



Republika Hrvatska
Općinski sud u Sisku
Trg Ljudevita Posavskog 5
44000 Sisak

Poslovni broj: P-364/2025-8

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 sud u Sisku OIB 74610670107, u ime Republike Hrvatske po sutkinji Sandi Navara Sladović, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Željka Kezića, OIB 03786515536, iz Gline, Dragovoljaca Domovinskog rata 34, kojeg zastupa punomoćnica Petra Smodlaka, odvjetnica Odvjetničkog društva Rabar & Visković iz Zagreba, Jurišićeva 18, protiv tuženice Republike Hrvatske, koju zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Sisku, radi donošenje presude kojom se zamjenjuje ugovor o najmu stana, nakon glavne javne rasprave održane i zaključene 4. svibnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i zakonskog zastupnika tuženika, 12. lipnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja Željka Kezića koji glasi:

"Zamjenjuje se ugovor o najmu stana sljedećeg sadržaja:

UGOVOR O NAJMU

Članak 1.

Najmodavac Republika Hrvatska (Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje) daje u najam najmoprimcu Željku Keziću iz Gline, Dragovoljaca domovinskog rata 34, OIB: 03786515536 nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske, sagrađenu na zk.č.br. 2104/2 u naravi kuća površine 72 m² i dvorište površine 216 m² upisana u zk.ul.br. 2171 k.o. Glina.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se najamnina za predmetnu nekretninu plaća u visini zaštićene najamnine sukladno čl. 10 Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN 40/97, 117/05) u iznosu od 342,22 kn mjesečno.

Članak 3.

Najmoprimac se obvezuje plaćati najamninu počev od dana potpisa ovog ugovora i to najkasnije do 15-og u mjesecu za protekli mjesec, u korist državnog proračuna broj: IBAN: HR1210010051863000160.

Članak 4.

Najmoprimac se obvezuje nekretninu danu u najam koristiti isključivo za stanovanje te je u druge svrhe ne može koristiti bez odobrenja najmodavca.

Članak 5.

Najmodavac se obvezuje uvesti najmoprimca u posjed predmetne nekretnine i tom će se prilikom sastaviti zapisnik o uvođenju u posjed i utvrditi stanje nekretnine i režijskih troškova. Zapisnik potpisuju obje ugovorne strane i isti čini sastavni dio ugovora.

Članak 6.

Najmoprimac se obvezuje redovno i u roku plaćati sve troškove vezane uz redovito korištenje nekretnine i to: utrošak električne energije, vode, komunalne naknade i odvoza smeća. Najmoprimac se obvezuje u roku od 15 dana od potpisa ugovora režijske troškove koji terete nekretninu prenijeti na svoje ime.

Članak 7.

Najmoprimac je dužan snositi troškove tekućeg održavanja (ličenje, bojanje zidova, vanjske i unutarnje stolarije, ličenje bravarije, keramičarski i drugi radovi, popravke i održavanje sanitarija, izmjene oluka i žljebova, premazivanje dimnjaka, popravak i održavanje fasade i sl.) dok će najmodavac snositi troškove izvanrednog održavanja. Najmoprimac se obvezuje nekretninu koristiti pažnjom dobrog gospodara.

Članak 8.

Za sve ostale odnose koji nisu uređeni Ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o najmu stanova kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima. U slučaju da najmoprimac ne ispunjava obveze iz ovog Ugovora, kao i u slučaju da nekretninu dade u podnajam trećim osobama, najmodavac može raskinuti ovaj Ugovor bez pismene obavijesti kao i u slučajevima iz čl.19. Zakona o najmu stanova. Ugovorne strane su suglasne da svaka od njih može raskinuti ovaj Ugovor uz pismenu obavijest drugoj ugovornoj strani uz otkazni rok od 30 dana.

Članak 9.

U slučaju promjene bilo kojih uvjeta pod kojima je stambena jedinica dana u najam kao i u slučajevima promjene načina plaćanja i ugovorene najamnine, najmodavac zadržava pravo na izmjenu ovog Ugovora, sukladno važećim propisima. U slučaju promjene visine zaštićene najamnine sukladno važećim propisima, najmoprimac će dobiti pisanu obavijest.

Članak 10.

Sve eventualno nastale sporove iz ovog ugovora, ugovorne strane će nastojati riješiti sporazumno, a u protivnom sporove će rješavati nadležni sud.

Članak 11.

Ovaj ugovor sastavljen je u jednom originalnom primjerku i jednom ovjerenom presliku pri čemu najmoprimac zadržava original, a najmodavac ovjerenu presliku. Članak 12. U znak pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

Nalaže se tuženiku REPUBLICI HRVATSKOJ, OIB: 52634238587 da tužitelju ŽELJKU KEZIĆU, OIB: 03786515536 iz Gline, Dragovoljaca Domovinskog rata 34 naknadi troškove ovog parničnog postupka zajedno sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude pa do isplate po stopi sukladno odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje 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, u roku od 15 dana."

II. Nalaže se tužitelju Željku Keziću da tuženici Republici Hrvatskoj naknadi parnični trošak u iznosu od 1.500,00 eur sa zateznim kamata od dana donošenja presude do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne 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, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj Željko Kezić podnio je ovom sudu tužbu protiv tuženice Republike Hrvatske, radi donošenja presude kojom se zamjenjuje ugovor o najmu stana.

