



11 8 -09- 2025

REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-1241/2025-2

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, sudac Ivana Mlinarić, u pravnoj stvari tužitelja Importanne galleria d.o.o., Zagreb, Trg Drage Iblera 10, OIB 15963318267, kojeg zastupa punomoćnik Dino Vukoša, odvjetnik u Zagrebu, Masarykova ulica 3, protiv tuženika Odo vicus d.o.o., Slavonski Brod, Ulica Matije Mesića 8, OIB 92810756273, kojeg zastupa punomoćnik Petar Krnić, odvjetnik u Slavonskom Brodu, Mažuranićeva 11, radi isplate iznosa od 906,00 eura, odlučujući o tuženikovoju žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj Povrv-274/2024-16 od 21. siječnja 2025., ispravljene rješenjem poslovni broj Povrv-274/2024-19 od 22. siječnja 2025., 4. rujna 2025.

presudio je

I. Odbija se tuženikova žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj Povrv-274/2024-16 od 21. siječnja 2025. u točkama I. i II. izreke, ispravljena rješenjem poslovni broj Povrv-274/2024-19 od 22. siječnja 2025.

II. Odbija se tužiteljev zahtjev za naknadu troška odgovora na žalbu u iznosu od 187,50 eura kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Presudom Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj Povrv-274/2024-16 od 21. siječnja 2025., ispravljene rješenjem poslovni broj Povrv-274/2024-19 od 22. siječnja 2025. odlučeno je:

„I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi javnog bilježnika Nade Kemec u Slavonskom Brodu poslovni broj Ovr-3024/2023 od 6. 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 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 trošak godine, sve u roku od 8 dana, - trošak ovršnog postupka u iznosu od 211,56 EUR 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 602,32 EUR 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 kao neosnovan.“

2. Iz obrazloženja prvostupanjske presude proizlazi da je predmet spora zahtjev za isplatu pričuve koju tužitelj, kao upravitelj poslovnog centra Importanne Galleria traži od tuženika, kao izvanknjižnog vlasnika poslovnog prostora površine 30,20 m², za razdoblje od veljače 2023. do travnja 2023. godine. Sud je ocjenom priloženih isprava pozivajući se na odredbu članka 89. stavaka 1. i 2., članka 90. stavaka 1. i 2., članka 93. stavka 2., članka 375. i članka 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 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; dalje: ZV) ocijenio osnovanim tužiteljev zahtjev. O troškovima postupka odlučio je

primjenom odredbe članka 154. stavka 1., članka 155. i članka 158. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP).

3. Protiv presude žalbu je podnio tuženik u dijelu kojim nije uspio, točke I. i II., zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže preinačiti presudu u pobijanom dijelu i odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova ovog postupka ili je ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

4. Tužitelj u odgovoru na žalbu osporava tuženikove žalbene navode kao neosnovane predlaže odbiti žalbu i potvrditi prvostupanjsku presudu uz naknadu troška odgovora na žalbu u iznosu od 187,50 eura.

5. Žalba nije osnovana.

6. Presuda je ispitana u pobijanom dijelu na temelju članka 365. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 - pročišćeni tekst, 25/11, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP) u granicama razloga određenih u žalbi i pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a te na pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Pobijana presuda nije zahvaćena niti jednom bitnom povredom odredbi parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, a niti onima na koje se poziva tuženik u žalbi.

8. Uvodno se ističe da je predmetni spor, spor male vrijednosti iz članka 502. ZPP-a, a pravilnost i potpunost utvrđenog činjeničnog stanja u sporu male vrijednosti, nije predmet ispitivanja u žalbenom postupku, pa su takvi žalbeni navodi neprihvatljivi kao žalbena osnova za ispitivanje prvostupanjske presude, budući da odredba članka 467. stavka 2. ZPP-a ne pruža zakonsku osnovu drugostupanjskom sudu, u smislu članka 370. ZPP-a provjeravati pravilnost i potpunost utvrđenog činjeničnog stanja. U biti tuženik prigovara činjeničnim utvrđenjima jer u točki 3. žalbe izričito navodi da je sud pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje koji kao žalbeni razlog nije dopušten u smislu odredbe članka 370. ZPP-a. Zbog toga tuženikove žalbene navode o koji se odnose na pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje, ovaj sud nije ovlašten ispitivati.

