



Republika Hrvatska
Županijski sud u Rijeci
Žrtava fašizma 7
51000 Rijeka

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
I
R J E Š E N J E

Županijski sud u Rijeci, u vijeću sastavljenom od sutkinja Milene Vukelić Margan, predsjednice vijeća, Helene Vlahov Kozomara sutkinje izjaviteljice i članice vijeća i Ingrid Bučković, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika: 1. Zadarska nadbiskupija, Zadar, Jurja Bijankinija 2, i 2. Župa Sv. Šimuna, Zadar, Trg Petra Zoranića 7, oboje zastupani po punomoćniku Antoniu Vedriću, odvjetniku u Zadru i punomoćnicima, odvjetnicima u OD Smolek & Škrinjar d.o.o. Zagreb, Jurja Žerjavića 19, protiv tuženika : 1. Franci Mika, 2. Ksenija Mika, oboje iz Zadra, Ive Mašine 5A, tuženika-protutužitelja: 3. Donat Mika, 4. Ljiljane Mika, 5. Tonia Mika i 6. Petre Mika, svi na adresi u Zadru, Don Ive Prodana 15, tuženici pod 3., 5. do 6. zastupani po punomoćnicima Ivanu Šalini i Boži Vrkiću, odvjetnicima u Zadru, radi predaje u posjed i uređenja, odlučujući o žalbama stranaka izjavljenim protiv presude i rješenja Općinskog suda u Zadru poslovni broj P-1855/2016 od 12. svibnja 2021., u sjednici vijeća održanoj 19. ožujka 2025.

p r e s u d i o j e

Odbija se žalba 3. tuženika Donata Mika, 5. tuženika Tonia Mika i 6. tuženice Petre Mika kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog suda u Zadru poslovni broj P-1855/2016 od 12. svibnja 2021.

r i j e š i o j e

Uvažanjem žalbe 1. tužitelja Zadarske nadbiskupije i 2. tužitelja Župa Sv. Šimuna ukida se rješenje Općinskog suda u Zadru poslovni broj P-1855/2016 od 12. svibnja 2021. u točki I i II izreke i predmet vraća tom sudu na ponovni postupak.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja u točki I izreke naloženo je tuženicama predati tužiteljima u posjed nekretninu označenu kao čest. zem. 10478 k.o. Zadar, u naravi stambena zgrada i dvorište na adresi Zadar, Don Ive Prodana 15, slobodnu od osoba i stvari i to 1. tuženiku i 2. tuženici stan koji se nalazi na prvom katu zgrade, a koji se sastoji od tri sobe, kuhinje s nusprostorijama sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i drvarnice, a tuženicama - protutužiteljima 3., 5. i 6. stan koji se nalazi na drugom katu zgrade, a koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje s nusprostorijama i sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i drvarnice, sve u roku od 15 dana.

U točki II izreke naloženo je 3. tuženiku-protutužitelju, 5. tuženiku-protutužitelju i 6. tuženici-protutužiteljici solidarno naknaditi tužiteljima-protutuženicama parnični trošak u iznosu od 21.199,25 kn sa zateznom kamatom po stopi i s tijekom kako je pobliže navedeno u izreci te presude, u roku od 15 dana, dok je u preostalom dijelu preko dosuđenog iznosa zahtjev 1. tužitelja i 2. tužitelja za naknadu parničnog troška odbijen kao neosnovan.

U točki III izreke odbijen je protutužbeni zahtjev 3. tuženika-protutužitelja, 5. tuženika-protutužitelja i 6. tuženice-protutužiteljice za utvrđenje da su tuženici 3-6. stekli status zaštićenog najmoprimca na stanu koji se nalazi na drugom katu zgrade sagrađene na čestici zemlje 10478 k.o. Zadar, u naravi stambena zgrada i dvorište na adresi Zadar, Don Ive Prodana 15, što su tužitelji – protutuženici dužni priznati i sa tuženicama – protutužiteljima zaključiti Ugovor o zaštićenom najmu, u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe, kao i naknaditi im parnični trošak.

