

**ODVJETNICA
ANA GALOŠI COMISSO**

Palmotićeva ulica 35 , 10000 Zagreb tel.01/4616-776 mob.091/520-6999
E-mail: odvjetnica.galosicomisso@gmail.com

P-8212/2023

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

TUŽITELJ: MARINA ŠUR PUHLOVSKI, ANTUNA BAUERA 6, ZAGREB, OIB:70148554634
zastupan po odvjetnici Ani Galoši Comisso

TUŽENIK: GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, OIB: 61817894937
GREAT ONE d.o.o., ULICA IVE POLITEA 62, 10360 SESVETE, OIB:49885786476

ŽALBA

protiv presude broj gornji

-punomoć u spisu

Punomoćnik tužiteljice je dana 16. travnja 2026.g. zaprimio presudu naslovnog suda broj gornji, te u otvorenom zakonskom roku tužiteljica protiv presude naslovnog suda broj gornji ulažu slijedeću:

ŽALBU

Protiv izreke presude naslovnog suda broj gornji kojom se u cijelosti odbija tužbeni zahtjev tužiteljice, te protiv odluke o troškovima postupka.

Iz svih žalbenih razloga predviđenih Zakonom o parničnom postupku članak 353. stavak 1., zbog apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, te potpuno pogrešne primjene materijalnog prava, kao i odluke o troškovima postupka.

Tužiteljica uvodno ukazuje kako joj je pobijanom presudom povrijeđeno pravo na pravično suđenje koje obuhvaća pravo na obrazloženu sudsku odluku i pravo na procesnu jednakost jer je prvostupanjski sud navode tužiteljice zanemario, a za takvo postupanje ne daje nikakve razloge.

Tužiteljica u tom smislu ukazuju na zaključke Ustavnog suda RH:

- (i) „Sve dok u sudskoj odluci u povodu koje je podnesena ustavna tužba nisu navedeni dostatni i relevantni razlozi kojima se sud vodio u donošenju svoje odluke, a koji mogu dovesti do uvjerenja da je taj sud stvarno ispitao slučaj i odgovorio na sve bitne navode stranaka, ne može se smatrati da ta odluka zadovoljava opće uvjete koji proizlaze iz Ustavom zajamčenog prava na pravično suđenje.“ – U-III-5038/2015 od 12.7.2018;
- (ii) „Kada su sudovi odbili jedini dokazni prijedlog podnositelja radi utvrđivanja okolnosti postojanja sporazuma o neplaćanju zakupnine, a ta je okolnost bila proturječna navodima tužitelja te time i osnovanosti tužbenog zahtjeva, podnositelju su onemogućili da iznese dokaz kojim bi potkrijepio (utvrdio) svoje navode. Takvim postupanjem sudovi su izrazili svoju naklonost

tvrdnjama jedne strane te su, zanemarivanjem načela jednakosti oružja, podnositelja stavili u nepovoljniji procesni položaj od tužitelja i **time podnositelju povrijedili pravo na pravično suđenje...**“ – U-III-3874/2008 od 4.4.2012.

(iii) „Pravo na procesnu ravnopravnost ili pravo na „jednakost oružja“ podrazumijeva da nijedna od stranaka ne smije imati nikakvu važniju prednost u odnosu prema svom protivniku. Svakoj se strani u postupku mora dati razumna mogućnost da iznese svoj slučaj, uključujući svoje dokaze, pod uvjetima koji je ne stavljaju u bitno neravnopravni položaj u odnosu prema protivnoj strani“ –U-III-4150/2010 od 12.1.2015, objavljeno u NN br 6/15

BITNE POVREDE ODREDABA PARNIČNOG POSTUPKA

Relativno bitne povrede odredaba parničnog postupka

Odredba čl. 338. st. 4. ZPP propisuje što sve obrazloženje mora sadržavati.

Navedenu odredbu prvostupanjski sud nije primijenio. Sud nije naveo činjenice koje su stranke iznijele i dokaze koje su predložile, nije obrazložio koje je od tih činjenica utvrđivao, zašto i kako ih je utvrdio (ili smatrao da ih ne treba utvrđivati), a ako ih je utvrdio dokazivanjem, koje je dokaze izvodio i zašto te kako ih je ocijenio, niti se izjasnio o stavovima stranaka o pravnoj osnovi spora i o njihovim prijedlozima i tvrdnjama o kojima tijekom postupka nije dao razloge.

