



Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Rijeka, Žrtava fašizma 7

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 Rijeci, po sucu Stanislavu Mihelčiću, u pravnoj stvari tužiteljice Ivanke Baus iz Rijeke, Kumičićeva 41B, OIB: 41209799597, zastupana po punomoćniku Saši Žarkovcu, odvjetniku u Rijeci, protiv tužene Suzane Hrupački iz Rijeke, Andrije Peruča 5, OIB: 33366671910, zastupana po odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Veljko Knežević, Edi Bradamante i dr., radi predaje nekretnine i isplate, nakon održane glavne i javne rasprave, 16. rujna 2019., u nazočnosti punomoćnika parničnih stranaka i tužene objavljene 11. studenog 2019. u smislu odredbe čl. 335. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 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 dalje ZPP-a)

p r e s u d i o j e

1. Nalaže se tuženici Suzani Hrupački OIB: 33366671910 da tužiteljici Baus Ivanki OIB: 41209799597 preda u posjed, slobodnu od osoba i stvari nekretninu koju čini stan koji se nalazi u Rijeci u Ul. Andrije Peruča 5 i to stan br. 15 na 3. katu, a sastoji se od dvije sobe, kupatila i kuhinje u roku 15 dana.

2. Nalaže se tuženici Suzani Hrupački OIB: 33366671910 da na ime neplaćene najamnine isplati tužiteljici Ivanki Baus OIB: 41209799597 iznos od 8.250,00 kn u roku 15 dana s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na taj iznos po stopi od 12% godišnje od 15.06.2012. do 31.07.2015., po stopi od 8,14% godišnje, od 01.08.2015. do 31.12.2015. po stopi od 8,05% godišnje, od 01.01.2016. do 30.06.2016. po stopi od 7,88% godišnje, od 01.07.2016. pa sve do isplate odnosno u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a, koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za tri postotnih poena koje teku

- na iznos od 1.100,00 kn počev od 15.06.2012. pa do isplate,
- na iznos od 1.100,00 kn počev od 15.07.2012. pa do isplate,
- na iznos od 1.100,00 kn počev od 15.08.2012. pa do isplate,
- na iznos od 1.100,00 kn počev od 15.09.2012. pa do isplate,
- na iznos od 1.100,00 kn počev od 15.10.2012. pa do isplate,
- na iznos od 1.100,00 kn počev od 15.11.2012. pa do isplate,
- na iznos od 1.100,00 kn počev od 15.12.2012. pa do isplate,
- na iznos od 550,00 kn počev od 01.01.2013. pa do isplate.

3. Nalaže se tuženici Suzani Hrupački OIB: 33366671910 da na ime naknade za korištenje stana na adresi Andrije Peruča 5 isplati tužiteljici Ivanki Baus, OIB: 33366671910 mjesečno iznos od 1.100,00 kn koji dospijeva svakog prvog u mjesecu za protekli mjesec počevši od 01. veljače 2013. pa do dana predaje stana u posjed zajedno s pripadajućom

zakonskom zateznom kamatom po stopi od 12% godišnje, počevši od 01.02.2013. do 31.07.2015., po stopi od 8,14% godišnje, od 01.08.2015. do 31.12.2015. po stopi od 8,05% godišnje, od 01.01.2016. do 30.06.2016. po stopi od 7,88% godišnje, od 01.07.2016. pa sve do isplate odnosno u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za tri postotnih poena.

4. Nalaže se tuženici Suzani Hrupački OIB: 33366671910 da tužiteljici Ivanki Baus, OIB: 33366671910 s osnova podmirenih troškova isplati ukupan iznos od 5.324,96 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom po stopi od 12% godišnje, počevši od 01.02.2013. do 31.07.2015., po stopi od 8,14% godišnje, od 01.08.2015. do 31.12.2015. po stopi od 8,05% godišnje, od 01.01.2016. do 30.06.2016. po stopi od 7,88% godišnje, od 01.07.2016. pa sve do isplate odnosno u slučaju promjene stope zakonskih zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za tri postotnih poena, a koje teku kako slijedi:

- na iznos od 1.600,00 kn počev od 26.02.2013. pa do isplate,
- na iznos od 200,00 kn počev od 26.02.2013. pa do isplate,
- na iznos od 445,00 kn počev od 18.03.2013. pa do isplate,
- na iznos od 3.079,96 kn počev od 17.04.2013. pa do isplate u roku 15 dana.

5. Nalaže se tuženici Suzani Hrupački OIB: 33366671910 da tužiteljici Ivanki Baus, OIB: 33366671910, nadoknadi parnični trošak u iznosu od 10.329,50 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate po stopi propisanoj čl. 29. st. 2 Zakona o obveznim odnosim (Nar. nov. 78/15) uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje 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 pod prijetnjom ovrhe.

6. Utvrđuje se da ne postoji potraživanje tužene prema tužiteljici u iznosu od 61.630,00 kn.

Obrazloženje

U tužbi koja je zaprimljena kod ovoga suda 06. rujna 2013., tužiteljica ističe da je u svojstvu najmodavateljice dana 18. ožujka 2010. s tuženom u svojstvu najmoprmateljice zaključila Ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme, a koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Stevana Pejnovića pod posl.br. Ov-580/10.

Temeljem tog Ugovora najamni odnos da je započeo s danom 01. travnja 2010. te da je istim ugovorena i najamnina u iznosu od 1.100,00 kn, a koji iznos je tužena bila obvezna plaćati mjesečno unaprijed. Pored dužne najamnine, tužena da je u skladu s odredbom čl. 6. navedenog Ugovora bila obvezna podmiriti i sve troškove stanovanja i to troškove koji se odnose na pričuvu, struju i vodu.

Unatoč preuzetim ugovornim obvezama tužena iste da nije poštivala, točnije od lipnja 2012. da ne podmiruje mjesečnu najmninu kao niti troškove pričuve i troškove stanovanja. Kako tužena nije podmirivala troškove stanovanja, tužiteljica da je bila primorana nakon zaprimanja opomene za plaćanje pred ovrhu podmiriti troškove pričuve te troškove stanovanja prema dospjelim računima u iznosima 1.600,00 kn na ime troškova stanovanja od 26. veljače 2013., 200,00 kn, a na ime troškova stanovanja 26. veljače 2013., 445,00 kn na ime troškova

stanovanja dana 18. ožujka 2013. i 3.079,96 kn na ime troškova pričuve dana 17. travnja 2013.

Tužiteljica ističe da je više puta kontaktirala tuženu i pozivala je na plaćanje najma i ostalih troškova stanovanja, no međutim, tužena da se na takve pozive oglašila. Tužena da se oglašila i na pismeni dopis pun. tužiteljice od 12. prosinca 2012., kojim dopisom je tužiteljica tuženoj otkazala Ugovor o najmu te da odbija iseljenje iz predmetnog stana. Tužiteljica da je tuženoj ponudila i opciju da ne potražuje troškove najma i stanovanja u slučaju da preda stan u razumnom roku, pa i na tu ponudu tužena da nije reagirala, tako da je istekom otkaznog roka od 15 dana, Ugovor o najmu prestao s mjesecom prosincem 2012., a tužena i nadalje stan da koristi bez ikakve pravne osnove. Kako iz svega navedenog proizlazi da tužena nije ispoštovala Ugovor o najmu stana, odbija predati stan nakon otkaza Ugovora o najmu i koristi ga bez valjanog pravnog osnova, te nije podmirila svoje obveze sukladno Ugovoru da tužiteljica trpi i daljnju štetu jer nije u mogućnosti iznajmiti stan, a postoji izgledna opasnost da će tužiteljicu i dalje teretiti troškovi stana kojeg i dalje koristi tužena, stoga je predloženo donošenje presude sadržaja kao u izreci točke 1-5.

Tužena je u odgovoru na tužbu osporila u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev te je navela da ona tužiteljici ništa ne duguje, već upravo suprotno da njoj duguje tužiteljica. Otkaz Ugovora o najmu stana da joj nije nikada dostavljen te da je isti protuzakonit, budući da nije poštivana procedura otkazivanja Ugovora o najmu stana propisana čl. 19. st. 2. Zakona o najmu stanova. Otkaz Ugovora o najmu stana da je proveden protuzakonito i nisu ispunjeni uvjeti za otkazivanje istog, budući da tužena nema otvorena dugovanja prema tužiteljici, da joj tužiteljica kao najmodavatelj nije prije otkazivanja Ugovora o najmu stana poslala opomenu da u roku od 30 dana ukloni razloge za otkaz te da otkaz nije dostavljen tuženoj na Zakonom propisan način. Shodno gore navedenom, tužena ističe da tužiteljica nema pravni interes utvrđivati da bi Ugovor o najmu stana bio raskinut, budući ista mora postupiti po Zakonu. Stoga da je tužbeni zahtjev na predaju i ispražnjenje stana neosnovan, budući Ugovor egzistira, a tužena da je u posjedu stana na temelju valjanog pravnog osnova.

Da je tužiteljica poslala Zakonom propisanu opomenu tada da bi tužena mogla reagirati i riješiti međusobne odnose s tužiteljicom. Tužiteljica u svim usmenim kontaktima uporno izbjegava razriješiti međusobne odnose te da zajedno sa svojim suprugom konstantno prijeti tuženoj silom i nasilnim izbacivanjem iz stana, iako na to nema nikakvo na Zakonu utemeljeno pravo.

Tužena navodi da je vlasnik predmetnog stana upisana pok. Marija Mataija, majka tužiteljice. Tu činjenicu da je tužena otkrila u postupku ishođenja subvencije za najamninu koju Grad Rijeka odobrava socijalno ugroženim osobama, što upravo da je tužena i njen mlt. sin s kojim živi u predmetnom stanu. Ta subvencija da je potrebna tuženoj kako bi mogla podmiriti najamninu i ista da iznosi 750,00 kn mjesečno. Subvenciju da nije mogla ishoditi, budući tužiteljica kao najmodavac da nije upisana u zemljišnoj knjizi kao vlasnik ili suvlasnik stana, što da je jedan od osnovnih uvjeta da bi joj se odobrila subvencija. Nakon što da je to saznala, izvijestila je tužiteljicu i od iste zatražila da provede ostavinski postupak iza svoje pok. majke, što da je tužiteljica izričito odbila. Zbog takvog ponašanja tužiteljice i njenog odbijanja provedbe ostavinskog postupka, da je tuženoj prouzročena materijalna šteta u iznosu od 750,00 kn mjesečno u razdoblju od svibnja 2012., što do dana podnošenja odgovora na tužbu ukupno iznosi 13.500,00 kn glavnice za razdoblje od 18 mjeseci čemu treba pridodati pripadajuće zakonske zatezne kamate. Šteta i nadalje da nastaje, budući tužiteljica uporno odbija zatražiti provođenje ostavinskog postupka iza svoje pok. majke. Za razdoblje prije svibnja 2012. tužena da je imala subvenciju, budući su pravila za dodjeljivanje subvencije tražila samo dostavu ugovora o najmu stanova, a od svibnja 2012. pravila su se

izmijenila te je Grad Rijeka postrožio uvjet za dodjelu subvencije u dijelu u kojem se traži i vlasnički list u kojem je najmodavac upisan kao vlasnik stana.

