



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Sanji Krovinović kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Marijana Klobučara, OIB 04578010511, Kružna 82, Zagreb, zastupanog po punomoćniku Romani Nikolić, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587, Zagreb, zastupanog po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, radi isplate, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 16. travnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, dana 29. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Tuženik REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, dužna je tužitelju MARIJANU KLOBUČARU, OIB: 04578010511, Zagreb, Kružna 82 na ime razlike između tržišne najamnine i zaštićene najamnine isplatiti iznos od 1.787,07 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na sljedeće iznose:

- na iznos od 64,77 EUR od 01. 05. 2016. g. do isplate
- na iznos od 64,77 EUR od 01. 06. 2016. g. do isplate
- na iznos od 66,19 EUR od 01. 07. 2016. g. do isplate
- na iznos od 66,19 EUR od 01. 08. 2016. g. do isplate
- na iznos od 66,19 EUR od 01. 09. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,15 EUR od 01. 10. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,15 EUR od 01. 11. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,15 EUR od 01. 12. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,34 EUR od 01. 01. 2017. g. do isplate
- na iznos od 65,34 EUR od 01. 02. 2017. g. do isplate
- na iznos od 65,34 EUR od 01. 03. 2017. g. do isplate
- na iznos od 66,66 EUR od 01. 04. 2017. g. do isplate
- na iznos od 66,66 EUR od 01. 05. 2017. g. do isplate
- na iznos od 66,66 EUR od 01. 06. 2017. g. do isplate
- na iznos od 69,22 EUR od 01. 07. 2017. g. do isplate
- na iznos od 69,22 EUR od 01. 08. 2017. g. do isplate
- na iznos od 69,22 EUR od 01. 09. 2017. g. do isplate
- na iznos od 71,96 EUR od 01. 10. 2017. g. do isplate
- na iznos od 71,96 EUR od 01. 11. 2017. g. do isplate
- na iznos od 71,96 EUR od 01. 12. 2017. g. do isplate
- na iznos od 73,19 EUR od 01. 01. 2018. g. do isplate
- na iznos od 73,19 EUR od 01. 02. 2018. g. do isplate

- na iznos od 73,19 EUR od 01. 03. 2018. g. do isplate
- na iznos od 74,80 EUR od 01. 04. 2018. g. do isplate
- na iznos od 74,80 EUR od 01. 05. 2018. g. do isplate
- na iznos od 74,80 EUR od 01. 06. 2018. g. do isplate

i to po stopi do 31. prosinca 2022. uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za razdoblje od 01. siječnja 2023. godine do 29. prosinca 2023. godine 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 postotnih poena, a za razdoblje od 30. prosinca 2023. godine 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 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine, s time da je referentna stopa kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, u roku 15 dana.

II. Tuženik REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, dužna je tužitelju MARIJANU KLOBUČARU, OIB: 04578010511, Zagreb, Kružna 82, naknaditi trošak parničnog postupka 4.119,36 € sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29. svibnja 2026. 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 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine, s time da je referentna stopa kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je suvlasnik nekretnine i to jednosobnog stana sa sporednim prostorijama na 1 katu lijevo, površine 63 m², upisan u zk.ul. 15945 k.o. Grad Zagreb, a koji stanje neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom zk.č.br. 2152/28, koji u naravi predstavlja stambenu zgradu br. 7a i dvorište, u Zagrebu, u ulici Grge Tuškana, površine 417 m².
2. Tužitelj je kao vlasnik i najmodavac, sa Ivanom Glumpakom iz Zagreba, Tuškanova 7a kao najmoprimcem, u odnosu na temelju presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, predmet koje je opisani stan u Zagrebu, Tuškanova 7a. na I katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, smočnice, predsoblja, kupaonice, WC-a, hala i balkona, čija je ukupna površine 63 m².
3. Najmoprimac, Ivan Glumpak, iz navedene presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, dužan je plaćati po presudi, najamninu u iznosu od 96,82 kuna mjesečno, stoje manje od pričuve, a protivno Zakonu o najmu stanova.

4. Tržišna cijena najamnine za stan iste kvalitete i iste površine u sličnoj zgradi po nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke, a koji nalaz je dan u sudskom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, broj Ps-575/08, iznosi 75 kuna ili više. Dokaz: obavijest o visini slobodno ugovorene najamnine nalaz i mišljenje vještaka u predmetu Ps-575/08 po potrebi vještačenje građevinsko ili financijsko
5. Obzirom daje tužitelju u na ime najamnine mjesečno dosuđen iznos od 96,82 kuna, vidljivo je daje razlika najamnine, uslijed ograničavanja njezinog raspolaganja vlasništvom u smislu ekonomske najamnine 4.625,00 kuna mjesečno (4.725 kn - 96,82 kn).
Čitavo vrijeme trajanja najma tužitelj nije u mogućnosti utjecati na sklapanje ugovora o najmu, utjecati na sadržaj njegovih odredbi, kao niti na iznos najamnine.
6. Konačno, nije u mogućnosti posjedovati stan na način da u njemu živi s obitelji. Prema postojećim pozitivnim propisima tj. Zakonu o najmu stanova, a naročito odredbi da se ugovor zaključuje na neodređeno vrijeme, tužitelju su u u toj mjeri ograničeni razlozi za otkaz ugovora o najmu, daje gotovo izvjesno da još dugi niz godina, a možda ni za svog života, neće ući u posjed svojeg stana.
7. Na taj je način, razvidno je, Republika Hrvatska tužitelju povrijedila vlasnička prava zajamčena člankom 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, jer ne postoji ravnoteža između interesa tužitelja kao vlasnika stana i općeg interesa zaštite prava zaštićenih najamoprimaca. Takvo stanje za tužitelja i njegove pravne prednike traje već desetljećima, a obzirom da trajanje nametnutog ugovora nije ograničeno nikakvim rokom, izvjesno je da će trajati i ubuduće.
8. Kao potvrdu gore navedenog, Europski sud za ljudska prava donio je presudu Statileo protiv RH. koja je postala konačna, čime je utvrdio da RH čini povredu prava vlasništva vlasnicima stanova koji imaju zaštićene najmoprimce, presuda koja je s tumačenjem upućena Vrhovnom sudu Republike Hrvatske, a po njemu Županijskim i Općinskim sudovima u Republici Hrvatskoj.
9. Obzirom na navedeno, vidljivo je da, uslijed kršenja ljudskih prava , prava vlasništva u smislu određivanja slobodno ugovorene odnosno ekonomske najamnine od strane tuženog, postoji razlika u novčanom iznosu koju je dobio odnosno trebao dobiti na ime najamnine predlagatelj.
Slijedom navedenog tužitelj od tuženika potražuje na ime razlike u isplaćenoj zaštićenoj najamnini po ugovoru o najmu stana sa Ivanom Glumpakom i neostvarene ekonomske odnosno slobodno ugovorene najamnine, isplatu iznosa od 3.981,68 Eur-a sa zakonskim zateznima kamatama po stopi propisanoj člankom 29 st. 2 ZOO-a, koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem godištu za 3 postotnih poena, a od 1. siječnja 2023. sa zakonskom zateznom kamatom koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope, koju je Evropska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja , koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, za osam postotnih poena, a u ostalim odnosima za tri postotna poena, do namirenja ovrhovoditelja, u roku 15 dana, pod prijetnjom ovrhe, a koje kamate teku na:

- iznos od 106,17 EURA od 1.5.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.6.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.7.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.8.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.9.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.10.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.11.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.12.2016. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.1.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.2.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.3.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.4.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.5.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.6.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.7.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.8.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.9.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.10.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.11.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.12.2017. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.1.2018. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.2.2018. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.3.2018. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.4.2018. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.5.2018. pa do isplate,
 - iznos od 106,17 EURA od 1.6.2018. pa do isplate,
10. Tuženik u odgovoru na tužbu ističe da je tužba tužitelja neuredna za raspravljanje, jer ista nema potreban sadržaj sukladno odredbi članka 186. u svezi s odredbom članka 106. i 109. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/1991., 91/1992., 112/1999., 129/2000., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007., 96/2008., 84/2008., 123/2008., 57/2011., 25/2013., 89/2014., dalje u tekstu:ZPP). Tužbi ne prileži punomoć za zastupanje.
11. Tužitelj potražuje naknadu imovinske štete međutim ne dokazuje niti obrazlaže sve elemente za ostvarenje prava na naknadu imovinske štete, dakle štetu, štetnu radnju, uzročno posljedičnu vezu. protupravnost i krivnju niti obrazlaže odgovara li tuženik sukladno načelu uzročnosti ili presumiranoj krivnji, te temeljem koje odredbe zakona temelji svoje pravo.
12. Nadalje, tužitelj ne dokazuje kada je počeo trpjeti štetu te kada je saznao za štetnika, a stoje bitno radi utvrđivanja osnovanosti prigovora zastare tuženika.
13. Tužitelj ne dokazuje od kada je postao vlasnikom predmetnog stana, što je bitno radi utvrđenja aktivne legitimacije i osnovanosti osnovne tužbenog zahtjeva, o čemu će se kasnije u postupku pobliže obrazložiti, kada tužitelj isto dokaže.
14. Slijedom navedenog, tuženik predlaže naslovu pozvati tužitelja na otklanjanje navedenih nedostataka, a ukoliko tužitelj iste ne otkloni, predlaže se postupiti sukladno odredbi članka 109. ZPP-a, te tužbu odbaciti.

15. Opreza radi, tuženik prvenstveno ističe prigovor zastare. Također, osporava se tužba i tužbeni zahtjev u cijelosti, osporava se osnova i visina te se ističe prigovor nedostatka aktivne i promašene pasivne legitimacije.
16. Tužitelj potražuje naknadu štete s osnova izmakle koristi, u visini razlike između tržišne vrijednosti najamnine i zaštićene najamnine koju bi ostvario iznajmljivanjem stana u Zagrebu. Grga Tuškana 7a i to jednosobnog stana sa sporednim prostorijama na I katu lijevo, površine 63 m², da mu prekomjerno ograničenje njegovog prava vlasništva na stanu nije nametnuto Zakonom o najmu stanova („Narodne novine“ broj: 91/1996., 48/1998., 66/1998., 22/2006., dalje u tekstu: ZNS) nakon donošenja odluke Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Republike Hrvatske i drugih i to za razdoblje od lipnja 2015. do lipnja 2018.
17. Prvenstveno, potraživanje tužitelja ne samo daje za razdoblje izvan zastarnog roka od tri godine od podnošenja tužbe zastarjelo, već je istome zastarjelo samo pravo potraživati naknadu štete sukladno članku 373. stavku 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 53/1991., 73/1991., 3/1994., 111/1993., 107/1995., 7/1996., 91/1996., 112/1999., 88/2001., 35/2005., dalje u tekstu: ZOO/91) odnosno članku 227. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., dalje u tekstu: ZOO/05).
18. U bitnome navedene odredbe glase:
19. Zastara prava, (1) Pravo iz kojega proistječu povremene tražbine zastarijeva za pet godina, računajući od dospelosti najstarije neispunjene tražbine.
20. (2) Kad zastari pravo iz kojega proistječu povremene tražbine, vjerovnik gubi pravo ne samo da zahtijeva buduća povremena davanja nego i povremena davanja koja su dospjela prije te zastare. "
21. Dakle, tužitelju je samo potraživanje naknade štete s osnova izmakle koristi zastarjelo.
22. U prilog navedenom, dakle da je potraživanje naknade štete s osnova izmakle koristi povremeno potraživanje zauzeo je Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci Rev x 1001/2012 od 12. veljače 2013. koje se citira: ., Suprotno pravnom shvaćanju drugostupanjskog suda, potraživanje naknade štete s osnova izgubljene zarade jest povremeno potraživanje u smislu odredbe čl. 372. ZOO-a. Za ocjenu je li utuženo potraživanje (izgubljena zarada) ima značaj povremenog davanja nije odlučno radi li se o rentnom potraživanju utvrđenom pravomoćnom i ovršnom presudom ili ne, već je odlučno to što se radi o povremenom potraživanju koje nastaje sukcesivno, a stoje ovdje upravo i slučaj. "
23. Navedeno stajalište zauzeto je i u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev x 101/2017 od 28. lipnja 2017. i u odluci Županijskog suda u Sisku posl. broj GŽ-192/2018 od 8. ožujka 2018.
24. U svim dosadašnjim postupcima pred Europskim sudom za ljudska prava u kojima je utvrđena povreda podnositelja zahtjeva, nije se isticao navedeni prigovor zastare niti je isti uziman u razmatranje prilikom donošenja odluke.
25. Napominje se kako je Europski sud za ljudska prava u predmetu Bogdanović i drugi protiv Republike Hrvatske (vidi t. 50-55) zauzeo stajalište da postojanje zastare nije nespojivo s Konvencijom *per se* s tim da se u svakom pojedinom predmetu mora utvrditi je li s Konvencijom kompatibilna priroda roka i/ili način na koji je on primijenjen, dakle mora se utvrditi da li se primjena zastarnih