2. U tužbi tužitelj navodi da nekretnina u naravi kuća u Glini, Dragovoljaca Domovinskog rata 34, izgrađena na k.č.br. 840/17, upisana u zk.ul.br. 1382 k.o. Glina po obnovi zemljišne knjige za k.o. Glina odgovara sada nekretnini sagrađenoj na zk.č.br. 2104/2 u naravi kuća površine 72 m² i dvorište površine 216 m² upisana u zk.ul.br. 2171 k.o. Glina, kao vlasništvo Republike Hrvatske. Zaključkom Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine, Klasa: 370- 01/95-01/08 od 17.3.1996. pravni prednik predlagatelja, pok. Kata Kezić uvedena je u posjed kuće u Glini, Dragovoljaca Domovinskog rata 34 s danom 17.3.1996. te su Republika Hrvatska putem APN-a s jedne strane i Kata Kezić s druge strane dana 30.6.1998. sklopile Ugovor o najmu stambenog objekta kojim je Republika Hrvatska dala u najam Kati Kezić predmetnu nekretninu iz točke I. Ugovorom o najmu Klasa: 019-01/03-01/608 od 22.5.2009., sklopljenim temeljem Zakona o područjima posebne državne skrbi, između Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva kao najmodavca i Kate Kezić kao najmoprimca, najmodavac je dao u najam, a najmoprimac primio u najam nekretninu iz točke I. U članku 5. predmetnog Ugovora o najmu određeno je da će najmoprimac stambenu jedinicu koristiti isključivo za stanovanje sa članovima zajedničkog domaćinstva, a kao član obiteljskog domaćinstva naveden je tužitelj, Željko Kezić, sin Kate Kezić. Dopisom Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje, Klasa:

371-01/21- 04/909, Urbroj: 510-05-03/03-21-02 od 30.11.2021. podnositelj zahtjeva obaviješten je kako su terenskim provjerama utvrđene nepravilnosti suprotne čl. 4. 5. i 10. Ugovora o najmu, a koji se odnose na korištenje dodijeljene stambene jedinice u skladu sa ugovorom i namjenom te obvezu plaćanja troškova vezanih uz redovito korištenje stambene jedinice, te kako je radi otklanjanja navedenih nepravilnosti podnositelju zahtjeva upućena opomena dana 12.11.2020. uz obvezu otklanjanja razloga za otkaz Ugovora o najmu. Nadalje iz istog dopisa proizlazi kako je očevitom od 13.10.2020. utvrđeno da stambenu jedinicu nitko ne koristi te da je istu koristila Kata Kezić do smrti, 8. 9. 2020., a da tužitelj živi u Zagrebu, radi čega isto tijelo smatra da se stambena jedinica ne koristi za potrebe stambenog zbrinjavanja te se ujedno obavještava tužitelj o otkazu ugovora o najmu i prestanku prava na stambeno zbrinjavanje. Očitovanjem na obavijest o otkazu ugovora o najmu od dana 1.2.2022. tužitelj se Središnjem državnom uredu za obnovu i stambeno zbrinjavanje očitovao na način da je u cijelosti otklonio navode iznesene u dopisu od 30.11.2021. jer isti kao član obiteljskog domaćinstva pok. Kate Kezić koristi predmetnu nekretninu, na istoj ima prijavljeno prebivalište te u istom stanuje dok supruga sa djecom živi u Zagrebu, ali je zbog potreba posla često odsutan što ne znači da predmetnu nekretninu ne koristi za stanovanje. Istim očitovanjem, tužitelj je sukladno odredbi čl. 24. Zakona o najmu stanova zatražio produženje ugovornog odnosa odnosno sklapanje novog ugovora o najmu. Tužitelj se 2.5.2022. obratio Općinskom državnom odvjetništvu u Sisku sa zahtjevom za mirnim rješenjem spora u smislu odredbe čl. 186a ZPP-a, a koji zahtjev tužitelja je od strane tuženika ocijenjen neosnovanim o čemu je isti obaviješten dopisom Općinskog državnog odvjetništva u Sisku, broj: N-DO-84/2022 od 15.7.2022. radi čega su ispunjene procesne pretpostavke za podnošenjem tužbe u ovoj pravnoj stvari. Odredbom čl. 24.st.2. Zakona o najmu stanova propisano je da u slučaju smrti najmoprimca ili kad najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegovog bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete koje je navedeno u ugovoru o najmu time da je ta osoba dužna obavijestiti najmodavca ako ne žele produžiti ugovorni odnos. Očitovanjem na obavijest o otkazu ugovora o najmu od dana 1.2.2022. tužitelj je zatražio od Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje zasnivanje ugovornog odnosa budući je osoba navedena u ugovoru o najmu tj. član obiteljskog domaćinstva pok. Kate Kezić, a nakon njezine smrti. Pok. Kata Kezić, a sa kojom je sklopljen Ugovor o najmu, imala je oslobođenje od plaćanja najamnine, a koje oslobođenje se nastavilo i na tužitelja, time da je uredno podmirivala sve druge troškove u vezi sa korištenjem stana, što je nastavio i tužitelj nakon njene smrti. Nadalje, nije točno da tužitelj predmetnu stambenu jedinicu ne koristi za stanovanje već u cijelosti ili djelomično za druge namjene. U smislu odredbe čl. 19.st.1.t.5. Zakona o najmu stanova da bi se ostvario ovaj otkazni razlog potrebno je da kumulativno budu ispunjena dva uvjeta – da se predmetni stan ne koristi za stanovanje već se koristi u cijelosti ili djelomično za druge namjene. U konkretnom slučaju nije ispunjen niti jedan od navedena dva kumulativna uvjeta imajući u vidu da predlagatelj ima uredno prijavljeno prebivalište na predmetnoj adresi, da mu se na istoj adresi pošta uredno dostavlja, da se plaćaju režijski troškovi te ostvaruje potrošnja struje/vode/smeća, a što evidentno potvrđuje činjenicu stanovanja na predmetnoj adresi. Radi poslovnih angažmana po cijeloj Hrvatskoj (isti se bavi

ugradnjom keramike), tužitelj je često odsutan međutim to ne znači da na predmetnoj adresi ne živi jer odsutnost nije trajnijeg već isključivo privremenog karaktera u svrhu obavljanja posla. Prema tome, tužitelj kao član obiteljskog domaćinstva pok. Kate Kezić koji je kao takav i upisan u Ugovor o najmu, koristi predmetnu nekretninu za stanovanje te uredno podmiruje troškove korištenja predmetne nekretnine radi čega ima pravo na sklapanje ugovora o najmu kao član obiteljskog domaćinstva iza smrti pok. Kate Kezić. Visina zaštićene najamnine određena je sukladno podacima iz Ugovora o najmu Klasa: 019-01/03-01/608 od 22.5.2009. sklopljenim temeljem Zakona o područjima posebne državne skrbi, između Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva kao najmodavca i Kate Kezić kao najmoprimca.