Rješenjem suda prvog stupnja sadržanim u istom pisanom otpravku kao i presuda utvrđen je prekid postupka u odnosu na 4. tuženicu Ljiljanu Mika, budući da je ista preminula (točka I), a koji postupak će se nastaviti kad nasljednik ili staratelj ostavštine preuzme postupak ili kad ih sud na prijedlog protivne strane pozove da to učine (točka II), te je utvrđeno da su tužitelji-predlagatelji osiguranja povukli prijedlog za određivanje privremene mjere od 27. rujna 2016. (točka III).

Protiv te presude i rješenja žale se 1. tužitelj-protutuženik (dalje: 1. tužitelj), 2. tužitelj-protutuženik (dalje: 2. tužitelj), 3. tuženik-protutužitelj (dalje: 3. tuženik), 5. tuženik-protutužitelj (dalje: 5. tuženik) i 6. tuženica-protutužiteljica (dalje: 6. tuženica).

Tužitelji se žale protiv rješenja u točki I i II izreke zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

U žalbi navode da je rješenje o prekidu postupka doneseno samo na osnovi kazivanja tuženika što ne može biti dokaz o smrti tuženice. Navode da je prvostupanjski sud propustio službenim putem tražiti podatak je li tuženica Ljiljana Mika upisana u Matičnu knjigu umrlih. Navode da su nakon dostave presude i rješenja pokušali ishoditi rješenje o nasljeđivanju, međutim u nadležnom matičnom uredu dobili su podatak kako ista nije evidentirana kao umrla.

Predlažu pobijano rješenje ukinuti podredno vratiti sudu prvog stupnja na ponovan postupak.

Treće tuženik, 5.tuženik i 6. tuženica pobijaju presudu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

Bitnu povredu nalaze u tome što su razlozi o odlučnim činjenicama nejasni i proturječni, sami sebi i dokazima u spisu, pa se presuda ne može ispitati. Navode da je tijekom postupka umrla tuženica Ljiljana Mika, a kako su stranke u položaju nužnih jedinstvenih suparničara, postupak je bilo nužno prekinuti i nastaviti tek kad nasljednici preuzmu parnicu. Ne osporavaju da su tužitelji upisani kao vlasnici predmetne nekretnine, međutim u posjedu te nekretnine nisu nikad bili pa ni u vrijeme stjecanja. Navode da tužitelje u posjed nije uvelo upravno tijelo, kao što ih nije uvela ni Radojka Vrcelj, te Franci Mika sa kojima su zaključili ugovore o kupoprodaji nekretnina. S obzirom na navedeno tuženici postavljaju pitanje valjanosti tih kupoprodajnih ugovora, pa slijedom toga i vlasništva tužitelja na tim nekretninama. Navode da su izvršili ulaganja, a kako bi nekretninu spasili od propadanja, a radi se o nužnim i korisnim troškovima, pa sud, ako je usvojio tužbeni zahtjev tužitelja morao je obvezati tužitelje na isplatu ulaganja u iznosu od 228.864,84 kn. Na povrat tih ulaganja (nužnih i korisnih) imali bi pravo i kad bi bili nepošteni posjednici. Međutim, tvrde da su poštteni posjednici cijele nekretnine u posjedu koje se nalaze od rođenja 3. tuženik - 1967., 5. tuženik -1989. i 6. tuženica - od rođenja pa nadalje. Navode da su tijekom postupka pojasnili na koji način su stekli posjed cijele nekretnine i čak u vrijeme kada je na katu boravila Radojka Vrcelj isti taj stan koristili su za stanovanje. Nejasnim smatraju na koji način je sud zaključio da su stupili u posjed sporne nekretnine 2003. Tvrde da su osobno i putem prednika u posjedu predmetne nekretnine od 1945., pa su isti temeljem Zakona o najmu stanova stekli status zaštićenog najmoprimca budući da su prije imali stanarsko pravo.

Predlažu pobijanu presudu preinačiti na način da se odbije tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti, a usvoji protutužbeni zahtjev 3. tuženika, 5. tuženika i 6. tuženice, te obveže na naknadu parničnog troška uvećanog za trošak žalbe, podredno ukinuti i vratiti sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

Trećetuženik, 5. tuženik i 6. tuženica u odgovoru na žalbu tužitelja u bitnom navode da je rješenje doneseno 12. svibnja 2021., pa je rok od 15 dana protekao.

Predlažu žalbu tužitelja odbaciti kao nepravodobnu.

Žalba tužitelja je osnovana, dok žalbe tuženika nisu osnovane.

