



odvjetnički ured
Zrinka Prlić

www.odvjetnicazrinkaprljic.hr

Odvjetnici:
Zrinka Prlić
Karolina Gajski
Tea Čorluka
Albina Bradarić
Lorena Tavčar
Odvjetnički vježbenici:
Lana Tomić
Katarina Topić

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

POSLOVNI BROJ:

TUŽITELJICA: **MIRJANA BROZOVIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 01117873716, zastupana po Zrinki Prlić, odvjetnici u Zagrebu, Kaptol 21, OIB: 25703152822

TUŽENICI:

- 1. ALAN HORVAT** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 43858171515
- 2. IVO ŠODAN** iz Brela, Biskupa Biankovića 3, OIB: 41883339583
- 3. DRAŽENKA ŠODAN** iz Brela, Biskupa Biankovića 3, OIB: 55842094779
- 4. BOŽIDAR RUSAN** iz Zagreba, Topolnica 1, OIB: 97214958297
- 5. DARKO MARŽIĆ** iz Zagreba, Zelenjak 21, OIB: 93832061743
- 6. NIVES ŠTAJNER-ČIZMAR** iz Zagreba, Ulica Milovana Gavazzija 9, OIB: 68997835639
- 7. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**
- 8. FRANE-GORAN ČARIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 89585659832
- 9. MARA ČARIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 89330005289
- 10. DARKO TILINOVIĆ** iz Zagreba, Masarykova ulica 25/1, OIB: 26104893490
- 11. DAJANA FURGALA** iz Zagreba, Ulica Ivana Dežmana 7, OIB: 92229297712
- 12. SVETLANA TARASOVA** iz Francuske, Saint-Cloud, Avenue des Vignes 16, OIB: 72419674148
- 13. HELENA BUDIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 34185407303
- 14. TANJA TOPALLOVIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 56223040078
- 15. GREGOR MIHALJEVIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 71538141063
- 16. VIŠNJA OŽANIĆ** iz Zagreba, Boškovićeve ulica 18, OIB: 01380262428

RADI: **utvrđenja**

VPS: 1.330,00 EUR





TUŽBA

Obavještava se naslovni sud da je tužiteljica opunomoćila za zastupanje u predmetnom postupku Zrinku Prlić, odvjetnicu u Zagrebu, Kaptol 21 te se predlaže sva daljnja pismena dostavljati na adresu iskazanog punomoćnika.

Dokaz: Punomoć za zastupanje, u prilogu

Predlaže se naslovnom sudu da, u odnosu na tuženicu Svetlanu Tarasovu iz Francuske, Saint-Cloud, Avenue des Vignes 16, OIB: 72419674148, ukoliko ista ne opunomoci odvjetnika iz Republike Hrvatske, donese rješenje kojim će imenovati zastupnika za primanje pismena, budući da se tuženica nalazi u inozemstvu.

Ad 1.

Prije svega, tužiteljica ističe kako se, sukladno odredbi članka 186 a. Zakona o parničnom postupku, obratila Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu sa zahtjevom za mirno rješenje spora dana 06. kolovoza 2025., a koje je spomenuto tijelo zaprimilo dana 07. kolovoza 2025. te se na isto očitovalo dana 05. studenog 2025.

Dokaz: Zahtjev za mirno rješenje spora od dana 06. kolovoza 2025. s povratnicom, u prilogu

Očitovanje na zahtjev za mirno rješenje spora od dana 05. studenog 2025., u prilogu

Ad 2.

Parnične stranke su suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18, koja je u zemljišnim knjigama upisana kao zk.č.br. 7377, broj D.L. 25, BOŠKOVIĆEVA ULICA - PALMOTIĆEVA ULICA površine 453 m², DVORIŠTE površine 71 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Boškovićeve ulica 18 površine 382 m², ukupne površine 453 m² koja je upisana u zk.ul.br. 11640 k.o. Centar Novi kod Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Dokaz: ZK izvadak, u prilogu





Naime, dana 12. lipnja 2025. godine između suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18, sklopljen je Aneks Međuvlasničkog ugovora suvlasnika navedene stambene zgrade, Klasa: 363-05/98-03/1850, Ur. broj: 251-319-01/01-25-8. Navedenim Aneksom izmijenjen je članak 7. stavak 1. Međuvlasničkog ugovora od 27. studenoga 2001. godine, kao i I., II. i III. aneks Međuvlasničkog ugovora, na način da je za predstavnika suvlasnika izabran Gregor Mihaljević, dok je za zamjenika predstavnika suvlasnika izabran Dean Čizmar.