Ista situacija i da je sa subvencijom školarine i marende za mlt. sina. Subvenciju Grad Rijeka da odobrava socijalno ugroženim osobama za školarinu i marendu i da ista iznosi 800,00 kn mjesečno, koju subvenciju nije mogla ishoditi zbog neurednog upisa u vl. listu. Tužena da je ostala bez subvencije i za školsku godinu 2012/2013. i tekuću školsku godinu 2013/2014. te da je time pretrpjela materijalnu štetu u iznosu od 8,000,00 kn (10 mjeseci za školsku godinu 2012/2013. iste u iznosu od 1.600,00 kn za tekuću školsku godinu (2 mjeseca) što je ukupno 9.600,00 kn, a ta šteta da se nastavlja i u daljnjem razdoblju u iznosu od 800,00 kn mjesečno.

Tužena ističe da je prilikom sklapanja Ugovora o najmu i prilikom ulaska u posjed stana od strane njenih roditelja tužiteljici predan iznos ukupno od 2.000,00 Eur (svaki po 1.000 Eur) pologa što da iznosi 15.280,00 kn.

Troškove pričuve da je sama prouzročila tužiteljica. Iako je u Ugovoru određeno da trošak pričuve snosi tužena, u stanu da se nalazi telefonski priključak kao i kabela TV. Tužena da je zatražila od tužiteljice da iskopča telefonski priključak i otkáže kabela TV budući ona nema potrebu za tim uslugama. Kako to tužiteljica nije željela učiniti, da su se dogovorili da će tužena snositi troškove telefona i kabela TV, a tužiteljica da će plaćati zajedničku pričuvu te da je sukladno tom dogovoru tužena podmirivala račune za telefon i kabela televiziju. Tužiteljica da je u mjesecu lipnju 2012. g., te srpnju 2012. g. primila po 500 Eur, dakle ukupno 1.000,00 Eur odnosno 7.640,00 kn pa da je netočna tvrdnja da tužena ne plaća najamninu od lipnja 2012. g., već tu najamninu da ne plaća od rujna 2012. g., nakon što je tuženoj postalo jasno da tužiteljica neće provesti ostavinski postupak iza svoje pok. majke čime da joj izravno nanosi štetu. Tužiteljica da se ponaša protivno i Zakonu o najmu stana te da ne održava stan u stanju pogodnom za život.

Iz svega gore navedenog da proizlazi da tužena ima prema tužiteljici potraživanja od 38.380,00 kn (13.500,00 kn plus 9.600,00 kn plus 15.280,00 kn) što da je više nego dovoljno da se podmiri najamnina i ostali troškovi koje je dužna snositi tužena te da je o tome obavijestila tužiteljicu kao i o prebijanju njihovih tražbina te s troškovima naknade štete koju mjesečno trpi (1.550,00 kn). Isto tako tužena da je na zahtjev tužiteljice mjesečno isplaćivala 250,00 Eur (cca 1.875,00 kn) ovisno o tečaju Eur što znači da je od ožujka 2010. do kolovoza 2012. uprihodila iznos od 23.250,00 kn pa da je očito da tužiteljica duguje tuženoj, a ne obratno. Kako tužena ne duguje ništa da se ne može niti otkazati Ugovor o najmu.

Tužena je izjavila prigovor prijeboja te je potraživala od tužiteljice iznos od najmanje 61.630,00 kn.

Dana 10. srpnja 2017. donijeta je po drugi put prvostupanjska odluka u ovoj pravnoj stvari u kojoj presudi u točki 1. je odbijena tužiteljica s točkom 1. tužbenog zahtjeva kojom se tražilo utvrđenje da je raskinut Ugovor o najmu stana, zaključen dana 18. ožujka 2010. između Baus Ivanke kao najmodavateljice i Suzane Hrpački kao najmoprimateljice. U točki 2. naloženo je tuženoj da tužiteljici preda u posjed slobodan od osoba i stvari nekretninu koju čini stan koji se nalazi u Rijeci u Ul. A. Peruča 5, stan br. 15 na 3. katu. Točkom 3. naloženo je tuženoj da na ime neplaćene najamnine isplati tužiteljici iznos od 8.250,00 kn s pripadajućom zakonskom zatezno kamatom na specificirane iznose s određenim datumom dospijeca. Točkom 4. naloženo je tuženoj da na ime naknade za korištenje stana isplati tužiteljici mjesečno iznos od 1.100,00 kn koji dospijeva svakog 1. u mjesecu za protekli mjesec počevši od 1. veljače 2013. pa do dana predaje stana u posjed, zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom. U točki 5. naloženo je tuženoj da tužiteljici s osnova podmirenih troškova isplati ukupan iznos od 5.324,96 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na točno specificirane iznose s određenom datumom dospijeca. U točki 6.

odlučeno je o naknadi parničnog troška, dokle je točkom 7. prvostupanjske odluke utvrđeno da ne postoji potraživanje tužene prema tužiteljici.

Odlučujući o uloženoj žalbi tužene, Županijski sud u Osijeku je dana 19. travnja 2018. pod posl.br. GŽ-2142/17 donio rješenje kojim je uvažio žalbu i ukinuo prvostupanjsku odluku Naslovnog suda, posl. br. Ps-13/16 od 10. srpnja 2017. u točkama 2., 3., 4., 5., 6., i 7. izreke i vratio predmet na ponovno suđenje.

U drugostupanjskoj odluci se navodi da je predmet spora zaključen Ugovor o najmu stana na neodređeno vrijeme tj. da li je isti raskinut, da li je došlo do otkaza istog, da li tužena duguje tužiteljici – najmodavcu iznose neplaćene najamnine kao i na ime režijskih troškova i dr. Viši sud navodi da pretpostavke za raskid koje su propisane odredbom čl. 20. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06) u konkretnom slučaju nisu ispunjene pa da postoji proturječje da ako ugovor o najmu stana nije raskinut da li su ispunjene pretpostavke za otkaz ugovora o najmu stana. Po mišljenju višeg suda proturječno je da je dostavom tužbe tuženoj došlo do otkaza citiranog Ugovora i da Ugovor o najmu stana više ne egzistira, pa da je u proturječnosti s tim i pozivanje prvostupanjskog suda na odredbu iz čl.166. Zakona o vlasništvu drugim stvarnim pravima. U uputi se navodi da će sud prvog stupnja raspraviti sporna pitanja na koja mu je ukazano predmetnim rješenjem.

Dana 17. prosinca 2018. pun. tužiteljice dostavio je podnesak kojim se očitao na dosadašnji tijek i primjenu materijalnog prava na predmetni pravni odnos. U podnesku se navodi da se rješenjem Županijskog suda u Osijeku dovodi u pitanje pravilna primjena materijalnog prava tj. primjena odredbe čl. 19. st. 3. Zakona o najmu stanova odnosno pitanje ispunjenja pretpostavki iz čl. 22. istog Zakona. Tužiteljica navodi da su svi odgovori na ta pitanja sadržani u presudi Vrhovnog suda RH posl.br. Rev-X 167/13 od 08. rujna 2015. Pravna pitanja koja da su tom presudom razriješena da su ista ona koja se postavljaju i u ovom postupku. Predmetna citirana presuda Vrhovnog suda da daje izravne odgovore na tri pravna pitanja:

1. Smatra li se kontinuirano neizvršavanje svojih obveza osnovom za otkaz ugovora o najmu stana sukladno odredbi iz čl. 19. st. 3. Zakona o najmu stanova?
2. Može li se pisana opomena pred tužbu smatrati otkazom u smislu čl. 19. Zakona o najmu stanova?
3. Je li protek otkaznog roka pozitivna procesna pretpostavka za podnošenje tužbe zbog iseljenja?

U podnesku tužiteljica navodi da opomena nije poslana tuženici već dopis kojim joj je putem pun. tužiteljice otkazan Ugovor o najmu stana. Nadalje tužena da u svom iskazu navodi: „Tužiteljica me zvala telefonskim putem iskazivala mi je da se iselim iz njezinog stana. Ja se nisam mogla iseliti preko noći". Stoga da ne bi trebalo biti sporno da je tužiteljica znala da joj je Ugovor otkazan zbog nepoštivanja odredbi Ugovora tj. zbog neplaćanja i da tužiteljica traži njezino iseljenje, pa da bi ocjenu njezinog iskaza, u kojem tvrdi da nije nikad primila pisani otkaz, trebalo cijeliti u kontekstu njezinog ponašanja prema kojem već 6 godina koristi tuđi stan bez naknade za koji je tužiteljica prisiljena plaćati troškove stanovanja kako bi izbjegla ovrhe. U trenutku kad je tužiteljica putem punomoćnika uputila otkaz ugovora tuženoj ona da je imala u kontinuitetu već 7 neplaćenih najamnina, a neplaćene troškove stanovanja čak i dulji period, pa da je svakako više od dva puta postupila protivno odredbama Zakona o najmu stanova.

Tužiteljica nadalje naglašava da je revizijski sud u odlukama Rev-126/09 od 17.06.2009. i Rev-2114/1991 od 11. veljače 2004. zauzeo shvaćanje da i tužba podnesena radi otkaza stanarskog prava može zamijeniti pisanu opomenu ukoliko stanar u primjerenom

roku nakon primitka tužbe ne otkloni otkazni razlog. U tim odlukama da se ne radi o najmu stana, ali da su u pitanju usporedive odluke iz kojih da je vidljivo pravno shvaćanje revizijskog suda važno i za ovaj spor. Tužiteljica navodi da je u ovoj parnici nesporno da tužena svoje ugovorne obveze glede plaćanja najamnine ne ispunjava od lipnja 2013., a od rujna 2012. ne plaća ni troškove stanovanja, što da je potvrdila u svom iskazu na ročištu 03. prosinca 2014. Troškove stanovanja koji su utuženi da je morala platiti tužiteljica nakon što da je protiv nje kao vlasnice stana bilo pokrenuto nekoliko ovrha, a te troškove da i dan danas plaća kako bi izbjegla ovrhe na svojoj plaći.

Tijekom glavne rasprave, u ponovljenom dokaznom postupku, sud je izvršio uvid u cjelokupnu dokumentaciju priležuću spisu: Ugovor o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom (list 4-6), potvrdu o uplati od 26.02.2013. (list 7), potvrda o uplati od 18.03.2013. (list 8), potvrda o uplati od 26.02.2013. (list 8), nalog za plaćanje pričuve (list 9), otkaz Ugovora o najmu stana (list 10), zk. ul. 1103 k.o. Podvežica PU 17243, prijedlog zaključka o visini novčanog iznosa pomoći za podmirenje troškova slobodno ugovorene najamnine (list 21-26), uplatnice u svezi kableske televizije, telefona i čišćenja (list 27-29), očitovanje Ivice (John) Mataije (list 83), uvid u zk.ul. 1103 k.o. Podvežica PU 17243 (list 143-144), proveden je dokaz saslušanjem parničnih stranaka, tužiteljice Ivanke Baus (list 31-32), dopunski (list 95), tužene Suzane Hrpački (list 32-33), dopunski (95, 142), svjedoka Milana Hrpački (list 37), Radojke Hrpački (list 37-38).