Donošenjem pobijane presude nije počinjena bitna povreda iz odredbe čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22; dalje ZPP) na koju sadržajno ukazuje žalba jer presuda sadrži razloge o odlučnim činjenicama koji nisu ni nejasni ni proturječni kako međusobno tako ni stanju spisa, tako da je presudu moguće ispitati.

Nije počinjena ni bitna povreda iz odredbe čl. 354. st. 1. u vezi s čl. 201. ZPP-a na koju sadržajno također ukazuje žalba. Naime, neosnovan je navod tuženika kako je s njima i sada pok. supruga Ljiljana Mika nužni suparničar u parnici za iseljenje i utvrđenje položaja zaštićenog najmoprimca. Ovo iz razloga što navedene osobe nisu jedinstveni i nužni suparničari u smislu odredbe čl. 201. ZPP-a, pa nije bilo potrebe prekidati postupak u odnosu na sve tuženike.

Pazeći po službenoj dužnosti povodom izjavljene žalbe na postojanje neke od bitnih povreda iz odredbe čl. 354. st. 2. toč. 2., 4., 8. i 9. ZPP-a ovaj sud je utvrdio da donošenjem pobijane presude nije počinjena ni jedna od tih povreda.

Tužbenim zahtjevom tužitelji traže da se 3. tuženiku, 5. tuženiku i 6. tuženici naloži da im predaju u posjed nekretninu čest. zem. 10478 k.o. Zadar u naravi stambena zgrada i dvorište na adresi Zadar, Don Ive Prodana 15, i to stan koji se nalazi na drugom katu zgrade, a koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje s nusprostorijama i sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i drvarnice, u roku od 15 dana.

Protutužbenim zahtjevom 3. tuženik, 5. tuženik i 6. tuženica traže da se utvrdi da su stekli status zaštićenog najmoprimca na istom stanu, a što su tužitelji dužni priznati i sa 3. tuženikom, 5. tuženikom i 6. tuženicom zaključiti ugovor o najmu sa zaštićenom najamninom.

U provedenom postupku je utvrđeno:

-da su 1. tužitelj i 2. tužitelj suvlasnici svaki po ½ dijela sporne nekretnine čest. zem. 10478 k.o. Zadar u naravi zgrada sa zemljištem u površini od 142 m², upisana u zk. ul. 8915 k.o. Zadar,

- da su 1. tužitelj i 2. tužitelj upisano pravo suvlasništva na predmetnoj nekretnini stekli zaključenjem pravnog posla – kupoprodajnog ugovora 1994. od ranije upisanih suvlasnika Radojke Radojković rođ. Vrcelj, koja je bila upisana suvlasnicom za ½ dijela sporne nekretnine dok je preostali ½ dijela bila upisana kao suvlasništvo njenog pok. brata Momčila Vrcelj, a čiji suvlasnički udio je Radojka Radojković rođ. Vrcelj stekla nasljeđivanjem iza smrti pok. brata Momčila 1990.,

-da je prije toga još 1983. kroz provedeni ispravn postupak izvršena uknjižba prijenosa prava vlasništva ½ dijela Momčila Vrcelj i Radojke Vrcelj u korist crkve Sv. Šime u Zadru, da bi temeljem ugovora o darovanju iz 1992. bila izvršena uknjižba prijenosa prava vlasništva ¼ dijela sa Radojke Radojković u korist Franci Mika, a da bi na temelju ugovora o kupoprodaji iz 1994. suvlasnički udio ¼ sa Franci Mika bio prenesen na ime Nadbiskupije Zadarske, a što proizlazi iz povijesti zk. upisa predmetne čestice po zk. referentu toga suda Mirandi Miroš kao i priloženih materijalnih dokaza – oporuke Momčila Vrcelj od 15. prosinca 1983., rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Zadaru poslovni broj O-510/89, ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog 6. travnja 1994. kao i dijela iskaza saslušanog svjedoka don Zdenka Milića, koji je posvjedočio da je bio nazočan zaključenju kupoprodajnog ugovora 1994. kada je predmetna nekretnina kupljena od Radojke Vrcelj,

-da je nekretnina čest.zem. 10478 k.o. Zadar u naravi stambena zgrada koja se sastoji od prizemlja, prvog kata, drugog kata, što je utvrđeno prilikom provedenog očevida na licu mjesta dana 14. srpnja 2017.

