



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Rijeci
Žrtava fašizma 7
51000 Rijeka

Poslovni broj GŽ-282/2026-3

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

Županijski sud u Rijeci, u vijeću sastavljenom od sudaca Duška Abramovića predsjednika vijeća, Barbare Bosner članice vijeća i sutkinje izjaviteljice i Dubravke Butković Brljačić članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja ZTB STAN d.o.o., Varaždin, Ankice Opolski 2, OIB: 06835775619, zastupanog po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Dine Galić i Janice Plantak iz Varaždina, protiv tužene Milke Čonda iz Varaždina, Trakošćanska 12, OIB: 10017285457, radi isplate, odlučujući o žalbi tuženice protiv presude Općinskog suda u Varaždinu, poslovni broj Povrv-158/2025-17 od 5. prosinca 2025., na sjednici vijeća 29. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

Odbija se kao neosnovana žalba tuženice i potvrđuje presuda Općinskog suda u Varaždinu, poslovni broj Povrv-158/2025-17 od 5. prosinca 2025. u točkama I., III. i IV. izreke.

Obrazloženje

1. Presudom suda prvog stupnja u točki I izreke djelomično je održan na snazi platni nalog iz rješenja o ovrsi javnog bilježnika Kruna Radašića iz Ludbrega broj Ovr-4357/2025 od 13. svibnja 2025. u dijelu kojim je tuženici naloženo isplatiti tužitelju iznos od 383,36 eura sa zateznim kamatama od 21. veljače 2025. do isplate. Točkom II. izreke ukinut je platni nalog iz citiranog rješenja o ovrsi u dijelu u kojem je tuženici naloženo platiti tužitelju troškove ovršnog postupka u iznosu od 150,00 eura sa zateznim kamatama. Točkom III. izreke utvrđeno je da ne postoji tražbina tuženice istaknuta radi prebijanja u iznosu od 383,36 eura. Točkom IV. izreke naloženo je tuženiku nadoknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu 538,27 eura.

1.1. Rješenjem sadržanim u istom otpravku s citiranom presudom odbačen je prigovor tuženice radi prebijanja troškova radova na njezinom balkonu na stanu u Varaždinu, Trakošćanska 12, kao nedopušten.

2. Protiv te presude u toč. I., III. i IV. izreke tuženca je podnijela žalbu ne pozivajući se određeno na žalbene razloge propisane čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25 – dalje: ZPP) s prijedlogom da se žalba uvaži.

3. Odgovor na žalbu nije podnesen.

4. Žalba nije osnovana.

5. Ispitujući po službenoj dužnosti i u okviru žalbenih navoda postojanje bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. u vezi s čl. 365. st. 2. ZPP-a, ovaj sud nije utvrdio postojanje koje od navedenih bitnih procesnih povreda.

6. Predmet spora predstavlja zahtjev tužitelja da mu tuženica, kao vlasnica stana na adresi u Varaždinu, Trakošćanska 12, na ime neplaćene zajedničke pričuve za razdoblje od studenog 2023. do siječnja 2025. isplati iznos od 383,36 eura sa zakonskom zateznom kamatom od 21. veljače 2025. do isplate.

8. Navedeni tužbeni zahtjev prvostupanjski sud ocjenjuje osnovanim, zahtjev tuženice radi prebijanja neosnovanim (jer ne postoji tražbina tuženice prema tužitelju), nakon što je utvrdio sljedeće činjenice:

- da je tuženica vlasnica stana, koji se nalazi u stambenoj zgradi u Varaždinu, Trakošćanska 12, površine od 30,85 m², a tužitelj upravitelj zgrade,

- da su suvlasnici predmetne zgrade donijeli Odluku o izvođenju radova energetske obnove zgrade te Odluku o sufinanciranju radova vlastitim sredstvima iz pričuve podizanjem kredita kod Privredne banke Zagreb d.d. u iznosu od 455.000,00 kuna s rokom povrata od 10 godina;

- da su suvlasnici predmetne zgrade, a radi osiguranja sredstava za otplatu navedenog kredita, većinom glasova donijeli odluku o povećanju zajedničke pričuve sa 4,05 kuna na 5,85 kuna po m², pri čemu iznos od 2,50 kn predstavlja pričuvu za pokriće redovnih troškova zgrade, a iznos od 3,35 kn predstavlja pričuvu za pokriće otplate navedenog kredita kojim je sufinancirana energetska obnova zgrade i

- da tuženica predmetnu pričuvu nije podmirila.

9. Slijedom tih utvrđenja, prvostupanjski sud primjenom odredbe čl. 85. i 90.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/1998, 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) zaključuje da je tuženica u obvezi podmiriti doprinos zajedničke pričuve za predmetni stan u utuženom razdoblju te je primjenom odredbe čl. 451. st. 3. ZPP- održao na snazi platni nalog sadržan u citiranom rješenju o ovrsi za iznos glavne tražbine od 383,36 eura sa zateznim kamata, dok je odluku o troškovima postupka donio primjenom odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23-dalje:Tarifa).

