



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

20-11-2025

Poslovni broj: Povrv-274/2024-16

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 Osijeku, po sucu pojedincu mr. sc. Borisu Vukoviću, u pravnoj stvari tužitelja I IMPORTANNE GALLERIA d.o.o., Zagreb, Trg Drage Iblera 10, OIB: 15963318267, zastupano po punomoćniku Dini Vukoša odvjetniku iz Zagreba, Masarykova ulica 3, protiv tuženika ODO VICUS d.o.o., Slavonski Brod, Ulica Matije Mesića 8, OIB: 92810756273, zastupan po punomoćniku Petru Krniću, odvjetniku iz Slavonskog Broda, Mažuranićeva 11, radi isplate iznosa od 906,00 EUR, nakon održane i zaključene glavne javne rasprave 12. prosinca 2024. godine u prisutnosti punomoćnika tužitelja, i u odsutnosti punomoćnika tuženika, te ročišta za objavu sudske odluke održanom dana 21. siječnja 2025. godine

p r e s u d i o j e

I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Nade Kemec iz Slavonskog Broda poslovni broj Ovr-3024/2023 od 06. lipnja 2023., u dijelu u kojem je tuženiku naloženo isplatiti tužitelju na račun zajedničke pričuve IBAN HR0623600001300065557 otvoren kod Zagrebačke Banke d.d. iznos od 906,00 EUR (slovima: devetstotinašesteura) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od:

- EUR 302,00 od 10.02.2023.,
- EUR 302,00 od 11.03.2023.,
- EUR 302,00 od 12.04.2023.,

do 29. prosinca 2023. po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 30. prosinca 2023. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke 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 8 dana,

- trošak ovršnog postupka u iznosu od 211,56 EUR (slovima: dvijestotinejedanaesteuraipešesetšestcenti) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 06. lipnja 2023. do 29. prosinca 2023. po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 30. prosinca 2023. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke 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 8 dana.

II. Tuženik je dužan tužitelju naknaditi trošak parničnog postupka u iznosu od 602,32 EUR (slovima: šeststotinadvaeuraitridesetdvacenti) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stopa proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke 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, tekućom od presuđenja do isplate, uplatom na račun zajedničke pričuve IBAN HR0623600001300065557 otvoren kod Zagrebačke Banke d.d., u roku od 15 dana.

III. Odbija se tužitelj sa zahtjevom na naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 93,75 EUR (slovima: devedesettriEuraisedamdesetpetcenti) kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Na tužiteljev prijedlog javni bilježnik Nada Kemec, Slavonski Brod, Trg pobjede 22 izdala je rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave pod poslovnim brojem Ovr-3024/2023 od 06. lipnja 2023. godine kojim je tuženiku naloženo platiti tužitelju iznos od 906,00 EUR za neplaćene račune za zajedničku pričuvu, s pripadajućim zateznim kamatama i troškovima ovršnog postupka.

2. Tuženik je protiv rješenja o ovrsi izjavio prigovor te je isto stavljeno izvan snage u dijelu kojim je određena ovrha, a postupak je nastavljen kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

3. U prigovoru tuženik navodi da je njegov lokal prazan i da se ne iznajmljuje i da nije u upotrebi niti proizvodi bilo kakve troškove, te da stoga ni vjerodostojna isprava ne može biti vjerodostojna.

4. Tijekom postupka tužitelj u podnescima od 15. ožujka i 26. studenog 2024. navodi da je tuženik izvanknjižni vlasnik lokala na etaži "PR" u planu označeno oznakom "246" i bojano crveno, korisne površine zatvorenog prostora $K p = 30,20$ čm, a koji se nalazi u objektu IMPORTANTNE GALLERIA u Zagrebu, Iblerov trg 10 i da navedeno proizlazi iz Ugovora o kupoprodaji lokala u IMPORTANTNE GALLERIJU broj: 0201-246 od 28. veljače 2001. sklopljenog između IMPORTANTNE d.o.o. kao prodavatelja i društva JANE d.o.o. kao kupca ovjerenog po javnom bilježniku Luciji Popov pod posl. br. OV-1277/01 od 02. ožujka 2001. te Kupoprodajnog ugovora sklopljenog između JANE d.o.o. kao prodavatelja i ODO VICUS d.o.o. kao kupca, a ovdje tuženika, ovjerenog po javnom bilježniku Miroslavu Bračunu pod posl. br. OV-4305/2007 od 12. veljače 2007. Navodi da je iz navedenog vidljivo da je tuženik kupio lokal oznake „246“, a što tuženik navedeno niti ne osporava, kao i da je izvanknjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora. Nadalje, tužitelj ukazuje da je iz čl. 9. Međuvlasničkog ugovora od 25. ožujka 2019. upravljanje shopping centrom IMPORTANTNE GALLERIA povjereno tužitelju, te je u spis kao dokaz svojih navoda dostavio presliku Međuvlasničkog ugovora od 25. ožujka 2019., kupoprodajne ugovore i izvatke iz zemljišne knjige za navedenu nekretninu.