Uvidom u Ugovor o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom, utvrđeno je da je isti sklopljen između Ivanke Baus kao vlasnice stana – najmodavca i Suzane Hrpački kao najmoprimca 18. ožujka 2010. g. U točki 1. navedeno je da najmodavac daje najmoprimcu u najam stan na adresi Andrije Peruča 5 koji se sastoji od 2 sobe, kupatila i kuhinje. U čl. 2. navedeno je da predmetni stan može koristiti i član domaćinstva najmoprimca, Hrpački Sebastian. Člankom 3. ugovorne strane ugovorile su najmninu u iznosu od 1.100,00 kn koja najmnina se plaća mjesečno unaprijed i to osobno. U članku 6. obvezao se najmoprimac da će plaćati najmodavcu i troškove u svezi sa stanovanjem (režije) Ri-stan d.o.o. (pričuva i troškovi stanovanja), HEP (potrošnja struje) i to po dospijeću uplatnica. U čl. 11. određeno je da najmodavac ima pravo pregledati stan jednom mjesečno. Člankom 12. određeno je da je predmetni Ugovor zaključen na neodređeno vrijeme. Čl. 14. određen je otkazni rok od 15 dana koji se računa od dana predaje otkaza drugoj ugovornoj strani. Predmetni Ugovor ovjeren je kod javnog bilježnika dana 18. ožujka 2010. g. pod brojem OV-579/10.

Uvidom u potvrdu o uplati na blagajni, utvrđeno je da je Ri-stan-u d.o.o. izvršena uplata dana 26. veljače 2013. g. u svezi evidentiranih računa glede stavki hladna voda, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i odvoz komunalnog otpada te je obuhvaćeno 10 računa, a uplaćen je sveukupni iznos od 1.600,00 kn. Uplata je izvršena u svezi stana na adresi Andrije Peruča 5, pod oznakom 17 na ime Marije Mataija.

Uvidom u potvrdu o uplati na blagajni, utvrđeno je da je Ri-stan-u d.o.o. izvršena uplata dana 18. ožujka 2013. g. u svezi evidentiranih računa glede stavki hladna voda, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i odvoz komunalnog otpada te je obuhvaćeno 4 računa, a uplaćen je sveukupni iznos od 445,00 kn. Uplata je izvršena u svezi stana na adresi Andrije Peruča 5, pod oznakom 17 na ime Marije Mataija.

Uvidom u potvrdu o uplati na blagajni, utvrđeno je da je Ri-stan-u d.o.o. izvršena uplata dana 26. veljače 2013. g. u svezi evidentiranih računa glede stavki hladna voda, komunalna naknada, naknada za uređenje voda i odvoz komunalnog otpada te je obuhvaćeno 2 računa, a uplaćen je sveukupni iznos od 200,00 kn. Uplata je izvršena u svezi stana na adresi Andrije Peruća 5, pod oznakom 17 na ime Marije Mataija.

Uvidom u nalog za plaćanje (list 9) utvrđeno je da je na ime plaćanja pričuve za stan na adresi Andrije Peruća 5, izvršena uplata 17.04.2013. g. u iznosu od 3.079,96 kn.

Uvidom u dopis od 12. prosinca 2012. g. utvrđeno je da je tužiteljica po punomoćniku otkazala tuženoj Ugovor o najmu stana zbog činjenice što tužena ne izvršava svoju obvezu u smislu podmirenja najamnine od lipnja 2012. g. pa nastavno. U istom dopisu ističe se otkazni rok od 15 dana, a budući da se radilo o novogodišnjim praznicima, isti je produljen do 15. siječnja 2013. g.

Uvidom u zk.ul. 1103 poduložak 17243 k.o. Podvežica, utvrđeno je da je vlasnica stana broj 15 na 3. katu na adresi Andrije Peruća 5 uknjižena Mataija Marija.

Uvidom u prijedlog zaključka o visini novčanog iznosa pomoći za podmirenje troškova slobodno ugovorene i najamnine (podstanarine) Grad Rijeka je predložio iznos u tu svrhu u visini od 750,00 kn mjesečno najmoprimcu obitelji višečlanog kućanstva.

Uvidom u dostavljene uplaćene račune vidljivo je da su svi uplaćeni na ime platitelja Marije Mataija B.net-u u odgovarajućim iznosima i to 20.04.2010. g., 14.10.2010. g., također izvršene su i uplate platitelja Mataija Marije Uslužnom centru d.o.o. od po 22,00 kn i to 14.10.2010. g. (4 uplate), 20.04.2010. g. i 24.05.2010. g. Također, platitelj Mataija Zvonko evidentiran da je izvršio uplatu T-com-u dana 14.10.2010. g. i 20.04.2010. g. u odgovarajućim iznosima.

Uvidom u izvornik očitovanja brata tužiteljice Ivice (John) Mataije, koja izjava je dana 04. prosinca 2016. g. proizlazi da isti u očitovanju navodi da je on jedan od zakonskih nasljednika iza njegove pok. majke Mataija Marije rođ. Čorak pa da je u cijelosti upoznat s raspolaganjima koja je poduzela njegova sestra Ivanka Baus, vezano za nekretninu koju su naslijedili iza pok. majke na adresi Andrije Peruća br. 5 u Rijeci u naravi dvosobni stan br. 15 na 3. katu ukupne površine 49,36 m². Ivica Mataija navodi da je prema njihovom zajedničkom dogovoru njegova sestra predmetni stan iznajmila te da je u cijelosti suglasan sa svim postupcima svoje sestre Ivanke Baus i ujedno ju je ovlastio da kod nadležnog suda poduzmu sve potrebne radnje radi zaštite njihovog vlasništva, a osobito radi predaje nekretnine u posjed i naplate iznosa najamnine i troškova koji su prouzročeni od strane najmoprimca.

Tužiteljica je u svom stranačkom iskazu u bitnom iskazala da je njena majka Marija Mataija koja je preminula 2000. g. bila vlasnica predmetnog stana. Nakon majčine smrti da je ona iznajmljivala predmetni stan tako da je prije tužene u najmu bila jedna studentica. Njen brat da prebiva u SAD te da nisu pokretali ostavinski postupak iza pok. majke jer da postoje neke nesređene nekretnine na području Like. Glede iznajmljivanja predmetnog stana kojeg je ona vlasnica na adresi A. Peruća 5 u Rijeci, da je izdala oglas u Burzi te da joj se na taj oglas javila tužena koja je bila zainteresirana za najam stana. Ona da je tuženoj otvoreno iskazala da nije vlasnica predmetnog stana jer da je isti još uvijek upisan na njenu pok. majku. Unatoč toj činjenici tužena da je pristala te su sklopile Ugovor o najmu kojeg su ovjerile 18.03.2010. g. Ugovorena najamnina da je iznosila 1.100,00 kn mjesečno, a tužena kao najmoprimac da se

obvezala na plaćanje svih režijskih troškova i to Ri-stan-u u svezi pričuve, troškove stanovanja, potrošnje struje. Prilikom ulaska u njen stan tužena da joj je iskazivala o svojim materijalnim prilikama, ali da joj nije navodila neke posebice teške prilike već da joj je iskazivala da je zaposlena u jednom kafiću i da ima mlt. dijete. Također da joj je iskazivala da su njeni roditelji razvedeni te da je njena majka kupila stan u Dragi, a otac da će se preseliti u Slavoniju. Tužena da je bila upoznata da se u stanu nalazi fiksni telefon i kao i kablovska TV te da joj je navela da ako nešto od toga ne želi koristiti, da može slobodno isključiti.

Tužena da joj je redovito po osnovi najamnine isplaćivala najamninu sve do lipnja 2012. g. Nekad da je ona znala dolaziti u stan po najamninu, a najčešće da su se nalazile u gradu. Uvijek da je tuženu pitala da li plaća redovito troškove stanovanja, na što da joj je potvrdno odgovarala. Kada je tužena prestala plaćati najamninu 2012. g. da je otišla u stan te da je uočila da postoje velika dugovanja u svezi troškova stanovanja. Tužena da nije plaćala Ri-stan-u niti troškove pričuve, struju da nije provjeravala jer da je pretpostavila da istu nije plaćala da bi joj se iskopčala.

Od lipnja 2012. g. da je pokušavala stupiti u kontakt s tuženom, međutim ona da ju je izbjegavala, te da joj se nije javljala na telefon, niti joj dozvoljavala pristup u stan. Jednom prilikom kad je htjela doći u svoj stan majka tužene nije je htjela primiti u stan i od tada da uopće nema pristup svojoj nekretnini. Jednom zgodom kad je htjela ući u svoju nekretninu da ju je muška osoba odgurnula, tada da je pala i nakon toga odlučila zatražiti pravnu pomoć odvjetnika.

Njen punomoćnik da je sastavio pismeno, otkaz Ugovora o najmu stana, pa da je bio period novogodišnjih praznika, da su tuženoj naveli da joj produljuju jedan mjesec radi iseljenja iz stana na što da se tužena oglašila.

Na poseban upit pun. tužiteljice da li je tužiteljica u 2014. g. snosila trošak stanovanja, tužiteljica je navela da je platila troškove Ri-stan-a 2.500,00 kn te da je ostao dug 3.000,00 kn koje nije u mogućnosti podmiriti, budući je na bolovanju zbog karcinoma. Također da je platila pričuvu u iznosu od 1.300,00 kn za 2014. g. i 2013. g.

Prilikom ulaska u stan, tužena da joj je platila najam za dva mjeseca, dakle za mjesec u kojem je ušla i slijedeći, te da joj je sveukupno platila 2.200,00 kn. Tužena da joj nije nikada iskazivala da želi isključiti tel. liniju koja se nalazi u stanu, a da se ne sjeća na koga glasi kablovska televizija. Tužena da joj također nije iskazivala da želi isključiti televiziju odnosno korištenje kablovske TV.

Na poseban upit da li je tužiteljica primila prilikom ulaska u stan 2.000 Eur, ista je navela da nije, te da joj nije niti isplaćen iznos od 500,00 Eur u lipnju 2012. niti iznos od 500,00 Eur u srpnju 2012. g. U tom periodu da se obratila odvjetniku, a u jednom razdoblju da je mislila da će joj tužena platiti dužne iznose. Ona da se nadala godinu i tri mjeseca da će tužena postupiti po Ugovoru o najmu te da će joj isplatiti ugovorenu najamninu.