3. U odgovoru na tužbu ističe prigovor istaknutoj vrijednosti predmeta spora, a koju je vrijednost tužitelj u predmetnoj tužbi nejasno naznačio, naznačivši istu u visini od 10.000,01 kune / 1.327,23 eura ne naznačivši okolnosti, odnosno elemente temeljem kojih je određena navedena vrijednost predmetnog spora. Naime, predmetni tužbeni zahtjev ne odnosi se na novčanu svotu, već na zaključenje ugovora o najmu stana sa zaštićenom najamninom, a visina tužbenog zahtjeva je nejasno određena, dapače paušalno određena, stoga tužena predlaže sudu da sukladno odredbi članka 40. stavka 3. Zakona o parničnom postupku povodom istaknutog prigovora tužene brzo i na prikladan način provjeri točnost naznačene vrijednosti te rješenjem odredi vrijednost predmeta ovog spora. Nadalje, tuženica osporava osnovu i visinu postavljenog tužbenog zahtjeva u cijelosti, te isti smatra u cijelosti neosnovanim. Predmetnom stambenom jedinicom na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34 Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje raspolaže i upravlja sukladno odredbama Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima (Narodne novine 106/2018. i 98/2019.), pa se isti zakon ima primijeniti na predmetnu materiju. Nadalje, u provedenom postupku Središnjeg državnog za obnovu i stambeno zbrinjavanje glede otkaza Ugovora o najmu stana broj Klasa: 019-01/03- 01/608, Urbroj: 538-06-01-08-284 sklopljenog 22. svibnja 2009. utvrđeno je da tužitelj Željko Kezić stambeni objekt na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34 ne koristi za stanovanje sa članovima zajedničkog kućanstva, da ne plaća redovno sve troškove vezane s redovitim korištenjem predmetnog objekta, da supruga podnositelja zahtjeva ima u vlasništvu više nekretnina, dok tužitelj doista živi s obitelji u Zagrebu u stambenoj jedinici u vlasništvu supruge. Naime, tijekom kontrole korištenja stambenog objekta na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34 izvršene od strane Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje obavljen je terenski očevid dana 13. listopada 2020. pri čemu je utvrđeno da u stambenoj jedinici nitko ne boravi, da je kuća zapuštena, da je okućnica zatrpana raznim kutijama, prilaz ulaznim vratima je obrastao biljkama, a prema izjavama susjeda duži niz godina tužitelj ne živi u Glini, nego sa obitelji u Zagrebu, a koje su činjenice potvrđene i terenskom provjerom Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Sisačko-moslavačke, Policijske postaje Glina iz čijeg izvješća jasno je proizlazilo da tužitelj na stanuje na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34. Uvidom u knjigovodstvene evidencije Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje utvrđeno je da tužitelj na dan 4. veljače 2022. dugovanje s naslova najma stambene jedinice iznos od 15.545,19 kuna / 2.063,20 eura. Nadalje, prema podacima Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Centar

od 16. ožujka 2021. Slavica Škorić, supruga tužitelja (brak sklopljen 18. rujna 2005.) ugovorom o kupoprodaji od 17. lipnja 2019. stekla je stan u Rijeci, Moše Albaharija 8, površine 68,92 m² za iznos od 370.495,25 kuna, ugovorom o darovanju od 22. kolovoza 2017. stekla je nekretnine upisane u k.o. Lupoglav, kčbr. 1836 i 1837, u naravi zemljište, ugovorom o kupoprodaji od 1. listopada 2010. stekla je nekretninu upisanu u zk. ul. 5316 Šestine kčbr. 682/5 u naravi kuća površine 41m² i dvorište 27 m² u Zagrebu, Šestinski Kraljevac 38 za iznos od 200.000,00 kn, te ugovorom o zamjeni od 17. ožujka 2003. stekla nekretninu koja u naravi predstavlja kuću površine 72 m² sa pripadajućim dvorištem površine 150 m² u Zagrebu, II Struge 2b, upisano u Pl. br. 1820 k.o. Žitnjak u 1/3 dijela. Obzirom da je supruga tužitelja za prethodno navedene nekretnine sklapala ugovore za vrijeme trajanja braka između iste i ovdje tužitelja, to se tužitelj sukladno važećim zakonskim odredbama ima smatrati vlasnikom/suvlasnikom navedenih nekretnina. Tužitelj nije postupio sukladno odredbi članka 22. stavka 9. Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima kojim je određeno da je svaki korisnik dužan obavijestiti Središnji državni ured o činjenici da je postao vlasnik odgovarajuće useljive obiteljske kuće ili stana prikladnog za stanovanje članova obitelji, zatim podnijeti zahtjev za raskid ugovora o najmu, podmiriti troškove nastale korištenjem stambene jedinice odnosno nadoknaditi štetu i vratiti istu. Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje donio je valjanu Odluku o otkazu ugovora o najmu od 30. studenog 2021., jer je u postupku kontrole korištenja stambene jedinice na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34 na strani tužitelja Željka Kezića utvrđeno više osnova za gubitak prava na stambeno zbrinjavanje. Slijedom svega navedenog, razvidno je da glede ovdje tužitelja nisu ispunjene pretpostavke za korištenje stambene jedinice na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34 iz zakonskih odredbi Zakona o stambenom zbrinjavanju na potpomognutim područjima, dapače na strani tužitelja utvrđeno je više osnova za gubitak prava na stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima, slijedom čega isti ne ostvaruje pravo na stambeno zbrinjavanje na potpomognutim područjima, stoga su navodi iz predmetne tužbe tužitelja u cijelosti neosnovani. Slijedom svega navedenog, tužena osporava osnovu i visinu predmetnog tužbenog zahtjeva u cijelosti i isti smatra u cijelosti neosnovanim te predlaže tužbeni zahtjev odbiti u cijelosti kao neosnovan, a sve to uz naknadu parničnog troška tuženoj sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja odluke do isplate po stopi sukladno odredbi članka 29. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima.

4. Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid u z.k. izvadak (str. 10 spisa), ugovor o najmu stambenog objekta od 30. 6. 1998. (str. 11-12 spisa), ugovor o najmu i obračun visine najamnine (str. 13-17 spisa), zapisnik (str. 18-19 spisa), smrtni list (str. 20 spisa), dopis Središnjeg ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od 30. 11. 2021. (str. 21-22 spisa), očitovanje (str. 23-25 spisa), obavijest-poziv na plaćanje (str. 35 spisa), preslike uplatnica (str. 36-37), elektronički zapis o prebivalištu (str. 38 spisa), presliku transakcijskog računa (39 spisa), račun HEP Elektra d.d. i transakcijski račun (str. 40-42 spisa), dopis PP Glina od 23. 10. 2020. (str. 48 spisa), dopis Porezne uprave od 16. 3. 2021. (str. 49-50 spisa), potvrda (str. 51 spisa), vjenčani list (sr. 53 spisa), dopis i opomenu (str. 54 i 55 spisa), bilješku o izvršenoj kontroli (str. 57-57 spisa), zapisnik (str. 59 spisa), presliku osobne iskaznice (str. 60 spisa), dopise (str. 61-63), očitovanje (str.65-67 spisa), dopis (str. 68-71 spis), izjavu

(str. 77-78 spisa), financijsku karticu (str. 81-82 spis), presliku zahtjeva za mirno rješenje spora i presliku tužbe (str. 83.86 spisa), odluku (str. 89-90 spisa), potvrdu članstva (str. 95 spisa), račune (str. 96-100 spisa), upute za plaćanje mjesečnog najma račun (str. 105-106 spisa), račune (str. 171-184 spisa), bilješku o izvršenoj kontroli stambene jedinice (str. 189-192 spisa), preslike fotografija (19-196 spisa), financijsku karticu (str. 197 spisa), saslušani su svjedoci Slavica Kezić, Goran Živkovića, Dalibor Vignjević, Zoran Brnić i Željko Čutura, te je izveden dokaz saslušanjem tužitelja.

5. Svjedok Goran Živković iskazao je da mu je poznato da je navedenu kuću koristila Kata Kezić do svoje smrti, a nakon smrti povremeno ju je koristio tužitelj. Tužitelj je povremeno koristio kuću i za vrijeme života svoje majke, ali je često bio na terenu radi obavljanja poslova vezanih za keramiku. Tužitelj je kuću kupio 2008., a od 2009. ju koristi. Za vrijeme života njegove majke svjedok je tužitelja viđao uglavnom vikendom i to nekoliko dana.

6. Svjedok Dalibor Vignjević iskazao je da tužitelja viđa preko tjedna jedanput ili dvaput jer je isti uglavnom na terenu, dok je po pričanju drugih čuo da je majka tužitelja za vrijeme života živjela u navedenoj kući, dok mu nije poznato da li je tužitelj kuću koristio za vrijeme života svoje majke. Svjedok nije viđao suprugu tužitelja. Kada dođe kući tužitelj kosi travu, uređuje lozu i obavlja normalne kućne poslove, a svjedoku nije poznato da su u obilazak kuće dolazili djelatnici Središnjeg državnog ureda za obnovu i policije.

7. Svjedok Zoran Brnić iskazao je da je majka tužitelja nekretninu koristila sve do svoje smrti, a tužitelj je nekretninu koristio za vrijeme života svoje majke dok ga je svjedok nakon smrti njegove majke viđao dva ili tri puta u mjesecu. Suprugu tužitelja nije vidio i istu ne poznaje, dok svjedoku nije poznat razlog zašto tužitelj nakon smrti svoje majke ne koristi stalno svoju kuću. Djeca i žena tužitelja žive u Zagrebu, a svjedoku nije poznato da li su nakon smrti Kate Kezić na navedenu adresu dolazili djelatnici policije i Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje.

8. Svjedok Željko Čutura iskazao je da su tužitelj i njegova majka temeljem rješenja Komisije Grada Gline od 19. rujna 1995. dobili na korištenje navedenu nekretninu, a od 14. srpnja 1997. imaju prijavljeno prebivalište sa statusom prognanih i izbjeglih. Kata i Željko Kezić su 28. rujna 2001. podnijeli zamolbu za stambeno zbrinjavanje te je Ministarstvo mora, prometa, turizma i razvitka odnosno Uprava za prognanike i izbjeglice 13. listopada 2004. izdala suglasnost za stambeno zbrinjavanje davanjem u najam obiteljske kuće, te je na temelju suglasnosti 2. listopada 2009. sklopljen Ugovor o najmu nositelj kojeg je bila Kata Kezić. S obzirom da su ispunjavali uvjete za darovanje Kata i Željko Kezić su podnijeli zahtjev za darovanjem 28. siječnja 2019., a 12. studenog 2020. izvršena je prva opomena zbog ne korištenja stambene jedinice te je tužitelj izjavio žalbu na rješenje o otkaz Ugovora o najmu. Svjedoku nije poznato da li postoji dug u vezi plaćanja režija i najma, a od PP Gline zatražena informacija da li tužitelj prebiva na navedenoj adresi te su dobili informaciju da isti na navedenoj adresi nije zatečen u trenutku provjere. Svjedoku nije poznato zašto nije sklopljen aneks Ugovora o najmu nakon smrti Kate Kezić, ali misli da je automatizmom nakon smrti Kate Kezić trebao biti sklopljen aneks Ugovora. Danom smrti njegove majke tužitelj je ispunjavao uvjete za sklapanjem aneksa Ugovora iz razloga jer je sa majkom ostvario pravo na stambeno zbrinjavanje temeljem suglasnosti koja nikada nije stavljana van snage.