5. Tužitelj ističe da je tuženik kao izvanknjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora 15. studenog 2010. s tužiteljem kao upraviteljem nekretnine sklopio Ugovor o upravljanju IMPORTANTNE GALLERIJOM za poslovni prostor broj 246, etaža: „PR“ (prizemlje), ukupne bruto površine: $30,20 \text{ m}^2$, a kojim je tuženik preuzeo u skladu s čl. 8. i čl. 9. cit. Ugovora obvezu da će tužitelju kao upravitelju centra plaćati pogonske troškove koji se sastoje od troškova održavanja postrojenja, opreme i uređaja, čišćenja zajedničkih prostora, troškova grijanja, klimatizacije i ventilacije, troškova održavanja liftova, troškova opskrbe toplom i hladnom vodom zajedničkih prostora, troškova pranja stakla u zajedničkim prostorima, troškova odvoženja smeća i otpada, troškova komunalija i ostalih naknada, troškova osiguranja, troškova službe sigurnosti, troškova marketinga, troškova deratizacije, dezinfekcije i dezinsekcije objekta te svih ostalih troškova koji mogu proizaći iz rada IMPORTANTNE GALLERIJE, s tim da su vlasnici dužni sva plaćanja vršiti u rokovima i na način kako odredi upravitelj. Tužitelj u spis kao dokaz svojih navoda dostavlja presliku Ugovora o upravljanju IMPORTANTNE GALLERIJOM za poslovni prostor broj 246, etaža: „PR“ (prizemlje), ukupne bruto površine: $30,20 \text{ m}^2$ od 15. studenog 2020.

6. Tužitelj nadalje navodi da je sukladno Ugovoru o upravljanju IMPORTANTNE GALLERIJOM od 15. studenog 2010. te Međuvlasničkom ugovoru od 25. ožujka 2019. tužitelj tuženiku ispostavio račune za razdoblje za koje je doneseno rješenje o ovrsi, a koje tuženik nije podmirio, te smatra da iz svega navedenog nesporno proizlazi da postoji obveza tuženika na podmirenje troškova upravljanja objektom u kojem se nalazi lokal oznake „246“.

7. U odnosu na navode tuženika kojima osporava izvadak iz poslovnih knjiga 01195 od 26. travnja 2023. tužitelja – vjerodostojnu ispravu na temelju koje je pokrenut ovršni postupak, kao i vjerodostojnost iznosa navedenog u istom, tužitelj ističe da je takvo protivljenje tuženika paušalno i u cijelosti neosnovano. Tužitelj ističe da je izvod iz poslovnih knjiga sastavljen sukladno svim zakonskim propisima, napose sukladno odredbi čl. 31. st. 2. Ovršnog zakona te koji sukladno odredbi st. 1. iste zakonske odredbe predstavlja vjerodostojnu ispravu. Nadalje, tužitelj ukazuje da su utuženi iznosi obračunati u skladu s odredbom čl. 11. st. 2. Međuvlasničkog ugovora od 25. ožujka 2019. kojom je propisano da odlukom suvlasnika koji imaju natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova nekretnine isti mogu odrediti drugačiji način utvrđivanja zajedničke pričuve od načina određenog čl. 11. st. 1. Međuvlasničkog ugovora, u vezi s odredbom čl. 9. Ugovora o upravljanju od 15. studenog 2020. kojom se tuženik suglasio da će se naknada za predmetne troškove obračunavati po stvarnim troškovima. Tužitelj ističe da je društvo IMPORTANTNE d.o.o., kao predstavnik suvlasnika koji imaju natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova nekretnine „IMPORTANTNE GALLERIA“, 30. rujna 2022. donijelo odluku o minimalnoj visini doprinosa suvlasnika u zajedničku pričuvu, koja se primjenjuje od 01. listopada 2022., i to u iznosu od 10,00 EUR po m² prema srednjem tečaju HNB-a na dan obračuna, a od 01. siječnja 2023., odnosno od uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj plaćanje se vrši isključivo u eurima za poslovne prostore (lokale) ugostiteljske namjene u shopping centru. Kako je tuženik izvanknjižni vlasnik poslovnog prostora veličine 30,2 m², to je utuženi iznos obračunat u skladu s predmetnom odlukom od 30. rujna 2022. (EUR 10,00 x 30,20 m², odnosno EUR 302,00 / mj., a upravo na ovaj iznos su tuženiku i izdani računi), te u spis dostavlja Odluku društva IMPORTANTNE d.o.o. od 30. rujna 2022., dopis vlasnicima / korisnicima trgovina i lokala u Galleria Business Center od 12. listopada 2022. i preslike računa za razdoblje od veljače 2023. do travnja 2023. godine.