Tužiteljica je istakla da je tužena prilikom ulaska u stan bila u potpunosti upoznata da ta nekretnina nije uknjižena na njeno vl. već da se kao vlasnik istoga vodi njena pok. majka, ali da je dobrovoljno pristala da želi ući u stan, međutim u kasnijem periodu da joj je iskazivala da bi bilo dobro da se sredi vlasništvo predmetnog stana jer da bi joj čisti vlasnički list bio potreban radi dobivanja subvencije od strane Grada Rijeke.

Tuženoj da nije nikada prijetila već da ju je telefonski pozivala da napusti njeno vlasništvo. Konačno tužiteljica ističe da nije dobila nikakav novčani iznos od strane oca i majke tužene, niti da je postojao bilo kakav dogovor da bi tužena plaćala telefon i kablovsku televiziju, a ona pričuvu i troškove stanovanja prema Ri-stan-u.

U svom dopunskom iskazu tužiteljica je ostala kod svih navoda te je dodala da tužena i nadalje živi u njenoj nekretnini i da joj ne plaća najamninu. Njen brat da je suglasan sa svim postupcima koje je pokrenula te da je isti dostavio u ovaj predmet svoje očitovanje. Tužena da ne plaća niti režije stanovanja pa da se s Ri-stan-om dogovorila da joj račune dostavlja na

adresu na Krku radi izbjegavanja eventualnih ovršnih postupaka. Od Ri-stana da je počela dobivati opomene zbog neplaćanja troškova stanovanja.

Tužena je u svom stranačkom iskazu u bitnom navela da je točan navod tužiteljice da je oglas za predmetni stan na adresi A. Peruča 5 vidjela u Burzi, nakon toga da se sastala s tužiteljicom te da je predmetni stan pregledala. Stan da se sastoji od dvije sobe, kupaone i kuhinje, isti da je bio poluprazan, a u njemu se nalazio TV. Tužiteljica da joj je iskazala da ona za sada nije vlasnica predmetnog stana, da se isti stan još uvijek vodi kao vl. njene pok. majke, ali da će ona pokrenuti ostavinski postupak. Ona da je pristala na taj uvjet i tada su zaključili Ugovor o najmu kojeg su ovjerile 18.03.2010. g. Realna cijena koju je ona tužiteljici isplaćivala da nije iznos koji je naveden u Ugovoru 1.100,00 kn već da joj je isplaćivala mjesečno 250,00 Eur uz režijske troškove. Nakon nekog vremena po useljenju da je tužiteljicu obavijestila da sredi svoje vl. nad predmetnim stanom jer da nije u mogućnosti dobiti subvenciju u iznosu od 750,00 kn. Također da je iskazivala tužiteljici da otkáže kablovsku TV jer da joj je ista nepotrebna kao i telefon s internetskim priključkom, budući da nije imala računalo. Također da je tužiteljicu molila da sredi evidenciju osoba evidentiranih u stanu, budući su u predmetnom stanu evidentirane 3 osobe, isto da tužiteljica nije mogla urediti jer nije bila vlasnica predmetnog stana.

Tužena je navela da su prilikom zaključenja Ugovora o najmu došle do dogovora da će predmetna najamnina biti u iznosu od 250,00 Eur, s tim da će ona plaćati troškove pričuve, troškove struje i vode, a iako to nije bilo ugovoreno da je snosila i troškove čišćenja stubišta.

Prilikom useljenja da je tužiteljici platila 2 mjesečne rate u iznosu od 250,00 Eur za svaki mjesec, te joj je na ime pologa dala iznos od 2.000,00 Eur koji ju je tužiteljica tražila radi osiguranja njene nekretnine. Do lipnja 2012. g. tužiteljici da je redovito plaćala najamninu kao i režijske troškove.

Od useljenja pa do svibnja 2012. g. da je ostvarivala subvenciju od strane Grada u iznosu od 750,00 kn. Tada da je donijeta nova odluka i da više nije mogla ostvariti subvenciju zbog neažurnog, neurednog vl. lista jer da se nije mogla prijaviti na adresi prebivališta. Tada da je zamolila tužiteljicu da pokrene ostavinski postupak te joj je iskazala da zbog gubitka iznosa od 750,00 kn neće biti u mogućnosti plaćati joj iznos najma od 250,00 Eur. Njena majka da je tužiteljjičinoj kćeri izvršila isplatu dva puta po 500,00 Eur, u kojem periodu da je tužiteljica dolazila u stan.

Nakon toga u rujnu 2012. g. da je izgubila pravo subvencije po osnovi cjelodnevnog boravka djeteta od 800,00 kn mjesečno iz istog razloga budući da tužiteljica nije bila vl. stana.

Tužiteljica da ju je pozivala putem telefona da se iseli iz njenog stana, a ona da se nije mogla iseliti preko noći. Tužiteljjičin suprug da joj je prijetio telefonskim putem. Nikada da nije zaprimila tužiteljjičinu pismenu opomenu u svezi iseljenja.

Prilikom useljenja u predmetni stan da je donijela dva kreveta, štednjak, ormare, pola kuhinje, stol i stolice za dijete, a u stanu se nalazila perilica za rublje i hladnjak.

Na poseban upit, tužena je navela da je iznos od dva puta po 500,00 Eur dala tuželjjičinoj kćeri Eni o kojoj činjenici nema nikakvu priznanicu niti dokaz. Također da nema nikakvu uplatnicu niti dokaz da je tuželjjići isplatila iznos od 2.000,00 Eur kao niti svaki mjesec 250,00 Eur, a niti dokaz da joj je dala 1.100,00 kn jer da joj je predmetnu najamninu isplaćivala na ruke. Zbog tuželjjičinog plaćanja poreza u Ugovoru da su naveli manju cijenu nego što joj je realno isplaćivala.

U prvo vrijeme da je imala povjerenje u tuželjjiću te da nije smatrala potrebitim da joj ista daje bilo kakvu potvrdu da joj je platila iznos od 250,00 Eur, a također da joj tuželjjića nije davala nikakvu priznanicu da joj je ona uplatila 1.100,00 kn.

Cijelo to vrijeme kako je u stanu da plaća na ime TV pristojbe mjesečni iznos 80-120,00 kn mjesečno. Kako u jednom određenom periodu više nije htjela plaćati iznose po

osnovi kabelske TV, taj Ugovor da je otkazan, a nakon toga da je ona za dva mjeseca obnovila i na svoje ime prijavila predmetnu TV, a računi od HT da dolaze na njeno ime.

Na poseban upit zašto je uopće plaćala telefon i televiziju, tužena je navela da su se tako dogovorile da će prebiti pričuvu, a ona da će plaćati telefon i TV koji koristi.

Na poseban upit da li je tužena plaćala troškove stanovanja, ista je navela da je plaćala iste sve do rujna 2012. g. Do tog perioda da je plaćala i najam troškova stanovanja, a nakon toga da je prestala s plaćanjem. Troškovi stanovanja mjesečno dođu oko 1.000,00 kn.

Iz predmetnog stana da se nije iselila zbog plaćanja pologa kao i izrečenih prijetnji od tužiteljice i njenog supruga, a također da nije zaprimila nikakvu obavijest u svezi iseljenja.

Tužiteljicu da nije prijavila Poreznoj upravi te je na posebni upit navela da je od rujna 2012. g. tužiteljici nešto plaćala i to struju i čišćenje stepenica i vodu, ali ne redovito.

U svom dopunskom iskazu tužena je navela da od zadnjeg ročišta 03. prosinca 2014. g. pa do danas tužiteljici nije namirila ništa po osnovi najamnine i troškova stanovanja jer da nije bila u mogućnosti zbog svojih financijskih i zdravstvenih poteškoća. Socijalno primanje da dobiva u visini 1.240,00 kn, a ranije da je primala 1.100,00 kn. I nadalje ne prima subvenciju od Grada Rijeke, budući da tužiteljica nije vlasnica predmetne nekretnine.

U svom dopunskom iskazu na ročištu od 16. rujna 2019. tužena je pojasnila da je od prosinca 2014. do danas u predmetnom stanu promijenila bojler, špine, cijevi, te da je izvršila ličenje kupaone i kuhinje u cijelosti. Navela je da su se u stanu pojavile gljivice i odbio štok prozora uslijed vlage i bure. Također da su pukle i rolete, a što da je prijavila kućepazitelju. Predmetne gljivice u stanu da su se pojavile zbog neadekvatne fasade. Te gljivice da su se pojavile svim suvlasnicima u zgradi. Navela je da je izvršila i promjenu gornje brave od ulaznih vrata jer da se ista više nisu mogla koristiti. S njom u stanu da živi njen mlt. sin koji da ima 15 godina, i ima dijagnosticiran ADHD (poremećaj koncentracije) i druge zdravstvene tegobe. Ne sjeća se kad je zadnji put platila najamninu predmetnog stana, ali da je u nekoliko navrata platila najamninu i nakon podnošenja predmetne tužbe. Od režija da plaća pretplatu HTV-a i internet koji da je stavljen na njeno ime kao i kabelsku. Također da plaća, struju, stepenište i vodu. Pojasnila je da ne plaća pričuvu, jer da upravitelj ne vodi brigu oko predmetne fasade, pa su se zbog neodržavanja fasade svim suvlasnicima pojavile gljivice u stanu. Također da se dogovorila s tužiteljicom da neće plaćati pričuvu jer da će se to prebiti s plaćanjem TV, interneta i kabelske. Vodu da plaća za tri člana iako se u stanu nalazi samo ona i njen sin, a tužiteljica da to nije mogla to promijeniti, budući još uvijek ista nije vlasnica stana, zbog čega da gubi subvenciju od 750,00 kn.

Pun. tužene navodi kako tužena obzirom da živi u stanu s mlt. djetetom sa zdravstvenim problemima ima pravo na dom te se istoj ne može naložiti napuštanje stana najmanje do punoljetnosti djeteta, a zbog zdravstvenog stanja istoga vjerojatno i duže. Tužena navodi da je tužbeni zahtjev u cijelosti neosnovan.