10. Pri naprijed navedenom, tj. kada prihvaća tužbeni zahtjev tužitelja, sud prvog stupnja ocjenjuje da tražbina tuženice istaknuta prigovorom radi prebijanja ne postoji – odnosno da ta tražbina ne postoji prema tužitelju (upravitelju zgrade) te da stoga nema pravno relevantnog utjecaja na odluku o tužbenom zahtjevu. To stoga što, čak kada bi tuženici i pripadalo pravo na povrat zajedničke (povećane) pričuve, to tada ne bi činilo tražbinu koju ona ima prema upravitelju zgrade, koji u predmetnoj parnici ne tuži i ne naplaćuje neku svoju tražbinu koju ima prema tuženoj, već bi se eventualno radilo o tražbini tužene prema ostalim suvlasnicima predmetne zgrade (zajedničarima na sredstvima zajedničke pričuve) koji u ovoj parnici nisu u procesnom položaju tužitelja, a zahtjev radi prebijanja moguće je istaknuti samo prema osobi tužitelja.

11. Iznesena činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostupanjskog suda prihvaća pravilnim i ovaj sud.

12. Pravilno je prvostupanjski sud utvrdio obvezu tuženice plaćanja zajedničke pričuve u iznosu od 383,36 eura. Prema odredbi čl. 380. ZV-a, a u vezi s čl. 90. st. 1. i st. 2. ZV-a i čl. 85. st. 2. ZV-a, zajedničku pričuvu je dužan plaćati svaki suvlasnik zgrade, budući da je riječ o zajedničkoj, nenamjenski vezanoj imovini svih suvlasnika nekretnine namijenjenoj za pokriće troškova održavanja i za poboljšanje nekretnine (zajedničkih dijelova zgrade), i to bez obzira na eventualne troškove koje suvlasnici nekretnine imaju glede vlastitog stana (posebnog dijela nekretnine). U odnosu na visinu pričuve (5,85 kn/m²), a prema kojoj je utužena tražbina obračunata za stan tužene u površini od 30,85 m², sud prvog stupnja je pravilno utvrdio da su suvlasnici predmetne zgrade u mjesecu svibnju 2018. godine donijeli zakonitu odluku o pričuvi u tom iznosu, odnosno o povećanju iznosa pričuve sa 4,05 kuna na 5,85 kuna po m². To stoga što su oni tu odluku, u skladu s naprijed citiranim zakonskim odredbama, donijeli natpolovičnom većinom svih suvlasnika prema veličini njihovih suvlasničkih dijelova, i to zajedno s Odlukom o izvođenju radova energetske obnove zgrade te odlukom o sufinanciranju (40-postotnom) navedenih radova vlastitim sredstvima iz pričuve podizanjem kredita kod Privredne banke Zagreb u iznosu od 455.000,00 kuna s rokom povrata od 10 godina.

13. S obzirom na naprijed navedeno, činjenice na koje tužena ukazuje u pretežitom dijelu svoje žalbe, a kojima dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost trošenja sredstava zajedničke pričuve od strane upravitelja zgrade te pravilnost i zakonitost trošenja novčanih sredstava namijenjenih financiranju energetske obnove zgrade, nisu relevantne za ocjenu pravilnosti primjene materijalnog prava iz naprijed citiranih zakonskih odredbi jer to nisu okolnosti koja bi je oslobađale od njene zakonske obveze plaćanja zajedničke pričuve utvrđene odlukom suvlasnika donesenom u skladu s prisilnim zakonskim odredbama.

14. Pravilna je i odluka sud prvog stupnja vezano i za prigovor tuženice radi prebijanja istaknut s osnova povrata plaćenih (povišenih) iznosa pričuve. Naime, kada bi tuženici i pripadalo navedeno pravo, tada bi ona imala novčanu tražbinu, ne prema tužitelju kao upravitelju zgrade, već bi se radilo o tražbini prema ostalim suvlasnicima zgrade kao zajedničarima na sredstvima zajedničke pričuve, a oni u predmetnoj parnici nisu u položaju tužitelja.

15. Pravilna je i odluka o troškovima cjelokupnog postupka iz točke IV. izreke presude koja se temelji na pravilnoj primjeni čl. 154. st. 1. ZPP-a, u vezi s čl. 155. ZPP-a, te relevantnim odredbama Tarife.

16. Slijedom izloženog, žalbu tuženice je trebalo odbiti kao neosnovanu i pobijanu presudu u točkama I., III. i IV. izreke potvrditi pozivom na čl. 368. st. 1. ZPP-a.

17. Presuda suda prvog stupnja u točki II. izreke i rješenje sadržano u istom otpravku s citiranom presudom kao nepobijani ostaju neizmijenjeni.

U Rijeci 29. svibnja 2026.

Predsjednik vijeća



Broj zapisa: **9-30888-c3f02**

Kontrolni broj: **07a3c-f66a8-c183c**

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, **Županijski sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.