8. Tužitelj pojašnjava da je predstavnik suvlasnika, društvo IMPORTANTNE d.o.o., dana 30. rujna 2022. donijelo odluku o minimalnoj visini doprinosa suvlasnika u zajedničku pričuvu, te s obzirom na navedeno, a da je tuženik vlasnik poslovnog prostora veličine 30,2 m², to je utuženi iznos obračunat u skladu s predmetnom odlukom od 30. rujna 2022. godine.

9. Ujedno, tužitelj ističe da je predmetna Odluka od 30. rujna 2022. istaknuta na oglasnim pločama u stambenom i poslovnom dijelu predmetnog objekta gdje je dostupna na uvid svim suvlasnicima, pa tako i tuženiku, čime ne postoji obveza tužitelja za posebnom dostavom predmetne Odluke, kako to tuženik pogrešno ističe.

10. Tužitelj nadalje u svojim podnescima pojašnjava da tuženik nije iznio nikakve opravdane razloge, niti je za svoje navode ponudio dokaze, zbog kojih osporava podatke navedene u tužiteljevom izvodu iz poslovnih knjiga ili samu vjerodostojnu ispravu. Pritom tužitelj ističe da to što je lokal prazan, odnosno nije u upotrebi ne oslobađa tuženika obveze da kao suvlasnik sudjeluje u plaćanju troškova za pokriće tekućih troškova, troškova upravljanja, troškova održavanja i troškova za poboljšanje zajedničkih dijelova nekretnine IMPORTANTNE GALLERIA. Pri tome

tužitelj naročito ističe da je takva obveza tuženika, osim odredbama Ugovora o upravljanju od 15. studenog 2010., propisana i odredbom čl. 89. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim je propisano da troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.

11. Tužitelj također smatra da su neosnovani navodi tuženika o nedostatku aktivne legitimacije tužitelja. Pojašnjava da je odredbom čl. 9. st. 1. Međuvlasničkog ugovora od 25. ožujka 2019. upravljanje predmetnim objektom povjereno je tužitelju, dok je odredbom čl. 3. Ugovora o upravljanju od 15. studenog 2010. tužitelj upravlja objektom kao zastupnik svih suvlasnika i korisnika objekta. Nadalje, smatra da aktivna legitimacija tužitelja proizlazi i iz zakonskih odredbi, pa je tako odredbom čl. 93. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da je dužnost upravitelja da naplati od svih suvlasnika iznos zajedničke pričuve, a u koju svrhu je ovlašten voditi i odgovarajuće postupke. U prilog aktivnoj legitimaciji tužitelja navodi i brojnu sudsku praksu, primjerice odluku Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. PŽ-5475/2009-3 od 27. siječnja 2014. kojom je usvojena žalba tužitelja izjavljena protiv prvostupanjske odluke kojom je odbijen tužbeni zahtjev zbog nedostatka aktivne legitimacije tužitelja kao upravitelja zgrade, a u kojoj se navodi: „Pogrešan pravni pristup sastoji se u pravnom shvaćanju prvostupanjskog suda da u toj situaciji upravitelj ima položaj nalogoprimca i da u tom smislu može samo zastupati suvlasnike zgrade, a da stranke u postupku mogu biti samo suvlasnici zgrade, a ne sam upravitelj. Naime, iz odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-III/2324/2008 od 22. travnja 2010., nedvojbeno proizlazi da se na temelju odredbe čl. 92. st. 2. ZV-a upravitelju zgrade ima priznati aktivna legitimacija za vođenje postupka radi naplate zajedničke pričuve, jer je upravo odredbom čl. 93. st. 2. ZV-a upravitelj ovlašten pred sudom voditi postupke radi naplate zajedničke pričuve.“

12. Tužitelj smatra da je i odredbom čl. 379. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisana je ne samo ovlast već i dužnost upravitelja na naplatu zajedničke pričuve, odnosno troškova upravljanja objektom.

13. S tim u vezi, tužitelj ukazuje na odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske br. U-III/2324/2008 od 22. travnja 2010., u kojoj stoji: „Slijedom navedenog, imajući u vidu da je podnositelj u podnesku od 8. travnja 2005. godine naznačio da nastupa kao upravitelj poslovnog kompleksa, Ustavni sud smatra pogrešnim pravno stajalište sudova prema kojemu podnositelj u konkretnom slučaju nastupa u svoje ime i za svoj račun, odnosno da kao upravitelj nema aktivnu legitimaciju“, kao i na odluku Vrhovnog suda RH poslovni broj Rev-x-325/10-2 od 3. ožujka 2011.

14. Tužitelj stoga smatra da je nesporno da je tužitelj kao upravitelj zgrade sukladno odredbama Međuvlasničkog ugovora, Ugovora o upravljanju te važećim zakonskim odredbama aktivno legitimiran naplaćivati zajedničku pričuvu i pokretati postupke radi naplate iste jer je u tom dijelu on zakonski zastupnik suvlasnika zgrade. Nadalje, ističe da se tužitelj jasno u ovom postupku deklarira kao upravitelj, odnosno da ovaj postupak vodi kao upravitelj pa samim time radi isključivo u ime i za

račun svih suvlasnika, te da također i u svom tužbenom zahtjevu navodi broj računa zajedničke pričuve na koji se treba izvršiti isplata utuženog iznosa.

