženici U odgovoru na tužbu 3., 5. i 6. tuženici (list 47-50) ističu prigovor zastare, navode da su suvlasnici zgrade Gradna 85A i 85B te Gradna 86 A i 86B, otkazali Ugovor o opskrbi prirodnim plinom 24. kolovoza 2015., koji je tužitelj sklopio s Energometanom d.o.o. jer ugovor više nije ispunjavao svoju svrhu radi koje je sklopljen jer je kotlovnica na koju se odnosio taj ugovor prestala s radom, a suvlasnici su u svoje stanove uveli plinsko etažno grijanje. Suvlasnici ne bježe od svojih obveza, međutim, na njihov poziv, tužitelj im nikada nije dostavio specifikaciju potraživanja niti osnovu na temelju koje je nastao dug od gotovo pola milijuna kuna. Ističu da su sredstva zajedničke pričuve strogo namjenska te ih upravitelj ne može utrošiti u bilo koju drugu svrhu bez suglasnosti suvlasnika. Kako su suvlasnici račune za grijanje plaćali u sredstva pričuve najmanje tri i po godine, to se ne može utvrditi na što su utrošena sredstva sa zajedničkog računa kotlovnice, jer tuženici nemaju uvid u knjigovodstvenu dokumentaciju tužitelja. Tužitelj kao upravitelj ima pravo na naknadu samo s osnove upravljanja zajedničkim uređajem-kotlovnicom, ali ne i iz sredstava zajedničke pričuve potraživati iznos utrošen za grijanje. Tim više jer uopće nije evidentno na koji način su se izračunavali iznosi na uplatnicama za troškove kotlovnice. Tužitelj ne može protivno zakonu tražiti da mu se iz zajedničke pričuve plati

nešto što ne ulazi u svrhu zajedničke pričuve. Troškovi grijanja nisu sredstva zajedničke pričuve. Također, svi suvlasnici redovito su plaćali uplatnice za pričuvu, kod većine je dug bio 0,00 kuna, da bi se u srpnju 2015. pojavio fantomski dug za svakog od suvlasnika koji nije prije postojao. Predlažu u cijelosti odbiti tužbeni zahtjev.

2.1. U odgovoru na tužbu 3. tuženik Lidija Horvat u cijelosti osporava tužbu i tužbeni zahtjev.

3. Nakon provedenog vještačenja tužitelj je podneskom od 8. travnja 2022. (list 1199-1201) smanjio tužbeni zahtjev s iznosa od 108. 436,77 kn na iznos od 101.690,32 kn, a podneskom do 15. studenog 2023. uredio je tužbeni zahtjev u pogledu važeće valute na 13.496,62 EUR (list 1123-1224), a sve temeljem udjela tuženika kao suvlasnika predmetne zgrade u vlasništvu kotlovnice od 22,62%, a koji udio se odnosi na zgradu Gradna 86 B.

4. Tijekom postupka umro je 6. tuženik Mihael Žura te je postupak prekinut rješenjem P-498/2016 od 18. rujna 2024., a nastavljen rješenjem P-498/2016 od 20. svibnja 2025. u odnosu na nasljednicu Dariju Žura.

4. Sud je tijekom postupka izvršio uvid u Ugovor o upravljanju i korištenju zajedničkih dijelova i uređaja od 1. prosinca 2023. (list 6-9), popis vlasnika s utvrđenim površinama (list 10-13), Ugovor o opskrbi prirodnim plinom (list 14-16), Ugovor o saoočitanju (list 17), dopis odv. Tatjane Babić o otkazu Ugovora o upravljanju (list 18-19), zapisnik od 14. ožujka 2013. (list 22), financijska kartica za zgradu (list 33-40), Zapisnik o primopredaji od 31.5.2016. (list 82), kartica partnera Ina rafinerija i prodaja, Zagreb (list 112, 122, 127-128, 135-136, 148-149), financijska dokumentacija (list 137-313, 335-341, 422-452, 470-488, 501-968), nalaz i mišljenje sudskog vještaka Irene Franceković od 5.11.2019. (list 352-360), nalaz i mišljenje sudskog vještaka Ručević vještačenja d.o.o. Zagreb od 9. 3. 2022. (list 1000-1182).