Navedeni propusti suda rezultirali su arbitrarnom presudom koja se ne može ispitati.

Apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka – čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP

Donošenjem pobijane presude prvostupanjski je sud počinio apsolutno bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP jer pobijana presuda ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati obzirom da presuda nema razloga o odlučnim činjenicama, a dani razlozi su međusobni proturječni i u suprotnosti s ispravama u spisu i drugim provedenim dokazima i rješenjem suda o provedbi dokaza, sve kako se obrazlaže u nastavku.

Apsolutno bitna povreda odredaba parničnog nastala je kada predmetu tužbu sud nije dostavio II tuženiku na očitovanje, odnosno nije omogućeno sudjelovanje II tuženika kao stranke u postupku, (u smislu čl.354. st.2.t.6. ZPP-a) te odbijanjem priznanja aktivne legitimacije tužiteljice koja je nedvojbeno vlasnica predmetne nekretnine koju je stekla darovanjem od svojeg supruga kojem je izvršen povrat predmetne nekretnine u postupku denacionalizacije.

Predmet spora je naknada štete koja je nastala na način da je zbog neodgovornog gospodarenja prostorom od strane I tuženika, predan vlasniku u posjed u potpunosti neuporabljiv poslovni prostor, koji je prije nego je II tuženik preuzeo prostor bio u uporabnom stanju, te ovim putem od I i II tuženika kao odgovornih osoba, I tužitelja kao dobrog gospodarstvenika koji vodi brigu o dobrobiti prostora, te obvezniku povrata imovine, koji je znao da je prostor u povratu donošenjem prvostupanjskog rješenja upravnog tijela još od 2014.g.,te je morao sukladno ugovoru o zakupu, tražiti od II tuženika uspostavu prijašnjeg stanja i povrat prostora u uporabnom stanju odnosno barem u stanju koje ga je i predao, te II tuženika kao izravnog štetnika koji je svojim intervencijama, prostor doveo iz uporabnog u neuporabno stanje i tako ostavio, solidarno traži naknadu prouzročene štete u smislu članka 1045. i 1085. Zakona o obveznim odnosima.

Tužiteljica je vlasnica poslovnog prostora u prizemlju ugaone zgrade u Zagrebu, Medulićeva ulica 26-Prilaz Gjura Deželića 17, koji se sastoji od četiri prostorije, sanitarnog čvora i hodnika, površine 81,05 m² s kojim su neodvojivo povezani odgovarajući suvlasnički dijelovi nekretnine i to najamne

stambene zgrade popisni broj 1564 u Medulićevoj ulici 26 i Prilaz Gjüre Deželića 17 sa dvorištem, sagrađene na zk.č.br.5101, površine 674 m2, upisane u zk.ul.br. 4078 , k.o. Grad Zagreb.

Tužiteljica je vlasništvo navedene nekretnine stekla darovanjem od svojeg supruga Milivoja Puhlovskog, kojem je vraćena navedena nekretnina , rješenjem Gradskog ureda za imovinskopravne poslove i imovinu grada KLASA: UP/I-942-01/2005-13/272 od 15. prosinca 2014.g., kada je doneseno prvostupanjsko rješenje, poslije potvrđeno rješenjem istog tijela Klasa: UP/I-942-01-18-13/2, koje je postalo pravomoćno 31.03.2022.g., a nekretnina je u vlasništvu i posjed vraćena Milivoju Puhlovskom dana 07.07.2022.g.

I tuženik, Grad Zagreb je bio obveznik vraćanja nekretnine, koji je do povrata nekretnine u posjed vlasniku, nekretninom upravljao i istu iznajmljivao, te bio dužan voditi brigu o dobrobiti i stanju iste, u najmanju ruku da ostane barem donekle u istom stanju i ne dopustiti potpuno uništenje nekretnine, te spriječiti povećanje štete.

Dakle već od 2014.g. I. tuženik gospodari sa predmetnim prostorom sa definitivnim saznanjem o predmnjevanom vlasniku nekretnine kojem će po pravomoćnosti rješenja o povratu imovine predmetnu nekretninu morati predati u posjed.