15. Tuženik u podnescima od 4. rujna 2024. i 2. prosinca 2024. napominje da s tužiteljem nije sklopio nikakav ugovor stoga ga isti neosnovano poziva na plaćanje navodno obavljenih usluga. Također navodi da je ovršni postupak pokrenut na temelju izvoda iz stanja otvorenih stavki bez prezentacije računa, zbog čega se ne može utvrditi sadržaj potraživanja tužitelja i iz kojih ne proizlazi opis usluga na koju se odnose navedeni troškovi, a niti je tužitelj dostavio odgovarajuće isprave iz kojih bi bilo vidljivo koje troškove je obračunao, odnosno na koje usluge se odnose s obzirom da je čl. 8 Ugovora o upravljanju Importanne Galleriom tuženik preuzeo obvezu plaćanja mjesečne naknade za troškove upravljanja, održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja u objektu kao i obavljanje zajedničkih usluga, a koji troškovi obuhvaćaju ukupno 16 stavki opisanih u tom članku. Također smatra da tužitelj nije dokazao niti odlučnu činjenicu, a to je, koliko je iznosila ugovorena cijena tih usluga, odnosno je li cijena ugovorena u vidu mjesečnog paušalnog iznosa i na koji način se ima obračunati. Smatra da račun predstavlja ispravu kojom se samo poziva na plaćanje, a ne i dokaz o tome da su određene usluge doista i izvršene u određenoj količini i po ugovorenoj cijeni, te stoga tuženik smatra da tužitelj dostavljenim ispravama nije dokazao osnovanost i visinu svog potraživanja, a posebno nije dokazao činjenicu koliko je iznosila ugovorena cijena usluga odnosno da li je uopće ugovorena.

16. Tuženik ističe i nedostatak aktivne legitimacije tužitelja za vođenje ovog spora, jer ne može u svoje ime i za svoj račun potraživati od tuženika kao jednog od suvlasnika plaćanje troškova zajedničke pričuve po spornim računima neovisno o tome što ih naziva troškovima upravljanja i da to može učiniti samo u ime i za račun svih suvlasnika ove nekretnine sukladno odredbi čl. 93. st. 2. ZOVIDSP-a. Takvo pravo nema niti po Ugovoru o upravljanju IMPORTANNE GALLERIJOM od 15. studenog 2010. godine koji je sklopio s tuženikom jer je isti kao suvlasnik nekretnine ovlastio tužitelja kao zastupnika svih suvlasnika na upravljanje nekretninom i zajedničkom pričuvom upravo u smislu odredbe čl. 93. st. 1. i 2. ZOVIDSP-a, a nije se obvezao izravno prema samom tužitelju. Također, tuženiku je nepoznato što navodna odluka o minimalnoj visini doprinosa suvlasnika u zajedničkoj pričuvi tvrtke Importane d.o.o. od 30. rujna 2022. konkretno sadrži, jer tuženiku takva odluka nikada nije dostavljena. Tuženik skreće pozornost sudu da je tužitelj sam sa sobom zaključio međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju, na način da je prostorne garaže i skladišta povezao sa poslovnim lokalima i da je na taj način postao većinski vlasnik, koji proizvoljno donosi odluke u svezi sa prijemom ovoga spora, što je protivno odredbi čl. 85. stav. 2. i 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, jer svim drugim suvlasnicima pripada pravo sudjelovanja u upravljanju nekretninom i izboru osobe koja će obavljati poslove zajedničkog upravitelja i osnovati zajedničku pričuvu, pa tuženik smatra da se radi o ništetnom pravnom aktu, na koji bi sud trebao paziti po službenoj dužnosti.

17. Na ročištu održanom 12. prosinca 2024. tužitelj je ostao kod svojih ranije iznesenih navoda i dokaza, dok tuženik iako uredno pozvan nije pristupio na navedeno ročište.

18. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u dokumentaciju u spisu i to u knjigovodstvenu evidenciju tužitelja od 26. travnja 2023. (str. 11. spisa), Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu ZK odjel Zagreb, k.o. Centar, br. ZK uložka 8098, kčbr. 6080/1 (str. 38. spisa), Plan prihoda i troškova za 2023. godinu u objektu Galleria business centar od 31. prosinca 2022. (str. 39. spisa), dopis Galleria business centra od 12. listopada 2022. (str. 40. spis) Odluku Importanne d.o.o. Zagreb od 30. rujna 2022. (str. 41. spisa), Izvadak iz zemljišne knjige (Poseban izvadak: suvlasnički udio redni broj 83 Povijesni prikaz) Općinskog građanskog suda u Zagrebu ZK odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb, br. ZK uložka 23656, kčbr. 2365/1 (str. 42.-43. spisa), Ugovor o kupoprodaji lokala u Importanne galeriji broj 0201-246 od 28. veljače 2001. (str. 44. – 47. spisa), Kupoprodajni ugovor (str. 48. – 49. spisa), Međuvlasnički ugovor od 25. ožujka 2019. s priložima (str. 50. – 79. spisa), Ugovor o upravljanju Importanne galerijom poslovni prostor broj 246, etaža: "PR" (prizemlje) ukupne bruto površine 30,20 m² (str. 80. – 84. spisa), račun br. 310-04-00 od 02. veljače 2023., račun br. 479-04-00 od 03. ožujka 2023., račun br. 653-04-00 od 04. travnja 2023., račun br. 827-04-00 od 03. svibnja 2023., račun br. 1000-04-00 od 02. lipnja 2023., račun br. 1172-04-00 od 03. srpnja 2023., račun br. 1343-04-00 od 01. kolovoza 2023. (str. 85.-91. spisa) Izvatke iz sudskog registra od 29. srpnja 2024. (str. 94. – 102. spisa), Izvješće o poslovnim rezultatima Importanne galerije po osnovi troškova zajedničkog održavanja za 2023. godinu (str. 130. – 131. spisa), kao i u ostalu dokumentaciju koja se nalazi u spisu. Provedene dokaze sud je ocijenio u smislu čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; u daljnjem tekstu ZPP) te je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

19. Predmet ovog spora je zahtjev tužitelja za isplatom doprinosa za zajedničku pričuvu za poslovni prostor tuženika, s tim da tuženik osporava da je sklopio bilo kakav ugovor s tužiteljem, nedostatak aktivne legitimacije tužitelja za vođenje ovoga spora, visinu obračunatog iznosa zajedničke pričuve, te ništetnost Međuvlasničkog ugovora i Ugovora o upravljanju.

20. Člankom 375. st. 1. do 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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 u daljnjem tekstu ZVDSP) propisano je:

"(1) Uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor).

(2) Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:

- veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine,
- uvjete i način upravljanja nekretninom,
- pobliže podatke o osobi koja će upravljati nekretninom,
- opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl.,
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,
- ime suvlasnika ovlaštenoga za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti,
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

(3) Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkoga ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine."

Člankom 89. st. 1. do 3. ZVDSP-a propisano je:

"(1) Troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose svi suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

(2) Doprinosi za zajedničku pričuvu radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snove svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drukčije određeno.

(3) Suvlasnici mogu odrediti drukčiji ključ raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi nego u stavku 1. i 2. ovoga članka, i to:

- odlukom većine suvlasničkih dijelova, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih suvlasnika da te uređaje rabe i nemogućnost utvrđivanja stvarnoga potroška svakoga pojedinoga suvlasnika,
- suglasnom odlukom svih suvlasnika, u pisanom obliku, glede svih ostalih troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine te doprinosa zajedničkoj pričuvi."

Nadalje, člankom 90. st. 1. i st. 2. ZVDSP-a propisano je :

"(1) Zajednička pričuva iz članka 85. stavka 2. ovoga Zakona je namjenski vezana zajednička imovina svih koji su suvlasnici nekretnine, namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

(2) Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju

je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika."

Člankom 93. st. 2. ZVDSP-a propisano je da je u upravljanju nekretninom upravitelj ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

Također, člankom 378. ZVDSP-a propisano je da upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve, te da upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom o upravljanju nekretninom nije drukčije određeno.

Nadalje, člankom 380. st. 2. ZVDSP-a propisano je da su sredstva zajedničke pričuve suvlasnici dužni uplaćivati na račun koji će u tu svrhu otvoriti.

21. Dakle, obveza plaćanja zajedničke pričuve je zakonska obveza svih suvlasnika, te na temelju navedenih zakonskih odredbi jasno proizlazi obveza tuženika za plaćanjem pričuve budući da tuženik tijekom postupka nije ni osporavao da je izvanaknjižni suvlasnik predmetne nekretnine, a koju činjenicu je sud utvrdio i uvidom u dostavljeni ugovor o kupoprodaji lokala broj 246, površine 30,20 m² u Importanne galeriji na Iblerovom trgu u Zgrebu, k.o. Centar, kčbr. 6079/1, 6080, 7517 i 6081 sklopljenog između JANE d.o.o. kao prodavatelja i tuženika kao kupca ovjerenog od javnog bilježnika 12. veljače 2007. godine, zatim povijesnog izvotka iz zemljišne knjige i ranijeg ugovora o kupoprodaji navedenog lokala broj 246, površine 30,20 m² u Importanne galeriji na Iblerovom trgu u Zgrebu, k.o. Centar, kčbr. 6079/1, 6080, 7517 i 6081 sklopljenog između JANE d.o.o. kao kupca i IMPORTANE d.o.o. kao prodavatelja koji je upisan u zemljišnu knjigu kao vlasnik navedenog lokala.