4.1. Odbijen je dokazni prijedlog tuženika za provođenjem novog financijskog vještačenja obzirom da su provedena dva financijska vještačenja, to provođenje novog ne bi pridonijelo drugačijoj odluci suda.

5. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

6. Nije sporno da je tužitelj prijašnji upravitelj zgrada u Samoboru, Gradna 85a, 85 b, te 86 a i 86 b.

6.1. Nije sporno da se predmetna zgrada na adresi Gradna 86b prije uvođenja etažnog plinskog grijanja grijala putem zajedničke kotlovnice na lož ulje.

6.2. Nije sporno da je tužitelj s tvrtkom Energometan d.o.o. Samobor kao opskrbljivačem plina sklopio Ugovor o opskrbi prirodnim plinom broj 7115/O/12 od 16. listopada 2012. za potrebe dobave energenata (lož ulja i plina) navedene četiri zgrade.

6.3. Nije sporno da je tvrtka tužitelja plaćala trošak energenta za grijanje dok su stanari pojedinačno kroz uplatnice za pričuvu nadoknađivali taj trošak.

6.4. Nije sporno da su stanari zgrade Gradna 86B putem punomoćnika 2015. raskinuli ugovor koji je tužitelj u njihovo ime sklopio s Energometanom d.o.o. Samobor za dobavu plina i lož ulja, nezadovoljni načinom obračuna i cijene, ali i uslijed činjenice da su uveli etažno plinsko grijanje.

6.4. Nije sporno da je 1. svibnja 2016. novi upravitelj KOMUNALAC d.o.o. Samobor preuzeo upravljanje zgradom Gradna 86B, a tužitelj je kao prethodni upravitelj novome predao financijsku karticu, te je utvrđeno (točka 7. primopredajnog zapisnika) da nema potraživanja ni po kojoj osnovi bilo koje od strana (list 82).

7. Sporno je može li tužitelj tražiti izdavanje suglasnosti kojim bi tuženici kao suvlasnici zgrade Gradna 86 B dopustili da se dugovanje u iznosu od 13.496,62 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama naknadi tužitelju iz sredstava zajedničke pričuve.

8. Tužitelj tvrdi da prema stanarima zgrade Gradna 85 a, Gradna 85 b, Gradna 86 a i Gradna 86 b ima ukupnu tražbinu od 479.384,50 kn, a da na stanare u zgradi Grdna 86 B otpada 22,62% od ovog iznosa odnosno 108.436,77 kn, a umanjeno nakon provedenog financijskog vještačenja iznos od 13.496,62 EUR što odgovara vrijednosti 101.690,32 kn.

9. Međutim, na okolnost visine potraživanja za svakog pojedinog stanara provedeno je financijsko vještačenje po sudskom vještaku financijske struke Ireni Franceković iz Samobora, te je nalazom i mišljenjem od 5. studenog 2019. utvrđeno da iz priložene dokumentacije nije moguće utvrditi na osnovu čega je nastalo potraživanje tužitelja iz ovog postupka od 108.436,77 kn. Tužitelj je teretio stanare za pričuvu koja je knjižena na kontu 12091, a potraživanja na tom kontu na dan 2. siječnja 2019. za svakog pojedinog stanara iznose i to: za Davora i Luciju Anić iznosi 15.489,31 kn, Mihael Žura 00,00 kuna, Neven Palčec 8.043,14 kn, Branimir Ivanković 23.098,39 kn, Josip Lakić 14.455,93 kn, Lidija Horvat 00,00 kn. Pričuva se obračunavala po cijeni od 7,00kn /m², a od 1. 1. 2013. prosječno po 6,44 m². Na dan 2. siječnja 2019. temeljnicom br. 23 izvršen je prijenos svih navedenih potraživanja i zatvaranja stanja na kontu 12091 (po opisu-potraživanja i troškovi ovrhe), no nema podataka na koji način su salda na tom kontu zatvorena, opis knjiženja je upisan kao "otišli", stanje na dan 2. siječnja 2019. iznosi 0,00 kn.