IV. Aneks Međuvlasničkog ugovora suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18, sastavljen je dana 12. lipnja 2025. godine. Istim je navedeno da predmetni Aneks stupa na snagu kada ga potpišu suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od 50 % ukupne vrijednosti nekretnine.

Predmetni Aneks dostavljen je tužiteljici uz obavijest od dana 23. lipnja 2025. godine, kojom su suvlasnici obaviješteni da će se, temeljem usvojenog godišnjeg programa upravljanja, počevši od 1. srpnja 2025. godine, zajednička pričuva obračunavati u iznosu od 1,00 EUR po m².

Uz navedenu obavijest dostavljeni su Godišnji program upravljanja za razdoblje 2025.–2026., od dana 21. listopada 2024. godine, potpisan od strane Gregora Mihaljevića, Aneks Međuvlasničkog ugovora od 12. lipnja 2025. godine, kojim je Gregor Mihaljević imenovan predstavnikom suvlasnika, a Dean Čizmar njegovim zamjenikom, kao i odluka suvlasnika kojom se potvrđuje imenovanje predstavnika te prihvaćanje Aneksa Međuvlasničkog ugovora.

Dokaz: Godišnji program upravljanja za razdoblje 2025.–2026., od dana 21. listopada 2024., u prilogu

Aneks Međuvlasničkog ugovora od 12. lipnja 2025., u prilogu

Odluka suvlasnika, u prilogu

Međutim, ističe se da niti jedna od navedenih odluka nije donesena sukladno zakonom propisanoj proceduri.

Članak 40. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima navodi:

„O poslovima koji se tiču samo redovitoga upravljanja stvarju odlučuju suvlasnici većinom glasova.“





Godišnji program upravljanja potpisao je Gregor Mihaljević dana 21. listopada 2024. godine, i to kao navodni ovlašteni predstavnik suvlasnika, iako u datom trenutku nije imao pravovaljani legitimitet predstavnika suvlasnika, budući da odluka o njegovu imenovanju nije bila donesena, niti potvrđena potrebnom zakonskom većinom.

Suglasnosti koje su naknadno dostavljene, uključujući Suglasnost društva Državne nekretnine d.o.o. od 22. svibnja 2025. godine, Klasa: 940-05/25-01/126, Urbroj: DN-6-2-2/MM2-4 te Suglasnost Republike Hrvatske, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 12. lipnja 2025. godine, Klasa: 940-01/25-03/684, Urbroj: 531-15-1-25-11, ne mijenjaju činjenicu da u trenutku potpisivanja Godišnjeg programa upravljanja za razdoblje 2025.–2026. nije postojala zakonom propisana većina suvlasnika.

Slijedom navedenoga, Gregor Mihaljević u trenutku potpisivanja Godišnjeg programa upravljanja za razdoblje 2025.–2026. nije bio ovlašteni predstavnik suvlasnika.

Nadalje, odluka kojom se potvrđuje imenovanje Gregora Mihaljevića za predstavnika suvlasnika te Deana Čižmara za njegova zamjenika nije niti u kasnijem razdoblju potpisana od strane većine suvlasnika prema suvlasničkim udjelima.

U tom smislu posebno se ističe da je suvlasnica Helena Budić dana 11. svibnja 2025. godine povukla svoju suglasnost, čime je broj potpisanih suvlasnika pao ispod zakonom propisanog minimuma potrebnog za donošenje odluka iz područja poslova redovite uprave.

*Dokaz: Prepiska e-mail komunikacije iz svibnja 2025., u prilogu
saslušanje Helene Budić
saslušanje tužiteljice*

Unatoč navedenom, Aneks Međuvlasničkog ugovora suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18, od dana 12. lipnja 2025. godine sklopljen je pozivanjem na članak 36. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, odnosno na odredbu prema kojoj se Međuvlasnički ugovor smatra sklopljenim kada ga potpiše natpolovična većina suvlasnika.