22. Uvidom u Međuvlasnički ugovor od 25. ožujka 2019. godine za nekretninu upisanu u zemljišnoknjižni uložak broj 23656, katastarske općine Grad Zagreb, kao katastarska čestice broj 2365/1, zgrada br. 52 i 10 u Zagrebu, Vlaška ulica – Iblerov trg, tlocrtne površine 3056 čm i trg, ukupne površine 3097 m² kao i priloženi popis suvlasnika koji su potpisali navedeni ugovor i njihovih suvlasničkih udjela, sud je utvrdio da je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine, a što tuženik tijekom postupka nije niti osporavao. Međutim, budući da je Međuvlasnički ugovor sklopila potrebna većina suvlasnika, odluke koje proizlaze iz navedenog ugovora sukladno odredbi čl. 375. st. 3. ZVDSP-a obvezuju sve suvlasnike zgrade, pa tako i tuženika iako nije potpisao Međuvlasnički ugovor.

23. Također, sud je ocijenio da je neosnovan navod tuženika da s tužiteljem nije sklopio nikakav ugovor, budući da je sud utvrdio da su upravo tužitelj i tuženik dana 15. studenog 2010. sklopili ugovor o upravljanju Importanne galerijom za poslovni prostor broj 246 etaža PR (prizemlje) površine 30,20 m², a što jasno proizlazi iz potpisa u kojemu je naznačen i potpisan direktor tuženika Andrija

Odobasić, a što je potvrđeno i štambiljem tuženika. Da je navedeni ugovor tuženik ipak sklopio s tužiteljem vidljivo je i iz toč. 3. podneska tuženika od 4. rujna 2024. u kojemu i sam tuženik navodi da je tužitelj s tuženikom sklopio navedeni Ugovor o upravljanju.

24. Sud je također utvrdio da su suvlasnici svoje uzajamne odnose u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrdili navedenim Međuvlasničkim ugovorom od 25. ožujka 2019. u kojemu su u čl. 9. poslove upravljanja nekretninom povjerili upravo tužitelju kao upravitelju. Stoga je sud ocijenio da je neosnovan prigovor tuženika o nedostatku aktivne legitimacije tužitelja za vođenje ovoga spora, budući da je sukladno čl. 93. st. 2. i čl. 378. ZVDSP-a upravitelj taj koji upravlja nekretninom i raspolaže sredstvima zajedničke pričuve i to u ime i za račun svih suvlasnika te je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom i zastupati suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima. Stoga je sud ocijenio da tužitelj kao upravitelj ima ovlaštenje voditi sudske postupke u ime svih suvlasnika nekretnine, a radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju, te da je stoga upravitelj nekretnine koji je imenovan Međuvlasničkim ugovorom u smislu čl. 375. i čl. 378. ZVDSP-a aktivno legitimiran da kao stranka u postupku podnosi tužbu protiv suvlasnika zgrade na plaćanje dugujuće zajedničke pričuve, a s ciljem ostvarenja zaštite interesa suvlasnika zgrade u održavanju zgrade. Također se ukazuje i na pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske sadržano u presudi poslovni broj Rev-101/12-2 od 23. srpnja 2013. prema kojem je upravitelj zgrade ovlašten pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika zgrade po sili zakona, a radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji pričuvu ne plaćaju te da prema navedenom stajalištu aktivno legitimirani za naplatu zajedničke pričuve mogu biti i suvlasnici zgrade i upravitelj zgrade.

25. Također, da upravitelj kao tužitelj u ovome postupku ne nastupa u svoje ime i za svoj račun kao što to navodi tuženik, već u ime i za račun suvlasnika zgrade, vidljivo je i iz podneska tužitelja od 26. studenog 2024. iz kojeg jasno proizlazi da tužitelj traži isplatu na račun zajedničke pričuve.

26. Sud nije ocijenio osnovanim navod tuženika da tužitelj nije dokazao osnovanost i visinu svog potraživanja. Naime, dostavljenim Međuvlasničkim ugovorom suvlasnici su uredili svoje uzajamne odnose u vezi s upravljanjem i korištenjem te zgrade, te je tako je člankom 11. tog ugovora određeno da će se obračun zajedničke pričuve vršiti među suvlasnicima prema veličini posebnih dijelova nekretnine, s tim da se odlukom suvlasnika koji imaju natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova nekretnine uz primjenu odgovarajućih kriterija, može odrediti drugačiji način utvrđivanja zajedničke pričuve, odnosno doprinosa svakog pojedinog suvlasnika u zajedničku pričuvu. Tako je na temelju članka 11. st. 2. Međuvlasničkog ugovora koji obvezuje sve suvlasnike zgrade, pa tako i tuženika iako nije potpisao Međuvlasnički ugovor, odlukom suvlasnika koji imaju natpolovičnu većinu suvlasničkih dijelova nekretnine, dana 30. rujna 2022. donesena Odluka kojom je utvrđena minimalna visina doprinosa suvlasnika u zajedničku pričuvu namijenjenu za

pokriće svih tekućih troškova, troškova upravljanja, troškova održavanja i troškova za poboljšanje nekretnine i to s početkom primjene od 1. listopada 2022. na način da se za poslovni prostor (lokal) ugostiteljske namjene u shopping centru plaća iznos od 10,00 EUR /m², u koji iznos nije uključen PDV. Također, navedenom Odlukom utvrđeno je i da će se obračun i izdavanje računa za doprinos u zajedničku pričuvu vršiti mjesečno do petog u mjesecu za tekući mjesec, a dospijeva na naplatu u roku naznačenom na računu izdanom od strane upravitelja nekretnine.

