REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Povrv-3340/2024-13

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu toga suda Saši Bušiću, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja LIND-GRAD d.o.o., OIB: 81530401884, Zagreb, Ulica Božidara Adžije 19, zastupan po punomoćnici Anamariji Udiljak, odvjetnici u Zagrebu, protiv tuženika Državne nekretnine d.o.o., OIB: 79058504140, Zagreb, Planinska ulica 1, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 10. rujna 2026. godine u nazočnosti zamjenika punomoćnika tužitelja zaposlenice tuženika, 27. listopada 2026. godine,

p r e s u d i o j e

I Djelomično se održava na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Renata Kutija Kušpilić, Zagreb, Maksimirska 3, od dana 14.08.2024. posl.br. UPP/OS-Ovrv-445/2024, Ovrv-32182/2024 doneseno temeljem prijedloga ovrhovoditelja/tužitelja LIND-GRAD d.o.o., OIB: 81530401884, ULICA BOŽIDARA ADŽIJE 19, Zagreb protiv ovršenika/tuženika Državne nekretnine d.o.o., Planinska ulica 1, Zagreb, OIB: 79058504140 i nalaže se ovršeniku/tuženiku Državne nekretnine d.o.o., Planinska ulica 1, Zagreb, OIB: 79058504140 da ovrhovoditelju/tužitelju LIND-GRAD d.o.o., OIB: 81530401884, ULICA BOŽIDARA ADŽIJE 19 isplati iznos od 326,09 EUR zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 21.03.2024. pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, 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, kao i da ovrhovoditelju/tužitelju LIND-GRAD d.o.o., OIB: 81530401884, ULICA BOŽIDARA ADŽIJE 19 naknadi nastali trošak ovršnog postupka u iznosu od 125,00 EUR zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od dana donošenja rješenja o ovrsi - 14.08.2024. pa do isplate, po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, 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, i to sve na račun posebne namjene HR5423600001300006493.

II Nalaže se ovršeniku/tuženiku Državne nekretnine d.o.o., Planinska ulica 1, Zagreb, OIB: 79058504140 da ovrhovoditelju/tužitelju LIND-GRAD d.o.o., OIB: 81530401884, ULICA BOŽIDARA ADŽIJE 19 isplati prouzročeni parnični trošak u iznosu od 530,00 eur zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja teče od 27. listopada 2026. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, 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, i to sve na račun posebne namjene HR5423600001300006493.“

III Ukida se platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi za iznos 48,10 eur.

Obrazloženje

1. Tužitelj navodi da je tuženik dugovao novčani iznos 374,169 eur na ime pričuve za nekretninu poslovni prostor površine 14 m na adresi u Zagrebu, Tratinska 77. Tuženik je dana 29. srpnja 2024. godine na ime podmirenja pričuve platio sveukupan iznos od 48,10 eur, stoga tužitelj u konačnom tužbenom zahtjevu potražuje iznos od 326,09 eur sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 21. ožujka 2024. godine pa do isplate.