Svjedok Milan Hrpački u bitnom je naveo da je početkom travnja 2010. g. njegova kćer Suzana odselila u novi stan kojeg je iznajmila od Ivanke Baus. Prilikom selidbe u stan kojeg je njegova kćer unajmila da joj je on pomagao oko selidbe i razmještaja, a također da ga je kćer pozvala da bude nazočan trenutku predaje iznosa 2.000,00 Eur tužiteljici. Nije mu bilo poznato za koju svrhu je bio predviđen taj iznos od 2.000,00 Eur, niti je čuo detaljni razgovor između tužiteljice i njegove kćeri. Pretpostavlja da je predmetni iznos bio vid pologa. Radi plaćanja tog pologa, on da je dao kćeri iznos od 1.000,00 Eur, a 1.000,00 Eur da joj je dala njegova bivša supruga, majka tužene. Nakon što je kasnije dolazio iz Slavonije u Rijeku, u tri navrata da je tužiteljici davao iznos od 250,00 Eur i to na Riječkoj tržnici gdje je tada Ivanka radila. Taj iznos da je bila mjesečna najamnina, te da je 250,00 Eur njegova kćer plaćala najamninu tužiteljici. Novčani iznos od po 250,00 Eur tužiteljici da je dao u periodu 2010. g. i

početkom 2011. g. U tom periodu njegova kćer da je radila na crno pa da joj je on uskočio u pomoć. Kćer da ga je telefonskim putem obavijestila u svezi problema najamnine. Na poseban upit pun. tužiteljice o tome tko je sve bio nazočan u predmetnom stanu prilikom useljenja u stan tužiteljice, svjedok je naveo da su bili nazočni vozač kombija, jedna muška osoba koja mu je pomagala oko stvari, on i njegova bivša supruga. Trenutku kada je njegova kćer dala novčani iznos od 2.000,00 Eur da su nazočili on i njegova bivša supruga i to upravo u svojstvu svjedoka. Svjedok je istaknuo da mu kćer nije davala nikakav pisani dokument, kojim bi se potvrdila činjenica da je on tužiteljici Ivanki Baus predavao tri puta po 250,00 Eur, također da mu nije niti tužiteljica davala neku potvrdu da je primila novce. Svjedok nije vidio da je netko potpisivao potvrdu o novčanom iznosu od 2.000,00 Eur.

Svjedokinja Radojka Hrpački, u bitnom je navela da u trenutku kad je njena kćer Suzana bila u pregovoru s tužiteljicom oko najma stana na adresi Andrije Peruča, njena kćer da je tužiteljici na ime pologa isplatila iznos od 2.000,00 Eur i to da je 1.000,00 Eur kćeri dala ona, a ostalih 1.000,00 Eur da je dao njen bivši suprug. Između Ivanke i Suzane da je postojao dogovor da će se u slučaju prijevremenog otkaza, tuženoj vratiti iznos od 2.000,00 Eur, iznos koji je u biti bio polog, sigurnost da će tužena redovito plaćati najamninu i režijske troškove. Tužena da je tužiteljici kćeri Eni, u periodu srpnja i kolovoza 2014. g., dala iznose od po 500,00 Eur po osnovi najamnine za stan. Na posebni upit svjedokinja je navela da je iznos od 2.000,00 Eur na ime pologa, njena kćer dala tužiteljici uz prisutnost njenog bivšeg supruga kao svjedoka, a ona osobno da tome nije nazočila. U svezi iznosa od 2.000,00 Eur da nisu sačinili pismenu potvrdu jer da je između njih postojalo povjerenje. Svjedokinja je napomenula da joj nije poznato na kojem mjestu je izvršena isplata iznosa od 2.000,00 Eur, ali misli da je to moglo biti u stanu tužiteljice jer da je tome nazočio njezin bivši suprug. Cijena mjesečne najamnine da je iznosila 250,00 Eur, to da joj je iskazala njena kćer. Ona da je u periodu 2014. g. čuvala unuka, sina tužene, te da je u srpnju i kolovozu 2014. g. osobno dala tužiteljici kćeri dva puta po 500,00 Eur. Kćer da joj je iskazivala da je zakinuta za određene novčane iznose, budući nije mogla ostvarivati subvenciju po osnovi najma, školarine, budući tužiteljica nije imala valjani vl. list. Između tužiteljice i njene kćeri da je postojao dogovor da će tužiteljica objavit TV, internet, telefon te da će promijeniti navedenu evidenciju članova domaćinstva u svezi plaćanja stubišta i vode, a što nije učinila. Kćer da je morala vršiti određene popravke u stanu, te da je mijenjala tuš i špine.

Slijedom provedenog dokaznog postupka, u smislu odredbe čl. 8. i 221a. ZPP-a, sud je stava da su točke 1-4 osnovane u cijelosti. Sud je također stava da nije utvrđeno da postoji potraživanje tužene prema tužiteljici te je stoga i odbijen izjavljeni prigovor radi prijeboja, te je odlučeno kao u točki 6. izreke.

Odredbom čl. 7. st. 1. ZPP-a stranke su dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima utvrđuju te činjenice, a ista je obveza stranaka utvrđena i odredbom čl. 219. st. 1. istog Zakona.

Prema odredbi čl. 8. ZPP-a, sud prema svom slobodnom uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno i temeljem rezultata raspravljanja, odlučuje koje će činjenice uzeti kao dokazane, dok prema odredbi čl. 221a. ZPP-a, ako sud na temelju izvedenih dokaza ne može sa sigurnošću utvrditi neku činjenicu, o postojanju iste zaključit će primjenom pravila o teretu dokazivanja.

Predmet spora je da li tužena duguje tužiteljici po osnovi najamnine, korištenja stana ugovoreni iznos od 15. lipnja 2012. pa do dana predaje stana u posjed tužiteljici pa

posljedično tome zbog neplaćanja najamnine da je došlo do raskida Ugovora o najmu stana koji je zaključen 18. ožujka 2010. te se treba tužiteljici predati u posjed predmetni stan odnosno da li je tužena u obvezi podmiriti i troškove stanovanja ili pak tužiteljica duguje tuženoj novčani iznos od 61.630,00 kn (po osnovi materijalne štete neostvarene subvencije najma u iznosu 13.500,00 kn, po osnovi štete neostvarene subvencije školarine i marende iznos od 9.600,00 kn, po osnovi pologa iznos od 15.280,00 kn i isplaćenog iznosa 7.640,00 kn) kako je zatraženo u prigovoru radi prijeboja.

Spornim se također čini da li je došlo u odnosu na tuženu do povrede prava na dom.

U ovoj pravnoj stvari sporne su sve činjenice, osim da su parnične stranke sklopile Ugovor o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom koji je ovjeren 18.03.2010. te da je vlasnik stana na adresi Rijeka, Andrije Peruča 5, uknjižena, danas pokojna, majka tužiteljice Mataija Marija.

Dakle, sporno je da li su stranke potpisnice Ugovora o najmu dogovorile plaćanje mjesečne najamnine u iznosu od 1.100,00 kn kako je navedeno u čl. 3. Ugovora ili je ta najamnina bila u dogovorenom iznosu od 250,00 Eur. Nadalje, da li je tužena tužiteljici prestala plaćati dužnu najmninu od lipnja 2012. ili je prestala plaćati najmninu od rujna 2012. Sporno je da li se tužiteljica obvezala tuženoj u svezi sređivanja uknjižbe svog prava vlasništva na predmetnom stanu ili takva obveza nije postojala, da li je tužena tužiteljici na ime pologa isplatila prilikom sklapanja Ugovora o najmu i ulaska u posjed stana ukupno 2.000,00 Eur, da li tužiteljica odgovara tuženoj za štetu gubitka subvencije po osnovi najma odnosno gubitka subvencije po osnovi školarine i marende. Isto tako, sporno je da li je između parnični stranaka postojao neki drugačiji dogovor od onog navedenog u čl. 6. Ugovora glede plaćanja režija odnosno da li je tužena tražila iskapčanje telefonskog priključka i kabelske televizije te da je postojao dogovor da će tužena snositi trošak telefona i kabelske televizije, a tužiteljica da će plaćati zajedničku pričuvu. Sporno je također da li je u mjesecu lipnju 2012. te u srpnju te iste godine, tužiteljica primila po 500,00 Eur, dakle ukupno 1.000,00 Eur. Sporno je također da li tužiteljica održava stan pogodnim za život.

Sud smatra da je točka 1. tužbenog zahtjeva koja se odnosi na predaju u posjed osnovana iz slijedećih razloga:

Odredbom čl. 161. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12, 152/14 dalje ZV) određeno je da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

Odredbom čl. 5. st. 2. Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03 i 35/05, dalje ZN) propisano je da ostaviteljevom smrću prelazi njegova ostavina na nasljednika čime postaje njegovo nasljedstvo.

Dakle, u ovom postupku nije sporno da je vlasnik predmetnog stana na adresi Andrije Peruča 5 i to stana br. 15 na trećem katu uknjižena, danas pok., Mataija Marija, majka tužiteljice te da je u skladu s ranije citiranom odredbom čl. 5. st. 2. ZN-a, tu nekretninu naslijedila njena kćer, tužiteljica i sin Ivica Mataija, s boravištem u SAD-u.

Odredbom čl. 166. st. 1. ZV-a propisano je da onoga tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istiniti način svog stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili na slabijem pravnom temelju.

St. 2. istog čl. propisano je da će predmnijevanom vlasniku na njegov zahtjev predati posjed stvari posjednik koji nema pravni temelj posjedovanja ili je slabi time što mu je posjed

nepošten ili nezakonit ili što ne može označiti svojeg prednika ili može samo sumnjivog, ili što je stekao posjed stvari besplatno, a onaj koji zahtijeva posjed bio ga je stekao naplatno, no neće mu trebati predat posjed stvari posjednik koji ima jednako jak pravni temelj kao on.

Kako je ranije utvrđeno smrću upisane vlasnice predmetne nekretnine – stana Marije Mataije njezina ostavina prešla je na njene nasljednike, pa je stoga prešla ne samo na tužiteljicu nego i na njenog brata (čl. 129. ZN).

Tužiteljica je dokazala dostavom ovjerenog očitovanja da je njen brat, dakle drugi suvlasnik, Ivica Mataija, u potpunosti suglasan s predmetnim postupkom koji njegova sestra, ovdje tužiteljica, Ivanka Baus, vodi protiv tužene, zbog neplaćanja najamnine te je potpuno suglasan radi provođenja radnji radi njihove zaštite vlasništva i to predaje njihove nekretnine u posjed.

U ovom konkretnom slučaju nisu zadovoljeni kriteriji u svezi raskida Ugovora o najmu, ali je sud mišljenja da je zadovoljen kriterij otkaza ugovora o najmu stana. Kako je predmetni Ugovor o najmu stana otkazan, tužena nema nikakve pravne osnove da bi se u istom i dalje nalazila.

Čl. 19. st. 1. ZNS propisano je da najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito:

Ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najminu i druge ugovorene troškove u svezi stanovanja.

Člankom 19. st. 3. ZNS-a propisano je da najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz st. 2. predmetnog čl., ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

Kako je ranije utvrđeno, tužiteljica je putem svog punomoćnika tuženoj dostavila otkaz Ugovora o najmu stana 12.12.2012., u istom otkazu tužiteljica navodi tuženoj utvrđenja da ista nije podmirila najminu od lipnja 2012. pa da joj predmetnim dopisom otkazuje Ugovor o najmu. U istom se navodi da je prema Ugovoru otkazni rok 15 dana, a uvažavajući činjenicu da taj rok pada oko Nove godine, pun. tužiteljice navodi da ima ovlaštenje da joj taj rok produlji do 15. siječnja 2013. Osim tog pismenog otkaza Ugovora o najmu stana, tužiteljica i njen suprug su u niz navrata telefonskim putem odnosno osobno tražili od strane tužene da plati dužnu najminu odnosno da se iseli iz predmetne nekretnine, a to proizlazi iz iskaza parničnih stranaka.

