



Republika Hrvatska
Općinski sud u Virovitici
Stalna služba u Slatini
Slatina, Trg sv. Josipa 12

Poslovni broj: P-561/2024-30

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 Virovitici, Stalna služba u Slatini, po sucu toga suda Zoranu Šljivcu, u parničnom postupku po tužbi tužitelja 1. Republike Hrvatske, OIB: 52634238587 i 2. Državne nekretnine d.o.o. Zagreb, Planinska ulica 1, OIB: 79058504140, zastupanih po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Virovitici, Građansko-upravni odjel, protiv tužene Sunčanice Janušić Feher iz Bjelovara, sada Naselje kralja Zvonimira 2/2, ranije J. Jurja Strossmayera 2, OIB: 80919649775, radi isplate, nakon glavne rasprave održane u prisutnosti punomoćnika tužitelja, a u odsutnosti uredno pozvane tužene, te ročišta za objavu i dostavu presude održanog 29. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. N a l a ž e s e tuženoj Sunčanici Janušić Feher iz Bjelovara, Josipa Jurja Strossmayera 2, sada Bjelovar, Naselje kralja Zvonimira 2/2, OIB: 80919649775, da tužitelju Republici Hrvatskoj, OIB: 52634238587, isplati iznos od 4.406,50 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznose od:

- 169,00 EUR počevši od 24. siječnja 2022. godine,
- 169,00 EUR počevši od 19. veljače 2022. godine,
- 169,00 EUR počevši od 19. ožujka 2022. godine,
- 179,00 EUR počevši od 18. travnja 2022. godine,
- 179,00 EUR počevši od 21. svibnja 2022. godine,
- 179,00 EUR počevši od 20. lipnja 2022. godine,
- 179,00 EUR počevši od 21. srpnja 2022. godine,
- 179,00 EUR počevši od 19. kolovoza 2022. godine,
- 179,00 EUR počevši od 19. rujna 2022. godine,
- 185,50 EUR počevši od 20. listopada 2022. godine,
- 185,50 EUR počevši od 20. studenoga 2022. godine,
- 185,50 EUR počevši od 22. prosinca 2022. godine,

sve po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, do 31. prosinca 2022. godine, od 1. 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 postotna poena, te od 30. prosinca 2023. godine 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 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, do isplate, te na iznose od:

- 197,00 EUR počevši od 30. siječnja 2023. godine,
- 197,00 EUR počevši od 23. veljače 2023. godine,
- 197,00 EUR počevši od 23. ožujka 2023. godine,
- 211,00 EUR počevši od 21. travnja 2023. godine,
- 211,00 EUR počevši od 21. svibnja 2023. godine,
- 211,00 EUR počevši od 22. lipnja 2023. godine,
- 207,00 EUR počevši od 22. srpnja 2023. godine,
- 207,00 EUR počevši od 20. kolovoza 2023. godine,
- 207,00 EUR počevši od 21. rujna 2023. godine,
- 212,00 EUR počevši od 20. listopada 2023. godine,
- 212,00 EUR počevši od 20. studenog 2023. godine,

sve 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 postotna poena, te od 30. prosinca 2023. godine 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 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, do isplate, sve to u roku 15 dana.

II. Nalaže se tuženoj da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.550,00 eura, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom 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 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, tekućom od 30.5.2026. godine do isplate, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je protiv tužene podnio tužbu navodeći da je tužitelj Republika Hrvatska vlasnik stana upisanog u zk. ul. br. 5841 k.o. Grad Bjelovar, kč. br. 591/30 stambeni objekt P+4 "Centar II", stambeni objekt P+4 "Centar III" sa 2421 m² i to rbr 27 suvlasnički dio 11/2421 Etažno vlasništvo (E-26), stan "B1", koji se nalazi u prizemlju stambenog objekta (diletacija br. 2/2), a sastoji se od hodnika, kuhinje, kupaonice + wc, dnevnog boravka i lođe, neto korisne površine P=39,25 m², kojem pripada spremište "B1", koje se nalazi u podrumu stambene zgrade (druga diletacija), netto korisne površine 3,55 m². Tužitelj je stan predao na upravljanje i raspolaganje društvu Državne nekretnine d.o.o. Zagreb temeljem Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji.

2. Tijekom 2019. godine izvršen je očevid na terenu te je utvrđeno da stan iz ove tužbe koristi Sunčanica (Sunčica) Janušić Feher, OIB: 80919649775 iz Bjelovara, Naselje kralja Zvonimira 2/2, od mjeseca svibnja 2016. godine, bez pravne osnove (odluke, ugovora i sl.). Tuženica je nepošteni posjednik stana iz ove tužbe, jer nema pravne osnove na temelju koje koristi stan. Stoga je tuženica dužna tužitelju naknaditi

izmaklu korist u vremenskom periodu od siječnja 2022. do studenog 2023. godine, a ta izmakla korist, kao oblik naknade štete koju je tužena dužna naknaditi tužitelju, sukladno čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima očituju se u činjenici da je tužena posjedovanjem stana onemogućila tužitelja da stan daje u najam na tržištu. Osim toga tužena nije nikome od trenutka useljenja u sporni stan nikada plaćala nikakvu vrste naknade za korištenje stana. Kako se izmakla korist sastoji od visine najma stanova u Bjelovaru radi utvrđenja visine tražbine, predloženo je građevinsko vještačenje kako bi se mogla odrediti cijena najma u utuženom razdoblju. Kako tužena bespravno koristi stan u vlasništvu tužitelja, dužna je temeljem čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tužitelju naknaditi izmaklu korist koja se očituje u činjenici da je tužitelja onemogućila da stan daje u najam na tržištu. Nakon provedenog vještačenja postavljen je tužbeni zahtjev kao u izreci.