- rokova može smatrati predvidivom za podnositelje s obzirom na mjerodavno zakonodavstvo i sudsku praksu te konkretne okolnosti slučaja.
26. Budući da su navedeni zastarni rokovi propisani zakonom te je isto potkrijepljeno sudskom praksom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, gore navedene, isti su zastarni rokovi primjenjivi u konkretnom slučaju.
 27. Također, napominje se da navedeno nije u koliziji s izraženim ranijim pravnim stajalištem Europskog suda za ljudska prava kojim je utvrđeno prekomjerno ograničenje prava vlasništva, jer u krajnjem slučaju obveza Republike Hrvatske bi postojala, ali bi bila neutuživa.
 28. Čak i kad svemu tomu ne bi bilo tako, iako iz stanja spisa isto ne proizlazi, tužitelju su zastarjeli svi utuženi iznosi dospjeli izvan zastarnog roka od 3 godine od podnošenja tužbe sukladno članku 230. ZOO/05-a.
 29. Naime, iz presude i rješenja Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj: GŽ-5105/12-2 od 3. prosinca 2013. proizlazi daje presudom Općinskog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ps-928/98 od 12. studenoga 2001. zamijenjen ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, a koji je sklopljen sa zaštićenim najmoprimcem Ivanom Glumpak sa danom 12. studenim 2001., s time da će stan kao članovi obiteljsko domaćinstva koristiti Višnja Glumpak, Daria Diković i Vedran Diković. Dakle, od trenutka sklapanja navedenog Ugovora odnosno od 12. studenoga 2001. tužitelju bi sukcesivno mogla nastati eventualna šteta u odnosu na visinu najamnine za predmetni stan, slijedom čega je tužba u predmetnoj pravnoj stvari podnesena znatno izvan trogodišnjeg zastarnog roka, a koji teče od dospelosti najstarijeg potraživanja, te bi trogodišnji zastarni rok istekao 12. studenoga 2004. Iz navedenog proizlazi da su u tom smislu zastarjeli ne samo iznosi koji se potražuju ovom tužbom već i samo pravo na naknadu štete kako je to prethodno navedeno.
 30. Navedena presuda ne veže tuženika jer isti nije bio obaviješten o parnici stoga nema intervencijskog efekta. Stoga tužitelj mora dokazati sve pretpostavke za sklapanjem takvog ugovora tj. daje zaštićeni najmoprimac Ivan Glumpak bio raniji nositelj stanarskog prava, ili eventualno član obiteljskog domaćinstva, čiji je prednik kao nositelj stanarskog prava preminuo. U tom slučaju potrebno je utvrditi je li Ivan Glumpak u trenutku stupanja Zakona o najmu stanova zaista imala pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva stečenog prema.
 31. Zakonu o stambenim odnosima, te je li posljednje dvije godine stanovala sa nositeljem stanarskog prava i to u razdoblju od 5. studenoga 1994 do 5. studenoga 1996. A ako nije ne može mu se priznati status člana obiteljskog domaćinstva.
 32. Navedeno kao bitno ogleda se i u sljedećem. Naime, prilikom sklapanja ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom potrebno je utvrditi imaju li „zaštićeni najmoprimci” ili njihovi članovi obiteljskog domaćinstva odgovarajući stan ili kuću u kojoj bi mogli živjeti, kakvog su imovnog stanja i platnih mogućnosti, a sve prilikom utvrđivanja visine „zaštićene” najamnine.
 33. Naime, Ustavni sud Republike Hrvatske je u odluci U-III-604/2016 od 4. listopada 2017. i u odluci U-III-3849/2011 od 30. siječnja 2018., nadovezujući se na pravno stajalište Vrhovnog suda Republike Hrvatske u presudi Rev-448/12-2 od 29. lipnja 2016., u predmetu u kojemu najmoprimac protiv vlasnika stana traži od suda da se donese presuda kojom se nadomješta

ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, zauzeo je stajalište da je u takvim postupcima potrebno utvrditi "*platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimca*", a u taj obračun ulazi i tržišna vrijednost svih nekretnina u vlasništvu istih (dakle i nekretnine izvan općine u kojoj najmoprimci žive, vikend kuće, kuće za odmor i si., koje nisu imale sve preduvjete za stalno stanovanje).

34. Navedeno je na tragu stajališta Europskog suda za ljudska prava u predmetu Galović protiv Republike Hrvatske u kojem je navedeno da čak i ako „najmoprimac“ nije vlasnik odgovarajućeg stana u istoj općini, a njegovi članovi obiteljskog domaćinstva imaju odgovarajuću useljivu kuću ili stan, a vlasnik stana živi u stanu koji ne zadovoljava njegove stambene potrebe, vlasniku stana pripada pravo na raskid ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom i zahtjev za predaju u posjed od istoga odnosno vlasnik je ovlašten odbiti sklopiti isti ugovor iz navedenih razloga.
35. Imajući u vidu navedena stajališta, u parnicama radi naknade štete s osnova izmakle koristi u visini razlike između tržišne vrijednosti najamnine i zaštićene najamnine je potrebno, dakle, utvrditi "*platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimaca u cijelosti*", što podrazumijeva, odnosno uključuje ukupne mjesečne prihode (prihodi od plaće, zakupnina, prihodi od autorskih djela i si.), vrijednost pokretnina (osobnog automobila, zlatnine, gotovine, štednje i si.), vlasništvo (knjižnih i izvanknjižnih) nekretnina, neovisno o njihovoj namjeni i izgrađenosti i pogodnosti za život, i si. Treba naglasiti da se ovo utvrđuje za razdoblje od dana stupanja na snagu ZNS-a, dakle od 5. studenoga 1996. do danas te sva raspolaganja istom imovinom kroz to razdoblje.
36. Tuženik smatra da tužitelju ne pripada puna naknada štete u visini razlike između tržišne vrijednosti najamnine i zaštićene najamnine koju bi ostvario iznajmljivanjem predmetnog stana da mu prekomjerno ograničenje njegovog prava vlasništva na stanu nije nametnuto ZNS-om.
37. Kao osnovni parametar za obračun visine štete ne bi se trebala uzimati tržišna vrijednost najamnine.
38. Naime, u svim presudama Europskog suda za ljudska prava protiv Republike Hrvatske, Sud je isticao kako svaka država pa tako i Republika Hrvatska ima pravo ograničiti pravo vlasništva, međutim do određene granice. Drugim riječima, Republici Hrvatskoj se stavilo na teret daje ZNS prekomjerno ograničeno pravo vlasništva i to u toj mjeri da vlasnici stanova od svojih stanova u kojima su zaštićeni najmoprimci ne ostvaruju ni minimalnu korist koja bi im bila dostatna za održavanje nekretnine.
39. Slična situacija bila je u Austriji, međutim s jednom velikom razlikom. Nacionalno zakonodavstvo Austrije ograničilo je najamninu koja nije mogla biti ispod visine troškova održavanja imovine, a vlasnici stanova su čak mogli povećati najamninu da bi pokrili nužne troškove održavanja što im je omogućilo da održavaju nekretninu u pristojnom stanju. Navedeno je bilo predmetom razmatranja pred Europskog suda za ljudska prava i to u predmetu Mellacher i drugi protiv Austrije 1989. godine, a u kojem predmetu je Europski sud za ljudska prava zauzeo stajalište da nije bilo povrede čl.1. Protokola 1. Konvencije upravo zbog gore navedenih razloga. Isto je naglašeno i ponovljeno u predmetu Hutten-Czapska protiv Poljske u odluci pred Velikim Vijećem od 19. lipnja 2006. (vidi t.224. i 225.)

