

# OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

## DETALJAN OBRAČUN\*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>GLAVNICA</b>	s dospijećem	<b>11.06.2015</b>	<b>15.02.2021</b>				<b>1.916,04</b>		
-	teče od :	-	-	-	-	-	-	-	-
KAMATE		12.06.2015	30.06.2015	19	12.0 %		1.916,04	11,97	
KAMATE		01.07.2015	31.07.2015	31	12.0 %		1.916,04	31,50	
KAMATE		01.08.2015	31.12.2015	153	8.14 %		1.916,04	96,87	
KAMATE		01.01.2016	30.06.2016	182	8.05 %		1.916,04	173,57	
KAMATE		01.07.2016	31.12.2016	184	7.88 %		1.916,04	249,48	
KAMATE		01.01.2017	30.06.2017	181	7.68 %		1.916,04	322,45	
KAMATE		01.07.2017	31.12.2017	184	7.41 %		1.916,04	394,02	
KAMATE		01.01.2018	30.06.2018	181	7.09 %		1.916,04	461,39	
KAMATE		01.07.2018	31.12.2018	184	6.82 %		1.916,04	527,26	
KAMATE		01.01.2019	30.06.2019	181	6.54 %		1.916,04	589,40	
KAMATE		01.07.2019	31.12.2019	184	6.3 %		1.916,04	650,25	
KAMATE		01.01.2020	18.04.2020	109	6.11 %		1.916,04	685,12	
KAMATE		19.04.2020	18.10.2020	183	0.0 %		1.916,04	685,12	
KAMATE		19.10.2020	31.12.2020	74	5.89 %		1.916,04	707,93	
KAMATE		01.01.2021	15.02.2021	46	5.75 %		1.916,04	721,82	
DUGOVANJE	po stavci								2.637,86
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	<b>GLAVNICA</b>	<b>KAMATA</b>	<b>UKUPNO</b>
<b>ZAVRŠNO</b>							<b>1.916,04</b>	<b>721,82</b>	<b>2.637,86</b>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

\* obračunato na : [www.odvjetnik.me](http://www.odvjetnik.me) (<http://www.odvjetnik.me>)



25-09-2015

PRIMLJENO

REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Amruševa 2/II

71. Povrv-3429/14

## 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 Mariji Krajnović, pravnoj stvari tužitelja ZAPAD-STAN d.o.o. Zagreb, A.T.Mimare 61B, OIB: 78641299718, kojeg zastupa punomoćnik Tihana Miletić, odvjetnica u OD BarbićMiletić iz Zagreba, Crvenog križa 2, protiv tuženika VARADERO INTRUST d.o.o. iz Zagreba, Petrovaradinska 7/V, OIB: 49316973624, Ana Galoši Comisso, odvjetnica iz Zagreba, Trg N.Š. Zrinskog 17/II, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 11. rujna 2015. u prisutnosti punomoćnika obiju stranaka, s danom objave 25. rujna 2015.,

## p r e s u d i o j e

I/ Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave poslovni broj Ovrv-541/13 od 09. siječnja 2013. koje je donio javni bilježnik Stanislava Galović iz Zagreba, Miroslava Milića 4, u dijelu kojim je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 36.833,97 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku po stopi od 14% godišnje za potraživanja dospjela do 30. lipnja 2011., po stopi od 12% godišnje za potraživanja dospjela od 1. srpnja 2015. do 31. srpnja 2015., a od 1. kolovoza 2015. do isplate po stopi određenoj uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, koje teku:

- na iznos od 1.299,47 kn od 16. veljače 2011. do isplate
- na iznos od 1.299,47 kn od 16. ožujka 2011. do isplate
- na iznos od 1.299,47 kn od 16. travnja 2011. do isplate
- na iznos od 1.299,47 kn od 16. svibnja 2011. do isplate
- na iznos od 1.299,47 kn od 16. lipnja 2011. do isplate
- na iznos od 1.299,47 kn od 16. srpnja 2011. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. kolovoza 2011. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. rujna 2011. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. listopada 2011. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. studenoga 2011. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. prosinca 2011. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. siječnja 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. veljače 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. ožujka 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. travnja 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. svibnja 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. lipnja 2012. do isplate

- na iznos od 1075,45 kn od 16. srpnja 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. kolovoza 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. rujna 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. listopada 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. studenoga 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. prosinca 2012. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. siječnja 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. veljače 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. ožujka 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. travnja 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. svibnja 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. lipnja 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. srpnja 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. kolovoza 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. rujna 2013. do isplate
- na iznos od 1075,45 kn od 16. listopada 2013. do isplate

kao i u dijelu kojim je naloženo tuženiku nadoknaditi tužitelju troškove ovršnog postupka u iznosu od 2.147,93 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 09. siječnja 2014. do 31. srpnja 2015. po stopi od 15% godišnje, a od 1. kolovoza 2015. do isplate po stopi određenoj uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, sve u roku 8 (osam) dana.