Zaključno, Gregor Mihaljević je Aneks Međuvlasničkog ugovora od 12. lipnja 2025. godine sklopio svjestan činjenice da je suvlasnica Helena Budić povukla svoj potpis dana 11. svibnja 2025., kao i da u trenutku sklapanja Aneksa nije postojala potrebna natpolovična većina suvlasnika propisana zakonom za njegovo valjano sklapanje, a što je jasno iz preslike e-mail komunikacije iz svibnja 2025.





Dodatno, prilikom donošenja odluke suvlasnika o prihvaćanju Aneksa Međuvlasničkog ugovora, odnosno potpisivanja iste, suvlasnicima nije pravodobno stavljen na uvid sam tekst Aneksa, niti im je omogućeno da se prije donošenja odluke detaljno upoznaju s njegovim sadržajem. Takav način postupanja bitno narušava načelo transparentnosti te pravo suvlasnika na informirano odlučivanje, čime se dodatno dovodi u pitanje zakonitost i valjanost predmetne odluke.

Sukladno odredbi članka 322. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima, ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog prava ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

Nadalje, člankom 4. Zakona o obveznim odnosima određeno je da su u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja.

Dakle, iz svega navedenog proizlazi da je tuženik Mihaljević Gregor prilikom sklapanja Aneksa Međuvlasničkog ugovora od dana 12. lipnja 2025. postupao protivno načelu savjesnosti i poštenja te protivno moralu društva stoga su ispunjene pretpostavke iz članka 322. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima te je IV Anex Međuvlasničkog Ugovora od dana 12. lipnja 2025. ništetan.

Ad 3.

Uzimajući u obzir cjelokupni činjenični i pravni supstrat konkretnog slučaja, tužiteljica predlaže da naslovni sud donese sljedeću:

PRESUDU

1. Utvrđuje se da je IV Anex Međuvlasničkog ugovora suvlasnika zgrade Boškovićeve 18 od dana 12. lipnja 2025., Klasa: 363-05/98-03/1850, Ur.broj: 251-319-01/01-25-8 sklopljen između suvlasnika stambene zgrade u Zagrebu, Boškovićeve 18 ništetan.
2. Nalaže se tuženicima da naknade tužiteljici trošak parničnog postupka zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od donošenja prvostupanijske presude do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem za tri postotna poena referentne stope, koja je kamatna stopa koju je Europska





središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

Podredno, ako naslovni sud nađe da naprijed istaknuti tužbeni zahtjev nije osnovan, tužiteljica predlaže da naslovni sud temeljem odredbe članka 188. stavak 2. Zakona o parničnom postupku donese sljedeću:

PRESUDU

1. Utvrđuje se da nije sklopljen i da je nepostojeći te ne proizvodi pravne učinke među ugovornim strankama IV Anex Međuvlasničkog ugovora suvlasnika zgrade Boškovićeve 18 od dana 12. lipnja 2025., Klasa: 363-05/98-03/1850, Ur.broj: 251-319-01/01-25-8.
2. Nalaže se tuženicima da naknade tužiteljici trošak parničnog postupka zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od donošenja prvostupanjske presude do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem za tri postotna poena referentne stope, koja je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

U Zagrebu, 31. prosinca 2025.

Tužiteljica, po:





Troškovnik tužiteljice:

Sastav tužbe 100bod + PDV25% = 250,00 EUR

Sudska pristojba na tužbu u iznosu od 53,09 EUR

Ukupno: 303,09 EUR

Prilozi:

1. Punomoć za zastupanje
2. Zahtjev za mirno rješenje spora od dana 06. kolovoza 2025. s povratnicom
3. Očitovanje na zahtjev za mirno rješenje spora od dana 05. studenog 2025.
4. ZK izvadak
5. Godišnji program upravljanja za razdoblje 2025.–2026., od dana 21. listopada 2024.
6. Aneks Međuvlasničkog ugovora od 12. lipnja 2025.
7. Odluka suvlasnika
8. Suglasnost Državnih nekretnina d.o.o. od 22. svibnja 2025., Klasa: 940-05/25-01/126, Urbroj: DN-6-2-2/MM2-4
9. Suglasnost RH, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 12. lipnja 2025., Klasa: 940-01/25-03/684, Urbroj: 531-15-1-25-11
10. Prepiska e-mail komunikacije iz svibnja 2025.