27. Iz dostavljenog izvotka iz poslovnih knjiga tužitelja od 26. travnja 2023., kao i priloženih računa, vidljivo je da tužitelj u razdoblju od veljače do travnja 2023. ima evidentirano potraživanje prema tuženiku, kao suvlasniku stambene zgrade a koje se odnosi na lokal 246, u mjesečnim iznosima od 302,00 EUR za svaki mjesec odnosno u ukupnom iznosu od 906,00 EUR za navedeno razdoblje, a koje potraživanje nije plaćeno. Sud je utvrdio da se radi upravo o iznosu koji tužitelj zahtjeva od tuženika kao suvlasnika stambene zgrade u ovom postupku, a koji odgovaraju donesenoj Odluci o utvrđivanju minimalne visine zajedničke pričuve. Budući da je nesporno da je tuženik izvanknjižni vlasnik poslovnog prostora veličine 30,20 m², to je utuženi iznos obračunat u skladu s predmetnom Odlukom od 30. rujna 2022. (EUR 10,00 x 30,20 m², odnosno EUR 302,00 / mjesečno).

28. Sud je ocijenio da je neosnovan prigovor tuženika da se predmetni lokal u njegovom vlasništvu ne iznajmljuje i da je prazan, jer nije od važnosti da li je se navedeni lokal iznajmljuje ili ne u utuženom razdoblju budući da iznajmljivanje predmetne nekretnine od strane suvlasnika ne oslobađa obveze plaćanja zajedničke pričuve.

29. Sud nije ocijenio osnovanim navod tuženika da mu Odluka o minimalnoj visini doprinosa suvlasnika u zajedničkoj pričuvi od 30. rujna 2022. nikada nije dostavljena, budući da je ista u skladu s čl. III. navedene Odluke izvršena na oglasnim pločama u stambenom i poslovnom dijelu nekretnine.

30. Sud nije ocijenio osnovanim ni navod tuženika da je tužitelj sam sa sobom zaključio međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju i da kao većinski vlasnik proizvoljno donosi odluke u vezi s određivanjem sredstava zajedničke pričuve te da se stoga radi o ništetnom pravnom aktu. Naime, predmetni Međuvlasnički ugovor nije potpisan od tužitelja, niti je tužitelj naveden kao suvlasnik predmetne nekretnine koja je predmet navedenog Međuvlasničkog ugovora te stoga nije niti prema ocjeni ovoga suda sklopio Međuvlasnički ugovor sam sa sobom, kao što navodi tuženik. Kao što je ranije pojašnjeno, navedeni Međuvlasnički ugovor sklopila je većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine, a što tuženik tijekom postupka nije niti osporavao, te stoga odluke koje proizlaze iz navedenog ugovora sukladno odredbi čl. 375. st. 3. ZVDSP-a obvezuju sve suvlasnike zgrade, pa tako i tuženika iako nije potpisao Međuvlasnički ugovor. Također, Ugovor o upravljanju Importanne galerijom od 15. studenog 2010. za predmetni poslovni prostor broj 246 etaža PR (prizemlje) površine 30,20 m², tužitelj nije potpisao sam sa sobom već s tuženikom, a što jasno proizlazi iz potpisa u

kojemu je naznačen i potpisan direktor tuženika Andrija Odošić, a što je potvrđeno i štambiljem tuženika.

31. Slijedom izloženog, sud je utvrdio da je tužitelj dokazao osnovu i visinu svoje novčane tražbine prema tuženiku i da je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan u smislu čl. 89. st. 1. i st. 2., čl. 90. st. 1. i st. 2., čl. 93. st. 2., čl. 375. i čl. 380. ZVDSP-a te je održao na snazi platni nalog kao točki I. izreke presude sukladno čl. 451. st. 3. ZPP-a.

32. Pri donošenju odluke sud je imao u vidu da se u ovoj pravnoj stvari radi o sporu male vrijednosti i da su stranke dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice najkasnije do zaključenja prethodnog postupka, u smislu čl. 461.a st. 1. ZPP-a te da tuženik osim primjedbi na postojanje aktivne legitimacije tužitelja u ovome postupku kao i primjedbi koje se odnose na visinu obračunatog iznosa zajedničke pričuve nije predložio nijedan dokaz kojim bi pobio navode tužitelja. Kod takvog stanja stvari, ovaj sud smatra da je tužitelj dokazao osnovanost svoje tražbine a time je i obveza tuženika podmiriti dug tužitelju, u smislu čl. 29. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23 u daljnjem tekstu ZOO).

