



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: Ps-258/2024-15

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

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Ivanu Bešliću, u pravnoj stvari tužiteljice Andree Heršak, OIB: 16663302532, Zagreb, Jurišićeva ulica 18, koju zastupa punomoćnik Ivan Fras, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Tuškan i Fras j.t.d. u Zagrebu, protiv tuženika Grada Zagreba, OIB: 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, radi utvrđenja i sklapanja ugovora o najmu stana, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 27. ožujka 2026., u prisutnosti tužiteljice osobno, punomoćnika tužiteljice i punomoćnice tuženika, 28. travnja 2026.

p r e s u d i o j e

I Utvrđuje se da je tužiteljica Andrea Heršak, OIB: 16663302532, Zagreb, Jurišićeva ulica 18, bila član obiteljskog domaćinstva pokojnog Zlatka Heršaka, OIB: 37506644887, zaštićenog najmoprimca stana u Zagrebu, Jurišićeva 18, 2. kat, stan broj 3., površine 79,10 m² u vlasništvu tuženika Grada Zagreba, OIB: 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1.

II Nalaže se tuženiku Gradu Zagrebu, OIB: 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, u roku 15 dana sklopiti s tužiteljicom Andreom Heršak, OIB: 16663302532, Zagreb, Jurišićeva ulica 18, sljedeći ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnikom dok će isti ugovor u protivnome zamijeniti ova presuda:

Grad Zagreb, OIB: 61817894937 (u daljem tekstu: Najmodavac)

i

ANDREA HERŠAK, OIB: 16663302532, Zagreb, Jurišićeva ulica 18 (u daljnjem tekstu: Najmoprimac) sklapaju

UGOVOR O NAJMU STANA
sa zaštićenom najamnikom

I.

Ovaj Ugovor sklapa se na temelju članka 31. stavka 1. Zakona o najmu stanova (Narodne novine broj 91/96, 48/98 i 66/98) za stan u Zagrebu, JURISIIĆEVA 0018, 2. kat, stan broj 3, površine 79,10 m², ranijeg stanara – zaštićenog najmoprimca HERŠAK ZLATKA.

Stan se sastoji od: dvije sobe, kuhinje, kupaoone, smočnice, WC-a i hodnika.

II.

Najmoprimac će stan koristiti sa slijedećim članovima obiteljskog domaćinstva:

III.

Najmoprimac će za korištenje stana plaćati zaštićenu najamninu obračunatu sukladno članku 10. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine broj 40/97 i 117/05) u iznosu 0,36 EUR/2,70 HRK (dvijekuneisedamdesetlipa) kune po m² stana, a prema ispostavljenim uplatnicama, najkasnije do 15. (petnaestog) u mjesecu, za tekući mjesec. Glede promjena nastalih u svezi stavka 1. ove točke, Najmoprimac je dužan plaćati najamninu na temelju izračuna Najmodavca bez izmjene ovog ugovora.

IV.

Uz zaštićenu najamninu Najmoprimac je dužan plaćati komunalnu i vodoprivrednu naknadu, te druge troškove u svezi sa stanovanjem, odnosno troškove komunalnih usluga i to: naknadu za utrošak električne energije, toplinske energije, plina, vode, za odvoz smeća i za druge korištene usluge. Komunalne i druge usluge Najmoprimac plaća prema ispostavljenim uplatnicama izravno od dobavljača odnosno davatelja usluga.

V.

Obaveza plaćanja zaštićene najamnine i ostalih troškova u svezi sa stanovanjem počinje teći od dana sklapanja ovog ugovora. Najmoprimac je dužan podmiriti sva dospjela potraživanja u svezi sa korištenjem stana nastala do sklapanja ovog ugovora.

VI.