9. Svjedokinja Slavica Kezić iskazala je da se je sa tužiteljem vjenčala 2005., ali da u stvarnosti nisu nikada živjeli zajedno. Tužitelj je za vrijeme života svoje majke stalno živio u kući, a nakon njezine smrti također živi u kući s tim da je na terenu te nakon dolaska sa terena dođe u navedenu kuću nekada i nekoliko tjedana. Kuća u Zagrebu i stan u Rijeci vodi se na njezino ime jer ih je kupila njezina majka. Odnosi između nje i Željka su poremećeni oduvijek, ali su isti održavani u interesu njihove djece, a to je bilo u interesu i njezinoj svekrvi Kati Kezić. Tužitelj sa istom nikada ne živi na adresi u Sesvetskom kraljevcu te isti ne prespava kada radi u Zagrebu.

10. Tužitelj u svom iskazu ističe da je sa svojom majkom živio u navedenoj kući od 1995., a s obzirom da je isti terenac čitav život kući dođe nekada svaki vikend, a nekada svaki drugi, treći i četvrti zavisno od posla. Najčešće radi na otoku Rabu gdje zna biti i po mjesec dana da bi nakon toga došao kući gdje bi također znao raditi, a tako je bilo i nakon smrti njegove majke 2020. Nije mu poznato zašto je otkazan Ugovor o najmu već je samo dobio obavijest da mora iseliti u određenom roku. Pored kuće u Glini nema nikakvih drugih nekretnina, dok njegova supruga ima stan u Rijeci i kuću u Zagrebu što je naslijedila od svoje majke. U više navrata podnosio je dokumente u vezi podnošenja zahtjeva za darovanje, a zadnji puta je to bilo 2019., no nikada nije dobio odgovor na zahtjev. Što se tiče dugovanja u vezi najma nije dobio nikakvu obavijest da je bilo što dužan, a njegova majka je bila oslobođenja plaćanja najma zbog male mirovine iz Bosne. Režije plaća oduvijek, a najamninu dok je majka bila živa. Kada se je oženio nikada nije živio sa suprugom i dvoje djece, a jedanput ili dvaput u godini znao je prespavati u Zagrebu i to kada supruge nije bilo kod kuće.

11. Temeljem savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno te na temelju rezultata cijelog postupka zaključak je suda da tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan.

12. Uvidom o ugovor o najmu stambenog objekta od 30. lipnja 1998., koji je sklopljen između Agencije za posredovanje u prometu određenim nekretninama (dalje: APN) i Kate Kezić, najmoprimalatelja, utvrđeno je da APN daje u najam najmoprimalatelju stambeni objekt, u naravi kuća u Glini, Dragovoljaca Domovinskog rata 4, izgrađenu na kčbr. 840/17, upisanu u z.k. ul. Br. 1382 k.o. Glina, za mjesečno ugovorenu najamninu u iznosu od 100,00 kuna, na neodređeno vrijeme (čl. I. i VI. navedenog ugovora).

13. Nadalje, uvidom u ugovor o najmu od 22. 5. 2009., koji je sklopljen između Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva, kao najmodavatelja i Kate Kezić, na temelju čl. 8. st. 1. i 2. Zakona o područjima posebne državne skrbi (Narodne novine br. 86/08, dalje: ZPPDS) i Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96 i 48/98) kao najmoprimalatelja, utvrđeno je da najmodavatelj daje u najam najmoprimalatelju stambenu jedinicu u vlasništvu Republike Hrvatske na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34, sagrađenu na kčbr. 840/17 upisane u z.k. ul. 1382 k.o. Glina (čl. 1.), da ugovorne strane suglasno utvrđuju da najamninu za korištenje stambene jedinice iz ovog ugovora najmoprimalatelj plaća u visini zaštićene najamnice za ukupnu stambenu površinu stambene jedinice, izračunatu sukladno čl. 10. Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, da ukupni iznos najamnine za stambeni objekt koji je predmet ugovora iznosi 342,22 kn mjesečno (čl. 3.), da se najmoprimalatelj obvezuje plaćati najam počevši od 1. 6. 2009. (čl. 4.), da se najmoprimalatelj

obvezuje stambenu jedinicu koristiti isključivo za stanovanje, sa članovima zajedničkog domaćinstva (Kata Kezić, Željko Kezić) (čl. 5.), da se najmoprimatelj obvezuje redovno i u roku plaćati sve troškove vezane uz redovito korištenje predmetne stambene jedinice i to utrošak električne energije, vode, plina, komunalne naknade, odvoza smeća, vodoprivredne naknade, troškove odvodnje, telefonskih priključaka i slično (čl. 7.), te je odredbom čl. 10. navedenog ugovora ugovoreno da se na sve ostale odnose koji nisu uređeni ovim ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96 i 48/98) kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima, a u slučaju da najmoprimatelj ne ispunjava obveze iz ugovora kao i u slučaju da stambenu jedinicu najmoprimatelj da u podnajam trećim osobama, najmodavatelj će raskinuti ovaj ugovor bez pismene obavijesti kao i u slučajevima opisanim u čl. 19. Zakona o najmu stanova.

14. Uvidom u zapisnik Komisije za privremeno preuzimanje i korištenje imovine od 17. ožujka 1996. sastavljen u Glini, D. D. rata 34, o stanju imovine dodijeljene na korištenje Kati Kezić rješenjem od 10. 9. 1995. te o uvođenju u posjed, utvrđeno je da je Kata Kezić s navedenim danom uvodi u posjed pokretne i nepokretne imovine dodijeljene rješenjem komisije Klasa 370-01/95-01/08 ur. broj 2176/16-01-95-2079 od 19. rujna 1995.

15. Iz smrtnog lista Matičnog ureda Glina od 28. 9. 2020. utvrđeno je da je Kata Kezić umrla 8. 9. 2020.

16. Nadalje, uvidom u obavijest Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od 30. 11. 2021. utvrđeno je da isti obavještava Željka Kezića da su terenskim provjerama navedenog ureda utvrđene nepravilnosti suprotne članku 4., 5. i 10. Ugovora o najmu, a koje se odnose na obvezu korištenja dodijeljene stambene jedinice u skladu s ugovorom i namjenom, u svrhu trajnog stambenog zbrinjavanja te obvezu plaćanja troškova vezanih s redovitim korištenjem stambene jedinice, da mu je radi otklanjanja nepravilnosti upućena opomena 12. 11. 2020., zbog nekorištenja stambene jedinice, da je utvrđeno da stambenu jedinicu nitko ne koristi, da je u njoj boravila Kata Kezić sve do svoje smrti 8. 9. 2020., a da Željko Kezić sa suprugom Slavicom i dvoje djece živi u Zagrebu te u konačnici da se Željko Kezić obavještava o otkazu ugovora u najmu stambene jedinice i prestanku prava na stambeno zbrinjavanje na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34.