II/ Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave poslovni broj Ovr-541/13 od 09. siječnja 2013. koje je donio javni bilježnik Stanislava Galović iz Zagreba, Miroslava Milića 4, u dijelu kojim je naloženo tuženiku nadoknaditi tužitelju troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.043,75 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 09. siječnja 2014. do isplate te se u tom dijelu zahtjev tužitelja za naknadu troškova ovršnog postupka odbija kao neosnovan.

III/ Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 4.468,00 kn. u roku 8 (osam) dana.

IV/ Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu parničnih troškova u iznosu od 4.468,00 kn, kao neosnovan.

#### Obrazloženje

Postupak u ovoj pravnoj stvari započeo je dana 30. prosinca 2013. godine podnošenjem prijedloga za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave kartice prostora, tužitelja (tada ovrhovoditelja) javnom bilježniku Stanislavi Galović iz Zagreba koji je dana 09. siječnja 2014. godine donio rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-541/13 kojim je naložio tuženiku (tada ovršeniku) da tužitelju namiri tražbinu u iznosu od 36.833,97 kn te da mu naknadi troškove ovršnog postupka u iznosu od 3.191,68 kn, sve s pripadajućim kamatama.

Protiv uvodno citiranog rješenja o ovrsi tuženik je pravovremeno podnio prigovor kojim je u cijelosti osporio utuženo potraživanje. Istaknuo je prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja navodeći da upravitelj ne može utužiti pričuvu u svoje ime i za svoj račun sve sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, jer je upravitelj zgrade ovlašten i dužan obavljati poslove upravljanja u ime i za račun suvlasnika,

ni je Ugovorom o upravljanju ovlašten u svoje ime i svoj račun naplaćivati sredstva zajedničke pričuve, koja je prema čl. 90. istog Zakona zajednička pričuva definirana kao namjenski vezana zajednička imovina isključivo onih koji su suvlasnici nekretnine.

Ističe također prigovor promašene pasivne legitimacije za dio utuženog potraživanja i to za 2011. i 2012. godinu u kojem razdoblju tuženik nije bio vlasnik predmetnog prostora, jer je vlasnik prostora bio CT –Invest d.o.o., iz čega proizlazi da je tužitelj retroaktivno lažirao i krivotvorio knjigovodstvenu dokumentaciju, kako bi priklaio daje tuženik dužan platiti navedeni iznos umjesto CT-Investa d.o.o..

Prigovara i visini utuženog potraživanja jer je pogrešno obračunata površine prostora, budući površina prostora tuženika iznosi 154,86, a tužitelj obračunava 156,66 m<sup>2</sup>.

Spori valjanost međuvlasničkog ugovora i Ugovora o upravljanju jer za valjanost Ugovora treba biti preko 50% natpolovične većine potpisa suvlasnika, te smatra da tužitelj nije izabran natpolovičnom većinom svih suvlasnika.

Također ukazuje na protupravnost postupanja tužitelja na način da prekomjerno zaračunava iznos pričuve, koji bi trebao biti niži obzirom da su na krovu zgrade postavljene svjetleće reklame za koje imatelj reklama plaća naknadu, te također ističe da se u sklopu pričuve nalaze troškovi režija, čišćenja i zaštitarske službe koji podliježu plaćanju PDV-a koji se ne smije obračunavati na pričuvu, a kako je tuženik u sustavu PDV-a prema računima imao bi pravo na odbitak istog, a što mu je onemogućeno jer na računima za pričuvu je navedeno kako PDV nije obračunat, jer zajednička pričuva ne podliježe obvezi obračunavanja PDV-a.

Prigovara i visini troškova ovršnog postupka.

Obzirom da je tuženik u prigovoru protiv rješenja o ovrsi u cijelosti osporio utuženu tražbinu, Općinski sud u Koprivnici je rješenjem pod brojem Povrv-698/14 od 17. lipnja 2014. rješenje o ovrsi javnog bilježnika stavio izvan snage u dijelu u kojem je određena ovrha te je u tom dijelu ukinuo sve provedene radnje, dok je postupak, u dijelu u kojem je naloženo plaćanje, nakon pravomoćnosti navedenog rješenja, nastavljen kao povodom prigovora protiv platnog naloga pred ovim sudom kao stvarno i mjesno nadležnim.