-da se na drugom katu zgrade, nalazi trosoban stran koji se sastoji od kuhinje s blagovaonicom, hodnika i 3 sobe (desno od ulaznog stepeništa), neuređenog dijela stana (jedna prostorija) u kojem su se izvodili radovi u trenutku očevida, kupaonice koja je također bila u fazi adaptacije, kao i krov zgrade, a što proizlazi iz zapisnika o očevidu od 14. srpnja 2017. i pisanog nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Gorana Lovrinov, dipl. ing. građ.,

- da su izvršeni građevinski radovi u stanu na drugom katu predmetne nekretnine, kao i na krovu iste financijskim sredstvima od strane 3.tuženika i 5.tuženika, međutim navedeni radovi su izvršeni bez odobrenja 1. tužitelja i 2. tužitelja kao suvlasnika predmetne nekretnine, jer iz dopisa-očitovanja 1. tužitelja proizlazi da isti nije dao suglasnost za izvođenje ovih radova koju su zatražili 3. tuženik i 5. tuženik radi čega su 1. tužitelj i 2. tužitelji prilikom podnošenja predmetne tužbe podnijeli i prijedlog radi osiguranja nenovčane tražbine određivanjem privremene mjere zabrane izvođenja građevinskih radova na istoj,

- da se u posjedu stana na prvom katu nalazio Frane Mika s obitelji suprugom Ksenijom, i sinovima Donatom i Franciem, a po njegovoj smrti 1992. u posjedu ovog istog stana su ostali živjeti sin Franci Mika i supruga Ksenija Mika, ovdje 1. tuženik i 2. tuženica koji su se tijekom postupka dobrovoljno iselili iz toga stana i priznali tužbeni zahtjev,

-da se u posjedu stana na prvom katu nalazila obitelj Frane Mika dijelom proizlazi iz stranačkog iskaza 3. tuženika koji ne poriče činjenicu da je njegova obitelj živjela u stanu na prvom katu, a na drugom katu da je živjela njihova kuma Radojka Vrcelj kod koje je znao prespavati, da su u stanu na prvom katu, kojeg je dobio pok. otac, ostali živjeti majka i brat, a on dodatno preselio iz donjeg stana u ovaj gornji stan pošto je Radojka Vrcelj umrla 1994., da je svjedok don Zdenko Milić koji je bio župnik crkve Sv. Šime, od 1991 do 1994., posvjedočio da je u stanu na prvom katu živjela obitelj Frane Mike, a koliko se sjeća u tom periodu u istom stanu su živjeli Franci Mika i Ksenija Mika, dok u stanu na drugom katu da je živjela Radojka Vrcelj koja da je taj stan 1994. prodala Zadarskoj nadbiskupiji,

-da iz priloženih materijalnih dokaza – preslike dopisa Radojke i Momčila Vrcelj upućenih Komunalnom urbanističkom zavodu Zadar 1972., te preslike dopisa Momčila Vrcelja koji je 1974. i u srpnju 1977. uputio dopise Župnom uredu Sv. Šime radi zajedničkog odlučivanja o popravku i adaptaciji krova predmetne stambene zgrade, proizlazi da su isti u tim dopisima naznačili da su suvlasnici predmetne nekretnine - stana na drugom katu, uz naznačavanje adrese Zagrebačka 15/II, Zadar,

-da je Momčilo Vrcelj u dopisima od 14. listopada 1985. koje je uputio građevinskoj inspekciji Skupštine Općine Zadar, Građevinskom poduzeću Jadran i Zavodu za zaštitu spomenika kulture Zadar, a u svezi izvođenja građevinskih radova, također u tim dopisima naznačio svoju adresu Zadar, Zagrebačka 15/II.