9.1. Temeljem ovog vještačenja, pojedinačna dugovanja suvlasnika ne postoje.

10. Nezadovoljan ovim utvrđenjima, tužitelj je predložio novo financijsko vještačenje, te je provedeno no financijsko vještačenje po sudskom vještaku financijske struke Ručević vještačenja d.o.o. u Zagrebu, te je nalazom i mišljenjem od 9. ožujka 2022. (list 1000-1182) utvrđeno da iz priložene dokumentacije proizlazi da se na zgradu Gradna 86 B na dan 31. prosinca 2017. odnosi dug od 101.690,32 kn, no da je upravitelj izuzetno nejasno vodio poslovne knjige.

11. Iz financijske dokumentacije proizlazi da je tužitelj platio energente a da je kasnije taj iznos pokušao naplatiti prema suvlasnicima putem uplatnica za zajedničku pričuvu

11. Također, u pogledu ovog načina regresnog podmirivanja plaćenih troškova, izvršen je uvid e spis ovoga suda, posl.br. P-1095/2024 u identičnoj pravnoj stvari tužitelja i stanara zgrade Gradna 86A gdje je donijeta nepravomoćna presuda kojom je odbijen tužbeni zahtjev, a u kojem predmetu je utvrđeno iz izjave jednog od stanara te zgrade Zorana Budimira da su stanari zgrade imali posebnu uplatnicu za pričuvu, a posebnu za pričuvu-kotlovnica, te je na sastancima stanara i upravitelja rečeno da stanari plaćaju manje nego što upravitelj prema dobavljaču lož ulja i plina ima, pa da se ima povećati pričuva-kotlovnica, a nakon što stanari dobiju specifikaciju tih troškova. Tek 2015. stanari su dobili povećane uplatnice. Neki su prije plaćali sve uplatnice, a neki nisu, pa je tom trenutku proizašlo da bi dug za grijanje trebali plaćati svi jednako i oni stanari koji su uvijek podmirivali svoje obveze i oni koji nikada nisu ništa plaćali. U tom predmetu saslušan je i svjedok Nenad Bučar, prokurist tužitelja koji je naveo da je zbog povećanja cijene energenata došlo do povećanja troška nabave lož ulja, pa je upravitelj predlagao povećanje cijene za stavku pričuva-kotlovnica (trošak rada kotlovnice, troškovi dimnjačara, potrošnja el. Energije, troškovi kotlovnika, naknada upravitelja i trošak nabave energenata). Stanari su bili upoznati da postoji dug, a jednom godišnje objavljeno je i financijsko izvješće upravitelja. Upravitelj nije mogao sam podići pričuvu nego samo uz suglasnost stanara. Kako je tužitelj nabavljao energente za kotlovnicu a nije došlo do povećanja pričuve, to je nastao dug. Upravitelj je platio te dugove no neki stanari su izjavili da oni to ne žele platiti, odnosno da upravitelj nije trebao platiti njihove dugove.

12. Temeljem odredbe čl.90. st.1. i st.4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) propisano je da je zajednička pričuva namijenjena za pokriće troškova održavanja nekretnine, te da se u tu svrhu na njoj može provesti i ovrha, a odredbom čl.89. Zakona propisano je da troškove za održavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

13. Po mišljenju ovog suda, tužitelj pogrešno smatra da su plaćeni troškovi energenta za grijanje, troškovi održavanja nekretnine, te da su se mogli naplatiti iz sredstava zajedničke pričuve, odnosno da se sada mogu tako naplatiti. Svakako tuženici kao suvlasnici ne mogu izdavati bilo kakvu suglasnost da se bilo kakvo dugovanje naplati iz sredstava zajedničke pričuve.

13.1. Naime, račun zajedničke pričuve je strogo namjenski vezana imovina svih suvlasnika nekretnine koja je namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova, odvojena od imovine pojedinih suvlasnika.

13.2. Kako se potraživanje tužitelja odnosi na trošak grijanja (energenta) koji je umjesto stanara zgrade platio tužitelj, to se isti ne može naplatiti iz sredstava zajedničke pričuve, niti stanari za naplatu tog duga mogu izdati takvu suglasnost.