U postupku nastavljenom po pravilima parničnog postupka tužitelj jena ročištu dana 06. svibnja 2015. godine osporio prigovor nedostatka aktivne legitimacije, te se pozvao na odluke Ustavnog suda, koje je dostavio u spis, a što se tiče prigovora promašene pasivne legitimacije dostavio je izvadak iz zemljišnih knjiga kojim dokazuje daje tuženik od 2010. godine upisan kao suvlasnik predmetnog prostora u omjeru 5654/10000 dijela, a drugi suvlasnik CT-Invest u omjeru 4346/10000 dijela, da je površina poslovnog prostora 277,27 m<sup>2</sup>, a kako je tuženik suvlasnik u navedenom suvlasničkom dijelu to je površina poslovnog prostora obračunata u iznosu od 156,66 m<sup>2</sup>. U odnosu na osporavanje međuvlasničkog ugovora u spis je predao međuvlasnički ugovor kao i Ugovor o upravljanju kojim dokazuje da je međuvlasnički ugovor sklopljen većinom suvlasnika odnosno više od 50%, pa stoga smatra u potpunosti neosnovanim prigovore tuženika.

U podnesku koji je tuženik predao na ročištu dana 06. svibnja 2015. godine uglavnom ponavlja navode i osporavanja iznesena u prigovore, a podneskom od 14. svibnja 2015. godine očitovao se na dokumentaciju tužitelja koju je zaprimio na ročištu dana 06. svibnja 2015. godine, te u istom očitovanju uglavnom ponovno ponavlja svoje navode iz prigovora i već ranije dostavljenog podneska.

Na ročištu dana 17. lipnja 2015. godine, tužitelj se očitovao na sve prigovore tuženika i iste osporio, kako u pogledu aktivne legitimacije, prigovora promašene pasivne legitimacije, tako i u pogledu navoda prigovora da međuvlasnički ugovor nije potpisala većina suvlasnika, te je pozivajući se na ZK izvadak ustvrdio da je tuženik u razdoblju 2011.-2012. bio uknjižen kao vlasnik posebnog dijela predmetne nekretnine i to još od 10. rujna 2010. godine.

U podnesku od 16. srpnja 2015. godine i dalje u postupku tuženik ustraje na svim prigovorima iznesenim tijekom postupka, a posebno kod prigovora promašene aktivne legitimacije.

Tijekom postupka, sud je izvršio uvid u karticu prostora(list 3 spisa), Ugovor o upravljanju poslovnom zgradom broj 11/2008 (list 5-6 spisa), Odluke ustavnog suda (list 2743 spisa), Prikaz zk izvotka ( list 44-52 spisa), Međuvlasnički ugovor ( list 53-63 spisa)

Temeljem ocjene provedenih dokaza i to svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, sukladno čl. 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, 123/08, 57/11, 25/13, 28/13, 89/14 - odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, dalje u tekstu: ZPP te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sud je došao do uvjerenja da je tužbeni zahtjev osnovan, osim u dijelu ovršnog troška .

Naime, predmet ovog spora je zahtjev tužitelja za isplatu iznosa od 36.833,97 kn s osnova zajedničke pričuve, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeća svakog pojedinačnog iznosa pa do isplate.

Među strankama je sporan aktivna legitimacija tužitelja, pasivna legitimacija tuženika, valjanost međuvlasničkog ugovora a shodno tome i Ugovora o upravljanju, te visina tražbine.

Prema odredbi čl. 219 ZPP svaka stranka je dužna iznijeti činjenice i priložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika. U smislu citirane odredbe svaka je stranka dužna dokazati istinitost svojih tvrdnji pa ukoliko u tome ne uspije, njezin zahtjev za pružanje pravne zaštite valja odbiti. Pravila o teretu dokazivanja su u osnovi pravila materijalnog prava koja su mjerodavna za ocjenu osnovanosti istaknutog tužbenog zahtjeva. Dužnost je stranaka da u parnici iznesu činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i da predlože dokaze kojima se te činjenice mogu utvrditi. Predlaganjem efikasnih dokaza stranka ostvaruje povoljne izgleda za svoj uspjeh u parnici. Kad sud ne uspije formirati određeno uvjerenje, nužno je primijeniti pravila o teretu dokazivanja iz čl. 221a ZPP koja obvezuju sud da uzme za nedokazanu onu tvrdnju za čiju istinitost stranka, koja se na određenu činjenicu poziva u svoju korist, nije bila u stanju pružiti sudu dovoljno adekvatnih dokaznih sredstava.

Uvidom u prijedlog za ovrhu sud je utvrdio da je ovrhovoditelj, sada tužitelj ZAPAD STAN s.o.o. Zagreb u svojstvu upravitelja zgrade suvlasnika Stambene zgrade u Zagrebu Petrovaradinska 7, podnio prijedlog za ovrhu protiv tuženika, a radi naplate zajedničke pričuve za razdoblje do veljače 2011. do listopada 2013. godine u iznosu od 36.833,97 kn.