2. Tuženik u odgovoru ističe da je dana 14. kolovoza 2024. godine zaprimio Rješenje o ovrsi br. Ovrv-32182/2024 javnog bilježnika Renate Kutija Kušpilić kojim je naloženo ovršeniku namiriti ovrhovoditelju tražbinu u iznosu od 374,19 eura sa zakonskom zateznom kamatom te da mu namiri nastale troškove postupka u iznosu od 125,00 eura te je određena ovrha radi prisilne naplate tražbine. Ovršenik Državne nekretnine d.o.o. u otvorenom zakonskom roku podnosi prigovor protiv Rješenja o ovrsi posl. br. Ovrv-32182/2024 kojeg pobija u cijelosti iz svih zakonom predviđenih razloga. Plaćanje pričuve zakonska je obveza vlasnika nekretnine. Trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. registrirano je za upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, a koje Društvo nekretninama upravlja za svoj račun, a u ime Republike Hrvatske. Unutar navedenog predmeta poslovanja Društvo obavlja poslove upravljanja i raspolaganja fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te održavanja rezidencijalnih objekata koji su preuzeti na temelju Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji od 21. svibnja 2018. godine, sklopljenog između društva Državne nekretnine d.o.o. i Republike Hrvatske - Ministarstva državne imovine (sada: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine). Ugovorom o poslovno tehničkoj suradnji određeno je da ovo Društvo plaća troškove (uključujući i pričuvu) za nekretninu samo za vrijeme upravljanja istom. S obzirom na to da iz dostavljene dokumentacije proizlazi da se ovrha odnosi na poslovni prostor na adresi u Zagrebu, Tratinska 77 kojem je površina 14,00 m“ navodimo da je ovo Društvo utvrdilo svoju obvezu od I. siječnja 2024. godine jer od toga datuma upravlja nekretninom interne oznake PP 5444. U ranijem razdoblju nekretninom je upravljalo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine koje je u obvezi plaćati pričuvu za razdoblje prije siječnja 2024. godine. Slijedom navedenog, ovršenik je dana 29. srpnja 2024. godine na račun ovrhovoditelja podmirio dugovanje za siječanj i veljaču 2024. godine u iznosu od 23,10 eura te odvjetnički trošak u iznosu od 12,50 eura i javnobilježnički trošak u iznosu od 12,50 eura. Putem elektroničke pošte od 29. srpnja 2024. godine ovršenik je izvijestio ovrhovoditelja o provedenom plaćanju te je istoga i izvijestio da je za ranije razdoblje dugovanje iz ovrhe obveza spomenutog Ministarstva te je zatraženo i povlačenje ovršnog prijedloga budući da ostatak dugovanja nije obveza ovršenika. Na navedenu obavijest ovršenik do danas nije zaprimio odgovor ovrhovoditelja. S obzirom na to da ovrhovoditelj nije dokazao da bi ovršenik bio vlasnik predmetne nekretnine niti da bi preostala obveza po bilo kojoj drugoj osnovi bila prebačena na njega to ovršenik nije dužan podmiriti ostatak tražbine iz ovrhe. Opreza radi, podnosi i prigovor zastare, posebice u odnosu na zbirni račun od 100,32 eura za koji ne raspolažemo podatkom za koje je razdoblje ispostavljen jer sukladno praksi ovrhovoditelja u sličnim slučajevima ovršenik pretpostavlja da je riječ o zbirnom

donosu iz ranijeg razdoblja. Slijedom navedenog, predlaže se sudu staviti izvan snage Rješenje o ovrsi u dijelu kojim je određena ovrha, ukinuti provedene radnje te nastaviti postupak kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u nepodmirenja dugovanja s naslova tražbine zajedničke pričuve, zemljišno-knjižni izvadak za predmetnu nekretninu, međuvlasnički ugovor s prilozima, ugovor o upravljanju stambenom zgradom u Zagrebu, Tratinska 77, izvod iz poslovnih knjiga.

4. Nesporno je da je tuženik uplatio na ime pričuve za navedenu nekretninu iznos od 48,10 eur dana 29. srpnja 2024. godine i to za siječanj i veljaču 2024. godinu. Sporan je iznos od 326,09 eur, sporno je da li je tuženik bio vlasnik predmetne nekretnine, sporno je da li je navedeni iznos u zastari.

5. Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 155/2023, nadalje u tekstu: „Zakon o upravljanju“) uređuje načela, načine, uvjete, akte strateškog planiranja te nadležnosti i ovlasti nadležnih tijela u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Odredba članka 9. stavak 1. točka 20. propisuje da upravljanje nekretninama u vlasništvu RH obuhvaća „a. izvršavanje svih vlasničkih prava i dužnosti na nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske“ i c. poduzimanje svih radnji u vezi s nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske s pažnjom dobroga gospodara i načelima upravljanja nekretnina i pokretninama propisanim ovim Zakonom, radi uređenja pravnih odnosa na toj državnoj imovini“. Točka 21. istog članka pri tumačenju instituta poslova upravljanja i dodatno potvrđuje da pravna osoba koja upravlja nekretninama u vlasništvu RH, pri tome specifično navodeći i ovdje ovršenika, „f. preuzima sve vlasničke obveze za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske“. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje obvezu vlasnika nekretnine da plaća doprinos za zajedničku pričuvu odnosno propisuje obvezu plaćanja pričuve kao zakonsku obveza svakog suvlasnika. Iz navedenih odredbi nesporno proizlazi da je pravna osoba kojoj je pojedina nekretnina u vlasništvu RH dana na upravljanje dužna izvršavati sve vlasničke dužnosti odnosno sve vlasničke obveze, a što se nesporno odnosi i na obvezu svakog suvlasnika da plaća pričuvu.

6. Odredba članka 14. Zakona o upravljanju propisuje da se društvu Državne nekretnine d.o.o., ovdje tuženiku, povjeravaju poslovni prostori osim ako tim Zakonom ili posebnim zakonom nije propisano drukčije. Prigovor tuženika da nije preuzeo predmetnu nekretninu na upravljanje na temelju ugovora o poslovno tehničkoj suradnji od 21. svibnja 2018. godine sklopljenog između tuženika i RH, Ministarstva državne imovine nije relevantno za ovaj postupak jer je tuženik dužan izvršavati sve vlasničke obveze, plaćanje pričuve, a prema čl. 90. ZV-a.

7. Uvidom u zemljišno-knjižni izvadak za predmetnu nekretninu sud je utvrdio da je predmetni poslovni prostor površine 14 m2 na adresi Zagreb, Tratinska 77 u vlasništvu Republike Hrvatske, a za koju se potražuje neplaćena pričuva.

8. Uvidom u ugovor o upravljanju stambenom zgradom u Zagrebu, Tratinska 77 sud je utvrdio da su suvlasnici predmetne stambene zgrade povjerili ovdje tužitelju i ovlastili ga da ih zastupa u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred sudovima i drugim državnim tijelima, a prema odredbi čl. 378. st. 5. Zakona o vlasništuv.

9. Prijedlog za ovrhu podnesen je dana 16. travnja 2024. godine, a potraživanja su dospjela s danom 16. travnja 2021. godine stoga ne stoji prigovor zastare jer je ovršni prijedlog podnesen u roku od tri godine a prema odredbi članka 226. ZOO-a.

10. Sud je utvrdio da je tuženik pasivno legitimiran te da nije platio dospjelu neplaćenu pričuvu u ukupnom iznosu 326,09 eur sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 21. ožujka 2024. godine, stoga je valjalo djelomično održati na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi za iznos glavnice 326,09 eur sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 21. ožujka 2024. godine pa do isplate.

11. Sud je dosudio tužitelju parnični trošak temeljem čl. 154. st. 1. ZPP-a iznos od 530,00 eur, a koji se sastoji od: podnesak 28.11.2025. g. - 50 bodova, ročište 9.06.2026. g. – 12,50 bodova, podnesak 30.06.206. g. - 25 bodova, podnesak 29.07.2026. g. - 25 bodova, ročište 10.09.2026. g. - 25 bodova, pristup na ročište za objavu presude – 12,50 bodova, a što ukupno iznosi za rad odvjetnika prema OT 300,00 eur, PDV 75,00 eur, trošak ovršnog postupka 100,00 eur, predujam troškova javnog bilježnika 25,00 eur, trošak sudske pristojbe na presudu 30,00 eur.

U Zagrebu, 27. listopada 2026 . godine

Sudac:
Saša Bušić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude strankama je dopuštena žalba u roku od 8 dana od primitka prijepisa presude. Žalba se podnosi pisanim putem u 4 istovjetna primjerka ovom sudu, a o žalbi odlučuje Županijski sud u Zagrebu.

DNA:
- tužitelju po pun
- tuženiku

Broj zapisa: **9-3088f-3f22c**

Kontrolni broj: **070e5-89436-b8a37**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.