Sve kad bi se i zauzeo stav da predmetni otkaz Ugovora o najmu stana ima nedostatke, sud smatra da je i dostavom tužbe tuženoj došlo do otkaza Ugovora o najmu stana i da isti u sebi sadrži propisano iz odredbe čl. 22. st. 1. ZNS pa da se tužena u predmetnom stanu svakako nalazi bez pravne osnove te je očito da je tužbeni zahtjev na predaju i ispražnjenje osnovan, budući Ugovor više ne egzistira i tužena je u posjedu stana bez valjane pravne osnove.

Tužiteljica, kao predmnijevana vlasnica, uz odobrenje drugog suvlasnika, svog brata koji je nastanjen u SAD-u, ima pravo zahtijevati od tužene, koja se sada nalazi u posjedu njenog stana da joj preda taj stan slobodan od osoba i stvari te je sukladno ranije citiranim odredbama ZV-a i ZN-a valjalo prihvatiti točku 1. tužbenog zahtjeva.

Nesporno je između parničnih stranaka da je sklopljen Ugovor o najmu između tužiteljice kao najmodavca i tužene kao najmoprimca te da je isti Ugovor ovjeren 18. ožujka 2010. U predmetnom Ugovoru stranke su nedvojbeno u točki 3. ugovorile mjesečnu

najamninu u iznosu od 1.100,00 kn pa je iskaz tužene da je ona po toj osnovi tužiteljici plaćala mjesečnu zakupninu od 250,00 Eur nedokazan, budući ne postoji druge materijalne građe koja bi sud dovela u uvjerenje da je ta mjesečna najamnina bila dogovorena u iznosu od 250,00 Eur te je sud stava da su stranke dogovorile plaćanje mjesečne najamnine upravo one koja je navedena u predmetnom Ugovoru. Iskazima svjedoka Milana Hrupačkog i Radojke Hrupački, roditelja tužene, da je njihova kćer tužiteljici plaćala mjesečne iznose od 250,00 Eur, sud ne poklanja vjeru jer su isti iskazivali pristrano, kontradiktorno i njihov cjelokupni iskaz bio je usmjeren na postizanje uspjeha tužene u ovom sporu. Tako Radojka Hrupački navodi da je ona u periodu 2014., dakle to je period nakon podizanja predmetne tužbe, tužiteljici kćeri u vremenu srpanj-kolovoz, isplatila iznos po dva puta od 500,00 Eur, ali nije znala za što je konkretno bio taj iznos, već je iskazala da je to bio dogovor između njene kćerke i gazdarice Ivanke. Životno nije logično da majka dajući tako veliki iznos tužiteljici kćeri, ne bi imala saznanja na što se isti odnosi i kakav su to konkretno dogovor postigle tužiteljica i tužena.

Isto tako nevjerodostojan je iskaz oca tužene koji navodi da je u tri navrata tužiteljici Ivanki Baus davao iznose od 250,00 Eur i to na riječkoj tržnici gdje je tužiteljica radila, a koji iznos da je bio mjesečna najamnina njegove kćerke. Upravo naglašavanje okolnosti da prilikom davanja novčanih iznosa od po 250,00 Eur, nije bilo nikakvih pismenih potvrda, a niti u inverzijskom pravcu da mu tužena nije također davala potvrdu da je isti iznos primila, utvrđuje zaključak suda da tužena ničim nije dokazala da je tužiteljici po osnovi mjesečne najamnine isplaćivala iznos od 250,00 Eur mjesečno. Da je kojim slučajem i postojao dogovor između parničnih stranaka da će tužena plaćati veći iznos najamnine od onoga koji je naveden u Ugovoru, onda bi sigurno takav njihov dogovor pretočili u nekakav neslužbeni, ali ipak pismeni oblik.

Sud također zaključuje da tužena tužiteljici duguje novčani iznos od po 1.100,00 kn od mjeseca lipnja 2012. pa nadalje. Nije sporno jer je to iskazala sama tužena da tužiteljici nije isplatila po osnovi najma iznose od rujna 2012. g. Jednim dijelom sporno je da li postoji i dug od lipnja 2012. kako to navodi tužiteljica. Sud nakon provedenog dokaznog postupka zaključuje da je tužena tužiteljici po osnovi najamnine dužna od mjeseca lipnja, kako je to zatraženo u točki 2. tužbenog zahtjeva jer sud smatra da je tužena prestala tužiteljici plaćati dužne najmnine od perioda kada je izgubila subvenciju, a to je bilo upravo od lipnja 2012. kako je iskazala sama tužena. Kako je ranije obrazloženo sud nije povjerovao iskazu tužene, niti njene majke da je potonja tužiteljici kćeri dala dva puta po 500,00 Eur za najamninu u periodu od srpnja, kolovoza 2012.

Kako je evidentno i bez dvojbe sud zaključio da postoji dug tužene prema tužiteljici s osnova najamnine od mjeseca lipnja 2012. tada je valjalo prihvatiti i točku 3., tužbenog zahtjeva stoga je odlučeno kao u točki 2. izreke odluke.

Bez svake dvojbe je također utvrđeno da se tužena nalazi u stanu tužiteljice, da joj po osnovi najamnine ne plaća iznos koji se obvezala u točki 3. Ugovora o najmu, stoga je u cijelosti prihvaćen i zahtjev tužiteljice da joj tužena na ime naknade za korištenje stana – po osnovi najamnine isplati mjesečno iznos od 1.100,00 kn koji dospijeva svakog 01. u mjesecu za protekli mjesec, počevši od 01. veljače 2013. pa do dana predaje stana u posjed te je odlučeno kao u točki 3. izreke. Naime, odredbom čl. 186.c. st. 1. ZPP-a propisano je da tužitelj koji učini vjerojatnim da tuženik ozbiljno dovodi u pitanje postojanje njegove još uvijek nedospjele tražbine ili da će morati sudskim putem ostvariti svoju tražbinu nakon što ona dospije ili da iz drugih razloga ima za to pravni interes, može i prije dospelosti tražbine zatražiti od suda da tuženiku naloži da mu ispuni dužnu činidbu u vrijeme njezine dospelosti. Prema mišljenju suda predmetna točka tužbenog zahtjeva utemeljena je upravo na ranije citiranoj odredbi čl. 186.c. st. 1. ZPP-a.

U Ugovoru o najmu potpisnice Ugovora su ugovorile da će ostale troškove koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem (režije), najmoprimac plaćati najmodavcu i to Ri-stan d.o.o. (pričuva, troškovi stanovanja) i HEP (potrošnju struje). Dostavom potvrda o izvršenim uplatama na blagajni kao i iz uvida o nalogu za plaćanje, vidljivo je da je tužiteljica dana 26. veljače 2013. po osnovi upravo tih troškova, stanovanja i pričuve, Ri-stan-u platila 10 računa u svezi potraživanja po osnovi hladne vode – fiksni dio, hladne vode – varijabilni dio, komunalna naknada – stambeni, naknada za uređenje voda – stambeni, odvoz komunalnog otpada u ukupnom iznosu od 1.600,00 kn. Tužiteljica je te troškove Ri-stan-u d.o.o. platila upravo iz bojazni da joj Ri-stan ne pokrene ovršni postupak glede naplate svojeg potraživanja. Nedvojbeno je da se u tom periodu u stanu nalazila tužena, da je i u tom segmentu postupila bezobzirno, olako i protivno ugovorenom pa je tužiteljici mogao nastati još veći trošak po osnovi plaćanja troškova stanovanja da nije pravovremeno reagirala i na blagajni podmirila dug, što je trebala učiniti tužena.

Tužiteljica je također istog dana na blagajni Ri-stan-a platila i dva računa koji su se odnosili također na troškove stanovanja, a taj iznos je bio od 200,00 kn.

Iz potvrde o uplati na blagajni od 18.03.2013. evidentno je da je tužiteljica Ri-stan-u d.o.o. na ime troškova stanovanja na adresi Andrije Peruća 5 platila 4 računa u ukupnom iznosu 445,00 kn također po osnovi korištenja, potrošnje hladne vode, komunalne naknade, naknade za uređenje voda i odvoza komunalnog otpada.

Dokle je općom uplatnicom na ime pričuve dana 17.04.2013. platila iznos od 3.079,96 kn, što je vidljivo iz dostavljene preslike računa (list 9 spisa).

Gore navedene stavke bile su obveza plaćanja tužene kako ista to nije učinila, taj dio je umjesto nje podmirila tužiteljica, stoga je u cijelosti osnovana i točka 5. tužbenog zahtjeva te je odlučeno kao u točki 4. izreke.

Kako je već ranije navedeno, tužena je u odgovoru na tužbu izjavila prigovor radi prijeboja na iznos od 61.630,00 kn.

Prigovor radi prijeboja neosnovan je iz slijedećih razloga. Tužena potražuje na ime počinjene joj materijalne štete, gubitka subvencije zbog toga što je kao vlasnica predmetnog stana još uvijek upisana pok. Marija Mataija, majka tužiteljice, od svibnja 2012. do davanja odgovora na tužbu, iznos od 13.500,00 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama. Dokle po osnovi subvencije radi primanja marende i školarine navodi da je izgubila 800,00 kn mjesečno te da po toj osnovi je njena šteta 9.600,00 kn odnosno 800,00 kn mjesečno.

U teoriji se kao opće pretpostavke odgovornosti za štetu navode: subjekti obveznog odnosa odgovornosti za štetu, štetna radnja štetnika, šteta, uzročna veza i protupravnost. Po ovom pitanju valja odgovoriti da li je tužena trpjela štetu zbog toga što tužiteljica nije u zemljišnoj knjizi uknjižena kao vlasnica predmetnog stana, već taj stan glasi na njenu pok. majku. Prije samog sklapanja Ugovora o najmu, kad su parnične stranke stupile u kontakt posredstvom glasila Burza, tužena je bila upoznata sa činjenicom da je stan na adresi Andrije Peruća 5 uknjižen kao vlasništvo danas pok. Mataija Marije, majke tužiteljice. Dakle, taj podatak o vlasništvu predmetnog stana, tužiteljica nije krila, niti je u svezi toga tuženu dovela u zabludu na bilo koji način. Tužiteljica je tuženu upoznala o trenutnom upisu vlasništva predmetnog stana te je tuženoj navodila da će stan uknjižiti na svoje ime nakon što bude pokrenut ostavinski postupak iza majke te nakon što bude sređeno vlasništvo nekih nekretnina na području Like. Dakle, nije istinita tvrdnja tužene da je ona tek u postupku ishođenja subvencije za najamninu i subvenciju koju Grad Rijeka odobrava socijalno ugroženim osobama, došla do podatka da tužiteljica nije upisana vlasnica. Kako je od trenutka sklapanja

Ugovora o najmu tuženoj bilo poznato tko je vlasnik predmetnog stana koji je predmet najma, ista nije trebala ući u nikakav ugovorni odnos s tužiteljicom, već je mogla po slobodnoj volji na području Rijeke odabrati bilo koji stan s urednim upisom vlasništva, budući je prema evidencijama iz Burze u periodu 2010. nastupila recesija u RH te je ponuda stanova za najam na području Grada Rijeke bila velika.