Nesporno je da je I tuženik od II tuženika preuzeo predmetni poslovni prostor, protivno članku 8. i 16. Ugovora o zakupu, koji očito nije bio u stanju u kojem je zakupac preuzeo isti, niti je, što ne spori niti sam I tuženik, isti išta poduzeo protiv II tuženika, bilo u vidu dovođenja poslovnog prostora u uporabno stanje u kojem je isti prostor bio kada je II tuženik prostor preuzeo, niti pokretanjem postupka za naknadu štete. I tuženik ne spori da je svojim nečinjenjem dopustio II tuženiku da u potpunosti devastira poslovni prostor, te iz uporabnog isti dovede u potpuno neuporabni prostor, pri čemu je znao da je predmetni poslovni prostor u postupku povrata imovine jer je **već 2014.g. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, donio prvostupanjsko rješenje o povratu imovine, konkretno predmetnog poslovnog prostora predniku tužitelja.**

I tuženik Grad Zagreb je 2018.g. predmetnu nekretninu iznajmio II tuženiku sklapanjem Ugovora o zakupu poslovnog prostora Klasa: 372-01/18-02/51, solmemniziran po javnom bilježniku Željka Maroslavac iz Zagreba, dana 09.05.2018.g. broj Ov-11792/2018.

U trenutku sklapanja ugovora i primopredaje predmetnog poslovnog prostora II tuženiku, navedeni prostor je bio lošem ali i u uporabnom stanju, te je imao ugrađeno etažno plinsko grijanje, kompletne elektroinstalacije, kompletne i uporabljive sanitarne čvorove, knauf zidove, spuštene stropove, kanaliziranu ventilaciju, stube između prizemlja i polukata.

Iz priloženog zapisnika o primopredaji od 17.09.2018.g. razvidno je da je II tuženik izvršio grube radove na nekretnini kojima je prouzročio znatnu štetu na nekretnini, a kojim radnjama je predmetni poslovni prostor doveo u stanje da isti više nije podoban za uporabu.

II tuženik je u predmetnom poslovnom prostoru koji je preuzeo od I tuženika 25.05.2018.g. u razdoblju do 17.09.2018.g. iz nekretnine razbio i uklonio sanitarne čvorove, razbio i uklonio knauf zidove i stropove, skinuo i uklonio elektroinstalacije, skinuo i uklonio sve radijatore, skinuo i uklonio kanaliziranu ventilaciju, razbio stepenište između prizemnog dijela prostora i polukata. Predmetnom poslovnom prostoru sada nedostaje cijelokupni sustav za etažno grijanje i radijatori, kompletne elektro instalacije, kompletni sanitarni čvorovi, kanalizirana ventilacija, knauf zidovi, spuštene stropovi, stube...

Poslovni prostor nakon što je bio u zakupu kod II tuženika samo 4 mjeseca, više nije u uporabnom stanju.

Iz obrazloženja pobijane presude proizlazi da je sud potpuno pogrešno primjenjio i materijalno pravo, jer pogrešno tumači pravni osnov predmetne tužbe.

Tužiteljica ne traži naknadu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer bi u tom slučaju, da je dopušten, zahtjev za naknadom štete bio puno veći i usmjeren prema drugom tuženiku, već isključivo temeljem članka 1045. i 1085. Zakona o obveznim odnosima od Grada Zagreba, koji je kao dobar gospodarstvenik, nečinjenjem i neodgovornim upravljanjem prouzročio štetu na predmetnoj nekretnini.

Grad Zagreb je u predmetnom slučaju bio zakupodavac (u odnosu na nekretninu i obveznik upravljanja imovinom te kao takav imovinom upravljati sa posebnom pažnjom dobrog gospodarstvenika, opisanim činjenjem i nečinjenjem I i II tuženici su svjesno i namjerno postupali protivno odredbama čl.519-536. Zakona o obveznim odnosima. Temeljem čl.532. ZOO (1) Zakupnik je dužan koristiti stvar kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin. (2) On je može koristiti samo onako kako je određeno ugovorom ili namjenom stvari. (3) On odgovara za štetu koja nastane korištenjem zakupljene stvari protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, bez obzira na to je li stvar koristio on, ili neka osoba koja radi po njegovu nalogu, podzakupnik ili koja druga osoba kojoj je omogućio da koristi stvar.

Nedvojbeno je da je I tuženik odgovoran za nastalu štetu (detaljno opisanu u tužbi) kao štetnik zajedno sa II tuženikom.