-da temeljem tih materijalnih dokaza, iskaza svjedoka don Zdenka Milića, pa i samog stranačkog iskaza 3. tuženika Donata Mika, proizlazi zaključak da se u posjedu stana na prvom katu nalazila i živjela obitelj Frane Mike, ovdje oca 3. tuženika, djeda 5. tuženika i 6. tuženice, te da pok. Frane Mika sa svojom obitelji nikada nije živio, niti koristio stan na drugom katu ove zgrade, pa stoga navod 3. tuženika da bi od 50-ih godina prošlog stoljeća pa na ovamo obitelj Mika bili u mirnom i nesmetanom posjedu stana na drugom katu, sud ne prihvaća jer očito je 3. tuženik Donato Mika, a nakon smrti Radojke Vrcelj, uselio u stan na drugom katu bez odobrenja vlasnika, ovdje tužitelja, a što 3. tuženik tijekom stranačkog saslušanja i priznaje kada navodi da nije imao ničiju dozvolu za ulaza u ovaj stan,

-da iskaz 3.tuženika u dijelu gdje navodi da je živio u cijeloj kući, ne znači da je isti bio u nesmetanom mirnom posjedu stana na drugom katu, a pogotovo što je u to vrijeme u tom stanu živjela Radojka Vrcelj,

-da je čitanjem preslike socijalne iskaznice Donata Mike izdane 1997. utvrđeno da je isti sa članovima svoga kućanstva (suprugom Ljiljanom i sinom Toniem) bio podstanar sa prijavljenom adresom stanovanja u Zadru, Ferde Šišića 10 A,

- da čitanjem preslike Zapisnika o usmenoj raspravi od 28. svibnja 2003. u upravnom predmetu naknade za oduzetu imovinu po zahtjevu Zadarske nadbiskupije i crkve Sv. Šime proizlazi da je za potrebe tog postupka izvršen očevid na licu mjesta 19. prosinca 2002. na čest. zem. 10478 k.o. Zadar i da je tada utvrđeno da je stan na drugom katu napušten, pa sud prvog stupnja zaključuje da je u posjed stana na drugom katu 3. tuženik sa članovima svoje obitelji, ovdje 4. tuženicom, 5. tuženikom i 6. tuženicom stupio zasigurno 2003., a ne kako to isti navodi da bi stupio 1994., nakon smrti Radojke Vrcelj.

Na osnovu tih činjenica sud prvog stupnja utvrđuje da su tužitelji suvlasnici predmetne nekretnine i da se 3. tuženik, 5. tuženik i 6. tuženica nalaze u posjedu stana na drugom katu iste, bez valjane pravne osnove, pa sukladno odredbi čl. 161. st. 1. i čl. 162. st. 2. 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, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14, 81/15 i 94/17; dalje ZV) nalaže tuženicima predati tužiteljima u posjed predmetnu nekretninu.

Odlučujući o protutužbenom zahtjevu 3.tuženika, 5.tuženika i 6. tuženice sud prvog stupnja smatra da tuženici nisu mogli steći status zaštićenog najmoprimca. Naime, utvrđuje da prednik 3. tuženika, 5. tuženika i 6. tuženice, sada pok. Frane Mika, nikad nije bio u posjedu i korištenju stana na drugom katu predmetne zgrade, da ovi tuženici tijekom postupka nisu dokazali da bi pok. Frane Mika imao zaključen ugovor o korištenju ovog stana sa vlasnicima istog, a temeljem čega bi postao nositelj stanarskog prava, a kasnije shodno tome mogao zaključiti ugovor o najmu, te činjenicu da 3. tuženik sa svojim članovima obitelji ovdje 5. tuženikom i 6. tuženicom nije koristio niti bio u posjedu stana na drugom katu sve do 2003. kada je bez ičijeg odobrenja uselio u sporni stan na drugom katu. Stoga zaključuje da tuženici nisu mogli steći status zaštićenog najmoprimca zbog čega odbija protutužbeni zahtjev kao neosnovan.

Uzimajući u obzir činjenice da je u stanu na drugom katu živio Momčilo Vrcelj i Radojka Vrcelj koja je 1994.g. isti prodala tužiteljima, da je kroz upravni postupak prilikom očevida 2002.g. utvrđeno da je sporni stan napušten, da obitelj Frane Mika nikada nije koristila i živjela u stanu na drugom katu, već u stanu na prvom katu ove zgrade, te činjenicu da je 3.tuženik iskazao da nije tražio nikakvo odobrenje i dozvolu da bi uselio u sporni stan, sud prvog stupnja zaključuje da se 3. tuženik, 5.tuženik i 6.tuženica u posjedu stana na drugom katu nalaze kao nepošteni posjednici jer obzirom na navedene činjenice su mogli znati odnosno su imali dovoljno razloga posumnjati da im ne pripada pravo na posjed stana na drugom katu predmetne zgrade, pa stoga isti kao nepošteni posjednici nemaju niti pravo isticanja prigovora retencije sukladno citiranom čl.164.st.2. ZV-a, jer to pravo pripada poštenom posjedniku, a što u konkretnom slučaju 3.tuženik, 5.tuženik i 6.tuženica nisu dokazali, pa istaknuti prigovor retencije ocjenjuje neosnovanim.