Izvjesno je da tužena nije ostvarivala pravo na subvenciju najamnine koje bi je pripalo u mjesečnom iznosu od 750,00 kn od svibnja 2012. pa isto tako nije ostvarivala naknadu za školarinu i marendu u iznosu od 800,00 kn mjesečno čiju visinu nije dokazala tijekom postupka niti samu činjenicu da bi joj Grad Rijeka odobrio predmetnu prestaciju. Naime, glede tog zahtjeva učinjene štete, tužena nije dokazala uzročnu vezu niti protupravnost odnosno ista je bila od samog početka upoznata o upisu vlasništva predmetnog stana, pismeno joj nitko nije garantirao da će se u primjerenom vremenu pokrenuti ostavinski postupak iza pok. Mataija Marije pa u tom odnosu sud ne nalazi da je tužiteljica postupila i protupravno. Stoga, tužena nije dokazala da joj je počinjena izravna materijalna šteta radi ostvarenja subvencije za najamninu i da bi joj uopće pripala subvencija po osnovi školarine i marenje za malodobnog sina.

Tužena ističe da je tužiteljici prilikom useljenja u stan predala polog u iznosu 2.000,00 Eur. Za taj iznos tužena ne posjeduje dokaz da je to isto tužiteljici učinila te tužiteljica izrijekom opovrgava te navode o bilo kakvom primitku na ime pologa. Na te okolnosti da li je tužena platila polog od 2.000,00 Eur, iskazivali su roditelji tužene. Međutim, sud zaključuje da tužena prilikom useljenja tužiteljici nije dala polog u novčanom iznosu od 2.000,00 Eur. U tom segmentu iskazi roditelja tužene su potpuno kontradiktorni, usmjereni postizanju uspjeha tužene u ovom sporu te im sud ne poklanja vjeru niti u jednom segmentu. Svjedok Milan Hrupački, otac tužene, prvo je navodio da je on bio svjedok kada je njegova kćer tužiteljici na ime pologa predala iznos od 2.000,00 Eur i da je u stanu bio samo on, vozač kombija i osoba koja im je pomagala prilikom tog useljenja. Nakon toga, stupnjevito iskazuje te navodi da je u stanu kao svjedok bila i njegova bivša supruga – majka tužene i to upravo u svojstvu svjedoka. U svom pak iskazu Radojka Hrupački, majka tužene, navodi da je njena kćerka novčani iznos od 2.000,00 Eur na ime pologa tužiteljici dala samo u prisutnosti svjedoka, njenog bivšeg supruga, a ona osobno tome da nije nazočila. Kako se radi o vrlo bitnim činjenicama o kojima su saslušani svjedoci potpuno različito iskazivali, sud zaključuje da tužena nije tužiteljici na ime pologa isplatila novčani iznos od 2.000,00 Eur.

Tijekom postupka, tužiteljica je nudila tuženoj da će joj oprostiti sve neplaćene iznose po osnovi najamnine, sve troškove koje je ona učinila u njeno ime glede plaćenih troškova stanovanja, samo da iseli iz stana i da isti oslobodi od osoba i stvari. Međutim, tužena je odbila takvu ponudu. Isto tako nevjerodostojan je iskaz tužene da je između nje i tuželjice postojao dogovor da će tužena plaćati telefon i TV, dokle da će pričuvu plaćati tuželjica. Naime, u Ugovoru o najmu stana koje odredbe sud jedino prihvaća kao pravno relevantne zbog činjenice dijametralno suprotnih iskaza parničnih stranaka glede svakog pitanja najma, troškova stanovanja, korištenja TV i interneta, pričuve, vidljivo je da se tužena obvezala plaćati Ri-stan, pričuvu, trošak stanovanja i potrošnju struje, dokle se u istom Ugovoru ne navodi tko je dužan snositi trošak TV pretplate kao i račune HT-a. Tužena u stanu koristi TV, kablsku TV i internet pa je dužna i plaćati te troškove. Naime, ako je ista u materijalnoj oskudici kako navodi, trebala je i morala otkazati sve telekomunikacijske usluge jer iste nisu životno neophodne. Uz to vidljivo je iz iskaza tužene da iako je u jednom periodu došlo do raskida Ugovora po osnovi kablске TV da je tužena svojevóljno u 2014., ponovno obnovila taj Ugovor i stavila na svoje ime račune televizije koje plaća B-net-u, a i računi HT-a dolaze na njeno ime što svakako nije nelogično ni neživotno.

Slijedom navedenog, kako tužena nije niti u jednom segmentu dokazala da je zbog nesređenog vlasništva pretrpjela materijalnu štetu po osnovi dobivanja subvencije za najamninu kao i subvenciju po osnovi školarine i marende, isto tako kako nije dokazala da je platila 2.000,00 Eur na ime pologa, te da je dala tužiteljici u lipnju 2012. i srpnju iste godine iznose po 500,00 Eur, dakle ukupno 1.000,00 Eur u tom periodu, valjalo je utvrditi da ne postoji potraživanje tužene prema tužiteljici te je odlučeno kao u točki 6. izreke odluke.

Sud je tijekom postupka proveo sve dokaze predložene od parničnih stranaka izuzev dokaza provođenjem financijskog vještačenja kako je predložio pun. tužene, budući sud smatra da tužena tijekom postupka nije dokazala da je osnovana njena tražbina po osnovi eventualne štete te je utvrđeno da ne postoji tražbina tužene prema tužiteljici pa je iz razloga ekonomičnosti odbijen dokazni prijedlog financijskog vještačenja.

Zbog činjenice što tužena predmetne novčane iznose nije podmirila tužiteljici u roku, tužiteljica ima pravo i na zatezne kamate koje su upravo objektivna posljedica zakašnjenja dužnika. Stoga tužiteljici temeljem odredbe čl. 29. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, dalje ZOO) na dosuđeni iznos glavnice pripada pravo na zakonske zatezne kamate.

Odredbom čl. 9. ZOO-a određeno je da je sudionik u obveznom odnosu dužan ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje. Nadalje, u obveznom odnosu vrijedi načelo savjesnosti i poštenja te je vjerovnik ovlašten od dužnika zahtijevati ispunjenje obveze, a dužnik ju je dužan ispuniti savjesno u svemu kako ona glasi.

Tužena je tek na ročištu 16. rujna 2019. istakla prigovor koji se odnosi na pravo na dom iz razloga jer da u predmetnom stanu živi s mlt. djetetom sa zdravstvenim problemima, pa da shodno tome ima pravo na dom.

U takvom kontekstu, s obzirom na istaknut prigovor prava na dom proveden je test razmjernosti poštujući da je RH ratificirala Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda dana 07. studenog 1997. od kojeg datuma je navedeni Međunarodni ugovor dio unutarnjeg pravnog poretka RH te je po pravnoj snazi iznad hrvatskih zakona.

Člankom 8. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, vezano na pravo na poštivanje privatnog i obiteljskog života propisuje da svatko ima pravo na poštovanje svog privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja. Prema st. 2. istog čl. javna vlast se neće miješati u ostvarivanje tog prava, osim u skladu sa zakonom iako je u demokratskom društvu nužno radi interesa državne sigurnosti javnog reda i mira ili gospodarske dobrobiti zemlje te radi sprečavanja nereda ili zločina, radi zaštite zdravlja ili morala ili radi zaštite prava i sloboda drugih.

Sukladno navedenom dom čine prostorije s kojima je pojedinac ostvario dovoljno jaku, stvarnu i trajnu (kontinuiranu povezanost) bez obzira na to da li ih nastanjuje zakonito ili bez dopuštenja (Bjedov protiv Hrvatske).

Nadalje, miješanje kojim se pravo na dom ograničava ili oduzima, ali i propust države da u zaštiti prava pojedinca od miješanja trećih osoba. Miješanje se prosuđuje primjenom testa razmjernosti na okolnost konkretnog slučaja. Cilj testa razmjernosti jest dobiti odgovor na pitanje da li je u konkretnom slučaju došlo do povrede prava zajamčenog čl. 8. Konvencije.

U konkretnom slučaju test razmjernosti valja provesti kroz tri eliminacijska pitanja pa negativan odgovor na bilo koje pitanje znači da je iseljenje protivno konvenciji, odnosno neopravdano.

Prvo pitanje je li miješanje utemeljeno na Zakonu.

Po ocjeni ovog suda valjalo je dati potvrđan odgovor da je miješanje bilo, po ocjeni ovog suda prvenstveno sukladno čl. 166 ZV-a. kojim je propisano u st. 1. da onog tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istiniti način svog stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili na slabijem pravnom temelju.

St. 2. istog čl. propisano je da će predmnijevanom vlasniku na njegov zahtjev predati posjed stvari posjednik koji nema pravni temelj posjedovanja ili je slabi time što mu je posjed nepošten ili nezakonit ili što ne može označiti svojeg prednika ili može samo sumnjivog, ili što je stekao posjed stvari besplatno, a onaj koji zahtijeva posjed bio ga je stekao naplatno, no neće mu trebati predat posjed stvari posjednik koji ima jednako jak pravni temelj kao on.

Kako je ranije utvrđeno smrću upisane vlasnice predmetne nekretnine – stana Marije Mataije njezina ostavina prešla je na njene nasljednike, pa je stoga prešla ne samo na tužiteljicu nego i na njenog brata (čl. 129. ZN).

Dostavom očitovanja tužiteljičinog brata proizlazi da je isti suglasan s predmetnim postupkom kojeg tužiteljica vodi protiv tužene zbog neplaćanja najamnine, režijskih troškova zaštite vlasništva i predaje nekretnine u posjed.

Nadalje, postavlja se pitanje je li miješanje usmjereno na postizanje legitimnog cilja. Primjerice, zaštita prava trećih i zadovoljenje stambenih potreba građana, te je i na ovo pitanje valjalo potvrdno odgovoriti.

Naime iz priležee dokumentacije jasno proizlazi da su parnične stranke sklopile Ugovor o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom dana 18. ožujka 2010., a isti Ugovor ovjeren je kod javnog bilježnika 18. ožujka 2010. Tijekom postupka također je utvrđeno da je u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora o najmu, najmoprimec Suzana Hrupački bila upoznata sa činjenicom da je predmetni stan upisan kao vl. danas pok. majke tužiteljice i njenog brata. Dakle, potpuno je nesporno u ovom predmetu da je tužiteljica predmnijevani vlasnik predmetne nekretnine i da su stranke u ugovorni odnos u svezi najma ušle na dobrovoljnoj osnovi na jasan i transparentan način i da u ovom konkretnom slučaju tužena nije nikakav zaštićeni najmoprimec odnosno osoba koja bi imala pravo stanovati u predmetnom stanu besplatno.