Uvidom u Međuvlasnički Ugovor (list 53-68 spisa) sud je utvrdio da je isti sklopljen dana 02. svibnja 2008. godine temeljem čl. 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kojim Ugovorom su suvlasnici zgrade u Zagrebu Petrovardinska 1 i 7 uredili međusobne odnose u svezi sa upravljanjem i korištenjem zgrade i izvršavanjem prava i obveza koji u svezi s tim nastaju.

Sukladno čl. 5.tog Ugovora suvlasnici su upravljanje zgradom povjerali od 01. svibnja 2008. godine poduzeću ZAPAD-STAN d.o.o.. Člankom 13-19 Ugovora suvlasnici su uredili svoje odnose koji se tiču sredstava zajedničke pričuve, s tim da su utvrdili da najmanja sredstva koje je dužan uplaćivati svaki suvlasnik iznose najmanje 0,54% njegovog posebnog dijela godišnje, a kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređenja u zgradi razdioba troškova obavlja se prema čl. 10 Ugovora s tim da koeficijent za poslovni prostor iznosi 1,25.

Uvidom Potpisne liste (list 59-53 spisa) koja je sastavni dio međuvlasničkog ugovora, sud je utvrdio da je ukupna površina posebnih dijelova na broju 1 i 7 Petrovaradinske ulice u Zagrebu iznosi 6.959,67 m<sup>2</sup>, a uvidom u potpise suvlasnika sud je utvrdio da je međuvlasnički ugovor potpisalo 62,18 % suvlasnika, dakle neosnovan je prigovor tuženika da bi Međuvlasnički ugovor bio nevaljan jer svoju suglasnost nije dalo 50% suvlasnika.

Kako je dakle sud utvrdio da je Međuvlasnički ugovor valjan, te da je posljedično tome valjan i Ugovor upravljanju poslovnom zgradom broj 11/2008, sklopljen između suvlasnika zgrade u Zagrebu Petrovaradinska 1 i 7.

Uvidom u Ugovor o upravljanju stambenom zgradom broj 11/2008 ( list 5-6 spisa) sklopljenog između tužitelja kao upravitelja i suvlasnika posebnih dijelova poslovne zgrade u Zagrebu, Petrovaradinska 1 i 7, dana 02. svibnja 2008. godine sud je utvrdio da je čl. 2 st.1. t. 4. navedenog ugovora upravitelj ovlašten u ime i za račun suvlasnika organizirati naplatu sredstava pričuve uključujući i prinudnu naplatu, te je st.1. t.10. ovlašten zastupati suvlasnike pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizlaze iz upravljanja što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka, a iz čl.10. Ugovora proizlazi da su se suvlasnici obvezali za pokriće troškova upravitelju plaćati doprinos u zajedničku pričuvu, te su ovlastili upravitelja da utvrdi visinu mjesečne pričuve za svakog suvlasnika i istu naplati, a Upravitelj će visinu pričuve za svakog pojedinog suvlasnika utvrditi na način da iznos pričuve po m<sup>2</sup>/mj. određen godišnjim programom pomnoži sa površinom svakog posebnog dijela i sa koeficijentom 1,25 za poslovni prostor, a za ostale prostore koeficijentom određenim međuvlasničkim ugovorom, a suvlasnici su dužni plaćati pričuvu do 15. u mjesecu za protekli mjesec, a u slučaju zakašnjenja obvezni su plaćati i zakonske zatezne kamate

Što se tiče osporavanja aktivne legitimacije tužitelja, iz razloga jer prema tuženiku upravitelj zgrade ne može utužiti pričuvu u svoje ime iza svoj račun, jer su za to legitimirani jedino suvlasnici koji mogu biti zastupani po upravitelju, ovaj sud prigovor smatra neosnovanim.

Naime prema odredbi čl. 90. 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 dalje ZV ), zajednička pričuva je zajednička, namjenski vezana imovina svih suvlasnika nekretnine, koja je namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšanja nekretnine, kao i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. Zajedničkom pričuvom upravljaju suvlasnici, odnosno upravitelj zgrade kojeg suvlasnici imenuju međusuvlasničkim Ugovorom, kao imovinom odvojenom od imovine suvlasnika.

Sukladno odredbi čl. 378. st.5. ZV, upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima osim ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije određeno.