Na potpuno i pravilno utvrđeno činjenično stanje pravilno je sud prvog stupnja primijenio materijalno pravo kada je udovoljio tužbenom zahtjevu i odbio protutužbeni zahtjev.

Naime, nedvojbeno je da su tužitelji u zemljišnim knjigama upisani kao vlasnici predmetne nekretnine koja u naravi predstavlja, stambenu zgradu i dvorište na adresi Zadar, Don Ive Prodana 15, a koja se sastoji od prizemlja, stana koji se nalazi na prvom katu zgrade, a koji se sastoji od tri sobe, kuhinje s nusprostorijama sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i drvarnice i stana koji se nalazi na drugom katu zgrade a koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje s nusprostorijama i sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i drvarnice. Stoga su tužitelji aktivno legitimirani u ovoj parnici tražiti od tuženika predaju nekretnine.

Što se pak tiče utvrđenja da li su tuženici imali status zaštićenog najmoprimca, pa time i pravo na sklapanje ugovora o najmu stana, tuženik u žalbi ustraje u tvrdnji da su osobno i putem prednika odnosno oca 3. tuženika sada pok. Frane Mika, u posjedu predmetne nekretnine od 1945. pa na ovamo, odnosno da su prije stupanja na snagu Zakona o najmu stanova imali stanarsko pravo.

Protivno takvim žalbenim navodima tuženika pravilno je utvrđenje suda prvog stupnja da se u posjedu stana na prvom katu nalazila i živjela obitelj pok. Frane Mike, oca 3. tuženika, djeda 5. tuženika i 6. tuženice, te da pok. Frane Mika nikada nije živio niti koristio stan na drugom katu zgrade. Iz rezultata provedenih dokaza proizlazi da su u stanu na drugom katu živjeli Momčilo i Radojka Vrcelj i da je 3. tuženik Donato Mika nakon smrti Radojke Vrcelj uselio u ovaj stan na drugom katu bez odobrenja vlasnika, a što 3. tuženik saslušan kao stranka i priznaje kad navodi da su svi skupa živjeli u stanu na prvom katu, da je nakon smrti Radojke Vrcelj preselio u stan na drugom katu i da nije imao ničiju dozvolu za ulazak u stan na drugom katu.

Naime, odredbom čl. 7. Uredbe o upravljanju stambenim zgradama ("Službeni list FNRJ" 52/53 i 29/54) propisano je da na temelju ugovora o korištenju stana ili pojedinih stambenih prostorija korisnici stanova stječu pravo na stan, dok je odredbom čl. 44. iste Uredbe propisano da ugovore o korištenju stanova u zgradama u privatnom vlasništvu koje su uključene u stambenu zajednicu zaključuje kućni savjet na temelju rješenja stambene uprave, a ugovore o korištenju stanova i stambenih prostorija u zgradama privatnih vlasnika koje nisu uključene u stambenu zajednicu, zaključuju, na temelju rješenja stambene uprave sami vlasnici držeći se propisa stambene tarife.

Odredbom čl. 23. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine" broj 16/59) propisano je da stanarsko pravo se stječe danom zakonitog useljenja u stan, na osnovi ugovora o korištenju stana ili drugog akta što predstavlja pravovaljanu osnovu za useljenje, dok je odredbom čl. 127. st. 1. istog Zakona propisano da ugovor o korištenju stana zaključuje se između nosioca stanarskog prava i kućnog savjeta kao predstavnika stambene zgrade odnosno između nosioca stanarskog prava i vlasnika zgrade u vlasništvu odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade.