Treće pitanje glasi je li miješanje bilo nužno u demokratskom društvu.

Također po ocjeni ovog suda valjalo je potvrdno odgovoriti na isto. Sama tužena u svojim navodima navodi da nije mogla ostvariti subvenciju zbog nepromijenjenog upisa vlasništva u zemljišnim knjigama, ali tijekom postupka posebice nakon zadnjeg dopunskog saslušanja ide toliko daleko u jednom specifičnom neciviliziranom odnosu da navodi da je čak izvršila promjenu gornje brave od ulaznih vrata. Dakle, vlasnik predmetne nekretnine je poznat, vlasnici su živi. Unatoč toj činjenici, tužena mijenja bravu, a ključeve ne daje vlasnicima, također na jedan vrlo indikativan način obrazlaže činjenicu neplaćanja najma i ostalih prestacija jer da su se u stanu pojavile gljivice, da se odbio štok prozora, a gljivice da su se pojavile zbog neadekvatne fasade. Samo paušalno ističe teške zdravstvene probleme svog djeteta, a iako predmetni postupak traje od 2013. nikada nije dostavila bilo kakvu medicinsku dokumentaciju u potkrijepi tvrdnji u svezi zdravstvenog stanja njenog djeteta.

U ovom konkretnom slučaju tužena se ne može pozivati samo na svoja prava, a s druge strane u potpunosti anulirati obveze na koje je dobrovoljno pristala koje u sebi uključuju inauguraciju barem elementarnih civilizacijskih načela. Po ocjeni ovog suda, sam element promjene brave ulaznih vrata predmetnog stana koji ima poznatog vlasnika, predstavlja primjenu "svršenog čina" u nastojanju da se pravo stanje ove cjelokupne situacije

opravda navodima o zapuštenoj nekretnini s bolesnim djetetom s kojim nema kamo otići pa je onda takav postupak "jedino moguće rješenje".

Valja naglasiti da tužena nije tako materijalno, egzistencijalno ugrožena da bi morala i trebala živjeti u tuđoj nekretnini i ne plaćati niti jednu lipu vlasnicima predmetne nekretnine na ime najma i režijskih troškova.

Tužena ima roditelje koji joj mogu pomagati, a što i čine, što proizlazi iz iskaza njezinih roditelja. Otac tužene ima stambeni prostor u Slavoniji u Krčeniku i prema iskazu oca pomagao je tuženoj u svezi plaćanja najamnina. Isto tako roditelji tužene su prodali svoju raniju nekretninu u Rijeci pa su i od te prodaje te nekretnine financijski potpomagali kćer. Majka tužene Radojka Hrupački u svom iskazu navodi da je u periodu 2014. čuvala svog unuka. Nigdje se ne spominju njegovi zdravstveni problemi, već navodi da je njena kćer Suzana radila u Italiji. Isto tako majka tužene ima svoju vlastitu nekretninu što proizlazi također iz njenog iskaza.

Prema normalnim civilizacijskim načelima nekretnina koja je u tuđem vlasništvu u svezi koje je sklopljen dobrovoljni Ugovor o najmu sa slobodno ugovorenom najamninom prilikom čijeg sastavljanja svih kondicija istog su svim stranama potpisnicima tog Ugovora bili upoznati sa svime što je u Ugovoru navedeno. Princip ovakvog neplaćanja najma iako je za isti sklopljen Ugovor, postojao je u 19. stoljeću na Divljem zapadu poznat po terminu "Okupacija", a koji princip se u 21. stoljeću sa svim donijetim europskim konvencijama o zaštiti ljudskih prava ne bi smio primjenjivati.

Tužena tijekom cjelokupnog dugotrajnog postupka nije dostavila niti jedan dokaz iz kojeg bi proizlazilo da se nalazi na nekim listama Grada Rijeke kao teško ugroženi građanin, niti je dostavila bilo kakve druge dokaze iz kojih bi bilo vidljivo da koristi usluge Caritasa ili Crvenog križa radi preživljavanja svojeg i svog mlt. djeteta. Upravo, baš suprotno, roditelji tužene saslušani u ovom postupku iskazivali su da "tužena radi na crno", "tužena radi u Italiji". Tužena isto tako tijekom postupka nije dostavila dokaz da se obratila nadležnom tijelu Grada Rijeke radi dodjele joj gradskog stana na korištenje, a opće je poznato da Grad Rijeka osobama teških materijalnih prilika godišnje dodjeljuje stanove na korištenje prema prioritetnoj listi. Kako se u ovom konkretnom slučaju predmetni stan nalazi u vlasništvu fizičkih osoba, a tužena nije dokazala da bi zbog njoj samo znanih razloga odnosno da bi zbog teške ekonomske situacije i zdravstvenog stanja njenog djeteta ostvarila pravo na dom tuđe nekretnine, a kako iz ranije navedenih i citiranih isprava i iskaza proizlazi da nije platila utužene najmnine niti ostale troškove valjalo je u cijelosti prihvatiti tužbeni zahtjev tužiteljice te odlučiti kao u točkama 1-6. izreke presude i utvrditi da nema pravo na dom tuđe nekretnine.

Budući je presudom Naslovnog suda posl.br. Ps-13/16 od 10. srpnja 2017. odbijena točka 1. tužbenog zahtjeva, kojom je tužiteljica tražila da se utvrdi da je raskinut Ugovor o najmu stana, a odlučujući o žalbi na tu odluku, Županijski sud u Osijeku je ukinuo ranije citiranu prvostupanjsku presudu u točkama 2. do 7. izreke, dakle ranija točka 1. nije ukinuta te je prilikom ponovnog odlučivanja o trošku cjelokupnog zahtjeva u ovom postupku valjalo imati na umu da je tužiteljica sa svojim tužbenim zahtjevom uspjela 80%, budući kako je ranije navedeno nije uspjela u točki 1. ranijeg tužbenog zahtjeva. Određeni postotak sud je dobio uzimajući u obzir da točka 1. ranijeg tužbenog zahtjeva predstavlja 1/5 odnosno 80% uspješnosti u ovom postupku.

Stoga uzimajući u obzir uspjeh tužiteljice u ovom postupku kvalitativno i kvantitativno, budući je točkom 1. ranijeg tužbenog zahtjeva odbijena, a ostale točke od 2. do 5. su prihvaćene te da nije utvrđeno da postoji potraživanje tužene prema tužiteljici, sud smatra da je tužiteljica u ovom postupku uspjela sa 80% zahtjeva te joj sukladno tome pripada i odgovarajući parnični trošak koji se odnosi na trošak zastupanja po kvalificiranom

punomoćniku. Stoga, odluka suda o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 2. i čl. 155. ZPP-a, a u svezi s odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, te je tužiteljici priznat slijedeći trošak: sastav tužbe (Tbr. 7.1.) u iznosu od 1.000,00 kn; zastupanje na ročištu 09.02.2014. (Tbr. 9.2) u iznosu od 500,00 kn, zastupanje na ročištu 20.05.2015. (Tbr. 9.3) u iznosu od 500,00 kn, zastupanje na ročištima 11.06.2014., 26.09.2016., 17.06.2019. (Tbr. 9.5.) za svako u iznosu od 250,00 kn, zastupanje na ročištima od 23.04.2014., 03.12.2014. g., 17.03.2015., 17.05.2016., 11.05.2017., 02.10.2018., 17.12.2018. i 16.09.2019. (Tbr. 9.1) za svako u iznosu od 1.000,00 kn; sastav podneska 17.05.2016. (Tbr. 8.3) 250,00 kn, sastav podnesaka 26.09.2016. i 17.12.2018. (Tbr. 8.1) 1.000,00 kn, što je ukupno 13.000,00 kn, uz pridodani PDV od 25% 3.250,00 kn, sveukupni trošak je 16.250,00 kn. Kad se tome pridoda trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 535,00 kn i sudska pristojba na presudu u iznosu od 535,00 kn dobije se sveukupni parnični trošak tužiteljice 17.320,00 kn. Obzirom je tužiteljica uspjela u sporu 80%, u tom omjeru joj valja priznati parnični trošak koji iznosi 13.856,00 kn.

Tuženj također valja priznati parnični trošak uzimajući u obzir njezin postotak uspješnosti u sporu, a isti trošak odnosi se na sastav odgovora na tužbu (Tbr. 8.1) u iznosu od 1.000,00 kn; zastupanje na ročištu 09.02.2014. (Tbr. 9.2) u iznosu od 500,00 kn, zastupanje na ročištu 20.05.2015. (Tbr. 9.3) u iznosu od 500,00 kn, zastupanje na ročištima 11.06.2014., 26.09.2016., 17.06.2019. (Tbr. 9.5.) za svako u iznosu od 250,00 kn, zastupanje na ročištima od 23.04.2014., 03.12.2014. g., 17.03.2015., 17.05.2016., 11.05.2017., 02.10.2018., 17.12.2018. i 16.09.2019. (Tbr. 9.1) za svako u iznosu od 1.000,00 kn; sastav žalbe od 02.06.2015. i 25.07.2017. (Tbr. 10.1) za svako u iznosu od 1.250,00 kn što je ukupno 13.250,00 kn, uz pridodani PDV od 25% 3.312,50 kn, sveukupni trošak je 16.562,50 kn. Kad se tome pridoda trošak sudske pristojbe na žalbu u iznosu od 1.070,00 kn dobije se sveukupni parnični trošak tužiteljice 17.632,50 kn. Obzirom je tužena uspjela u sporu 20%, u tom omjeru joj valja priznati parnični trošak koji iznosi 3.526,50 kn.

Stoga je valjalo pripadajući parnični trošak tužiteljice umanjiti za pripadajući parnični trošak tužene te je tužena obvezna naknaditi tužiteljici parnični trošak u iznosu 10.329,50 kn.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki 5. izreke. S više zatraženim parničnim troškom parnične stranke su odbijene kao neosnovani.

Dokument je elektronički potpisan:
STANISLAV MIHELČIĆ

Vrijeme potpisivanja:
16-11-2022
10:40:51



Uputa o pravnom lijeku:

U Rijeci 11. studenog 2019.

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U RIJECI
2.5.4.97=#130D48523534353636333834363331
L=RIJEKA
S=MIHELČIĆ
G=STANISLAV
CN=STANISLAV MIHELČIĆ

S u d a c :
Stanislav Mihelčić

Protiv ove presude dopuštena je žalba nadležnom županijskom sudu u roku od 15 dana od dana dostave pismenog otpravka iste. Žalba se podnosi pismeno putem ovog suda u tri istovjetna primjerka.

U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice, niti predlagati novi dokazi (čl. 352. st. 1. ZPP-a).

Za točnost otpravka - Ovlašteni službenik:
Sanja Tepuš, v.r.

Broj zapisa: **1788f-b63c4**

Kontrolni broj: **00573-97beb-e5ead**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=STANISLAV MIHELČIĆ, L=RIJEKA, O=OPĆINSKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.