40. Iz navedenog stajališta zaključuje se kako Europski sud za ljudska prava dopušta ograničenje prava vlasništva do određene mjere, dakle do te mjere da vlasnici stanova imaju određenu korist od predmetnih stanova odnosno da ostvaruju korist koja ne smije biti manja od nužnih troškova održavanja iste nekretnine.' Dakle, Europski sud za ljudska prava postavio je gornju granicu mjere dopuštenog ograničenja vlasništva.
41. Imajući u vidu navedeno, vlasnicima stanova u Republici Hrvatskoj kada bi im i pripadala naknada štete s osnova izmakle koristi pripadala bi im u visini razlike između nužnih troškova održavanja iste nekretnine i zaštićene najamnine koju su ostvarili od zaštićenih najamoprimalaca. Pri tome treba imati u vidu i iznos poreza i prireza koji bi tužitelji bili u obvezi platiti na iznos koji bi ostvarili da su iznajmljivali predmetni stan uvećan za PDV ovisno o tome ulaze li u sustav PDV-a.
42. Navedeno može utvrđivati vještak građevinske struke, a s obzirom da je na tužitelju teret dokazati visinu tužbenog zahtjeva, tuženik samo ostaje kod istoga prigovora. Alternativa navedenom može biti primjena Odluke Vlade Republike Hrvatske o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine („Narodne novine“ broj: 120/2000.) prema kojoj Republika Hrvatska potražuje od bespravnih korisnika naknadu u visini od 15 kn/m² što predstavlja manji iznos od tržišne vrijednosti. „Pravično“ bi bilo onda da se u obrnutom slučaju vlasnicima stanova nadoknadi šteta prema istom obračunu s tim da se umanjuje za iznos ostvarene zaštićene najamnine.
43. Nadalje, tužitelj nije dostavio dokaz je li u utuženom razdoblju usklađivao visinu zaštićene najamnine, a koje podatke može dati Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.
44. Drugim riječima, kada bi Republika Hrvatska odgovarala za štetu, odgovarala bi za razliku od prekomjernog ograničenja nametnutu ZNS do razine dopuštenog ograničenja prava vlasništva čime bi se ispravila nepravda i raspodjela socijalnog i materijalnog tereta uključenog u reformu stambenog zakonodavstva, a time i „prekomjerni teret samo jednoj društvenoj grupi“.
45. Na tragu navedenoga su sve odluke Europskog suda za ljudska prava prvenstveno Statileo ali i dr. protiv Republike Hrvatske, a kojima je na ime naknade štete podnositeljima zahtjeva dosuđena „odgovarajuća najamnina“ umanjena za ostvarenu zaštićenu najamninu. Dakle, podnositeljima zahtjeva nije dosuđena razlika između „tržišne najamnine“ umanjene za ostvarenu zaštićenu najamninu.
46. Svako drugačije tumačenje, dakle da vlasnicima stanova pripada puni iznos štete u visini tržišne najamnine, predstavljalo bi negiranje ustavnog prava iz čl. 16. Republike Hrvatske da ograniči, u konkretnom slučaju, pravo vlasništva radi zaštite posebno osjetljive socijalne kategorije osoba.
47. Primjerice u predmetu Gošović protiv Republike Hrvatske dosuđen je podnositelju zahtjeva za cca 106 m² stana u Splitu 1.322,50 kn mjesečno, stoje znatno manje od tržišne najamnine.
48. „Kao što je Sud već istakao u mnogim prilikama, u takvim sferama kao što je stanovanje, države nužno uživaju široko polje slobodne procjene ne samo u pogledu postojanja problema od općeg interesa koji nalaže preduzimanje mjera za kontrolu individualne imovine, već i u pogledu izbora tih mjera i njihove primjene. Državna kontrola nad visinom najamnine jedna je od takvih

mjera i njena primjena često može prouzrokovati znatna smanjenja iznosa naplative stanarine" (t. 185 Hutten-Czapska protiv Poljske).

49. U prilogu se dostavlja dio doktorske disertacije Snježane Bagić, sutkinje Ustavnog suda Republike Hrvatske, u kojoj je obrađen predmet Scordino protiv Italije - Odluka Europskog suda za ljudska prava (veliko vijeće) od 29. ožujka 2006. u kojem su rekapitulirana određena načela iz ranijih odluka Europskog suda za ljudska prava. Iz istog proizlazi da je ustaljeno stajalište Europskog suda za ljudska prava da u slučaju bitnih promjena ustavnog, političkog i gospodarskog poretka ili kad su gospodarske i socijalne reforme u državi težile postizanju veće socijalne politike u državi, u kojima je uzročno-posljedično došlo do povrede članka 1. Protokola 1. naknada za povredu može biti i niža od tržišne, te se takva smatra primjerenom.
50. Zaključno, a u odnosu na presudu Europskog suda za ljudska prava u predmetu Statileo protiv Republike Hrvatske, ističe se kako je nadležnost Europskog suda za ljudska prava odlučivati o pojedinačnim ili međunarodnim zahtjevima koji se odnose na povredu građanskih i političkih prava sadržanih u Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, dakle zadaća je istog suda osigurati da države poštuju prava i jamstva predviđena istom Konvencijom. U trenutku kada utvrdi daje neka država povrijedila jedno ili više tih prava i jamstava, isti Sud donosi presude koje su obvezujuće za svaku državu i dovode do toga da iste zemlje imaju obvezu postupati po njima i mijenjati svoje zakonodavstvo i administrativnu praksu u velikom broju područja kako se slične povrede ne bi ponavljale u budućnosti. U navedenoj presudi, Sud je utvrdio daje zaista došlo do povrede čl.1.Protokola br.1. uz Konvenciju, međutim također je istaknuo da rješenje kojima bi se vlasnicima stanova omogućilo uživanje njihovih vlasničkih prava iz čl.1.Protokola 1. konvencije ne smije istovremeno i automatski narušiti prava koja pripadaju stanarima sukladno čl. 8. Konvencije, već je potrebno ta dva suprotstavljena interesa uravnotežiti na pravičan način.
51. Prema tome, zaključuje se kako se temeljni problem (neposredni uzrok povrede Konvencije) tiče samog zakonodavstva te nadilazi pojedinačni interes samog podnositelja zahtjeva, slijedom čega nadležna tijela Republike Hrvatske trebaju poduzeti zakonodavne i/ili druge opće mjere kojima će se na primjeren način postići ravnoteža između interesa vlasnika stanova s jedne te interesa zajednice zaštićenih najamoprimaca s druge strane.
52. Navedeno stajalište zauzeo je i Županijski sud u Splitu u odluci GŽ-1016/2016 od 10. lipnja 2016. Isto tako u istovrsnoj pravnoj stvari, isto stajalište da tužitelju ne pripada naknada štete zauzeo je i Županijski sud u Zagrebu u odluci GŽ-7663/15 od 26. travnja 2016. te VSRH u odluci Rev 207/08 od 23. rujna 2009.. koje se dostavljaju u privitku.
53. Slijedom navedenog, tuženik predlaže naslovu tužbu odbaciti, podredno tužbeni zahtjev odbiti uz obvezu naknade prouzrokovanih troškova postupka tuženiku sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja odluke pa do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena.
54. Svojom presudom pod brojem P-2102/19 od 26.1.2024. prvostupanjski sud u cijelosti je usvojio je tužbeni zahtjev tužitelja u visini 2.654,45 EUR sa