Stoga sud zaključuje da je upravitelj zgrade koji je imenovan međuvlasničkim ugovorom i koji je sa suvlasnicimasklopio Ugovor o upravljanju poslovnom zgradom ovlašten ex lege pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika radi naplate dugovanja zajedničke pričuve, a tužbu je u ovoj pravnoj stvari podnio tužitelj u svojstvu Upravitelja suvlasnika stambene zgrade, stoga se prigovor promašene aktivne legitimacije ukazuje neosnovanim, te se u tom smislu ukazuje na stajališta izražena u odlukama Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III-3671/2003, U-III-752/2007, a kojeg pravnog stajalište su se sukladno čl. 31. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu RH svi dužni pridržavati.

Nadalje neosnovanim se ukazuje i prigovor tuženika kojim osporava svoju pasivnu legitimaciju i to za dio utuženog potraživanja za 2011 i 2012. godine, ističući da nije bio vlasnik predmetnog prostora.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige ( list 44-52 spisa) sud je utvrdio da je tuženik bio uknjižen kao vlasnik poslovnog prostora na adresi Petrovaradinska 7 u Zagrebu od 10. rujna 2010. godine i to u 5654/10000 dijela, stoga je neosnovan njegov prigovor da bi mu u odnosu na suvlasnički udio trebalo obračunavati pričuvu na 154,86 m<sup>2</sup>.

Što se tuče prigovora tuženika o protupravnosti u postupanju tužitelja na način da prekomjerno izračunava iznos pričuve pozivajući se na to da na krovu postoje svjetleće reklame, za koje imatelji plaćaju naknadu, a koja bi trebala biti na računu pričuve, a ne na računu Elusar d.o.o., kao i njegovih prigovora u pogledu obračuna i plaćanja PDV-a, sud zaključuje da je isticanje navedenih prigovora irelevantno u ovom sporu, budući su način obračuna i visina obračuna pričuve kao i način plaćanja regulirani međuvlasničkim ugovorom i Ugovorom o upravljanju, a za koje ugovore je sud utvrdio da su valjani, pa iako na sklapanje istih tuženik nije dao svoj pristanak, predmetni ugovori obvezuju sve suvlasnike zgrade na adresi Petrovaradinska 1 i 7 u Zagrebu, pa tako i tuženika, koji je dužan pričuvu plaćati u iznosu i na način utvrđen tim ugovorima.

Ovdje valja napomenuti da je tuženik osporio visinu tužbenog zahtjeva ali iz razloga pogrešnog obračuna površine prostora, no kako je sud utvrdio da je tužitelj pravilno obračunao površinu poslovnog prostora, to se tuženikov prigovor i u tom dijelu ukazuje neosnovanim, a visinu tužbenog zahtjeva sud je utvrdio uvidom u karticu prostora koja se sukladno odredbi čl. 28 Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05 i 67/08 – dalje: OZ) smatra vjerodostojnom ispravama i čiju vjerodostojnost tuženik ničim nije osporio.

Odluka o zakonskim zateznim kamatama temelji se na odredbi čl. 29 st. 1, u svezi čl. 183 st. 1 ZOO, dok je visina stope zatezne kamate određena sukladno čl. 29 st. 2 ZOO.

Slijedom svega navedenog, odlučeno je temeljem odredbe čl. 451 st. 3 ZPP kao pod stavkom I izreke ove presude.

Odluka o troškovima ovršnog i parničnog postupka temelji se na odredbama čl. 154 st. 1 i čl. 155 ZPP. Tuženik je u cijelosti izgubio spor i stoga mu ne pripada pravo na naknadu troškova postupka, već je on iste dužan nadoknaditi tužitelju.

Tužitelju su priznati troškovi javnobilježničke nagrade u iznosu od 718,34 uvećano za PDV u iznosu od 179,34 kn po stopi od 25%, odnosno 897,93 kn (čl. 6 Pravilnika o nagradama i naknadi troškova javnih bilježnika u ovršnom postupku, "Narodne novine" broj 8/11), kao i trošak sastava prijedloga za ovrhu u iznosu od 1.000,00 kn što uvećano za PDV postopi od 25% odnosno 250,00 kn iznosi 1.250,00 kn .

Dakle ukupno priznati ovršni trošak tužitelja iznosi 2.147,93kn

Nisu mu priznati troškovi pribave klauzule pravomoćnosti i ovršnosti u iznosu od 312,50 kn s uključenim PDV-om, trošak za sastav prijedloga za provedbu ovrhe daljnjim sudionicima u postupku ovrhe u iznosu od 625,00 kn s uračunatim PDV-om, te trošak klauzule pravomoćnosti i ovršnosti u iznosu od 37,50 kn s uračunatim PDV-om iz razloga jer je tuženik izjavio prigovor na rješenje o ovrsi, pa navedeni trošak tužitelju nije nastao. Također mu nije priznat zatraženi trošak dostave u iznosu od 37,50 kn s uračunatim PDV-om i materijalni trošak u iznosu od 31,25 kn iz razloga što tužitelj nije dokazao da mu je taj trošak u zatraženom iznosu i nastao.