3. Tužena nije dostavila odgovor na tužbu.

4. U dokaznom postupku sud izvršio uvid u Ugovor o poslovno – tehničkoj suradnji (list 14-18), u izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. br. 5841 k.o. Grad Bjelovar (list 19-20), u zapisnik o izvršenom očevidu nekretnine (list 21), u zahtjev za mirno rješenje spora s nacrtom tužbe od 29.5.2024. (list 25-33), u račune (list 34-400), u račune (list 401-435), u nalaz i mišljenje sudskog vještaka Ivana Novakovića od 26.1.2026. (list 489-508).

5. Temeljem uvida u izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. broj: 5841 k.o. Grad Bjelovar (list 19) utvrđeno je da je tužitelj vlasnik stana koji se nalazi u stambenom objektu P+4 "Centar II", stambeni objekt P+4 "Centar III" sa 2421 m² i to rbr 27 suvlasnički dio 11/2421 Etažno vlasništvo (E-26), stan "B1", koji se nalazi u prizemlju stambenog objekta (diletacija br. 2/2), a sastoji se od hodnika, kuhinje, kupaonice + wc, dnevnog boravka i lođe, netto korisne površine P=39,25 m², kojem pripada spremište "B1", koje se nalazi u podrumu stambene zgrade (druga diletacija), netto korisne površine 3,55 m², a koji je prema Ugovoru o poslovno – tehničkoj suradnji od 21.5.2018. godine (list 14-18) predan na upravljanje i raspolaganje društvu Državne nekretnine d.o.o. Zagreb, Planinska ulica 1.

6. Iz zapisnika o izvršenom očevidu predmetne nekretnine od 18.12.2019. godine utvrđeno je da se u tome stanu počev od 2016. godine nalazi tužena te da živi sama. Tužena je svojim potpisom na tome zapisniku potvrdila stanovanje u tome stanu (list 21).

7. Kako tužena prema navodima tužitelja u predmetnom stanu živi bez pravne osnove i kako je nepošteni posjednik, ista je temeljem čl. 165. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08 – dalje: ZVDSP) dužna nadoknaditi tužiteljima svu štetu nastalu korištenjem predmetnog stana. Navedena šteta se sastoji u izmakloj koristi tijekom korištenja stana u razdoblju od siječnja 2022. do zaključno sa studenim 2023. godine. Izmakla korist očituje se u činjenici da je tužena posjedovanjem stana onemogućila tužitelje da navedeni stan daju u najam na tržištu.

8. Prema nalazu i mišljenju sudskog vještaka Ivana Novakovića iz Paljevina od 26.1.2026. godine (list 489-508), tužitelji bi za predmetni stan u razdoblju od mjeseca siječnja 2022. pa do zaključno mjeseca studenog 2023. godine, dakle za 23 mjeseca mogli dobiti mjesečne najamnine u iznosima od 169,00 eura pa do 212,00 eura mjesečno, a kako je to prikazano pod točkom I. presude, a što ukupno iznosi 4.406,50 eura. Navedeni iznosi predstavljaju izmaklu korist, odnosno štetu koja je prouzročena tužiteljima zbog toga što najamnina nije plaćana tužiteljima. Kako je nalaz vještaka

sačinjen od stručne osobe i koja poznaje situaciju na tržištu, te na isti nije bilo primjedbi, sud ga je prihvatio u cijelosti.

9. Stoga je sud sukladno predmetnom nalazu i mišljenju donio odluku kojom je naloženo tuženoj na ime izmakle koristi plati tužiteljima iznos od 4.406,50 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama na iznose najamnine počevši od dospeljeća svakog mjesečnog iznosa pa do isplate te je donio odluku kao pod točkom I. izreke.

10. Kako su tužitelji uspjeli u sporu, tužena im je temeljem čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku (NN 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, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 – dalje: ZPP) dužna platiti parnične troškove u iznosu od 1.550,00 eura, a koji se sastoje od troškova sastavljanja tužbe u iznosu od 200,00 eura, od troškova sastava jednog potrebnog podneska u iznosu od 200,00 eura, od troškova zastupanja na raspravama održanim 19.3.2025., 12.11.2025. i 8.4.2026. godine u iznosu od 600,00 eura, te od troška vještačenja u iznosu od 550,00 eura. Navedene troškove tužena je dužna platiti tužiteljima zajedno sa zakonskim zateznim kamatama počevši od dana donošenja presude pa do isplate.

11. Stoga je odlučeno kao u izreci.

U Slatini 29. svibnja 2026.

Sudac:

Zoran Šljivac

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba županijskom sudu u roku od 15 dana od dana prijama ovjerenog prijepisa iste. Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. Tužitelj po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Virovitici, Građansko-upravni odjel, T. Masaryka 1, Virovitica, na broj: P-DO-109/2024,
2. Tužena Sunčanica Janušić Feher, Bjelovar, Naselje kralja Zvonimira 2/2.

Broj zapisa: **9-30888-c326d**

Kontrolni broj: **06e2a-794a2-9ff7b**

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 Virovitici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.