Najmoprimac može koristiti stan samo za stanovanje, a zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služi za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom. Najmoprimac ne može dati drugoj osobi stan ili dio stana u podnajam. Najmoprimac je dužan pri korištenju stana postupati pažljivo i čuvati stan i zgradu od kvara i oštećenja, te se pridržavati kućnog reda. Najmoprimac je dužan omogućiti Najmodavcu pregled stana. Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodno pribavljene suglasnosti Najmodavca. Najmoprimac je dužan snositi troškove sitnih popravaka izazvanih redovnom uporabom stana i korištenjem zajedničkih uređaja.

VII.

U slučaju smrti Najmoprimca, član obiteljskog domaćinstva iz Ugovora o najmu, dužan je, u roku 30 (trideset) dana od dana smrti, obavijestiti Najmodavca o nastaloj promjeni.

VIII.

Najmoprimac odgovara po općim propisima za štetu koju on ili korisnici stana prouzroče u stanu i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. Za dužnu najamninu i naknadu štete postoji zakonsko založno pravo Najmodavca na unesenom pokućstvu i drugim pokretninama Najmoprimca i članova njegovog obiteljskog domaćinstva, koje mogu biti predmet ovrhe. Najmodavac može te

pokretnine zadržati dok ne bude plaćen dužni iznos najamnine, odnosno naknada štete. Za dužnu najamninu i počinjenu štetu solidarno s najmoprimcem odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

IX.

Otkaz odnosno raskid ovog ugovora Najmodavac može dati iz razloga i na način utvrđen odredbama Zakona o najmu stanova, a osobito: ako Najmoprimac stan ne koristi duže od 6 (šest) mjeseci, ako Najmoprimac ne plaća ili neuredno plaća najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem iz točke III. i IV. ovog ugovora, ako Najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stana ili poslovnog prostora, ako Najmoprimac ili drugi korisnici, zajedničkim prostorijama i uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku 30 (trideset) dana nisu otklonili, ako se Najmoprimac ne pridržava odredbi točke VI. ovog Ugovora.

X.

Ovaj se Ugovor sklapa na neodređeno vrijeme.

XI.

Najmodavac i najmoprimac suglasni su da svako pismeno koje im bude upućeno preporučenom pošiljkom, na adresu navedenu u ovom ugovoru ili na drugu adresu o kojoj su pismeno, preporučenom pošiljkom, obavijestili drugu ugovornu stranu, a bude vraćeno neuručeno uz napomenu da je primatelj odselio ili da je nepoznat na navedenoj adresi, smatra valjano dostavljenim s danom odašiljanja preporučene pošiljke. Najmodavac i najmoprimac suglasni su da se dostava pismena smatra valjanom i u slučaju da pismeno bude dva puta uzastopno vraćeno uz napomenu da je primatelj o prispjeću pošiljke obaviješten, ali da je nije preuzeo. U tom slučaju razmak između dostave pismena ne smije biti kraći od 8 (osam) dana, a pismeno se smatra uručeno s danom predaje pošti druge preporučene pošiljke.

XII.

Ugovorne strane su suglasne da se na ovaj Ugovor primjenjuje odredba članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, tj. da isti ima snagu ovršne isprave kako glede ispražnjenja i predaje u posjed stana opisanog u točki I. ovog ugovora, tako i glede naplate dospjelih, a neplaćenih iznosa najamnine, sve zajedno s pripadajućim kamatama i troškovima. Najmoprimac se neopozivo obvezuje stan predati u posjed Najmodavcu istekom zakonskih rokova za otkaz, odnosno u slučaju raskida ugovora predviđenih točkom IX. ovog ugovora. Najmoprimac se neopozivo obvezuje na vrijeme podmirivati sve dužne novčane obveze (s osnova najamnine, naknade štete i dr.) u svezi sa najmom stana koje proizlaze iz ovog ugovora. Najmoprimac ovlašćuje Najmodavca da, u slučaju neizvršenja obveze iz stavka 2. ove točke (ispražnjenje i predaja stana slobodnog od stvari i osoba u posjed Najmodavcu), Najmodavac može, temeljem ovog solemniziranog ugovora kao javnobilježničke isprave, zatražiti i neposredno provesti ovrhu protiv Najmoprimca kao i svih osoba koje se tada zateknu u stanu, radi njegova ispražnjenja. Isto tako najmoprimac je suglasan da Najmodavac može, radi namirenja novčanih potraživanja iz stavka 3. ove točke, temeljem ovog solemniziranog ugovora kao ovršne isprave, zatražiti i neposredno provesti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini Najmoprimca. Najmoprimac pristaje da, javni bilježnik, na pisani zahtjev Najmodavca odnosno osobe na koju je to pravo prenio, u kojemu