Dakle ukupno nepriznati ovršni trošak tužitelja iznosi 1.043,75 kn.

Odluka o zakonskim zateznim kamatama tekućim na dosuđene troškove ovršnog postupka temelji se na odredbama čl. 27 st. 3 OZ i čl. 29 st. 2 ZOO.

Obzirom na navedeno, riješeno je primjenom čl. 451 st. 3 ZPP kao pod stavkom I i II izreke presude.

Od parničnih su troškova tužitelju priznati troškovi pristupa na ročišta dana 06. svibnja 2015., 17. lipnja 2015. i 11. rujna 2015. godine, svako u iznosu od po 1.000,00 kn prema Tbr. 9 toč. 1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 142/12 i 104/14 – dalje: Tarife što uvećano za PDV prema Tbr. 42 Tarife iznosi 3.750,00 kn, i troškovi sudske pristojbe na presudu u zatraženom iznosu od 718,00 kn prema Tbr. 2 st. 1 Tarife sudskih pristojbi iz Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" broj 26/03-pročišćeni tekst, 125/11, 112/12 i 157/13), ukupno iznosi 4.468,00 kn.

Prema stavu ovog suda, zatraženi troškovi pristupa ročištu za objavu presude u iznosu od 625,00 kn, nisu potrebni za vođenje spora u smislu čl. 155 ZPP obzirom na odredba čl. 335 ZPP prema kojoj se presuda onog dana kad je objavljena za stranku koja je uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, a na isto nije pristupila, ističe na e-oglasnoj ploči suda, stoga je imajući i vidu izloženo, riješeno je kao pod stavkom III i IV izreke presude.

U Zagrebu, 25. rujna 2015.

SUDAC  
Marija Krajnović

#### POUKA O REDOVITOM PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 8 (osam) dana od dana primitka pisanog otppravka 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 50.000,00 kn) 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.

DNA:

Tužitelju po pun. uz sudsku pristojbu 718,00 kn

Tuženiku po pun.

Kal 30 dana

# OBRAČUN ZATEZNIH KAMATA

## DETALJAN OBRAČUN\*

Stavka	Napomena	Od	Do	Dana	Stopa	Uplate	Glavnica	Kamata	Ukupno
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>GLAVNICA</b>	s dospijećem	<b>09.01.2014</b>	15.02.2021				<b>2.147,93</b>		
-	teče od :	-	-	-	-	-	-	-	-
KAMATE		10.01.2014	30.06.2014	172	12.0 %		2.147,93	121,46	
KAMATE		01.07.2014	31.12.2014	184	12.0 %		2.147,93	251,40	
KAMATE		01.01.2015	30.06.2015	181	12.0 %		2.147,93	379,21	
KAMATE		01.07.2015	31.07.2015	31	12.0 %		2.147,93	401,10	
KAMATE		01.08.2015	31.12.2015	153	8.14 %		2.147,93	474,39	
KAMATE		01.01.2016	30.06.2016	182	8.05 %		2.147,93	560,38	
KAMATE		01.07.2016	31.12.2016	184	7.88 %		2.147,93	645,47	
KAMATE		01.01.2017	30.06.2017	181	7.68 %		2.147,93	727,27	
KAMATE		01.07.2017	31.12.2017	184	7.41 %		2.147,93	807,50	
KAMATE		01.01.2018	30.06.2018	181	7.09 %		2.147,93	883,02	
KAMATE		01.07.2018	31.12.2018	184	6.82 %		2.147,93	956,87	
KAMATE		01.01.2019	30.06.2019	181	6.54 %		2.147,93	1.026,53	
KAMATE		01.07.2019	31.12.2019	184	6.3 %		2.147,93	1.094,74	
KAMATE		01.01.2020	18.04.2020	109	6.11 %		2.147,93	1.133,83	
KAMATE		19.04.2020	18.10.2020	183	0.0 %		2.147,93	1.133,83	
KAMATE		19.10.2020	31.12.2020	74	5.89 %		2.147,93	1.159,41	
KAMATE		01.01.2021	15.02.2021	46	5.75 %		2.147,93	1.174,97	
DUGOVANJE	po stavci								3.322,90
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	<b>GLAVNICA</b>	<b>KAMATA</b>	<b>UKUPNO</b>
<b>ZAVRŠNO</b>							<b>2.147,93</b>	<b>1.174,97</b>	<b><u>3.322,90</u></b>
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

\* obračunato na : [www.odvjetnik.me](http://www.odvjetnik.me) (<http://www.odvjetnik.me>)



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
**PRIMLJENO**  
08-01-2019  
poštom — neposredno  
u..... prij. .... priloga  
pristoiba .....