Odredbom čl. 14. Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list FNRJ broj 11/66-pročišćeni tekst) propisano je da stanarsko pravo stječe se danom zakonitog useljenja u stan na osnovu ugovora o korištenju stana ako tim zakonom nije drukčije

propisano, dok je odredbom čl. 43. propisano da ugovor o korištenju stana u društvenom vlasništvu zaključuje se između nosioca stanarskog prava i organizacije za gospodarenje stambenim zgradama u društvenom vlasništvu (stavak 1.) i ugovor o korištenju stana u vlasništvu građana zaključuje se između nosioca stanarskog prava i vlasnika porodične stambene zgrade, odnosno vlasnika stana kao dijela zgrade (stavak 3.).

Odredbom čl. 48. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine" broj 52/74,) propisano je da se stanarsko pravo stječe zaključenjem ugovora o korištenju stana, ako tim zakonom nije drukčije određeno.

Odredbom čl. 4. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine" broj 51/85, 42/86, 37/88, 47/89, 12/90, 22/90, 51/90, 22/92, 58/93, 70/93) propisano je da se stanarsko pravo može steći samo na stanu u društvenom vlasništvu, dok je odredbom čl. 59. istog Zakona propisano da se stanarsko pravo stječe danom useljenja u stan na osnovi pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje i koje druge valjane pravne osnove, ako tim zakonom nije drukčije određeno.

Iz citiranih propisa proizlazi da se stanarsko pravo stjecalo na temelju ugovora o korištenju stana, odnosno nakon 25. prosinca 1985. kao dana stupanja na snagu ZSO/85, stanarsko pravo moglo se steći samo na stanu u društvenom vlasništvu i to useljenjem u stan na osnovu pravomoćne odluke o davanju stana na korištenje ili koje druge valjane pravne osnove.

U postupku je utvrđeno da spomenuti ugovor nije sklopljen, niti je utvrđeno da bi predniku tuženika bilo tuženicama predmetni stan bio dodijeljen na korištenje. Da tuženicama i prednicima stan nije dan na korištenje najbolje se vidi iz iskaza 3. tuženika u kojem navodi da njegov otac pok. Frane Mika nije koristio stan na drugom katu i da je 3. tuženik uselio u stan na drugom katu nakon smrti Radojke Vrcelj bez ičije dozvole. Pri tome je pravilno sud prvog stupnja utvrdio da su tuženici uselili u sporni stan 2003., budući da je očevitom na licu mjesta 19. prosinca 2002. u predmetu naknade za oduzetu imovinu utvrđeno da se tada radilo o napuštenom stanu.

Da se doista nije radilo o stanarskom pravu može se zaključiti iz činjenice da tuženici glede stana na drugom katu nisu ni izvršavali sadržaj stanarskog prava. Naime, stanarsko pravo mogla je steći i osoba koja nije zaključila ugovor o korištenju stana u pisanom obliku. Međutim, moralo se raditi o osobi koja stambeni prostor koristi više godina sa znanjem i odobrenjem davatelja stana na korištenje, odnosno vlasnika te ispunjava sve obveze nositelja stanarskog prava i u svemu se ponaša kao osoba koja je zaključila pisani ugovor o korištenju stana odnosno osoba koja je ishodila drugu pravnu osnovu sačinjenu u pismenom obliku, pa se smatrala nositeljem stanarskog prava bez obzira na to što o tome nema pismeni ugovor o korištenju stana odnosno pismenu pravnu osnovu o stjecanju stanarskog prava. Nema dvojbe da su tuženici uselili u stan, a da nisu prethodno niti u tijeku korištenja stana, imali odobrenje vlasnika da stan koriste kao stanari, a nisu ga ni mogli imati s obzirom na vrijeme useljenja (2003.) i činjenicu da se stanarsko pravo nakon 1985. nije moglo stjecati na stanu u vlasništvu. Time što su tuženici stanovali u tom stanu, bez da su izvršavali sadržaj nositelja stanarskog prava sa znanjem i odobrenjem davatelja stana na korištenje odnosno vlasnika, nisu mogli steći stanarsko pravo.

Stoga je sud prvog stupnja pravilno primjenjujući citirane zakonske odredbe utvrdio da tuženici nisu stekli status zaštićenog najmoprimca te osnovano odbio protutužbeni zahtjev kako u pogledu položaja zaštićenog najmoprimca tako i u pogledu obveze tužitelja na sklapanje ugovora o najmu stana, pri čemu nije odlučno za ishod ovog spora da su tuženici prema Zakonu o najmu stanova ("Narodne novine" broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 106/20, 36/24 – dalje ZNS) i to čl. 33. trebali zatražiti donošenje presude koja u cijelosti nadomješta ugovor o najmu stana a ne obvezivanje tužitelja na zaključenje takvog ugovora.