će potvrditi nastanak jednog od razloga utvrđenih stavkom 2. odnosno stavkom 3. ove točke, stavi na ovaj ugovor potvrdu ovršnosti. Troškove solemnizacije ovog ugovora snosi Najmoprimac.

XIII.

Ugovor je sastavljen u sedam (7) istovjetnih primjeraka, od kojih za najmoprimca jedan (1) primjerak, za Grad Zagreb tri (3), dva (2) primjerka za Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. Zagreb i jedan (1) za Javnog bilježnika.

III Nalaže se tuženiku u roku 15 dana naknaditi tužiteljici trošak ovog postupka u iznosu od 704,64 EUR sa zateznim kamatama koje teku od 28. travnja 2026. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope tj. kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna 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.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je nasljednica iza pokojnog oca Zlatka Heršaka koji je imao s tuženikom sklopljen Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom, i to za stan u Zagrebu, Jurišićeva 18, 2. kat, stan broj 3., površine 79,10 m². Navedeni stan vlasništvo je tuženika te je upisan u zk. ul. br. 11472, k.o. Centar novi, k.č.br. 2404, 5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), stan na II (drugom) katu, ukupne površine 79,10 m², koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaone, smočnice, WC-a i hodnika, na adresi Jurišićeva 18, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. Tužiteljica navodi kako je prilikom sklapanja Ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, između njenog pokojnog oca Zlatka Heršaka i tuženika, zatražila da bude upisana u ugovor kao član obiteljskog domaćinstva pokojnog oca, no tuženik tome nije udovoljio uz obrazloženje da tužiteljica niti njena djeca nisu bili upisani u Odluku o priznavanju stanarskog prava pokojnom Zlatku Heršaku. Tužiteljica se u predmetni stan doselila sredinom 1993. nakon smrti bake po ocu koja je preminula 23. travnja 1993. te od tada neprekidno stanuje u predmetnom stanu, a od 1993. do 1997. pohađala je osnovnu školu za balet i ritmiku u Zagrebu. Tužiteljica je sa svojim pokojnim roditeljima Zlatkom Heršakom i Evom Heršak faktički živjela u predmetnom stanu od sredine 1993., pa je samim time u trenutku stupanja na snagu Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ broj: 91/96) od 5. studenog 1996. imala položaj člana obiteljskog domaćinstva svog pokojnog oca Zlatka Heršaka, stečenog na temelju članka 12. Zakona o stambenim odnosima („Narodne novine“ broj: 51/1985, 42/1986, 37/1988, 47/1989, 12/1990, 22/1990, 51/1990, 22/1992, 58/1993, 70/1993, 91/1996, 99/1996, 99/1996 i 91/1996, dalje: ZSO). Podredno, navodi i to da bi položaj imala i da je faktički u predmetni stan doselila tek 12. ožujka 1996. od kada u predmetnom stanu ima prijavljeno prebivalište s obzirom na to da se na temelju članka 12. stavka 3. ZSO dvogodišnji rok iz stavka 1. istog članka ne primjenjuje na maloljetnu djecu, a ona je rođena 23. listopada 1982. te je u vrijeme stupanja na snagu Zakona o najmu