**BZ** BARBIĆ MILETIĆ  
ODVJETNIČKO DRUŠTVO ZA V. HRV.

16-01-2019

Poslovni broj: 53 Pž-8484/2015-3

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, sudac Ružica Omazić, u pravnoj stvari tužitelja ZAPAD-STAN d.o.o. OIB 78641299718, Zagreb, A.T. Mimare 61b, u svojstvu upravitelja stambene zgrade Petrovaradinska 1 i 7, Zagreb, kojeg zastupa punomoćnica Tihana Miletić, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Barbić Miletić u Zagrebu, Crvenog križa 2, protiv tuženika VARADERO INTRUST d.o.o. OIB 49316973624, Zagreb, Petrovaradinska 7/V, kojeg zastupa punomoćnica Ana Galoši Comisso, odvjetnica u Zagrebu, Trg N.Š. Zrinskog 17/II, radi isplate iznosa od 36.833,97 kn, odlučujući o tuženikovoju žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Povrv-3429/2014 od 25. rujna 2015., 10. prosinca 2018.

presudio je

Odbija se tuženikova žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Povrv-3429/2014 od 25. rujna 2015. u točkama I. i III. njene izreke.

Obrazloženje

Pobijanom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni Povrv-3429/2014 od 25. rujna 2015. održan je na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Stanislave Galović u Zagrebu, Miroslava Milića 4, u dijelu kojim je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 36.833,97 kn sa zakonskim zateznim kamatama od dospijeca više pojedinačno određenih iznosa do isplate po stopi propisanoj za ostale odnose i nadoknaditi tužitelju troškove ovršnog postupka u iznosu od 2.147,93 kn sa zakonskim zateznim kamatama od 9. siječnja 2014. do isplate po stopi koja je propisana za odnose iz trgovačkih ugovora (točka I. izreke), ukinut je navedeni platni nalog u dijelu kojim je naloženo tuženiku nadoknaditi tužitelju troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.043,75 kn s pripadajućim zateznim kamatama od 9. siječnja 2014. do isplate i u tom dijelu je zahtjev tužitelja za naknadu troškova ovršnog postupka odbijen kao neosnovan (točka II. izreke), naloženo je tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 4.468,00 kn (točka III. izreke), te je odbijen zahtjev tužitelja za naknadu parničnih troškova u iznosu od 4.468,00 kn kao neosnovan (točka IV. izreke).

Tuženik je protiv točaka I. i III. izreke navedene presude, u dijelu u kojem nije uspio u sporu, podnio pravovremenu žalbu zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešne primjene materijalnog prava te pobija odluku o troškovima postupka. U žalbi navodi da presuda nema razloge o odlučnim činjenicama, te da je sud nabrojio izvedene dokaze, ali je izostala ocjena dokaza pa je na utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo. Ponavlja navode koje je iznosio tijekom prvostupanjskog postupka i tvrdi da je pogrešan zaključak prvostupanjskog suda u odnosu na tuženikove prigovore aktivne i pasivne legitimacije, te u odnosu na osporavanje valjanosti Međuvlasničkog ugovora i Ugovora o upravljanju pa time i vjerodostojnost isprave na temelju koje je doneseno rješenje o ovrsi. Odluku o parničnim troškovima osporava navodeći da troškove za pristup na ročište koje je odgođeno krivnjom tužitelja ne može snositi tuženik. Predlaže da ovaj žalbeni sud preinači pobijanu presudu i naloži tužitelju da nadoknadi troškove tuženiku uključujući i troškove žalbenog postupka ili da je ukine i vrati predmet prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Žalba nije osnovana.

Ispitavši presudu u pobijanom dijelu na temelju odredbe članka 365. stavka 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst i 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a) i vodeći računa o razlozima zbog kojih se može pobijati presuda donesena u sporovima male vrijednosti (članak 467. stavci 1. i 2. ZPP-a), ovaj žalbeni sud je utvrdio da je pravilna i zakonita.

U prvostupanjskom postupku i pri donošenju pobijane presude nisu počinjene bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, pa ni ona iz odredbe članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a na koju upire tuženik. Izreka presude je jasna i razumljiva, u presudi su navedeni razlozi o odlučnim činjenicama koji su u skladu s izrekom presude i sadržajem isprava u spisu.

U predmetnoj stvari riječ je o sporu male vrijednosti (članak 502. stavak 1. ZPP-a) pa se odluka kojom se takav postupak završava prema odredbi članka 467. stavka 1. ZPP-a može pobijati samo zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 1., 2., 4., 5., 6., 8., 9., 10. i 11. ZPP-a i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Predmetnu presudu nije moguće pobijati zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Stoga drugostupanjski sud ispitujući pravilnost i zakonitost presude donesene u sporu male vrijednosti polazi od činjenica koje je utvrdio prvostupanjski sud ne upuštajući se u ispitivanje jesu li one pravilno i potpuno utvrđene, a na što sadržajem žalbenih navoda upućuje žalitelj, iako se izričito ne poziva na taj žalbeni razlog.