Tužiteljica je sve detaljno opisala u tužbi i tijekom postupka, te priložila pisanu dokumentaciju iz koje nedvojbeno proizlazi opisana:

-nastala šteta- devastiran prostor u potpunosti;

-štetnik- I i II tuženici, I tuženik nečinjenjem, II tuženik činjenjem;

-štetna radnja- razaranje prostora od strane II tuženika, nečinjenje od strane I tuženika;

-uzročno posljedična veza između štete i štetnika- ugovor o zakupu, primopredajni zapisnici, nesporno ne poduzimanje bilo kakvih radnji od strane I tuženika u cilju spriječavanja nastanka i povećanja nastale štete, kao i izostanak postavljanja zahtjeva, kao jedini aktivno legitimirani prema II tuženiku da sanira nastalu štetu i vrati prostor u prvobitno stanje);

-protupravnost- postupanje protivno odredbama Ugovora o zakupu i općim odredbama Zakona o obveznim odnosima, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te Zakona o zakupu poslovnog prostora.

U obrazloženju pobijane presude, u potpunosti su izostali valjani i obrazloženi razlozi radi kojih sud ne prihvaća činjenicu da je prvotno rješenje o povratu imovine doneseno još 2014.g., od kada je I tuženik Grad Zagreb odmah imao saznanje, te je unatoč tom saznanju davanjem predmetne nekretnine u najam 2018.g. II tuženiku, stanje nekretnine za koju odgovara I tuženik kao dobar gospodarstvenik, iz derutnog ali uporabljivog prešlo u potpuno neuporabljivo-za što je odgovoran GRAD ZAGREB kao dobar gospodarstvenik jer nije poduzeo aposlutno ništa da uspostavi stanje koje je bilo prije davanja u izninmo i očito štetni najam II tuženiku.

Sud se u obrazloženju presude pogrešno poziva na Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine , te pogrešno tumači iste odredbe materijalnog prava, obzirom da citira 49. st. 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, kojom je propisano : sud citira : „Da se imovina koja je predmet naknade daje prijašnjem vlasniku prema stanju i načinu korištenja u kojem se nalazi u vrijeme donošenja

rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, bez obzira na način korištenja u kojem se imovina nalazila u trenutku oduzimanja. „

Bitno je ovdje naglasiti da citirani zakon predviđa trenutak donošenja rješenja, a ne u trenutak pravomoćnosti rješenja, sa napomenom da je prvo rješenje o povratu imovine (predmetne nekretnine) predniku tužiteljice Milivoju Phlovskom bilo doneseno još 2014.g.

No , sud u potpunosti zanemaruje odgovornost I tuženika (prema prednjevnom vlasniku) kao dobrog gospodarstvenika sa povećanom pažnjom stručnjaka, koji upravlja nekretninom do povrata, za stanje nekretnine, jer iz obrazloženja pobijane presude proizlazi zaključak da je I tuženik mogao nekretninom upravljati kako je htio bez ikakvog vođenja brige o istoj, u konačnici da je istu mogao potpuno unišiti i da za takvo postupanje ne snosi apsolutno nikakvu odgovornost.

No, ponovno tužiteljica ističe kako je pogrešnom primjenom materijalnog prava, sud promašio pravni osnov.

Tužiteljica ne traži naknadu štete radi pogoršanja stanja nekretnine za vrijeme dok je nerektnina bila nacionalizirana, već traži naknadu štete od Grada Zagreba kao dobrog gospodarstvanika i kao takvog odgovorne osobe koji je sklapanjem pravnog posla sa II tuženikom, po raskidu ugovora, svojim nečinjenjem i šutnjom istom dopustio potpuno uništavanje predmetnog prostora te nije učinio aposlutno ništa da se uspostavi barem stanje u kojem je prostor bio kada je sklopljen sporni ugovor o zakupu sa II tuženikom.

U odnosu na troškove postupka, sud je neosnovano dosudio trošak zastupanja tuženiku po odvjetniku, obzirom da se radi o pravnoj osobi koja ima svoju pravnu službu i zaposlene pravne stručnjake koji su ovlašteni na zastupanje tuženika u parničnim postupcima.

Slijedom svega navedenog tužiteljica predlaže predmetnu žalbu uputiti drugostupanjskom sudu na daljnje postupanje, sa prijedlogom da žalbu usvoji i preinači odluku sukladno žalbenim razlozima, podredno ukine i vrati na ponovno postupanje, pred drugog raspravnog suca, uz naknadu troškova tužiteljici za sastav žalbe, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja odluke pa do isplate sve u roku 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

U Zagrebu, 23. travanj 2026.g.

MARINA ŠUR PUHLOVSKI, po:

trošak sastava žalbe:781,25 €
(250 bod+25% tbr.10+25% PDV)
trošak pristojbe na žalbu 600,00 €