stanova imala 14 godina. Obzirom na navedeno, tužiteljica traži da joj se prizna status člana obiteljskog domaćinstva pokojnog Zlatka Heršaka. Isto tako, tužiteljica traži da se tuženiku naloži sklapanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamnikom, obzirom da su prava i obveze zaštićenog najmoprimca prešle na nju. Slijedom navedenog tužiteljica predlaže donošenje presude kojom će se utvrditi da je bila član obiteljskog domaćinstva pokojnog Zlatka Heršaka i kojom se nadomješta Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnikom, sve kao u izreci presude, uz naknadu troška parničnog postupka.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu i u tijeku postupka poriče da bi tužiteljica bila član domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava pa da bi na nju moglo prijeći pravo korištenja stana u svojstvu zaštićenog najmoprimca s obzirom na to da ona ima prijavljeno prebivalište na adresi predmetnog stana tek od ožujka 1996., slijedom čega u skladu s odredbom čl. 12. Zakona o stambenim odnosima, nije mogla imati pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva pokojnog nositelja stanarskog prava u vrijeme donošenja Zakona o najmu stanova. Tužiteljica nije imala formalno prijavljeno prebivalište na adresi predmetnog stana te je od donošenja Odluke o priznanju stanarskog prava (12. mjesec 1994. godine), u kojoj nije navedena kao član obiteljskog domaćinstva nositelja stanarskog prava, do stupanja na snagu Zakona o najmu stanova prošlo manje od dvije godine, pa u odnosu na tužiteljicu nije ispunjen zakonski uvjet zajedničkog stanovanja sa nositeljem stanarskog prava iz čl. 12. Zakona o stambenim odnosima, te je samim time neosnovan i ničime potkrijepljen navod tužiteljice da se navedeni članak ne primjenjuje na maloljetnu djecu (a samim time i na nju budući je u vrijeme stupanja na snagu Zakona o najmu stanova imala 14 godina). Navodi također da je tužiteljica ranije imala evidentirano prebivalište od 28. ožujka 1983. do 6. ožujka 1996. na adresi Zaprešić, Ferde Livadića 7, gdje je pohađala i osnovnu školu. Slijedom navedenog, predlaže odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu parničnog troška.

3.1. U tijeku postupka sud je izvršio uvid u rješenje o nasljeđivanju iza pokojnog Zlatka Heršaka (list 7-8 spisa), Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamnikom između Grada Zagreba i Zlatka Heršaka (list 9-13 spisa), izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. br. 11472, k.o. Centar Novi (list 14-15 spisa), odluku o priznavanju stanarskog prava Zlatku Heršaku od 7. prosinca 1994. (list 16-17 spisa), e-mail korespondenciju (list 18 spisa), potvrdu o prebivalištu tužiteljice (list 19 spisa), učeničku knjižicu tužiteljice (list 20-21 spisa), rješenje o povlačenju tužbe u predmetu OGS-a poslovni broj Ps-78/21 od 11. srpnja 2022. (list 31 spisa), izvadak iz zemljišne knjige za zk. ul. br. 5855, k.o. Zaprešić (list 45-46 spisa), digitalne podatke vjenčanih, umrlih i rođenih (list 47-49 spisa), rješenje gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada od 26. lipnja 2017. (list 50-57 spisa) te je proveden dokaz saslušanjem svjedoka Đure Sulimanovića (list 73-74 spisa) i tužiteljice (list 74 spisa), kao i uvid u spis predmeta ovoga suda poslovni broj Ps-78/2021.

3.2. Stranke su na glavnoj raspravi održanoj 27. ožujka 2026. suglasno navele kako nemaju daljnjih dokaznih prijedloga i da odustaju od eventualno ranije predloženih s obzirom na to da su se stekli uvjeti za zaključenje glavne rasprave.

4. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23, dalje: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

5. Među strankama nije sporno da je tuženik vlasnik stana upisanog pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk. ul. br. 11472, k.o. Centar novi, k.č.br. 2404, 5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), stan na II (drugom) katu, ukupne površine 79,10 m², koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaone, smočnice, WC-a i hodnika, na adresi Jurišićeva 18, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika (dalje: stan) i da je otac tužiteljice na predmetnom stanu bio nositelj stanarskog prava te je isti stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96, dalje: ZNS) stekao status zaštićenog najmoprimca. Među strankama nije sporno niti to da je tužiteljica kćer bivšeg nositelja stanarskog prava Zlatka Heršaka i da je u vrijeme stupanja na snagu ZNS bila maloljetno dijete.

6. Među strankama je sporno je li tužiteljica bila član domaćinstva bivšeg nositelja stanarskog prava Zlatka Heršaka te je li time stekla status zaštićenog najmoprimca s obzirom na navode tuženika kako nema kontinuitet stanovanja u predmetnom stanu te posljedično postoje li zapreke za sklapanje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom.

7. Na okolnosti koje među strankama nisu sporne sud nije provodio i cijenio posebne dokaze.

8.1. Uvidom u Ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom od 14. listopada 2020. (dalje: Ugovor) utvrđeno je da je isti zaključen između Zlatka Heršaka kao najmoprimca i tuženika kao najmodavca te da je istim Ugovorom najmoprimcu dan na korištenje stan uz plaćanje zaštićene najamnine te da u samom Ugovoru nitko nije naveden kao član obiteljskog domaćinstva koji bi koristio stan sa najmoprimcem.

8.2. Uvidom u izvadak iz digitalnih podataka umrlih ovaj sud je utvrdio da je nositelj stanarskog prava (Zlatko Heršak) na stanu preminuo 14. prosinca 2022.

8.3. Uvidom u izvadak iz elektroničkog zapisa o prebivalištu ovaj sud je utvrdio da tužiteljica ima prijavljeno prebivalište na stanu od 12. ožujka 1996., dok je uvidom u učeničku knjižicu Osnovne glazbene škole za balet i ritmiku (Zagreb, Zagorska c. 16) ovaj sud utvrdio da je tužiteljica navedenu školu upisala 1. srpnja 1993.

8.4. Uvidom u spis Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ps-78/2021 utvrđeno je da je navedeni postupak pokrenut tužbom tužitelja Zlatka Heršaka protiv ovdje tuženika radi donošenja presude koja zamjenjuje ugovor o najmu stana te da je tužitelj u navedenom postupku suštinski zahtijevao izmjenu Ugovora na način da se, između ostalih, i tužiteljica navede kao osoba koja zajedno s njim koristi navedeni stan kao zaštićeni najmoprimac. Navedeni postupak pravomoćno je završen povlačenjem tužbe.

9.1. Saslušan u svojstvu svjedoka, izvanbračni suprug tužiteljice Đuro Sulimanović navodi da je tužiteljicu upoznao 2000., a poznato mu je da je ona već tada živjela na adresi Jurišićeva 18, a po obiteljskim pričama tužiteljice zna da je na toj adresi od 1993. jer joj je tada umrla baka. Navodi da su zajedno počeli živjeti kada joj je umrla majka, a u to vrijeme joj je i otac bio bolestan. Većinu vremena živjeli su na adresi Jurišićeva 18, a od 11. mjeseca 2025. su zbog konstrukcijske obnove preselili na njegovu adresu prebivališta.

9.2. Tužiteljica u svom iskazu navodi da u stanu živi od 1992. ili 1993., a do tada je živjela u Zaprešiću na adresi Ferde Livadića 7 u stanu koji je bio u vlasništvu njenog brata. U tom stanu živjela je zajedno s bratom i roditeljima, a njen otac je često išao do svoje mame u stan s obzirom na to da je baka bila bolesna. Nakon bakine smrti oni su svi osim mog brata preselili na adresu u stan, a ne zna zašto je prijavljena na adresi stana tek 1996. U to vrijeme je bila maloljetna pa su brigu o tome vodili njeni roditelji. Osnovnu školu pohađala je u Zaprešiću, dok je u Zagrebu pohađala srednju školu i baletnu školu.