Predmet spora je zahtjev tužitelja, kao upravitelja poslovne zgrade u Zagrebu, Petrovaradinska 1 i 7, da mu tuženik kao suvlasnik djela nekretnine plati na ime mjesečnih novčanih doprinosa za zajedničku pričuvu od veljače 2011. do listopada 2013. ukupni iznos od 36.833,97 kn.

Suprotno žalbenim navodima, tužitelj je aktivno legitimiran, ima stranačku sposobnost i može biti stranka u postupku, a što je detaljno i pravilno obrazložio prvostupanjski sud, pravilno se pozivajući na odredbu članka 378. stavka 5. 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, 38/09 i 153/09) kojom je propisano da upravitelj zastupa suvlasnike u vezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelom, osim ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije određeno. Legitimacija upravitelja za vođenje ove parnice proizlazi iz Ugovora o upravljanju poslovnom zgradom u Zagrebu, Petrovaradinska 1 i 7, koji je 2. svibnja 2008. sklopljen između suvlasnika i tužitelja na temelju Međuvlasničkog ugovora od 2. svibnja 2008. Prema tome, upravitelj zgrade koji je imenovan ugovorom o upravljanju poslovnom zgradom, ovlašten je ex lege pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika zgrade radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju.

Neosnovano je tuženikovo osporavanje da Međuvlasnički ugovor nije valjan jer da taj ugovor nije potpisala propisana potrebna većina suvlasnika. Naime, tužitelj je dostavio u spis Međuvlasnički ugovor s priloženim potpisnim listama, te je na ročištu održanom 17. lipnja 2015. (list 72. do 73. spisa) obrazložio i pojasnio sadržaj priloženih popisnih listova iz kojih proizlazi da je ugovor potpisala zakonom propisana potrebna većina, a nakon čega tuženik nije osporavao niti iznesene navode niti sadržaj priloženih isprava.

Prema tome, budući da ukupna površina posebnih dijelova poslovne zgrade iznosi 6.959,67 m<sup>2</sup>, pa uzimajući u obzir navode žalitelja da su Međuvlasnički ugovor potpisali suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine 4.122,77 m<sup>2</sup>, evidentno je da je ugovor potpisalo 59,23% suvlasnika, a što je zakonom propisana potrebna većina.

Neosnovano je i osporavanje pasivne legitimacije tuženika, jer iz izvoda iz zemljišnih knjiga proizlazi da je tuženik suvlasnik poslovnog dijela nekretnine od 10. rujna 2010., a tuženik nije dokazao da je došlo do promjene vlasništva nakon toga, a što je bio dužan prema pravilu o teretu dokazivanja (članak 219. stavak 1. ZPP-a).

Dakle, zaključak prvostupanjskog suda da je tužbeni zahtjev osnovan je pravilan, detaljno je i razumljivo obrazložen, pa ga prihvaća i ovaj drugostupanjski sud jer pravilnost i zakonitost tog zaključka, niti žalbenim navodima nisu dovedeni u sumnju, budući da su žalbeni navodi neosnovani.

Odluka o naknadi parničnih troškova je pravilna kako po osnovi, tako i po visini, jer je donesena pravilnom primjenom članka 155. ZPP-a i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 142/12) i Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj: 74/95, 57/96, 137/02, 26/03-pročišćeni tekst i 142/12). Suprotno navodima žalitelja, pravilno je priznat tužitelju i trošak ročišta koje je odgođeno radi očitovanja tuženika na iznesene navode tužitelja. Naime, točno je da se tužitelj na tvrdnje tuženika nije pisano očitovao u roku koji mu je odredio sud nego tek na ročištu. Međutim, budući da tužitelj nije iznosio nove činjenice, nego je samo pojasnio sadržaj priloženih isprava, tuženik je na tom ročištu mogao dati svoje očitovanje. Pritom valja istaknuti da je u podnesku, kojim se nakon odgođenog ročišta očitovao na tvrdnje tužitelja, samo ponovio navode iznesene tijekom postupka.

Zbog navedenog je valjalo na temelju odredbe članka 368. stavka 1. ZPP-a odbiti tuženikovu žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu u pobijanom dijelu.

Zagreb, 10. prosinca 2018.



Sudac  
Ružica Omazić, v. r.

Za točnost otpavka – ovlašteni službenik  
Brankica Curman

*U. B. Omazić*