Protivno žalbenim navodima tuženici nemaju pravo retencije, obzirom da takvo pravo pripada poštenom posjedniku, a kako je dokazano posjed tuženika nema tu kvalitetu.

Naime, tuženici su predmetnu nekretninu posjedovali bez ovlaštenja da je posjeduju i bez osnove koja bi im davala pravo da ju posjeduju iako su pritom znali da im ne pripada pravo na posjed. Stoga je pravilno sud prvog stupnja tuženike tretirao kao nepoštene posjednike pa slijedom toga, nemaju pravo retencije u smislu čl. 165. ZV-a. Naime, tuženicima je bilo poznato da nisu vlasnici sporne nekretnine, odnosno da nekretninu posjeduju bez pravne osnove, uz činjenicu da su nekretninu koristili bez znanja i volje tužitelja kao vlasnika.

Međutim, činjeničnu tvrdnju da ugovor o kupoprodaji sklopljen između 1. tužitelja te Radojke Vrcelj i Franci Mika ne bi bili valjani pravni poslovi tuženici po prvi puta ističe u žalbi. S obzirom da se sukladno odredbi čl. 352. st. 1. ZPP u žalbi ne mogu isticati nove činjenice ili predlagati novi dokazi to predmetni žalbeni navodi nisu mogli biti razmatrani od strane ovog drugostupanjskog suda.

U odnosu na navod tuženika da im pripada pravo na ulaganja u predmetnu nekretninu valja odgovoriti da prema odredbi čl. 2. st. 1. ZPP-a u parničnom postupku sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku, a tuženici tijekom postupka nisu postavili zahtjev za isplatu ulaganja, već su istakli prigovor retencije o čemu je sud prvog stupnja odlučio.

Iz navedenih razloga valjalo je žalbu tuženika odbiti kao neosnovanu i presudu suda prvog stupnja potvrditi a kako je odlučeno u izreci ove presude pozivom na odredbu čl. 368. st. 1. ZPP-a.

Međutim, tužitelji osnovano za sada prigovaraju pravilnosti rješenja kojim je utvrđen prekid postupka u odnosu na 4. tuženicu Ljiljanu Mika. Naime, iz sadržaja prvostupanjskog predmeta proizlazi da je doista punomoćnik tuženika na ročištu od 7. travnja 2021. obavijestio sud o činjenici da je 4. tuženica preminula, bez dostave dokaza o smrti, a navedenu činjenicu nije bilo moguće utvrditi niti uvidom u Jedinostveni registar osoba Ministarstva unutarnjih poslova, budući da činjenica smrti za 4. tuženicu Ljiljanu Mika (OIB 45291265548) u istom nije evidentirana. Činjenica smrti dokazuje se izvadcima iz državnih matica koji se izdaju u upravnom postupku temeljem Zakona o državnim maticama ("Narodne novine " broj 96/93, 76/13, 98/19, 133/22) ili potvrđama o smrti koje izdaju nadležna tijela, pod uvjetima i na način uređen posebnim propisima (Pravilnik o obrascu potvrde smrti – NN 42/11). U slučaju da se činjenica smrti ne može dokazati na jedan od ovih načina, ova činjenica se, sukladno Zakonu o

proglašenju nestalih osoba za umrle i o dokazivanju smrti (NN 10/74 i 53/91), dokazuje u izvanparničnom postupku.

U nastavku postupka sud prvog stupnja će vodeći računa o naprijed navedenom utvrditi da li je i kada preminula 4. tuženica Ljiljana Mika i nakon toga će donijeti odgovarajuću odluku.

Iz navedenih razloga valjalo je uvažanjem žalbe 1. tužitelja i 2. tužitelja pobijano rješenje ukinuti, a kako je odlučeno u izreci ovog rješenja pozivom na odredbu čl. 380. toč. 3. ZPP-a.

U Rijeci, 19. ožujka 2025.

PREDSJEDNICA VIJEĆA

Milena Vukelić Margan

Broj zapisa: **9-30875-81fd2**

Kontrolni broj: **0e58c-ec81d-588a2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Milena Vukelić-Margan, O=ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI, 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, **Županijski sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.