10. Iskaze saslušanog svjedoka i tužiteljice sud je ocijenio kao iskrene i životne u dijelu u kojem su isti iskazivali o tome da je tužiteljica preselila s roditeljima u predmetni stan, međutim, ovaj sud smatra da je ista počela trajno živjeti na predmetnoj adresi 12. ožujka 1996. s obzirom na to da navedeno proizlazi i iz izvatka elektroničkog zapisa o njezinom prebivalištu, dok je prije živjela na adresi Ferde Livadića 7 u Zaprešiću, što proizlazi i iz iskaza tužiteljice. Naime, ovom sudu je neživotno i nelogično da su roditelji tužiteljice tek nakon tri godine prijavili tužiteljicu na navedenoj adresi s obzirom na to da je u navedeno vrijeme bila maloljetna i da je pohađala osnovnu školu u Zaprešiću. Niti činjenica što je tužiteljica u spis dostavila učeničku knjižicu Osnovne glazbene škole za balet i ritmiku (Zagreb, Zagorska c. 16), iz koje proizlazi da je ona navedenu školu upisala 1. srpnja 1993., ne mijenja stav ovog suda s obzirom na to da je ona navedenu školu mogla pohađati putujući s ranijeg mjesta prebivališta u Zaprešiću. Također, sud je kao istinit ocijenio iskaz tužiteljice u dijelu u kojem je navela da je u predmetnom stanu živjela s roditeljima s obzirom na to da je njezinom ocu kao ranijem nositelju stanarskog prava to pravo priznato krajem 1994., pa je logično pretpostaviti da je od ožujka 1996. živio na adresi stana zajedno s tužiteljicom.

11.1. Odredbom čl. 30. st. 1. i 2. ZNS propisano je da stupanjem na snagu tog zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema ranijim propisima, s time da te osobe po samom zakonu stječu prava i obveze najmoprimca.

11.2. Odredbom čl. 37. st. 1. ZNS-a propisano je da osobe koje na dan stupanja na snagu ovog zakona (6. studenog 1996.) imaju pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva stečenog prema odredbama Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine" broj 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93) upisuju se u ugovor o najmu stana. Odredbom čl. 37. st. 2. ZNS-a propisano je da ako najmodavac smatra da ni jedna od osoba zatečenih u stanu na dan stupanja na snagu ovog zakona nema pravni položaj nositelja stanarskog prava, te osobe mogu pokrenuti postupak pred sudom radi utvrđenja pravnog položaja zaštićenog najmoprimca.

11.3. Prema čl. 12. st. 1. i 3. ZSO članovima porodičnog domaćinstva stanara smatraju se, između ostalih, srodnici po krvi u pravoj liniji koji zajedno sa stanarom stanuju posljednje dvije godine, s time da se navedeni rok ne odnosi na maloljetnu djecu.

12. Cijeneći iskaze svjedoka i tužitelja kao životne, logične, iskrene i suglasne u dijelu u kojem su iskazivali o tome da je tužiteljica preselila na adresu stana te dovodeći ih u vezu s utvrđenim uvidom u dokumentaciju u koju je izvršen uvid, sud je kao relevantno utvrdio da tužiteljica u predmetnom stanu stanuje neprekidno od 12. ožujka 1996. kada je prijavljena na navedenoj adresi i kada je uselila u stan kao član obiteljskog domaćinstva svojeg oca Zlatka Heršaka, nositelja stanarskog prava na predmetnom stanu. Također, među strankama nije niti bilo sporno da je tužiteljica u vrijeme useljenja u stan, a i u vrijeme stupanja na snagu ZNS bila maloljetno dijete, pa se samim time, suprotno navodima tuženika u ovome predmetu, na nju ne primjenjuje rok iz čl. 12. st. 1. ZSO. Okolnost što je tužiteljica nakon potresa, zbog konstrukcijske obnove, preselila na adresu prebivališta svog izvanbračnog supruga, ukazuje na to da se radi o kraćem odlasku radi izvanrednih okolnosti te se time ne prekida tužiteljin posjed predmetnog stana.