- zakonskim zateznim kamatama tekućim na svaki pojedinačni mjesečni iznos do isplate.
55. Na navedenu presudu žalbu je uložila tužena.
56. Svojim Rješenjem GŽ-483/2024 od 3.9.2024. ŽS u Puli ukinuo je prvostupanjsku presudu ovog suda P-2102/2019 od 26.1.2024. uz obrazloženje da tuženik prigovara u žalbi na činjenicu da je prvostupanjski sud presudu utemeljio na nalazu vještaka Mladena Ožića, a koji nalaz je izrađen u predmetu P-1201/19 radi naknade štete za isti stan, ali po tužbi drugog tužitelja, a tužena se sa time nije suglasila.
57. Također je u obrazloženju drugostupanjske presude izneseno da je u prvostupanjskoj presudi samo reproduciran sadržaj nalaza i mišljenja vještaka iz predmeta P-1201/19, da nije izvršen uvid u spis P-1201/19 čitanjem nalaza i mišljenja vještaka Mladena Ožića te da je bilo potrebno da vještak obrazloži svoj nalaz i usmeno na glavnoj raspravi.
58. U obrazloženju drugostupanjske presude također je navedeno da obračunatu naknadu tužitelj potražuje treba umanjiti za iznos poreza na dohodak koji opterećuje najamninu i prireza.
59. U ponovljenom dokaznom postupku sud je izvršio uvid u presliku pravomoćne presude Ps-575/08 i Ps-928/98, presliku presude Županijskog suda u Zagrebu broj GŽ-5105/12, rješenje R1-1704/2001, presliku presude Statileo protiv Republike Hrvatske, tumačenje presude, dopis Vrhovnom sudu RH, zahtjev za mirno rješenje spora i odgovor, saslušani su svjedoci Matea Diković, Vedran Diković, Daria Diković, te tužitelj, provedeno je novo vještačenje po vještaku Žarku Željku, dipl.ing.
60. Tužbeni zahtjev je u cijelosti osnovan.
61. Tužitelj je suvlasnik nekretnine i to jednosobnog stana sa sporednim prostorijama na 1. katu lijevo, površine 63 m², upisan u zk. ul. 15495 k.o. Grad Zagreb, a koji je stan neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom zk.č.br. 2152/28, koji u naravi predstavlja stambenu zgradu broj 7a i dvorište u Zagrebu, u Ulici Grge Tuškana površine 417 m². Tužitelj je kao vlasnik i najmodavac, sa Ivanom Glumpakom iz Zagreba, Tuškanova 7a kao najmoprimcem, u odnosu na temelju presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, predmet koje je opisani stan u Zagrebu, Tuškanova 7a. na I katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, smočnice, predsoblja, kupaonice, WC-a, hala i balkona, čija je ukupna površina 63 m². Najmoprimac, Ivan Glumpak, iz navedene presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, dužan je plaćati po presudi, najamninu u iznosu od 96,82 kuna mjesečno, sto je manje od pričuve, a protivno Zakonu o najmu stanova. Tržišna cijena najamnine za stan iste kvalitete i iste površine u sličnoj zgradi po nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke, a koji nalaz je dan u sudskom postupku pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, broj Ps-575708, iznosi 75 kuna ili više. Obzirom daje tužitelju u na ime najamnine mjesečno dosuđen iznos od 96,82 kuna, vidljivo je daje razlika najamnine, uslijed ograničavanja njezinog raspolaganja vlasništvom u smislu ekonomske najamnine 4.625,00 kuna mjesečno (4.725 kn - 96,82 kn).

Pravna pozicija vlasnika stana u kojem živi zaštićeni najmoprimac je propisana odredbama ZNS-a, tako da zaštićeni najmoprimac može stanovati u stanu i za to plaćati tzv. zaštićenu najamninu, dok je vlasnik stana dužan plaćati pričuvu i održavati stan. U domaćem zakonodavstvu koje uređuje nekadašnja stanarska prava i iz njih proizašle statute zaštićenih najmoprimala postoji čitav niz zaštitnih mjera u korist tzv. zaštićenog najmoprimala pa tako primjerice vlasnik stana je obavezan sklopiti ugovor o najmu sa zaštićenim najmoprimcem na neodređeno vrijeme. Vlasnik stana nema nikakav utjecaj na izbor najmoprimala. Vlasnik stana je obavezan primiti samo tzv. zaštićenu najamninu koja je znatno niža od tržišne, sukladno Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najmnine. Vlasnik stana nema nikakav ili vrlo mali utjecaj na sadržaj ugovora o najmu i njegove bitne sastojke. Vlasnik stana je dužan plaćati pričuvu i održavati stan. Vlasnik stana je dužan plaćati porez na dohodak od najmnine. Otežani su i strogi kriteriji za otkaz ugovora o najmu što daje tek neznatnu vjerojatnost da će najmoprimac dobrovoljno napustiti stan. Ne postoji bilo kakvo vremensko ograničenje trajanja sustava zaštićenog najma, čime je vlasnicima stanova sa zaštićenim najmoprimcem nametnut prekomjeren teret bez ikakvog mehanizma zaštite prava vlasnika stana, a koje uređuje prije svega ZNS i Zakon o vlasništvu te porezni zakoni. Kako je pravo vlasništva, prema čl. 30. Zakona o vlasništvu, stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svojeg nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima, onda je razvidno da je uvođenjem ovakvih brojnih ograničenja za vlasnike stanova sa zaštićenim najmoprimcima prije svega odredbama ZNS-a, došlo do miješanja u njihovo pravo na mirno uživanje vlasništva zajamčeno čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju.

62. Obzirom na raniji institut nositelja stanarskog prava, ovo miješanje tuženika u pravo vlasništva tužitelja i drugih vlasnika takvih stanova je u skladu s općim interesom zajednice. Takvim miješanjem tuženika je vlasnicima nekretnina u kojima žive zaštićeni najmoprimci nametnut prekomjerni individualni teret. U zakonodavstvu ne postoje nikakva procesna jamstva koja bi omogućila postizanje pravedne ravnoteže između interesa vlasnika takvog stana i zaštićenog najmoprimala.

Slijedom navedenog, proizlazi da pozitivni pravni propisi u RH za područje zaštićenih najmnina ne ostvaruju pravednu raspodjelu socijalnog i financijskog tereta jer je taj teret neopravdano prebačen na samo jednu društvenu skupinu, najmodavce. Najmodavac odnosno vlasnik stana mora sam snositi većinu socijalnih i financijskih obveza stambenog zbrinjavanja zaštićenog najmoprimala, zbog čega je povrijeđeno tužiteljevo pravo na mirno uživanje vlasništva, a koje pravo mu je zajamčeno Ustavom RH i Konvencijom koja je u odnosu na RH stupila na snagu 5.11.1997.