17. Iz očitovanja tužitelja (putem njegove punomoćnice, odvjetnice Petre Smodlaka) od 31. 1. 2022., upućenog Središnjem državnom uredu za obnovu i stambeno zbrinjavanje, proizlazi da tužitelj obavještava navedeni ured da njegovu obavijest od 30. 11. 2021. ne smatra otkazom ugovora već samo obaviješću o namjeri otkazivanja ugovora te da osporava postojanje razloga otkazivanja ugovora o najmu.

18. Uvidom u odluku Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od 5. 6. 2020. utvrđeno je da se korisnici Kati Kezić utvrđuje ukupna obveza za najam za razdoblje od 13. 10. 2004. do 31. 12. 2018. u iznosu od 47.086,58 kn, da se otpisuje potraživanje za razdoblje od 13. 10. 2004. do 30. 9. 2014. u iznosu od 32.405,01 kn s naslova najma stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske, a nakon evidentiranja navedenog otpisa potraživanja korisnik je obavezan redovito uplaćivati rate najma sukladno potpisanom Ugovoru o najmu broj 26640 od 22. 5. 2009.

19. Dakle, iz ugovora o najmu od 22. 5. 2009. utvrđeno je da je Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva najmoprimateljici Kati Kezić, dakle, prednici tužitelja, dalo u najam stambenu jedinicu u vlasništvu Republike Hrvatske na području posebne državne skrbi (na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34), u svrhu stambenog zbrinjavanja (čl. 8. st. 1. i 2. ZPPDS), da su ugovorne strane ugovorile primjenu odredaba Zakona o najmu stanova te da je odredbom čl. 3. navedenog ugovora ugovorena zaštićena najamnina (čl. 8. st. 1. toč. 4. Zakona o najmu stanova, Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06).

20. Nije sporno da je najmoprimateljica Kata Kezić umrla 8. 9. 2020., da je do smrti koristila stambenu jedinicu koja je predmet ugovora o najmu za stanovanje te nije sporno između stranaka niti da je tužitelj njezin sin i zakonski nasljednik.

21. Nadalje, utoliko što tužitelj tužbom u ovom sporu zahtjeva upravo donošenje presude kojom se zamjenjuje ugovor o najmu stana, unatoč navodima tužitelja iz očitovanja od 31. 1. 2022. (na obavijest o otkazu od 30. 11. 2021.), sud zaključuje da nije sporno niti da ugovor o najmu od 22. 5. 2009. više ne egzistira jer je od strane Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje obaviješću od 30. 11. 2021. otkazan, s time što tužitelj i dalje osporava osnovanost razloga otkazivanja.

22. Iz dokaza koje tijekom ovog parničnog postupka podnose obje stranke, nema mjesta zaključku da bi tužitelj sudskim putem osporavao osnovanost otkaza ugovora o najmu od 22. 5. 2009.

23. Odredbom čl. 24. st. 2. Zakona o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/2006, 68/18, 105/20, dalje: ZNS) propisano je da, u slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovom sporazumu.

24. Nadalje, prema odredbi čl. 24. st. 3. ZNS, o nastaloj promjeni iz stavka 2. ovoga članka najmoprimac ili osobe koje s njim stanuju dužne su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca. U istom roku dužne su te osobe obavijestiti najmodavca ako ne žele produžiti ugovorni odnos.

25. Iz činjenice da Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje obavijest o otkazu ugovora o najmu od 30. 11. 2021. upućuje tužitelju, za zaključiti je da je najmodavac sukladno odredbi čl. 24. st. 3. ZNS obaviješten o smrti najmoprimca Kate Kezić, te da su upravo na tužitelja, sukladno odredbi čl. 24. st. 2. ZNS, prešla prava i obveze iz ugovora o najmu od 22. 5. 2009.

26. Prema odredbi čl. 212. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23, dalje: ZOO), ako trajanje obveznog odnosa nije određeno, svaka ga strana može okončati otkazom, zatim, prema odredbi st. 2. istog članka otkaz mora biti dostavljen drugoj strani, zatim, prema st. 4. istog članka otkazani obvezni odnos prestaje kad istekne otkazni rok određen ugovorom, a ako takav rok nije određen ugovorom, odnos prestaje nakon isteka roka određenog zakonom ili običajem, odnosno istekom primjerenog roka.

27. Ugovorne strane ugovora o najmu od 22. 5. 2009. ugovorile su da svaka strana može raskinuti ugovor, uz pismenu obavijest drugoj ugovornoj strani uz otkazni rok od 30 dana, čl. 10. navedenog ugovora.

28. Središnji državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje je, dakle, obaviješću o otkazu ugovora o najmu od 30. 11. 2021. otkazao ugovor o najmu od 22. 5. 2009., tužitelj nije sudskim putem zahtijevao utvrđenje nedopuštenosti otkaza, te je ugovor o najmu od 22. 5. 2009. sukladno odredbi čl. 212. st. 4. ZOO, u vezi s odredbom čl. 10. ugovora najmu od 22. 5. 2009., prestao istekom roka od 30 dana.

29. Na navedeni zaključak suda, kraj činjenice da tužitelj nije sudskim putem osporavao dopuštenost otkaza ugovora o najmu od 22. 5. 2009., nije od utjecaja činjenica što je tužitelj u svom očitovanju (putem njegove punomoćnice, odvjetnice Petre Smodlaka) od 31. 1. 2022. izrazio protivljenje otkazu ili uložio žalbu od 6. 12. 2021.