14. U tom smislu jasna je odredba čl. 84. st. ZV koja propisuje da suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine održava taj dio o svome trošku te snosi sve javne obveze i terete u svezi s vlasništvom toga dijela, ako nije što drugo zakonom određeno (st.1.), dok st. 2. istog čl. propisuje da kad dužnik obveze na povremena davanja za komunalne usluge u svezi s uporabom nekog posebnoga dijela nekretnine (naknade zbog trošenja električne energije, plina, toplinske energije, odvoza otpada i sl.) nije neka druga osoba, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela nekretnine duuguje te naknade dobavljačima odnosno davateljima usluga. Također, ako je dužnik obveze iz stavka 2. ovoga Zakona osoba koja posebni dio nekretnine rabi ili iskorištava na temelju najma, zakupa ili drugoga ugovora sa suvlasnikom na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela, taj suvlasnik jamči dobavljaču za ispunjenje te obveze (st.3. istog čl.)

15. Kako je predmet ovog spora upravo trošak koji je upravitelj kao pravna osoba utrošio za podmirenje cijene energenata za sve četiri zgrade (ulaza) pa i za zgradu Gradna 86B, to naravno osobe koje nisu platile troškove grijanja, trebaju platiti taj trošak koji je stvarno nastao. Međutim, zajednička pričuva s takvim troškom nije spojiva.

15.1. Trošak koji je tužitelj platio za grijanje umjesto stanara valjalo je potraživati od svakog stanara pojedinačno, u dijelu koji se odnosi na svakog pojedinog stanara, u točno određenom iznosu, za točno određeni posebni dio (stečeno bez osnove), dok dug u konkretnom slučaju nije zajednički niti se može namirivati iz sredstava zajedničke pričuve zgrade, sve u smislu odredbe čl. 84. st. 2. ZV-a.

15.1. Tužitelj tijekom postupka nije postavio tužbeni zahtjev na isplatu u odnosu na svakog suvlasnika posebno, nego je postavio tužbeni zahtjev na činjenje - davanje suglasnosti da se iz sredstava zajedničke pričuve naknadi tužiteljev dug, što nije osnovano u smislu svega naprijed navedenog.

16. Iz financijskog vještačenja Irene Franceković proizlazi da je iz nekog razloga dugovanje svakog pojedinog stanara svedeno na 0,00 kn (0,00 EUR) dok je tužitelj kroz financijske knjige zadužio zajedničku pričuvu zgrade Gradna 86 b, što je neosnovano.

16.1. Stoga je iz svih naprijed navedenih razloga tužbeni zahtjev u cijelosti valjalo odbiti te odlučiti kao u izreci presude.

17. Prigovor zastare nije osnovan, jer je tužba podnijeta 16. svibnja 2016. dok se potraživanje odnosi na razdoblje od 2013. do 2015., a kako se radi o stečenom bez osnove to je zastarni rok propisanom odredbom čl.225. u svezi odredbe čl. 1111. st.1. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05,41/08,125/11,78/15, 29/18 156/22, dalje u tekstu ZOO-a) odnosno iznosi 5 godina. Međutim iako potraživanje nije u zastari, ono nije osnovano jer je usmjereno na račun zajedničke pričuve, umjesto na svakog pojedinog dužnika, a sve kako je naprijed navedeno.

18.Obzirom na kompleksnost tužbenog zahtjeva, te činjenice da između tužitelja i stanara drugih ulaza zgrade Gradna 85 a i Gradna 85 b, te Gradna 86 a i Gradna 86 b, Samobor teče nekoliko parnica oko istog pravnog pitanja a nema pravomoćne odluke povodom tužbenog zahtjeva, to sud smatra da je oportuno i ekonomično da se nakon pravomoćnosti odluke o glavnoj stvari odluči o troškovima postupka, sve ovisno o uspjehu stranaka u sporu, te je odlučeno kao u izreci rješenja.

U Samoboru, 9. rujna 2026.

Sudac:

Mirela Crnjak



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, pismeno u 3 istovjetna primjerka, u roku od 15 dana od dana objave ove presude. Ako stranka nije pristupila na ročište za objavu presude, a uredno je obaviještena o tom ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem je ova presuda objavljena. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem je presuda objavljena, rok za žalbu od 15 dana teče od dana dostave prijepisa ove presude.

Rj

Dna Vinko Marinković, odv. uz s.p. na presudu

Davor Anić, osobno

Tatjana Llindić, odv.

Tajana Babić, odv.

Josip Lakić, osobno

Kal. 30 dana

Broj zapisa: **9-3088c-dc077**

Kontrolni broj: **067da-4fcda-a8dc5**

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 sud u Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.