63. U dokaznom postupku je utvrđena aktivna i pasivna legitimacija, sukladno čl. 41. Konvencije i odgovornost tuženika za štetu koja je nastala tužitelju povredom njegovog Ustavom RH i Konvencijom zajamčenog prava na mirno uživanje vlasništva odnosno propuštanjem ostvarenja pravedne ravnoteže između zaštite općeg interesa zajednice i zaštite pojedinačnog prava tužitelja na mirno uživanje vlasništva, sve na štetu tužiteljevog prava.

64. Osim navedenog, Europski sud za ljudska prava u Strassbourgu u presudi Bego i drugi protiv Republike Hrvatske, kao i u predmetu Statileo protiv Hrvatske zauzeo je stajalište da vlasnici stanova u kojima žive zaštićeni najmoprimci trpe materijalnu štetu kao nemogućnost naplate odgovarajuće najamnine za svoje stanove. Sud je utvrdio da naknada za takvu štetu treba pokriti razliku između zaštićene najamnine i adekvatne najamnine. Nastavno, u predmetu Statileo protiv Hrvatske Sud je u cilju utvrđivanja odgovarajuće najamnine uzeo u obzir podatke o visini tržišne najamnine za usporedive stanove za relevantno razdoblje. Dakle, Europski je sud za ljudska prava utvrdio da je došlo do povrede čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju te da je podnositeljima zahtjeva nastala materijalna šteta. Obzirom da tuženik nije na primjeren način riješio pitanje prava na adekvatnu najamninu za utuženo razdoblje u slučaju ovakvog neprimjerenog ograničenja prava vlasništva, to pitanje je riješio Europski sud za ljudska prava, a čije je presude Republika Hrvatska dužna poštivati.
65. Da su tužitelju povrijeđena vlasnička prava zajamčena odredbama čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju proizlazi prvenstveno iz činjenice da ne postoji ravnoteža između interesa tužitelja kao (su)vlasnika stana i općeg interesa zaštite prava zaštićenih najmoprimaca, budući da je tužiteljima nametnut prekomjerni individualni teret. Naime, tužitelji nisu u mogućnosti koristiti svoj stan, odnosno nisu u posjedu istog. Također, troškovi kojima su tužitelji kao vlasnici stana izloženi obzirom na činjenicu da moraju plaćati pričuvu i održavati predmetni stan, višestruko nadmašuju iznos zaštićene najamnine.
66. Nadalje, i domaći su sudovi zauzeli identičan stav stavu Europskog suda za ljudska prava pase, primjera radi, tužitelji pozivaju na pravomoćnu presudu Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj P-1369/17 od 29. srpnja 2021., potvrđenu presudom Županijskog suda u Puli-Pola posl. broj GŽ-45/2022 od 16. veljače 2022.
67. Razvidno je stoga da tužitelji imaju pravo na naknadu štete u vidu razlike tržišne i zaštićene najamnine.
- U dokaznom postupku je utvrđena aktivna i pasivna legitimacija, sukladno čl. 41. Konvencije i odgovornost tuženika za štetu koja je nastala tužitelju povredom njegovog Ustavom RH i Konvencijom zajamčenog prava na mirno uživanje vlasništva odnosno propuštanjem ostvarenja pravedne ravnoteže između zaštite općeg interesa zajednice i zaštite pojedinačnog prava tužitelja na mirno uživanje vlasništva, sve na štetu tužiteljevog prava.
- Uvidom u presliku presude Ps-575/08, sud je utvrdio da je zaštićeni najmoprimac u utuženom razdoblju bio u obvezi plaćati zaštićenu najamninu u mjesečnom iznosu od 96,82 kn.
68. Sud je po prijedlogu tuženika u ovom postupku saslušavao i svjedoke Vedrana Dikovića, Dariu Duković, Mateu Diković te tužitelja.
69. Svjedok Daria Diković iskazala je da živi u Tuškanovoj 7a, u tom stanu živjela je sa ocem Ivanom Glumpak i majkom Višnjom Glumpak. Zaključena najamnina za taj stan je oko 240,00 kn. Zaposlena je i prima plaću 6.000,00 kn. Drugih nekretnina u vlasništvu nema. Ja osobno nemam niti automobil, automobil ima suprug. Uredno plaća mjesečnu najamninu. U trenutku kada počela plaćati iznosila je oko 180,00 kn, a to je bilo do 4. mjeseca 2021.g., kasnije se najamnina povisila u vlasništvu nema imala nikakvu nekretninu, niti

- otac, a po rješenju o nasljeđivanju iza majke Višnje također nije naslijedila nikakvu nekretninu, niti pokretnine, niti bilo kakvu.
70. Svjedok Vedran Diković iskazao je da je sin Darie Diković i živi na adresi Tuškanova 7a, njegova plaća danas iznosi oko 900,00 €. Nema točna saznanja kolika je visina zaštićene najamnine, ne zna točno tko ju plaća, u stanu žive troje, majka, sestra i on. U vlasništvu nema nikakvih drugih nekretnina. Vlasnik je automobila. Također nema niti nikakvu štednju. Nikada nije prije imao nikakvih nekretnina u vlasništvu. Njegov moj djed nije imao nikakvih nekretnina u vlasništvu, niti vikendice. Otac sa njima nije živio kontinuirano u stanu, on živi na Trešnjevci, Bribirska 32, dodatnih prihoda osim plaće nema, niti ima bilo kakvih dionica, nikakvih drugih sredstava osim plaće nema.
71. Svjedok Matea Diković iskazala je da živi u Zagrebu na adresi Ul. Grge Tuškana 7A s mamom Darijom Diković i bratom Vedranom Dikovićem, nezaposlena je, ja nema saznanja koliko iznosi mjesečna najamnina koju plaćaju za predmetni stan. Nikakvih drugih nekretnina nema u svom vlasništvu. Moja majka je u braku, udana je, a suprug živi na adresi Bribirska 32B, Zagreb.
72. Tužitelj je iskazao da je vlasnik stana na adresi u Zagrebu, Ul. Grge Tuškana br. 7a, zaštićeni najmoprimac nekretnine je Ivan Glumpak koji plaća najamninu u visini 96,82 kn. Osim ove nekretnine ima u vlasništvu još i stan. Istaknuo je da pričuva koju plaća za nekretninu je veća od zaštićene najamnine koju prima. Tržišna najamnina takvog stana kojeg je u vlasništvu i obzirom na položaj stana mislim iznosila bi oko 4.000,00 kn. Nikada nije povisivao zaštićenu najamninu iskazujem da nisam. Nema saznanja da bi zaštićeni najmoprimci imali bilo kakve imovine, pokušavao je doznati te činjenice, ali nema dalje nikakvih saznanja.
73. Iako je sud prihvatio dokazni prijedlog tuženika za saslušanjem predloženih svjedoka, njihov iskaz nije relevantan u ovom postupku, sud je ranije u ovoj presudi jasno obrazložio osnovanost tužbenog zahtjeva i pravo tužitelja da potražuje isplatu razlike između zaštićene najamnine i ekonomske najamnine u zatraženom iznosu, tako da su iskazi predloženih svjedoka su suvišni u postupku jer je osnovanost tužbenog zahtjeva tužitelja nesporna.
74. U konačnici tužitelj, nije u mogućnosti posjedovati stan na način da u njemu živi s obitelji. Prema postojećim pozitivnim propisima tj. Zakonu o najmu stanova, a naročito odredbi da se ugovor zaključuje na neodređeno vrijeme, tužitelju su u toj mjeri ograničeni razlozi za otkaz ugovora o najmu, te je gotovo izvjesno da još dugi niz godina, a možda ni za svog života, neće ući u posjed svojeg stana.
75. Na taj je način, razvidno je, Republika Hrvatska tužitelju povrijedila vlasnička prava zajamčena člankom 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, jer ne postoji ravnoteža između interesa tužitelja kao vlasnika stana i općeg interesa zaštite prava zaštićenih najmoprimaca. Takvo stanje za tužitelja i njegove pravne prednike traje već desetljećima, a obzirom da trajanje nametnutog ugovora nije ograničeno nikakvim rokom, izvjesno je da će trajati i ubuduće, time je šteta počinjena isključivo tužitelju kao vlasniku stana.
76. Obzirom je bila sporna visina tužbenog zahtjeva, provedeno je vještačenje po vještaku Žarku Željku, koji je u svom nalazu i mišljenju utvrdio da procijenjena