33. Ako dužnik u tom roku ne ispuni obvezu, dolazi u zakašnjenje (čl. 183. ZOO). Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje pored glavnice i zatezne kamate (čl. 29. ZOO). Tužitelj je na svakom pojedinom računu na kojem temelji svoju tražbinu označio rok u kojem je tuženik dužan ispuniti pojedinu obvezu, a istekom posljednjeg dana ostavljenog roka za ispunjenje obveze tuženik pada u zakašnjenje i tužitelju pripada zatezna kamata počevši od prvog dana koji slijedi nakon dana do kojeg je tuženik trebao ispuniti svoju obvezu.

34. Budući da tek istekom posljednjeg dana ostavljenog roka za ispunjenje novčane obveze tuženik pada u zakašnjenje a tužitelju tek od tada pripada pravo na zateznu kamatu, sud je u skladu s odredbom čl. 29. st. 1. i st. 2. ZOO tužitelju priznao i pravo na zatezne kamate u skladu s toč. I. Izreke i u tom dijelu održao na snazi platni nalog, u smislu čl. 451. st. 3. ZPP-a.

35. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1., čl. 155. i čl. 158. ZPP-a, odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/23; u daljnjem tekstu OT) i Pravilnika o nagradama i naknadi troškova javnih bilježnika u ovršnom postupku (Narodne novine broj 9/21, 18/22 i 154/2022; u daljnjem tekstu Pravilnik j.b.) te odredbama Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine broj 37/23) i čl. 4. Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 118/18 i 51/23). Sud je tužitelju priznao ovršni trošak javnobilježničke naknade u iznosu od 20,00 EUR uvećano za PDV u iznosu od 5,00 EUR (čl. 5. Pravilnik j.b.), kao i trošak sastava prijedloga za ovrhu u iznosu od 149,25 EUR uvećano za PDV u iznosu od 37,31 EUR (Tar. br. 11. st. 1. OT) što čini ukupni trošak ovrhe u iznosu od 211,56 EUR.

36. Sud je tužitelju priznao i trošak parničnog postupka u ukupnom iznosu od 602,32 EUR i to zastupanja po punomoćniku odvjetniku na ročištu od 12. prosinca 2024. u iznosu od 150,00 EUR u skladu s Tar. br. 9. st. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/23; u daljnjem tekstu OT) uvećano za PDV u iznosu od 37,50 EUR, trošak sastavljanja obrazloženog podneska od 15. ožujka 2024. i 26. studenog 2024. u iznosu od 150,00 EUR po svakom podnesku (Tar. br. 8. toč. 1. OT) uvećano za PDV u iznosu od 37,50 EUR po svakom podnesku, te trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu od 39,82 EUR u skladu s Tar. br. 1. i 2. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine broj 37/23) i čl. 4. Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 118/18 i 51/23).

37. Sud je odbio tuženika sa zahtjevom za naknadu parničnog troška u ukupnom iznosu od 93,75 EUR i to za iznos od 75,00 EUR za zastupanje na ročištu na kojem se objavljuje presuda s pripadajućim PDV-om u iznosu od 18,75 EUR, budući da sud smatra da navedeni trošak na ročištu radi objave presude nije potreban za vođenje parnice, posebice stoga što se na navedenom ročištu ne raspravlja već samo objavljuje presuda, koja će u slučaju nedolaska stranke ili njezinog punomoćnika biti istaknuta na internetskoj stranici e-oglasna ploča sudova, a ovjereni prijepis presude može se preuzeti i neposredno u sudu istoga dana, u smislu čl. 155. i čl. 335. st. 9. i st. 10. ZPP-a.

38. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Osijeku, 21. siječnja 2025.

S U D A C
mr. sc. Boris Vuković

Dokument je elektronički potpisan: Boris Vuković	DN: C=HR O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU 2.5.4.97=#OC1156415448522D33373538383131353532 OU=Signature S=Boris Vuković G=Boris CN=Boris Vuković
Vrijeme potpisivanja: 21-01-2025 08:49:51	
	

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana računajući od dana objave presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

Broj zapisa: **9-30871-e14c4**

Kontrolni broj: **0709c-4be80-cb28c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Boris Vuković, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Osijeku

20-11-2025

POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI

Oznaka odluke: Povrv-274/2024-16

Vrsta odluke: Presuda

Donositelj: Boris Vuković

Datum pravomoćnosti: 04.09.2025.

Datum ovršnosti: 18.10.2025.

**Napomena
pravomoćnosti/ovršnosti:**

Broj zapisa: **9-3087f-8086f**

Kontrolni broj: **03d90-d18e0-59d52**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
SERIALNUMBER=37588811552.1.37, CN=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, L=OSIJEK,
OID.2.5.4.97=VATHR-37588811552, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.