9. Predmet spora je tužiteljev zahtjev na isplatu pričuve za tuženikov poslovni prostor. Tuženik je osporio da je sklopio bilo kakav ugovor s tužiteljem, nedostatak aktivne legitimacije za vođenje ovoga spora, visinu obračunatog iznosa zajedničke pričuve, te ništetnost Međuvlasničkog ugovora i Ugovora o upravljanju.

10. Sud je utvrdio da tuženikova obveza na plaćanje pričuve u utuženim iznosima proizlazi iz odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Međuvlasničkog ugovora, odredbi Ugovora o upravljanju Importanne galerijom i Odluke o minimalnoj visini doprinosa suvlasnika zajedničkoj pričuvi od 10,00 eura.

11. Odredbom članka 378. stavka 1. ZV-a propisano je da su suvlasnici nekretnine dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojega s tim upraviteljem sklapaju, stavkom 3. određeno je da upravitelj upravlja nekretninom u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom, stavkom 4. određeno je da upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve. Stavkom 5. propisano je da upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, ako ugovorom iz stavka 1. toga članka nije drukčije određeno. Iz odredbe članka 10. Međuvlasničkog ugovora proizlazi da zajedničkom pričuvom upravlja upravitelj nekretnine, a iz odredbe Ugovora o upravljanju da je tužitelj kao upravitelj ovlašten zastupati suvlasnike u vezi s upravljanjem u postupcima pred tijelima lokalne i državne vlasti iz čega proizlazi da su odredbe ugovora sadržajno jedna onim zakonskim. Pod pojmom zastupanja iz članka 378. stavka 5. ZV-a ima se podrazumijevati ovlast u poduzimanju svih onih radnji pa i pokretanje sudskih postupaka kako bi se ostvarili i zaštitili interesi suvlasnika zgrade u održavanju zgrade. To podrazumijeva dobivenu i zakonom propisanu ovlast da upravitelj kao stranka u sudskom postupku tuži nekog od suvlasnika radi naplate pričuve, koja se sredstva polažu na poseban račun, koji je u tu svrhu otvoren, jer je to imovina koja je odvojena od imovine bilo kojeg od suvlasnika, a i od imovine upravitelja zgrade.

12. Aktivna legitimacija upravitelja zgrade za naplatu zajedničke pričuve proizlazi iz odredbe članka 93. stavka 1. ZV-a kojom je propisano da upravitelj, bio postavljen od suvlasnika ili od suda, upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika, i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom. Stavkom 2. određeno je da u upravljanju nekretninom upravitelj je 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. Sukladno citiranoj zakonskoj odredbi upravitelj zastupa suvlasnike u vezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima, a na što upućuje i odredba članka 378. stavka 5. ZV-a. Slijedom navedenog, upravitelj zgrade ovlašten je samostalno pokretati sudske postupke radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju, što je prvostupanjski sud pravilno utvrdio.

13. Visinu pričuve prvostupanjski sud je utvrdio pravilnom primjenom Odluke o utvrđivanju minimalne visine zajedničke pričuve, tuženik je izvanknjižni vlasnik poslovnog prostora veličine 30,20 m², a kako je visina pričuve određena u iznosu od 10,00 eura, to mjesečni iznos čini 302,00 eura što je jednostavna matematička operacija za što nije bilo potrebno izvoditi vještačenje po vještaku financijske struke.

14. Prvostupanjski sud je na utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio materijalno pravo, a tuženik žalbenim navodima utvrđenje prvostupanjskog suda nije doveo u pitanje.

15. Odluka o trošku postupka donesena je na temelju članka 154. stavka 1. ZPP-a i članka 155. ZPP-a koje tako pojedinačno određene troškove tuženik konkretnim žalbenim navodima nije osporavao.

16. Valjalo je slijedom navedenog odlučiti kao u točki I. izreke ove drugostupanjske presude. Ovaj sud nalazi da trošak odgovora na žalbu nije bio potreban radi vođenja ove parnice u smislu članka 155. stavka 1. ZPP-a, stoga je tužiteljev zahtjev za naknadu tog troška odbijen i odlučeno je kao u točki II. izreke ove presude.

Zagreb, 4. rujna 2025.

Sudac
Ivana Mlinarić

Broj zapisa: **9-3087c-17734**

Kontrolni broj: **05093-8f0de-6e835**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Ivana Mlinarić, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.