tržišna vrijednost najamnine za stan na I. katu na adresi Tuškanova 7A u Zagrebu, za razdoblje od svibnja 2016. godine do lipnja 2018. godine, iznosi 12.594,33.

77. Tržišna vrijednost najamnine za razdoblje od svibnja 2016. godine do lipnja 2018. godine

78. U sljedećoj tablici iskazana je vrijednost najamnine za razdoblje od svibnja 2016. godine do lipnja 2018. godine:

Razdoblje	Vrijednost najma (Eur/m ²)	Broj mjeseci	Površina (m ²)	Mjesečna vrijednost tržišne najamnine (Eur)
Svibanj 2016.	7,27	1	63,00	458,01
Lipanj 2016.	7,27	1	63,00	458,01
Srpanj 2016.	7,42	1	63,00	467,46
Kolovoz 2016.	7,42	1	63,00	467,46
Rujan 2016.	7,42	1	63,00	467,46
Listopad 2016.	7,31	1	63,00	460,53
Studenj 2016.	7,31	1	63,00	460,53
Prosinac 2016.	7,31	1	63,00	460,53
Siječanj 2017.	7,33	1	63,00	461,79
Veljača 2017.	7,33	1	63,00	461,79
Ožujak 2017.	7,33	1	63,00	461,79
Travanj 2017.	7,47	1	63,00	470,61
Svibanj 2017.	7,47	1	63,00	470,61
Lipanj 2017.	7,47	1	63,00	470,61
Srpanj 2017.	7,74	1	63,00	487,62
Kolovoz 2017.	7,74	1	63,00	487,62
Rujan 2017.	7,74	1	63,00	487,62
Listopad 2017.	8,03	1	63,00	505,89
Studenj 2017.	8,03	1	63,00	505,89
Prosinac 2017.	8,03	1	63,00	505,89
Siječanj 2018.	8,16	1	63,00	514,08
Veljača 2018.	8,16	1	63,00	514,08
Ožujak 2018.	8,16	1	63,00	514,08
Travanj 2018.	8,33	1	63,00	524,79
Svibanj 2018.	8,33	1	63,00	524,79
Lipanj 2018.	8,33	1	63,00	524,79

79.

80. Na nalaz i mišljenje vještaka punomoćnici stranaka nisu imali primjedbi.

81. Sud je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka koji je vještak izradio temeljem dokumentacije u skladu sa pravilima struke te u objektivnost nalaza i mišljenja ovaj sud nema razloga sumnjati.

82. Po izrađenom nalazu i mišljenju vještaka tužiteljica je specificirala tužbeni zahtjev na način kako slijedi:

- u utuženom razdoblju od svibnja 2016. do lipnja 2018.g. sukladno čl. 62. st. 1. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/16, 106/18, 121/09, 32/20) kod dohotka od imovine ostvarenog od najamnine i zakupnine, porezni obveznik plaća porez na dohodak po stopi od 12%;
- sukladno Zakonu o lokalnim porezima (NN 115/16 i 101/17) te čl. 4. Odluke o lokalnim porezima i o prirezu porezu na dohodak Grada Zagreba (NN 122/17 i 140/20) u utuženom razdoblju stopa prireza iznosila je 18%;
- suvlasnički udio tužitelja na predmetnom stanu je 4/24 dijela;
- zaštićena najamnina u utuženom razdoblju iznosi 24,00 EUR (180,82 kn: 7.53450) sukladno izračunu GSKG-a dostavljenom uz podnesak tužitelja od 6.12. 2019.g.

83. Slijedom navedenog visina tržišne najamnine utvrđena nalazom i mišljenjem vještaka predstavlja bruto osnovicu koju treba umanjiti za 30% (po osnovi izdataka koji se priznaju), a na umanjenu osnovicu plaća se porez po stopi od 12% i prirez na taj iznos po stopi od 18% te se iznos najamnine također treba umanjiti za iznos zaštićene najamnine.

84. Slijedom navedenog tužiteljica od tuženika potražuje iznos od 1.787,07 EUR sa zakonskim zateznim kamatama na svaki pojedinačni iznos kako je to specificirano u podnesku od 8.12.2025.

- na iznos od 64,77 EUR od 01. 05. 2016. g. do isplate
- na iznos od 64,77 EUR od 01. 06. 2016. g. do isplate
- na iznos od 66,19 EUR od 01. 07. 2016. g. do isplate
- na iznos od 66,19 EUR od 01. 08. 2016. g. do isplate
- na iznos od 66,19 EUR od 01. 09. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,15 EUR od 01. 10. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,15 EUR od 01. 11. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,15 EUR od 01. 12. 2016. g. do isplate
- na iznos od 65,34 EUR od 01. 01. 2017. g. do isplate
- na iznos od 65,34 EUR od 01. 02. 2017. g. do isplate
- na iznos od 65,34 EUR od 01. 03. 2017. g. do isplate
- na iznos od 66,66 EUR od 01. 04. 2017. g. do isplate
- na iznos od 66,66 EUR od 01. 05. 2017. g. do isplate
- na iznos od 66,66 EUR od 01. 06. 2017. g. do isplate
- na iznos od 69,22 EUR od 01. 07. 2017. g. do isplate
- na iznos od 69,22 EUR od 01. 08. 2017. g. do isplate
- na iznos od 69,22 EUR od 01. 09. 2017. g. do isplate
- na iznos od 71,96 EUR od 01. 10. 2017. g. do isplate
- na iznos od 71,96 EUR od 01. 11. 2017. g. do isplate
- na iznos od 71,96 EUR od 01. 12. 2017. g. do isplate
- na iznos od 73,19 EUR od 01. 01. 2018. g. do isplate
- na iznos od 73,19 EUR od 01. 02. 2018. g. do isplate
- na iznos od 73,19 EUR od 01. 03. 2018. g. do isplate
- na iznos od 74,80 EUR od 01. 04. 2018. g. do isplate
- na iznos od 74,80 EUR od 01. 05. 2018. g. do isplate
- na iznos od 74,80 EUR od 01. 06. 2018. g. do isplate