13. U odnosu na prigovor tuženika da se glede predmetnog stana vodi postupak utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, valja reći da to ne utječe na rješenje ove pravne stvari s obzirom na to da tuženik nije osporavao da je u trenutku zaključenja glavne rasprave i dalje bio upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik stana. Također, rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ps-78/2021 utvrđeno je da je tužba u tom predmetu povučena te navedeni postupak nema utjecaja na rješenje ove pravne stvari.

14. S obzirom na to da je tužiteljica od 12. ožujka 1996. neprekidno prijavljena na adresi stana i s obzirom na činjenična utvrđenja ovoga suda da je ista uistinu i boravila u predmetnom stanu s ranijim nositeljem stanarskog prava, te da je u vrijeme stupanja na snagu ZNS bila maloljetna, ona je na temelju odredbe članka 12. st. 1. i 3. ZSO stekla pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva ranijeg nositelja stanarskog prava Zlatka Heršaka, oca, koji je stupanjem na snagu ZNS stekao pravni položaj najmoprimca sukladno odredbi čl. 30. st. 2. ZNS-a, to je tužiteljica stekla pravo da nakon oca nastavi trajno i nesmetano koristiti predmetni stan pa tužiteljica kao član domaćinstva ima pravo biti upisana u ugovor o najmu stana u smislu odredbe čl. 37. st. 1. ZNS-a te pravo zaključiti s vlasnikom stana ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca prema odredbi čl. 38. ZNS-a.

15. Slijedom navedenog valjalo je na temelju odredbe čl. 37. st. 1. ZNS-a prihvatiti tužbeni zahtjev u dijelu kojim tužiteljica zahtjeva utvrditi da je stekla pravni položaj člana obiteljskog domaćinstva na predmetnom stanu i odlučiti kao pod točkom I izreke presude.

16. U postupku je dakle utvrđeno da je tužiteljica stekla pravni položaj zaštićenog najmpoprma na predmetnom stan u da predloženi ugovor sadrži sve bitne sastojke u smislu odredbe čl. 5. ZNS-a, time da sud nalazi kako ne postoje niti zapreke za sklapanje istog u smislu odredbe čl. 31. st. 2. podstavak 2. ZNS-a, pa je tužbeni zahtjev valjalo prihvatiti i odlučiti kao u točki II izreke presude, temeljem odredbe čl. 33. st. 3. ZNS-a u vezi s čl. 37. i čl. 38. ZNS-a.

17.1. Odluka o parničnom trošku donesena je na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i 155. ZPP i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/23, dalje Tarifa). Tužiteljici je trošak postupka odmjeran prema Tbr. 7. toč. 2. Tarife i to u iznosu jednokratne nagrade od 250 bodova što pomnoženo s vrijednošću jednog boda u iznosu od 2,00 eura te uvećano za 25% na ime PDV iznosi 625,00 EUR. Tužiteljici je dosuđen trošak plaćene sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 26,55 EUR i trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu od 53,09 eur.

17.2. Slijedom navedenog, tužiteljici je dosuđen trošak postupka u ukupnom iznosu od 704,64 EUR te je odlučeno kao u toč. III izreke presude.

17.3. Tužiteljici nije priznat trošak preko dosuđenog s obzirom na to da je trošak parničnog postupka određen prema Tbr. 7. toč. 2. Tarife.

U Zagrebu 28. travnja 2026.

Sudac
Ivan Bešlić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbe županijskom sudu, koja se podnosi pisano u četiri istovjetna primjerka, putem ovoga suda. Žalba se podnosi u roku od 15 dana, a koji rok se računa:

- od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, bez obzira da li je stranka na to ročište pristupila, odnosno
- od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje.

DNA:

- tužitelj po pun.
- tuženik po pun.

Broj zapisa: **9-30887-43a0e**

Kontrolni broj: **00564-15982-426b2**

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.