30. Međutim, predmet tužbenog zahtjeva tužitelja u ovom parničnom predmetu nije utvrđivanje nedopuštenosti otkaza ugovora o najmu stana od 22. 5. 2009., niti je tužitelj takvu parnicu pred sudom pokretao, već zahtjev tužitelja za donošenjem presude kojom se nzemjenjuje ugovor o najmu stana, što znači da tužitelj od tuženika zahtjeva ponovno sklapanje ugovora o najmu, pa utoliko što to tuženik odbija, zahtjeva donošenje presude kojom će se takav ugovor zamjenjuje.

31. U prvom redu valja reći da je ugovor najmu od 22. 5. 2009. s najmoprimcem Katom Kezić sklopljen obzirom da je ista ostvarila pravo na stambeno zbrinjavanje sukladno odredbama čl. 8. st. 1. i 2. ZPPDS (čl. 1. navedenog ugovora o najmu) i da su na tužitelja sukladno odredbi čl. 24. st. 2. ZNS prenesena sva prava i dužnosti najmoprimca iz navedenog ugovora o najmu stana, te je sukladno navedenoj zakonskoj odredbi tužitelj imao pravo sudskim putem osporavati dopuštenost otkaza ugovora o najmu, no tužitelj je to propustio učiniti i taj pravni posao je prestao postojati zbog čega su navodi tužitelja u ovoj parnici u odnosu na nepostojanje razloga otkazivanja irelevantni.

32. Nadalje, u ovom sporu tužitelj ne tvrdi niti dokazuje po kojoj osnovi bi isti ostvario pravo na stambeno zbrinjavanje, a niti u nadležnost suda uopće ulazi odlučivanje o pravu na stambeno zbrinjavanje te u konačnici, niti jednom odredbom ZNS, niti se tužitelj na konkretnu odredbu poziva, nije propisana obveza tuženice na sklapanje ugovora o najmu s tužiteljem utuženog sadržaja, a stoga i pravo tužitelja da zahtijeva donošenje sudske odluke kojom se zamjenjuje sklapanje takvog ugovora.

33. Nadalje, tužitelj nije bio nositelj stanarskog prava (koje je sukladno odredbi čl. 30. st. 1. ZNS prestalo (danom stupanja na snagu ZNS), te stoga nije prema odredbi čl. 30. st. 2. ZNS stekao prava i obveze najmoprimca niti postoji obveza vlasnika stana da na zahtjev najmoprimca sklopi ugovor o najmu stana sa zaštićenom najamninom (čl. 31. st. 1. ZNS) kao niti pravo najmoprimca da sukladno odredbi čl. 33. st. 3. ZNS, ako vlasnik stana u roku od 3 mjeseca od primitka pisanog zahtjeva najmoprimca ne sklopi ili odbije sklopiti ugovor o najmu stana, traži od suda donošenje presude koja će zamijeniti taj ugovor.

34. Dakle, temeljem svega navedenog za zaključiti je da ne postoji pravni temelj po kojem bi se tužbeni zahtjev tužitelja imao smatrati osnovanim te je isti odbijen u cijelosti.

35. Nadalje, iako s obzirom na prethodno navedeni stav suda nije od utjecaja na odluku u ovom sporu, imajući u vidu navode stranaka istaknute tijekom postupka, kao i uputu drugostupanjskog suda iz rješenja br. GŽ-3703/2023-2 od 9. 9. 2025. valja istaknuti i sljedeće.

36. Točno je da tužitelj ima od 1997. prijavljeno prebivalište na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34, te da se isključivo iz činjenice da iz bilježaka o izvršenoj kontroli stambene jedinice Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambene zbrinjavanje od 13. 10. 2020. i od 11. 12. 2025. proizlazi da na navedenoj adresi tužitelj nije zatečen, ne znači da isti na navedenoj adresi ne živi ili da navedenu nekretninu ne koristi.

37. Međutim, iz terenske provjere PP Glina od 23. 10. 2020. proizlazi da je terenskom provjerom utvrđeno da tužitelj ne stanuje na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskog rata 34, a tužitelj ne predlaže uviđaj na licu mjesta radi utvrđenja da li navedenu nekretninu koristi upravo za svoje stanovanje.

38. Preslike fotografija (str. 193-196 spisa) ukazuju na zapuštenost okoliša kuće i ulaza u kuću, na način kao da istu nitko ne koristi za stanovanje niti održava dulje vrijeme, a ploča na kući s oznakom uslužno-keramičarskog obrta Kezić, ne znači samo po sebi niti da tužitelj istu koristi za obavljanje navedenog obrta.

39. Pogrešno tužitelj tumači financijsku karticu potrošačkog mjesta VodeBanovine (za period 2024. i 2025., str. 197 spisa) jer iz iznosa navedenih u toj kartici jasno proizlazi da se eventualno radi o iznosima kakvog paušala, a ne o potrošnji, koja kartica upravo upućuje da na navedenoj adresi nema potrošnje vode, a posljedično i da istu nitko ne koristi za stanovanje.

40. Računi koje dostavlja tužitelj – Kezić, uslužno-keramičarski obrt, Željko Kezić za period 2021-2025. ukazuju tek da je tužitelj obavljao poslove svog registriranog obrta, te činjenica da je keramičarske radove radio na glinskom području nije dokaz da je u vrijeme otkaza ugovora o najmu od 22. 5. 2009. kuću na adresi u Glini, Dragovoljaca Domovinskoga rata 34 koristio za stanovanje sukladno navedenom ugovoru.

41. Nadalje, točno je da iz računa HEP-a za razdoblje od 1. 4. 2020. – 30. 9. 2022. vidljiva određena potrošnja električne energije na mjernom mjestu na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskoga rata 34, međutim, radi se o periodu koji je uslijedio nakon otkaza ugovora o najmu od 22. 5. 2009. te iz preslike transakcije koju prilaže tužitelj (str. 42 spisa) nije vidljivo niti da je navedeni račun plaćen.