85. Tuženik je u svom podnesku od 16.2.2026. osporio pravo tužitelja na naknadu štete budući je pravni temelj upisa njegova suvlasništva na predmetnom stanu ugovor o doživotnom uzdržavanju od 22.7.1999. i smrtnog lista od 21.11.2000., što je zaprimljeno u ZK odjelu ovog suda pod brojem Z-24766/20., dakle radi se o naplatnom pravnom poslu prema stavu sudske prakse u presudi VSRH Rev-271/2023 proizlazi da stjecatelj - novi vlasnik ne može imati očekivanja za ostvarenje tržišne najamnine obzirom predmetnu nekretninu prima s teretom zaštićenog najmoprimca na koji je pristao sklapanjem ugovora te ne postoji uzročno-posljedična veza, a time ni pasivna legitimacija tuženika.
86. Ovdje valja napomenuti da navedeni prigovor tuženik nije izložio do zaključenja prethodnog postupka.
87. Slijedom navedenog, sukladno odredbi čl. 299. st. 3. ZPP-a iznijete činjenice i dokaze iz podneska tužitelja od 6.2.2026. sud nije uzeo u obzir.
88. Osim toga, nesporno je da je pok. Franjo Klobučar otac tužitelja, a što je razvidno iz obrazloženja presuda ovog suda br. Ps-928/98 od 12. studenog 2001.g. i ŽS ZG br. GŽ-5105/12 od 3. prosinca 2013.g. (dostavljene uz tužbu). Slijedom navedenog, budući da je tužitelj univerzalni sukcesor - zakonski nasljednik pok. Franje Klobučara ne radi se o stjecanju nekretnine naplatnim poslom na tržištu već je svrha ugovora sklopljenog 1999.g. bila uzdržavanje oca, da je predmetni stan opterećen pravom zaštićenog najmoprimca sukladno pravomoćnoj presudi Općinskog suda u Zagrebu br. Ps-928/98 od 12. studenog 2001.g. kojom je zamijenjen Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom sa zaštićenim najmoprimcem Ivanom Glumpakom (potvrđenoj presudom Županijskog suda u Zagrebu br. GŽ-5105/12 od 3. prosinca 2013.g.), a koje presude su dostavljene u ovaj predmet uz tužbu. Slijedom navedenog, tužitelj je stranka u cit. presudama, budući da je pok. Franjo Klobučar preminuo dana 23. listopada 2000.g. te je postupak nastavio njegov zakonski nasljednik – tužitelj (vidljivo iz dostavljenih presuda). Sudska praksa VSRH dostavljena od strane tuženika se činjenično odnosi na potpuno drugu pravnu situaciju – kupnju stana na tržištu opterećenog zaštićenim najmom 2007.g. dok je tužitelj 1999.g. sklopio sa svojim ocem ugovor o doživotnom uzdržavanju predmet kojeg je bila cjelokupna imovina oca (dakle ne samo konkretan stan), a svrha kojeg je bilo uzdržavanje oca te bi tužitelj oca ionako naslijedio temeljem zakona da nije bilo tog ugovora. Pravni odnos zaštićenog najma prestao je tek 01. siječnja 2025.g. temeljem Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. (NN br. 153/2024. Slijedom navedenog, postoji uzročna veza između postupanja tuženice i štete koju tužitelj trpi u vidu razlike između zaštićene i tržišne najamnine za utuženi period od svibnja 2016.g. do lipnja 2018.g. pri čemu se naglašava da se radi o periodu od 20 do 22 godina nakon stupanja na snagu ZNS, što je izvan svakog razumnog očekivanja trajanja sustava zaštićenog najma.
89. Na temelju svega navedenog tuženik je uvođenjem instituta takozvanog zaštićenog najmoprimca kroz odredba ZNS-a i uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine propustio istim odredbama ostvariti pravednu ravnotežu općeg interesa zajednice i pojedinačnog prava tužitelja,

te je tužitelj pretrpio imovinsku štetu uslijed činjenice da je u navedenom utuženom razdoblju bio spriječen naplatiti najamninu za svoj stan u visini slobodno ugovorene, tržišne vrijednosti najamnine u tom razdoblju stoga je valjalo utvrditi da se naknada štete odnosi na gubitak zarade od najamnine a prema odredbi čl.1046. ZOO-a, a koja je u svezi s odredbom čl. 1085 ZOO-a, sud je dosudio tužitelju iznos 1.787,07 EUR sa zakonskim zateznim kamatama na svaki pojedinačni iznos kako je to specificirano u podnesku od 8.12.2025.zakonskim zateznim kamatama tekućim od svakog dospijeca pojedinačnog iznosa pa do isplate te zakonska zatezna kamata teče od obveze naknade štete dospelom u trenutku nastanka štete prema čl. 1086 ZOO-a koja je u svezi s čl. 29.st. ZOO-a.

90. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a, i trošak se sastoji od troška zastupanja tužitelja po odvjetniku prema važećoj odvjetničkoj tarifi i vrijednosti predmeta spora od 3.822,42 €, i u trošak ulazi: zahtjev za mirno rješenje spora /Tbr. 32. toč. 1. O.T.R.H./ 200,00 €, trošak sastava tužbe /Tbr. 7. toč. 1 O.T.R.H./ u iznosu od 200,00 €, trošak pristupa punomoćnika tužitelja na ročišta dana 12.9.2019., 8.12.2021., 8.3.2022., 4.7.2022., 8.12.2022., 17.2.2023., 9.10.2023., 16.11.2023., 2.4.2025., 16.4.2026. /Tbr. 9. toč. 1. O.T.R.H./ u iznosu od 2.000,00 €, trošak sastava podnesaka od 30.7.2091., 6.12.2019., 5.10.2023., 8.12.2025., 7.4.2026. /Tbr. 8. toč. I. O.T.R.H./ u iznosu od 1.000,00 €, što sveukupno iznosi 3.400,00 €, vještačenje u iznosu 550,00 EUR, pristojba na tužbu 84,68 € i na presudu 84,68 €, tako da ukupni trošak iznosi 4.119,36 €, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja pa do isplate, po čl. 27. st. 3. Ovršnog Zakona.

U Zagrebu 29. svibnja 2026.

Sudac
Sanja Krovinović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana računajući od dana dostave presude. Žalba se predaje putem ovog suda na Županijski sud, pismeno u pet istovjetnih primjeraka.

DNA:

1. Punomoćniku tužitelja uz rješenje o pristojbi na presudu u iznosu od 84,68
2. Punomoćniku tuženika

Broj zapisa: **9-30888-bafc7**

Kontrolni broj: **0f229-d1214-cf6b1**

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.