42. Točno je da su iz dostavljene preslike – transakcijski račun (str. 39 spisa) vidljive uplate za Grad Glina, Vodovod Glina, Hep-Elektra, no i u odnosu na navedene uplate valja reći da se radi o 2022. godini, dakle, o uplatama nakon otkaza ugovora o najmu od 22. 5. 2009.

43. Obavijest – poziv na plaćanje Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od 11. 7. 2022 obuhvaća period 2022. godine, preslika uplatnica (najamnine), te upute za plaćanje mjesečnog najma kojom je obuhvaćena 2023. godina, iako ukazuju da za taj period nema dugovanja po osnovi najamnine, također nisu relevantni jer se odnose na period nakon otkaza ugovora o najmu od 22. 5. 2009., a tužitelj ne dostavlja nikakve dokaze da je ispunjavao obvezu plaćanja najma sukladno ugovoru od 22. 5. 2009. i to za period prije otkaza navedenog ugovora, pri čemu je za istaknuti da iz odluke od 5. 6. 2020. kao niti iz jednog izvedenog dokaza ne proizlazi da bi tužitelj bio

oslobođen obveze plaćanja najma prema ugovoru o najmu od 22. 5. 2009. za period prije otkaza navedenog ugovora.

44. Nadalje, iz potvrde Porezne uprave, Područni ured Sisak, Ispostava Petrinja, od 17. 2. 2021. utvrđeno je da je tužitelj u razdoblju od 1. 1. 2002. ugovorom o kupoprodaji od 10. 7. 2003. stekao građevinskog zemljište u Kopčevcu, k.o. Dugo Selo, te je u razdoblju od 1. 1. 2002. ugovorima o kupoprodaji od 30. 11. 2005. otuđio građevinskog zemljište u k.o. Dugo Selo.

45. Iz preslike povratnice (str. 56 spisa) proizlazi da tužitelju nije podigao na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskoga rata 34 preuzeo (a niti u konačnici podigao u poštanskom uredu) pismeno Središnjeg državnog ureda za obnovu i stambeno zbrinjavanje od 12. 11. 2020. kojim mu se izdaje opomena zbog nekorištenja stambene jedinice na navedenoj adresi.

46. Saslušanih svjedoci i to Goran Živković, Dalibor Vignjević, Zoran Brnić i Željko Čutura nisu potvrdili da tužitelj kuću na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskoga rata 34, koristi za stanovanje, a iskaz svjedokinje Slavice Kezić, supruge tužitelja koja živi u Zagrebu, kao i njihova djeca, nije uvjerljiv i po ocjeni suda isključivo je usmjeren ka uspjehu tužitelja u ovom sporu.

47. Prema izjavi tužitelja od 28. 3. 2022., tužitelj ne osporava da bi njegova supruga bila vlasnica dva stana (u Rijeci i Zagrebu), no isti osporava da se radi o njihovoj bračnoj stečevini i tvrdi da su navedene nekretnine njezina vlastita imovina, te sud, isključivo na temelju nesporne činjenice da je tužitelj u braku sa Slavicom Kezić, bez dokaza o stjecanju vlasništva navedenih nekretnina ne može zaključiti da bi tužitelj bio suvlasnik navedenih nekretnina, no kraj činjenice da tužitelj ima obitelj (suprugu i djecu) koja živi na adresi u Zagrebu, nije uvjerljivo i životno logično da bi tužitelj stanovao u Glini, a ne s obitelji na adresi u Zagrebu.

48. Transakcijski račun (str. 8 i 9 spisa) odnosi se na plaćenu sudsku pristojbu u ovom sporu i nije od utjecaja na odluku suda o osnovanosti tužbenog zahtjeva

49. Konačno, iz iskaza samog tužitelja proizlazi da je najamnina za spornu stambenu jedinicu plaćana za period dok je njegova majka bila živa, što znači da tužitelj uopće nije plaćao najamninu sukladno ugovoru o najmu od 22. 5. 2009. i to od 2020. godine.

50. Dakle, iako s obzirom na postavljeni tužbeni zahtjev (donošenje presude kojom se zamjenjuje sklapanje ugovora o najmu stana), a ne utvrđenje nedopuštenosti otkaza ugovora o najmu stana nisu od utjecaja navodi tužitelja kojima osporava razloge otkazivanja, valja reći da tužitelj nije dokazao niti da je plaćao ugovoreno najamninu sukladno ugovoru od 22. 5. 2009. prije otkazivanja navedenog ugovora, a niti da je stanovao upravo na adresi Glina, Dragovoljaca Domovinskoga rata 34, a koje okolnosti predstavljaju opravdane razloge za otkaz ugovora o najmu od 22. 5. 2009., sukladno odredbi čl. 19. st.1. toč. 1. i toč. 5. ZNS.

51. Zbog svega navedenog tužbeni zahtjev tužitelja je odbijen kao neosnovan.

52. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 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) odnosno stoga što je tužitelj u cijelosti izgubio spor dužan je tuženici nadoknaditi parnični trošak koji se sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika odnosi na

trošak za sastav odgovora na zahtjev za mirno rješenje spora u iznos uod 200,00 eur (Tbr.), za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 200,00 eur (Tbr. 8. st. 1.9, za zastupanja na ročištima 15. 2. 2023., 28. 3. 2023 i 4. 5. 2026. u iznosu od 200,00 eur za svako (Tbr. 9. st.1.), za zastupanje na ročištu za objavu u iznosu od 100,00 eur (Tbr. 9. st.3.), te za sastav podnesaka od 7. 2. 2023. i od 15. 3. 2023. u iznosu od 200,00 eur za svako (Tbr. 8. st. 1.), ukupno 1.500,00 eur.

53. Stoga je odlučeno kao u izreci presude.

U Sisku, 12. lipnja 2026.

Sutkinja
Sanda Navara Sladović

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda u 3 primjerka u roku od 15 dana od dana održavanja ročišta za objavu i uručenje presude.

Dostavna naredba:

1. tužitelju po punomoćniku
2. tuženici po zakonskom zastupniku

Broj zapisa: **9-30889-56f9d**

Kontrolni broj: **02b54-0480e-1fad7**

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 sud u Sisku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.